



INFORME DE LA OFICINA DE CONTROL ECONÓMICO DEL DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA Y HACIENDA RELATIVO A LA PROPUESTA DE ACUERDO DE CONSEJO DE GOBIERNO POR LA QUE SE AUTORIZA LA ENAJENACIÓN, POR EL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DIRECTA, A FAVOR DE SPRILUR S.A., DE PARCELAS SITUADAS EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL MATXARIA DE EIBAR, DE TITULARIDAD 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 artículo 4 del Decreto 69/2021, de 23 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Economía y Hacienda, y en los artículos 21 y siguientes 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 los artículos 24 y siguientes del Decreto 464/1995, de 31 de octubre, por el que se desarrolla el ejercicio del control económico interno y la contabilidad en el ámbito de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

INFORME

El Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes remite la propuesta de acuerdo de Consejo de Gobierno referida en el encabezamiento. Analizada la documentación, esta Oficina efectúa las siguientes consideraciones:

1. Documentación obrante en el expediente

El expediente se contiene en la aplicación informática de tramitación electrónica Tramitague con el número AAAA_ORD_2772/19_05, incorporando, entre otros, la siguiente documentación:

- Notas simples de los correspondientes locales y garajes a enajenar de 2019 y certificación del 15 de junio de 2021, del Responsable de Ordenación Territorial en la que se pone de manifiesto que el contenido de las notas simples de los inmuebles objeto de enajenación no ha sufrido variación alguna.
- Memoria y valoración de la compraventa de pabellones del polígono Matsaria de Eibar suscrita el 28 de enero de 2021 por el Responsable de Ordenación Territorial.
- Memoria relativa a la enajenación suscrita el 23 de julio de 2019 por el Director de Vivienda y Arquitectura.
- Informe jurídico emitido por la Asesoría Jurídica de la Dirección de Servicios del Departamento el 18 de mayo de 2021.
- Borrador de Orden del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, por la que se declara la alienabilidad de las parcelas a enajenar.
- Propuesta de Acuerdo de Consejo de Gobierno de autorización de la enajenación referida.
- Borrador de Orden del Consejero Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, por la que se acuerda la enajenación directa a favor de SPRILUR, S.A. de parte de los inmuebles sitos en el polígono industrial de Matxaria, en Eibar en 2021.



- Borrador de Orden del Consejero Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, por la que se acuerda la enajenación directa a favor de SPRILUR, S.A. de parte de los inmuebles sitos en el polígono industrial de Matxaria, en Eibar en 2022.
- Propuesta de adquisición de activos que realiza el Director General de Sprilur al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes de 16 de septiembre de 2021.
- Conformidad del Director de Vivienda, Suelo y Arquitectura con la propuesta de adquisición realizada por el Director General de Sprilur el 16 de septiembre de 2021.
- Memoria complementaria referente a la enajenación suscrita el 20 de septiembre de 2021 por el Director de Vivienda, Suelo y Arquitectura.

2. Objeto de la Propuesta de Acuerdo de Consejo de Gobierno

La propuesta de acuerdo de Consejo de Gobierno remitida tiene por objeto, según dispone su punto primero, “*autorizar la enajenación, por el procedimiento de adjudicación, directa a favor de Sprilur S.A de las parcelas que se describen a continuación:*

EDIFICIO A SITUADO EN LA PARCELA A				
	INMUEBLES	SUPERFICIE	PRECIO	VALORACIÓN
PLANTA 1ª	Local N°44, Primero A, P106	973 m2c	487 €m2c	473.851 €
PLANTA 1ª	Local N°44, Primero B, P105	997 m2c	487 €m2c	485.539 €
PLANTA 1ª	Local N°44, Primero C, P104	947 m2c	487 €m2c	461.189 €
PLANTA 2ª	Local N°44, Segundo A, Departamento 5-2-A	255 m2c	422 €m2c	107.610 €
PLANTA SOTANO	22 Plazas Garaje: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 19, 20, 21, 22, 30, 31, 32, 33, 34, 73, 75, 76 y 78.		7.464 €ud	164.208 €

EDIFICIO C SITUADO EN LA PARCELA C				
	INMUEBLES	SUPERFICIE	PRECIO	VALORACIÓN
PLANTA BAJA	Local N° 34, Bajo B, P111B	282 m2c	497 €m2c	140.154 €
PLANTA BAJA	Local N° 34, Bajo D, P109	291 m2c	497 €m2c	144.627 €
PLANTA 1ª	Local N° 34, Primero A, P116	526 m2c	497 €m2c	261.422 €
	Local N° 34, Primero B, P115	282 m2c	497 €m2c	140.154 €
	Local N° 34, Primero C, P114	572 m2c	497 €m2c	284.284 €
	Local N° 34, Primero D, P113	291 m2c	497 €m2c	144.627 €

	Local N° 34, Primero E, P112	526 m2c	497 €/m2c	261.422 €
PLANTA SÓTANO	11 Plazas de garaje: 1, 3, 12, 13, 14, 26, 27, 28, 69, 70 y 71	11 plazas	6.597 €/ud	72.567 €

EDIFICIO D SITUADO EN LA PARCELA D				
	INMUEBLES	SUPERFICIE	PRECIO	VALORACIÓN
PLANTA BAJA	Local N° 32, Bajo C, P119	1.203 m2c	517 €/m2c	621.951 €
VALORACIÓN TOTAL				3.763.605 €

Constan en el expediente, las copias de las notas simples informativas expedidas por el Registro de la Propiedad de Eibar, acreditativas de la titularidad de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco de las parcelas y garajes señalados.

De conformidad con el acuerdo segundo de la propuesta, el precio de las parcelas y garajes a enajenar asciende a la cantidad total de **3.763.605 €**. La puesta a disposición de los inmuebles se hará en dos anualidades (2021 y 2022), otorgando en cada anualidad una escritura pública y abonando SPRILUR al Departamento el precio correspondiente en el momento de la firma de cada una de ellas. La distribución se hará como sigue:

2021	Matsaria A: Pabellones 1 C, 1° B y 1° A. Matsaria C: Pabellones Bajo D, Bajo B, 1°E, 1° D, 1° C, 1° B y 1° A.	2.797.269 €
2022	Matsaria A: Oficina 2° Dep-5 y garajes 4 al 12, 19 al 22, 30 al 34, 73, 75, 76 y 78. Matsaria C: Garajes 1, 3, 12 al 14, 26 al 28, 69 al 71. Matsaria D: Pabellón Bajo A.	966.336 €

Tal y como consta en el acuerdo segundo de la Propuesta de Acuerdo de Consejo de Gobierno, la firma de ambas escrituras públicas está condicionada a la existencia de crédito adecuado y suficiente en cada ejercicio por parte de SPRILUR.

Por su parte, se hace referencia a que los recursos que la Administración General de la Comunidad Autónoma obtenga de la presente enajenación, se integrarán en el PPS mediante la realización en su caso, de las oportunas habilitaciones de créditos.

El acuerdo tercero dispone que los gastos notariales, registrales y fiscales derivados de la operación patrimonial serán abonados por la parte adquirente, de conformidad con la legislación vigente. Asimismo, este punto vuelve a recordar que se otorgarán dos escrituras públicas de enajenación de locales y garajes, como anualidades se han determinado, y, en consecuencia, SPRILUR realizará cada uno de los pagos determinados en las diferentes anualidades en el momento de la firma de la correspondiente escritura pública.

Por su parte, el acuerdo cuarto faculta al Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes para acordar la enajenación.

3. Antecedentes

El 5 de noviembre de 2008, se firma un Convenio entre el Ayuntamiento de Eibar y SPRILUR que incluye el compromiso de posibilitar el realojo, en inmuebles situados en el polígono industrial de Matxaria, en Eibar, de distintas empresas situadas en Txonta y que no pueden continuar en ese ámbito, por razones urbanísticas, como la regeneración integral del barrio.

A tales efectos, una vez analizadas todas las necesidades que de la citada regeneración se derivan, se inician en el citado polígono industrial de Matxaria las obras de edificación, del edificio A en la Parcela A de 3.112 m², el edificio C en la Parcela C de 2.298 m² y el edificio D en la Parcela D de 2.993 m², en los que se construyen locales y plazas de garaje, cuyo destino va a ser el realojo de las citadas empresas situadas en Txonta. Estos inmuebles se adquirieron por parte de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco a SPRILUR con fecha 9 de agosto de 2012, en virtud de escritura de compraventa.

El 10 de diciembre de 2012, se suscribe un Convenio de colaboración entre el entonces Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes y el Ayuntamiento de Eibar que también tiene por objeto posibilitar la regeneración urbana y promoción de viviendas de protección oficial en el área de Txonta, en el término municipal de Eibar.

En virtud de este nuevo Convenio el Ayuntamiento de Eibar autoriza la subrogación de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en la posición de SPRILUR, en el convenio suscrito el 5 de noviembre de 2008 entre el Ayuntamiento de Eibar y SPRILUR para la gestión del polígono industrial de Matxaria.

El Pleno del Ayuntamiento de Eibar, en sesión celebrada el 23 de febrero de 2015, aprueba definitivamente la 4ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Eibar, referida al área AI 125 Txonta.

El 12 de mayo de 2016, se suscribe un Convenio de colaboración entre el entonces Departamento de Empleo y Políticas Sociales y el Ayuntamiento de Eibar que tiene por objeto modificar el documento suscrito el 10 de diciembre de 2012, en concreto, se modifica el contenido de la cláusula Cuarta y se introduce una nueva cláusula Cuarta Bis.

En la cláusula Cuarta Bis se prevé la posibilidad de que se anticipe la puesta a disposición del Ayuntamiento del uso de los inmuebles situados en el polígono industrial de Matxaria, por necesidades inaplazables de traslado de las empresas radicadas en el área de Txonta. En la cláusula se recoge que la entrega del pleno dominio de los inmuebles se supedita a la aprobación del proyecto de reparcelación.

En este marco, por Sentencia 197/2017 de 21 de abril de 2017 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco se declara la nulidad de pleno derecho de la 4ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Eibar, referida al área AI 125 Txonta, fundamentalmente por no garantizarse la viabilidad económica de la operación urbanística.

El 27 de mayo de 2019 Sprilur transmite su interés en adquirir inmuebles situados en el Polígono Industrial de Matxaria de titularidad de esta Administración. No obstante, la tramitación del expediente iniciado por la entonces Dirección de Vivienda y Arquitectura referente a la enajenación de inmuebles a Sprilur, queda paralizada como consecuencia de estar en vigor compromisos que impedían llevar a cabo la presente enajenación a Sprilur. Habiendo

decaído aquellos compromisos, el Departamento decide continuar con la tramitación de la solicitud de enajenación realizada por Sprilur.

4. Marco normativo

Tras el análisis de las circunstancias concurrentes, la memoria e informe de valoración incorporados señalan que las parcelas objeto de adjudicación directa, en vista de las actuaciones urbanísticas indicadas (referidas en el punto anterior), y consiguiente calificación y destino como industrial y terciario de las mismas, no tienen encaje en las competencias que posee el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, con arreglo a las competencias relacionadas en el Decreto 11/2021, de 19 de enero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del mismo.

De esta manera, la memoria justificativa de 23 de julio de 2019 pone de manifiesto que: “(...) considerando que los inmuebles situados en el polígono industrial de Matxaria, en Eibar, no pueden ser destinadas a alguno de los fines contemplados en la normativa para el Patrimonio Público de Suelo y que la administración del citado patrimonio comprende el conjunto de las facultades y potestades precisas para el cumplimiento de sus finalidades legales, incluidas las de disposición del bien en su beneficio, esta Dirección de Vivienda y Arquitectura entiende que la transmisión de las parcelas se convierte en el único mecanismo que permite transformar las mismas en un recurso económico integrable de nuevo en el Patrimonio Público de Suelo de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco (...).

Así, tal y como expone el Director de Vivienda y Arquitectura, “(...) la Dirección de Vivienda, considera oportuno aceptar la oferta de compra formulada por Sprilur y así proponer la enajenación directa a su favor, puesto que esta actuación permitirá obtener recursos económicos de un bien del Patrimonio Público del Suelo que no puede destinarse a la construcción de vivienda de protección pública (...)”.

El informe jurídico departamental analiza la operación patrimonial a la luz del Informe de 10 de diciembre de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Legislativo y Control Normativo, en relación con diversas cuestiones jurídicas que vienen surgiendo en la aplicación de la normativa reguladora del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco en las operaciones que realiza el departamento.

Así, tras un exhaustivo análisis relativo a la previa conceptualización de los bienes objeto de adjudicación, relativa a su integración o no en el PPS, como hecho previo y determinante a la hora de analizar la viabilidad jurídica de la actuación, la competencia y el procedimiento, el informe jurídico alega que “(...) no se trataría por tanto de que todas y cada una de las operaciones patrimoniales que se realicen deban tener alguna de las concretas finalidades que recoge el precepto, sino que la gestión del PPS entendida en su conjunto –incluidas concretas operaciones patrimoniales que no respondan a las finalidades del art. 15- debe responder a dichas finalidades”, interpretación que a mayor abundamiento, según sostiene el informe, no habiéndose aprobado aún el desarrollo reglamentario de la ley en este aspecto ni el inventario del PPS previsto, vendría amparada por las lagunas e incoherencias de la propia Ley de Vivienda.

Concluye el informe afirmando que, considerar los suelos como integrados en el PPS resulta una “(...) interpretación más coherente con la realidad de la gestión del patrimonio integrado en el PPS, en la que se dan supuestos en los que existen realmente en la práctica –siguiendo el

literal del mismo informe jurídico- bienes que, integrados de forma adecuada, su salida posterior puede estar justificada por la imposibilidad para destinarlos a los fines del PPS, debido a posteriores acontecimientos que pueden abarcar desde su deterioro hasta la modificación de su calificación urbanística”.

5. Competencia y procedimiento

Con respecto al acto de disposición de que se trata, la competencia para acordar la enajenación reside en el Departamento, y más concretamente en el Consejero, en aplicación del art. 15 de la Ley de Vivienda, en relación con la cláusula residual contenida en el art. 4.1 del Decreto 11/2021, de 19 de enero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

El art. 15 de la Ley de Vivienda establece en su apartado 1 que el Patrimonio Público de Suelo será gestionado por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, y especifica en su apartado 3, que, la administración del Patrimonio Público de Suelo comprende, entre otros, la facultad y potestad de disposición. La propuesta de acuerdo dispone en su punto cuarto que la enajenación sea acordada por el Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, con incorporación al expediente del borrador de la Orden de enajenación.

Con arreglo a tales previsiones, el Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda eleva propuesta de acuerdo a Consejo de Gobierno, órgano competente para autorizar la enajenación directa, de conformidad con el art. 18 de la Ley de Vivienda.

Por último, en relación con la tramitación del expediente, se incluyen en el mismo la memoria suscrita por el Director de Vivienda y Arquitectura, según se indica, con base en el art. 89 del Texto Refundido de la Ley de Patrimonio de Euskadi, aprobada mediante el Decreto Legislativo 2/2007 de 6 de noviembre – TRLPE -, aplicable en defecto de regulación específica conforme a su Disposición Adicional Segunda, e informe jurídico, requeridos para su tramitación. Consta igualmente la previa propuesta de declaración de alienabilidad de las parcelas, exigida en el apartado tercero del citado precepto. A su vez, se incorpora el informe relativo a la compraventa de las parcelas suscrita el 28 de enero de 2021 por el Responsable de Ordenación Territorial, donde, entre otros, se realiza la valoración de las parcelas, calculando su valor total en **3.763.605 €**, precio indicado en la propuesta de acuerdo de Consejo de Gobierno (punto segundo).

En lo que al procedimiento de adjudicación directa respecta, resultan aplicables los artículos 99.4 a) y 99.5 del TRLPE, en virtud de los cuales, la adjudicación directa podrá acordarse cuando el adjudicatario sea una persona jurídica de naturaleza jurídico-pública o integrante del sector público, o se trate de aportaciones no dinerarias realizadas como desembolso de capital suscrito en sociedades públicas o participadas, y dicha enajenación deberá ser autorizada por Consejo de Gobierno.

Conclusiones

A la vista de lo anteriormente expuesto, no se formula reparo ni observación 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.