

INFORME DE CONTROL ECONÓMICO-FISCAL QUE EMITE LA OFICINA DE CONTROL ECONÓMICO SOBRE LA PROPUESTA DE ACUERDO DE ACEPTACIÓN DE LA CESIÓN GRATUITA DE LA PARCELA CONSOLIDADA DE USO TERCARIO C.DIEZ.CUATRO.TRES.UNO. UNO-ALA ESTE DEL SUB-ÁMBITO URBANÍSTICO "4.3 ESCLAVAS ITURZULO" DEL AU "ARANA INGURUNEA", EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE AZPEITIA A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.

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.

INFORME

1. Propuesta de acuerdo de Consejo de Gobierno

El Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes remite una propuesta de acuerdo de Consejo de Gobierno por la que se pretende autorizar la aceptación de la cesión gratuita de la parcela c.10.4.3.1.1 – Ala Este del sub-ámbito urbanístico "4.3 Esclava Iturzulo" del AU "Arana Ingurunea" del término municipal de Azpeitia. El punto primero de la propuesta de acuerdo de Consejo de Gobierno recoge la descripción de la parcela:

URBANA: Parcela consolidada de uso terciario c. diez. Cuatro. Tres uno. Uno –ala Este. Porción de terreno sobre el que se asienta el Ala Este del edificio anteriormente dedicado a Convento, residencia noviciado de las Religiosas del Sagrado Corazón de Jesús, ubicado en la parcela "c. diez. Cuatro. Tres-uno" del subámbito 4.3 "Esclavas-Iturzulo del Ámbito Urbanístico 4.U.4 Arana del Plan General en la modalidad de elementos catalogados de interés histórico arquitectónico para ser declarados como monumentos de la Comunidad Autónoma del País Vasco. La parcela tiene una superficie de mil trescientos setenta y cinco metros y cincuenta y siete decímetros cuadrados [1.375,57 m²], de forma poligonal compuesta de segmentos rectos perpendiculares, alargada en la dirección Este-Oeste. Y los siguientes linderos: al Norte, en una línea compuesta de tres tramos y un machón, con zona peatonal del resto de finca matriz; al Sur, una parte, en una línea compuesta de dos tramos, con patio interior, perteneciente al Ala Oeste del edificio; otra parte, en una línea de un solo tramo, con pared medianera que lo separa del edificio de la Parcela c.10.4.3.2; y otra parte, en una línea compuesta de cuatro tramos y tres machones, con zona peatonal del resto de finca matriz; al Este, en un línea de un único tramo, cuatro machones y el perímetro exterior de la escalera, con zona peatonal del resto de finca matriz; y al Oeste, en una línea de cuatro tramos, con escalera exterior, y con paredes medianeras que lo separan del Ala Oeste del edificio. Dentro de esta parcela se encuentra el Ala Este del edificio, que consta de planta baja y dos superiores, con uso de alojamientos dotacionales sobre

rasante, que ocupa una superficie solar de mil doscientos sesenta y nueve metros y siete decímetros cuadrados [1.269,07 m²] y tiene los mismos linderos que la parcela donde se ubica, excepto al sur donde, además, linda en una línea de dos tramos y siete machones, con zona peatonal propia, de ciento seis metros y cincuenta decímetros cuadrados [106,50 m²].

Titular: Ayuntamiento de Azpeitia en virtud de escritura de segregación otorgada en Azpeitia el veintiseis de junio de dos mil veinte ante el Notario don Francisco Javier Lázaro Eusa, número de protocolo 511.

2. Documentación

El expediente se contiene en la aplicación informática de tramitación electrónica Tramitagune con el número AAAA_ORD_107020/20_08, incorporando, la siguiente documentación:

- Memoria justificativa de la aceptación de la cesión gratuita suscrita por el Director de Vivienda y Arquitectura.
- Informe jurídico favorable firmado por la Directora de Servicios del Departamento y la Asesoría Jurídica de la Dirección de Servicios.
- Convenio de colaboración suscrito el 15 de febrero de 2018 entre el entonces Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, y el Ayuntamiento de Azpeitia.
- Requerimiento del Director de Vivienda y Arquitectura a la Alcaldesa de Azpeitia al objeto de continuar con los trámites necesarios para la cesión gratuita de la parcela.
- Certificado del acuerdo de la cesión gratuita de la parcela de referencia, a la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi, adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Azpeitia en sesión celebrada el 8 de septiembre de 2020.
- Nota simple registral.
- Propuesta de Acuerdo de Consejo de Gobierno de aceptación de la cesión gratuita.
- Borrador de Orden del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, relativa a la aceptación de la cesión.
- Memoria justificativa adicional relativa suscrita por el Director de Vivienda y Arquitectura el 26 de noviembre de 2020.

3. Antecedentes

El 15 de febrero de 2018 se firma el convenio que establece los términos de la colaboración entre la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi, a través del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda (titular de las competencias en materia de Vivienda en ese momento), y el Ayuntamiento de Azpeitia, para la promoción de alojamientos dotacionales en el sub-ámbito Urbanístico "4.3 Esclavas Iturzulo" del AU "Arana Ingurugunea", en el término municipal de Azpeitia.



En concreto, en la cláusula segunda del convenio se establecía el compromiso del Ayuntamiento de Azpeitia de adoptar el oportuno acuerdo de cesión gratuita de la parcela, previa segregación de la misma. El Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, por su parte, se comprometía, una vez aceptada la cesión, a contratar y ejecutar las obras de edificación y de urbanización vinculada de los alojamientos dotacionales referidos.

En cumplimiento de lo así convenido, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 8 de septiembre de 2020 adoptó el acuerdo de ceder gratuitamente a la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco la parcela objeto de aceptación de la presente propuesta de acuerdo.

4. Marco normativo y competencia

- 1) En virtud del art. 14 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda (en adelante, Ley de Vivienda), se crea el Patrimonio Público de Suelo, con la finalidad, entre otros, de (...) *conseguir suelo para actuaciones de iniciativa pública, y en particular, para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública* (...). Corresponden a dichas actuaciones las relativas a la promoción de alojamientos dotacionales que son objeto del convenio suscrito entre las partes, y que expresamente prevé la propuesta de acuerdo de Consejo de Gobierno, al indicar en el punto segundo que *la superficie objeto de la presente cesión deberá ser destinada a la promoción de alojamientos dotacionales*. En relación con ello, el art. 24 de la Ley de Vivienda prevé la obtención de suelo para la construcción de alojamientos dotacionales, disponiendo al efecto que los terrenos calificados por el planeamiento municipal como dotación pública con destino a alojamientos dotacionales serán obtenidos, a favor de la administración responsable de su implantación, por, entre otros, cesión obligatoria y gratuita. Así resulta previsto en el convenio de referencia, tramitándose al efecto, la presente propuesta de acuerdo de Consejo de Gobierno.

Por otra parte, según se expone en el informe jurídico, a día de hoy no se ha producido desarrollo reglamentario de la Ley de Vivienda (Disposición Transitoria Segunda), ni existe previsión reglamentaria en vigor, por lo que (...) *las posibles lagunas jurídicas de la citada norma se deben integrar con las previsiones del Decreto Legislativo 2/2007, de 6 de noviembre, de aprobación del Texto Refundido de la Ley del Patrimonio de Euskadi* (...), en adelante, TRLPE, que resulta de aplicación supletoria al caso con base en su Disposición Adicional Segunda, por tratarse de bienes y derechos destinados a la promoción de vivienda.

Así, el acuerdo por el que se autoriza aceptar la cesión gratuita se propone con base en el art. 38.1. TRLPE, que prescribe la previa autorización del Consejo de Gobierno para la aceptación de herencias, legados y donaciones cuando la adquisición lleve consigo alguna condición o compromiso de uso específico que genere gasto. En el presente caso, dado que la cesión que se pretende se efectúa en orden a posibilitar la construcción de alojamientos dotacionales, esto es, para un uso específico que genera gasto, con arreglo al precepto señalado, su aceptación requiere la previa autorización del Consejo de Gobierno.



En relación con ello, el artículo 39 TRLPE limita las adquisiciones a título gratuito de bienes o derechos que lleven aparejados gastos o estén sometidos a alguna condición estableciendo que "(...) sólo podrán aceptarse si el valor del gravamen impuesto no excede del valor de lo que se adquiere. Si el gravamen excediese del valor del bien, la disposición sólo podrá aceptarse si concurren razones de interés público apreciadas por el órgano competente para aceptar la disposición gratuita". La memoria justificativa suscrita por el Director de Vivienda y Arquitectura, manifiesta que concurren las razones de interés público en los términos previstos, aludiendo en su justificación a que (...) una de las líneas del primer eje del Plan Director de Vivienda 2018-2020 plantea crear una red pública de alojamientos dotacionales (...), así como a que el (...) hecho de que se materialicen todas las actuaciones conducentes al buen fin de las operaciones patrimoniales previstas en el instrumento convencional citado y, en último término, al cumplimiento de las obligaciones que esta Administración asume en tal convenio".

- 2) Al tratarse de una parcela destinada a la promoción de alojamientos dotacionales, de acuerdo con el art. 38.2. TRLPE en relación con la Disposición Adicional Segunda TRLPE, la aceptación de la cesión recae en el ahora Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, Departamento competente en la materia según el art. 11.1 d) del Decreto 18/2020, de 6 de septiembre, del Lehendakari, de creación, supresión y modificación de los Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de determinación de funciones y áreas de actuación de los mismos.

Con arreglo a la aplicación conjunta de ambos preceptos, consta en el expediente el borrador de la Orden del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, por la que se aceptará la cesión gratuita.

De la misma manera, en el punto cuarto de la propuesta de acuerdo se faculta, indistintamente, al Director de Vivienda y Arquitectura o al Delegado Territorial de Guipúzcoa para el otorgamiento de la escritura de cesión, así como de cuantos documentos sean necesarios para la efectividad del presente acuerdo.

5. Gastos derivados

La cesión que pretende autorizarse es gratuita. Sin embargo, según se indica en el punto tercero de la propuesta de acuerdo, los gastos notariales y registrales que se deriven de la presente cesión correrán a cargo de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El referido punto tercero, hace también referencia, a que los gastos fiscales deberán ser satisfechos, en todo caso, conforme a la normativa vigente. Se recuerda que la presente operación patrimonial no está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido. Véase, entre otras, la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2009: "se puede concluir que, en términos del artículo 4.5 de la Sexta Directiva, se trata de una actuación en la que el ayuntamiento actúa en el desarrollo de sus funciones públicas. Por tanto, la promoción indirecta por parte de la citada Administración no se realiza en el desarrollo de ninguna actividad que se pueda calificar como empresarial o profesional a los efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido, de



modo que las cesiones de terreno que efectúa no se hallarían sujetas al citado Impuesto.

Aun en el caso en que la actividad de promoción indirecta pudiera considerarse como una actividad empresarial o profesional desarrollada por el Ayuntamiento consultante, las cesiones de terrenos objeto de consulta tampoco se hallarían sujetas al Impuesto, ya que dichas cesiones se realizan gratuitamente, con lo cual, falta el requisito de onerosidad exigido por el mencionado artículo 4 de la Ley 37/1992 y que en el caso de los Entes públicos no admite excepción."

La memoria complementaria de 26 de noviembre de 2020 pone de manifiesto que, el abono de los gastos (tanto notariales y registrales, como fiscales) que de la aceptación de la presente cesión puedan derivarse se imputarán a la partida presupuestaria 20.0.1.05.31.0000.1.232.01.43121.001/R en la que existe crédito adecuado y suficiente.

En lo que se refiere a las actuaciones posteriores a desarrollar por la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco para llevar a cabo la promoción de aproximadamente 48 alojamientos dotacionales, se ha incluido en el expediente una estimación de dichos gastos:

2018	69.575,00 €
2019	87.096,66 €
2020	323.643,11 €
2021	2.624.979,96 €
2022	2.189.723,97 €
2023	1.371.702,55 €

Los gastos referentes a los ejercicios 2018 y 2019 hacen referencia a la redacción de proyecto, la cual se ha producido con carácter previo a la aceptación de la cesión.

Se recuerda que todos los gastos que se deriven de la aceptación de la cesión deberán seguir la tramitación oportuna, de conformidad con la legalidad presupuestaria y contable vigente, así como de la restante normativa que en razón de la materia resulte de aplicación, debiendo incluir en su caso, la fiscalización previa del expediente, y contar con crédito adecuado y suficiente para su financiación (art. 22 del Decreto Legislativo 2/2017, de 19 de octubre, y art. 26 del Decreto 464/1995, de 31 de octubre).

A la vista de lo anteriormente expuesto, esta Oficina de Control Económico informa favorablemente la propuesta de Acuerdo de Consejo de Gobierno, pudiendo, en consecuencia, el Departamento Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, si así lo estima oportuno, continuar con la tramitación del expediente.

