

EKONOMIA
OGASUN SAILA

ETA

DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA
Y HACIENDA*Kontrol Ekonomikoko Bulegoa**Oficina de Control Económico*

INFORME DE LA OFICINA DE CONTROL ECONÓMICO RELATIVO A LA ADQUISICIÓN POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO DE VIVIENDAS DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN SITUADAS EN EL GRUPO OQUILLO DE LA SUBZONA DE TXABARRI EN EL MUNICIPIO DE SESTAO.

1. Habilitación normativa

El presente informe se emite en virtud de las competencias atribuidas a esta Oficina de Control Económico en el art. 4.a) del Decreto 168/2017, de 13 de junio, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Hacienda y Economía en relación con la Ley de Control Económico y Contabilidad de la Comunidad Autónoma del Euskadi, cuyo texto refundido fue aprobado por Decreto Legislativo 2/2017, de 19 de octubre, y con el Decreto 464/1995, de 31 de octubre, por el que se desarrolla el ejercicio del control económico y la contabilidad en el ámbito de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

En el apartado cuarto del presente informe se hace referencia a la sujeción y exención de fiscalización previa de las distintas adquisiciones que se pretenden en el presente expediente.

2. Documentos obrantes del expediente en Tramitagune

El expediente, tramitado a través de la aplicación informática Tramitagune con el número AAAA_ORD_105050/20_05, contiene la siguiente documentación:

- Convenio de colaboración de 6 de abril de 2005 entre el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y el Ayuntamiento de Sestao.
- Memoria justificativa y memoria complementaria, ambas suscritas por el Director de Vivienda y Arquitectura.
- Propuestas de Acuerdo de Consejo de Gobierno para la autorización de la adquisición de las fincas de Sestao nº 9812, nº 20223, nº 11923/B, nº 13112 y nº 12119.
- Borradores de Órdenes del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes por las que se dispone la adquisición de las fincas nº 9812, nº 20223, nº 11923/B, nº 13112 y nº 12119.
- Borradores de Órdenes del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes por las que se dispone la permuta de las fincas nº 19327, nº 17388, y 16905.
- Notas simples registrales de las fincas que pretenden adquirirse.
- Informe de valoración de las fincas objeto de adquisición suscrita por el Servicio de Gestión de Suelo.
- Informe jurídico favorable emitido por la Asesoría Jurídica de la Dirección de Servicios del Departamento.

- Acuerdos de compromisos alcanzados con los propietarios de las fincas anteriormente referidas.
- Resolución de 19 de febrero de 2020, del Viceconsejero de Vivienda, por la que se acuerda excluir del procedimiento de adjudicación la vivienda de protección pública sita en Sestao, calle Chavarri número 25, 1º B, número de expediente EB2-0945/12-LE-002 y adjudicársela directamente en régimen de plena propiedad a D. Felipe Sánchez Castaño y Dª Cándida Cañizal Sevillano.
- Resolución de 19 de febrero de 2020, del Viceconsejero de Vivienda, por la que se acuerda excluir del procedimiento de adjudicación la vivienda de protección pública sita en Sestao, calle Chavarri número 25, 2º C, número del expediente EB2-0945/12-LE-006 y adjudicársela directamente en régimen de plena propiedad a D. José María Flores Rodríguez.
- Resolución de 19 de febrero de 2020, del Viceconsejero de Vivienda, por la que se acuerda excluir del procedimiento de adjudicación la vivienda de protección pública sita en Sestao, calle Chavarri número 25, 4º C, número de expediente EB2-0945/12-LE-012 y adjudicársela directamente en régimen de plena propiedad a D. José Castaño Álvarez y Dª María Azucena López Fuentes.
- Resolución de 4 de septiembre de 2020, del Delegado Territorial de Vivienda en Bizkaia del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, referente al realojo de D. José María Flores Rodríguez, en una vivienda propiedad de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Resolución de 4 de septiembre de 2020, del Delegado Territorial de Vivienda en Bizkaia del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, referente al realojo de D. Felipe Sánchez Castaño y Doña Cándida Cañizal Sevillano, en una vivienda propiedad de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Resolución de 4 de septiembre de 2020, del Delegado Territorial de Vivienda en Bizkaia del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, referente al realojo de D. Jose Castaño Alvarez y Doña Maria Azucena López Fuentes en una vivienda propiedad de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Documentación aclaratoria remitida por Sestao Berri 2010 S.A. con fecha 19 de noviembre de 2020.

3. Antecedentes y justificación de la adquisición

Con fecha 6 de abril de 2005 se suscribe un convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Sestao y el entonces Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, referente a las actuaciones urbanísticas de regeneración social y urbana en el municipio de Sestao y actuaciones de la Sociedad Sestao Berri 2010 S.A.

Cabe destacar que dicho convenio no recoge en su clausulado mención alguna a la vigencia del mismo. No hay que olvidar, que conforme a lo establecido en la disposición adicional octava de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector

Público todos los convenios vigentes suscritos por cualquier Administración Pública deberán adaptarse a los previsto en dicha norma legal en el plazo de tres años a contar desde la entrada en vigor de la misma. Esta adaptación será automática, en lo que se refiere al plazo de vigencia del convenio, por aplicación directa de las reglas previstas en el artículo 49.h).1º para los convenios que no tuvieran determinado un plazo de vigencia o, existiendo, tuvieran establecida una prórroga tácita por tiempo indefinido en el momento de la entrada en vigor de esta Ley. En estos casos, el plazo de vigencia del convenio será de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de la citada Ley 40/2015, esto es, hasta el 2 de octubre de 2020, por lo que salvo que se haya producido una adaptación del mismo, éste habría perdido su vigencia.

La cláusula sexta del Convenio señala que se entiende conveniente que la actuación prevista para el ámbito del PERRI Txabarri El Sol pueda gestionarse de manera separada (viviendas fuera de ordenación destinadas al derribo), para lo que el Ayuntamiento de Sestao y el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco entienden oportuno encargar al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales la gestión urbanística de todas las Unidades de Ejecución del ámbito referido, lo que supone el derribo y construcción de viviendas y el realojo de familias.

Pese a la inicial reserva de la gestión de dicho ámbito al entonces Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, el 11 de abril de 2018, Sestaoberri 2010 S.A. solicita que se le autorice a la citada entidad a iniciar negociaciones con los titulares de viviendas declaradas fuera de ordenación: fincas nº 9812, nº 20223, nº 11923/B, nº 13112, nº 12119, nº 17338, nº 19327 y nº 16905.

El 1 de junio de 2018 la Viceconsejería de Vivienda autoriza a Sestao Berri 2010 S.A. a que inicie las negociaciones oportunas con los ocupantes legales afectados.

El 30 de mayo de 2019 Sestao Berri 2010 S.A. informa a la Viceconsejería de Vivienda de que tras meses de negociación ha alcanzado acuerdos de compromiso con determinados titulares de viviendas del Grupo Oquillo, en virtud de los cuales los citados titulares se comprometen a transmitir al Gobierno Vasco la propiedad de sus viviendas.

En atención a los compromisos alcanzados Sestao Berri 2010 S.A. solicita a la Viceconsejería de Vivienda que acuerde la adquisición de los inmuebles de Oquillo objeto de los referidos acuerdos, ya sea vía escritura pública de compraventa o vía escritura pública de permuta en los casos en los que los titulares de las viviendas además son ocupantes legales de las mismas.

Posteriormente, el 3 de octubre de 2019, Sestao Berri 2010 S.A. envía a esta Dirección de Vivienda y Arquitectura documentación adicional que consiste en nuevos acuerdos de compromiso, notas simple de inmuebles y el Informe de Valoración de los inmuebles sitos en la UE-2 (Grupo Oquillo) del PERRI Txabarri-El Sol de Sestao (Bizkaia) realizado en julio de 2018 por Eskauriatza, Servicios Inmobiliarios S.L.

Asimismo, el 9 de octubre de 2019 Sestao Berri 2010 S.A. y el 11 de diciembre de 2019 vuelve a remitir a esta Dirección de Vivienda y Arquitectura documentación adicional que consiste en nuevos acuerdos de compromiso y notas simple de inmuebles.

Se ha estimado conveniente y necesaria la adquisición de las citadas fincas al objeto de promover en el área nuevas promociones de vivienda.

4. Contenido del expediente de adquisición

En el marco del presente expediente de adquisición que se pretende se incluyen dos tipos de operaciones.

Por una parte, la adquisición de viviendas fuera de ordenación por el procedimiento de adquisición directa, para lo que será necesario observar lo establecido en el artículo 43.1 letras a) a f) y 43.2 del Texto Refundido de la Ley de Patrimonio de Euskadi en relación a la Disposición Adicional Segunda de la citada norma. Las fincas a adquirir por este procedimiento requieren la previa autorización del Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Las propuestas de Acuerdo de Consejo de Gobierno que autorizan la adquisición, se encuentran sujetas a control económico fiscal previo, conforme al artículo 22.1.a) 1 del Decreto Legislativo 2/2017, de 19 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Control Económico y Contabilidad de la Comunidad Autónoma de Euskadi. El presente informe analizará estas adquisiciones (fincas nº 9812, nº 20223, nº 11923/B, nº 13112 y nº 12119).

Por otra, la adquisición de viviendas por permuta, derivada del derecho de realojo del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo (fincas nº 17338, nº 19327 y nº 16905). Este procedimiento deriva de que las fincas constituyen residencia habitual de sus propietarios, por lo que debe hacerse efectivo el realojo en propiedad de éstos en viviendas titularidad de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Disposición Adicional segunda Ley 2/2006, de Suelo del País Vasco y artículos 36 y siguientes del referido Decreto 39/2008).

En lo relativo a las permutas, constan en el expediente de tramitagune tanto las concesiones de tal derecho por el Delegado Territorial de Bizkaia, como Resoluciones del Viceconsejero de Vivienda por las que se excluyen del procedimiento de adjudicación las viviendas de protección pública en las que se va a materializar el realojo de los propietarios de las referidas fincas. Asimismo, tal y como se justifica en el informe jurídico, se determina que *“el acuerdo de disposición onerosa no requerirá la autorización previa de Consejo de Gobierno siendo suficiente la Orden suscrita al efecto por el Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial u Vivienda”*.

Por su parte, constan en el expediente las valoraciones de las fincas a permutar. Únicamente una de las permutas genera gasto para la Administración General de la Comunidad Autónoma, la derivada de la finca nº 17338, ascendiendo dicho gasto a ONCE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS Y CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (11.349,59 euros). En virtud del artículo 22.1. a) 2 del Decreto Legislativo 2/2017, de 19 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Control Económico y Contabilidad de la Comunidad Autónoma de Euskadi y artículo 2 j) del Decreto 148/2000, de 28 de julio, por el que se fijan los importes unitarios por tipo de gasto correspondientes a expedientes sujetos a fiscalización previa, dicha adquisición está exenta de fiscalización previa (al igual que las de las fincas nº 19327 y nº 16905).

En consecuencia, el presente informe se refiere únicamente a las fincas nº 9812, nº 20223, nº 11923/B, nº 13112 y nº 12119.

5. Adquisición directa de las fincas nº 9812, nº 20223, nº 11923/B, nº 13112 y nº 12119

Si bien los artículos 17 y 18 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda regulan la disposición de los bienes que conforman el Patrimonio Público del Suelo, no se regula en esta ley la adquisición de bienes, por lo que, se debe estar, de forma supletoria, a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Patrimonio de Euskadi, aprobado por Decreto Legislativo 2/2007.

Se ha optado por el procedimiento de adquisición directa regulado en el artículo 43.1 b) del Decreto Legislativo 2/2007, de 6 de noviembre, de aprobación del Texto Refundido de la Ley del Patrimonio de Euskadi al fundamentar la adquisición en la peculiaridad de la necesidad a satisfacer. En concreto, consta en la memoria justificativa del expediente que, *“se trata de una necesidad a satisfacer de naturaleza peculiar, como lo es el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible de los ciudadanos de Sestao que se podrá materializar tras el derribo de las viviendas objeto de adquisición, en las nuevas promociones de vivienda que se ejecuten en el ámbito”*.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 43.2 del citado Texto Refundido, la adquisición mediante adjudicación directa requiere la previa autorización del Consejo de Gobierno, realizada, en virtud de lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Texto Refundido, a propuesta del Consejero competente en materia de vivienda. Posteriormente, la adquisición será acordada por el Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, de conformidad con lo previsto en el artículo 41.2 y Disposición Adicional Segunda del Texto Refundido de la Ley del Patrimonio de Euskadi.

Se ha comprobado que el expediente contiene la documentación exigida en el artículo 42 del citado Texto Refundido, considerando el tipo de operación de que se trata (adjudicación directa). Así, se han incluido en el expediente cinco propuestas de Acuerdo de Consejo de Gobierno, una por cada finca a adquirir, en cuyo acuerdo primero se incluye la descripción registral de las mismas. Las fincas a adquirir son las siguientes:

- Finca de Sestao nº 9812 con CRU:48015000641191. Vivienda del piso primero de la mano izquierda, saliendo de la casa doble en el punto de Valladar, hoy número 6 de la calle Oquillo de Sestao. Forma parte de la casa descrita en la inscripción 1ª de la finca matriz número 991, obrante al folio 240 del libro 23 de Sestao.
- Finca de Sestao nº 20223 con CRU:48015001107955. Planta baja del lado izquierdo saliendo y el sotano del mismo lado, de lo cual no constan superficie, linderos ni cuota de participación. Y forma parte de la casa número seis de la calle Oquillo, paraje de Valladar de Sestao, descrita en las inscripciones 1ª y 12ª de la finca matriz número 991, ésta última obrante al folio 3 del tomo 840 libro 201 de Sestao.
- Finca de Sestao nº 11923/B con CRU:48015000651893. Vivienda del piso primero de la mano izquierda saliendo de la casa señalada con el número tres de la calle Oquillo de Sestao. No consta superficie, linderos ni cuota de participación. Forma parte de la casa descrita en la inscripción 1ª de la finca matriz número 940, al folio 64 del tomo 812 libro 23 de Sestao, de la que procede.
- Finca de Sestao nº 13112 con CRU:48015000337667. Vivienda derecha del piso primero que forma parte de la casa señalada con el número uno de la calle Oquillo, en el punto de Valladar, de Sestao. No consta superficie, linderos y cuota de participación, y según documento presentado se dice que tiene una superficie útil de 40 metros cuadrados y se compone de cocina, sala, retrete y dos dormitorios. Forma parte de un edificio constituido por dos casas señaladas con los números 1 y 3 de la citada calle Oquillo de Sestao, descrito en la inscripción 1ª de la finca matriz número 940, obrante al folio 64 del libro 23 de Sestao.
- Finca de Sestao nº 12119 con CRU:48015000332174 Vivienda del piso primero que forma parte de la casa señalada con el número dos de la calle Oquillo de Sestao. Mide sesenta metros cuadrados. Participa con la cuota de un tercio en los elementos comunes. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Barakaldo al número 12119, Tomo 852, Libro 203, Folio 73, alta 7. Libre de cargas.

Por su parte, las propuestas de Acuerdo de Consejo de Gobierno establecen que:

- La adquisición de las viviendas y sus anejos se hará libre de cargas, gravámenes, arrendamientos y ocupantes y al corriente de los gastos de comunidad e impuestos, y, por tanto, los titulares entregarán las viviendas a la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco en las citadas condiciones en el momento en que se formalice la escritura pública de compraventa.

A este respecto, procede mencionar que no se han incorporado al expediente los certificados de estar al corriente de los gastos de comunidad e impuestos.

Asimismo, se ha constatado que en las fincas 20223 y 11923/B existían inquilinos, al estar las viviendas arrendadas. Se ha incorporado al expediente, en ambos casos, documentación que acredita la finalización de los arrendamientos.

- El otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, así como de cuantos documentos sean precisos para la inscripción en el registro público correspondiente, se llevará a cabo, indistintamente, por el Director de Vivienda y Arquitectura o por el Delegado Territorial de Bizkaia, ambos del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

6. Análisis presupuestario y abono del precio de las fincas nº 9812, nº 20223, nº 11923/B, nº 13112 y nº 12119

La primera valoración de las fincas a adquirir fue realizada por la mercantil Eskauriatza Servicios Inmobiliarios S.L. en julio de 2018. No obstante, posteriormente, Sestao Berri 2010 S.A. ha remitido varias comunicaciones al Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda en las que se pone de manifiesto la suscripción de los acuerdos de adquisición de las referidas fincas, con la valoración definitiva de las mismas.

Asimismo, consta en el expediente informe explicativo de las cuantías contenidas en el expediente suscrito por el responsable de Ordenación Territorial. En él se pone de manifiesto que, *"las valoraciones y acuerdos definitivos cuentan con la conformidad de los Servicios Técnicos de Gestión de Suelo"* y que, *"los motivos de las diferentes cuantías establecidas en los cuadros con los que se ha trabajado, radican en el hecho de que el expediente se ha retrasado en el tiempo, se inició en 2018 y desde entonces se han producido, como es normal, ajustes en los cálculos, máxime en este caso en el que han intervenido varios agentes"*.

Si bien es cierto que el retraso temporal en la tramitación del expediente ha podido influir en la valoración de las fincas, la justificación técnica de tales valoraciones finales resulta insuficiente.

El precio de las fincas a adquirir por el procedimiento de adquisición directa:

Nº FINCA	PRECIO (€)
13112	50.172,19
12119	53.438,30
11923/B	46.934,94
20223	56.053,98
9812	47.346,89
TOTAL	254.486,30



Se ha verificado que para llevar a cabo la adquisición propuesta por importe de 254.486,30 euros existe crédito adecuado y suficiente en la aplicación presupuestaria 20.0.1.15.31.0000.3.621.02.43121.001/T.

No hay que olvidar que la propuesta de Acuerdo de Consejo de Gobierno también establece en su acuerdo cuarto que los gastos derivados de la citada adquisición, de tipo notarial, registral, fiscales y cualesquiera otros en general, serán asumidos por la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Se recuerda que tales gastos deberán seguir la tramitación presupuestaria y contable oportuna incluyendo, en su caso, la fiscalización previa, y contar con crédito adecuado y suficiente para su financiación.

7. Conclusión

A la vista de lo anteriormente expuesto, no se formula observación adicional alguna a la propuesta de Acuerdo de Consejo de Gobierno, pudiendo, en consecuencia, el Departamento, si así lo estima oportuno, continuar con la tramitación del expediente.