



INFORME DE CONTROL ECONÓMICO-FISCAL QUE EMITE LA OFICINA DE CONTROL ECONÓMICO EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO DE CONSEJO DE GOBIERNO POR EL QUE SE AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DE UN CONVENIO DE COLABORACIÓN CON EL AYUNTAMIENTO DE SOPELA PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO EN LA PARCELA G DEL SECTOR ASU EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SOPELA.

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 69/2021, de 23 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Economía y Hacienda 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.

2. Contenido del expediente

El expediente, tramitado a través de la aplicación informática Tramitagune con el número NBNC_CCO_105991/20_05, contiene la siguiente documentación:

- Propuesta de Acuerdo de Consejo de Gobierno por la que se aprueba y se autoriza la suscripción de convenio.
- Borrador de Convenio de colaboración entre la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, por el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes y el Ayuntamiento de Sopelana.
- Informe jurídico emitido por la Asesoría Jurídica de la Dirección de Servicios del Departamento y firmado en Tramitagune el 27 de agosto de 2020.
- Informe de legalidad, emitido por la Dirección de Desarrollo Legislativo y Control Normativo y firmado en Tramitagune el 19 de octubre de 2020.
- Memoria justificativa del convenio de colaboración suscrita el 23 de noviembre de 2020 por la Dirección de Vivienda y Arquitectura.
- Informe jurídico complementario de 16 de marzo de 2021.

3. Objeto y antecedentes de la propuesta de acuerdo de Consejo de Gobierno

El objeto de la propuesta de acuerdo es aprobar el Convenio, antes mencionado, para la promoción de viviendas de protección pública en la Parcela G del Sector ASU en el término municipal de Sopela.

Asimismo, se autoriza al Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes para prestar el consentimiento en nombre de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Según se expresa en la memoria justificativa incorporada al expediente, la suscripción del convenio trae su origen en el anterior convenio de 13 de junio de 2011 entre el entonces Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes y el Ayuntamiento de Sopela, en virtud del cual ambas administraciones acuerdan permutarse distintas parcelas.

El 2 de diciembre de 2011 se formalizó en escritura pública de permuta, en virtud de la cual el Ayuntamiento de Sopelana entrega a la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi la plena propiedad de las siguientes cinco parcelas, junto con el 100% de la edificabilidad urbanística, valorada en 3.362.661,50 euros:

SECTOR ASU	
Parcela G	39 viviendas
Parcela H1	18 viviendas
Parcela H2	18 viviendas
SECTOR BAREÑO	
Parcela G1	46 viviendas
Parcela G2	22 viviendas

La contraprestación de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco se verificará en una segunda fase de permuta mediante la dación en pago al Ayuntamiento de Sopelana de un número de unidades de vivienda protegida, con sus anejos, en plena propiedad, una vez construidas, por valor de 3.038.221,61 euros, debiendo compensar al Ayuntamiento por la cuantía adicional de 324.439,89 euros, si bien dicho importe será objeto de revisión en el momento de la entrega de las viviendas.

Asimismo, tras la entrada en vigor de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, se considera que la vivienda en alquiler es el instrumento fundamental para dar respuesta al mandato constitucional representado en el derecho a la vivienda por lo que debe modificarse el destino de las viviendas, previstas inicialmente para su venta.

En virtud de la Disposición Adicional Octava de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público, el convenio suscrito en el año 2011 ha quedado sin vigencia, y, en consecuencia, no existe base jurídica para ejecutar el resto de compromisos asumidos por el Ayuntamiento de Sopela y la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Por ello, procede la tramitación de un nuevo convenio que se ajuste a la legalidad vigente.

4. Compromisos de las partes en el convenio de colaboración

De acuerdo a lo indicado en el borrador de Convenio, en su cláusula séptima, el Ayuntamiento de Sopela se compromete a realizar las siguientes actuaciones:

- Tramitar y otorgar las licencias municipales necesarias para acometer la ejecución de las obras en un plazo de cuatro meses contados a partir de la solicitud de las mismas por parte

del órgano competente en materia de vivienda o de la Sociedad Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.

- Otorgar a la promoción realizada por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco en la parcela G del ámbito Asu la bonificación del 95% en el Impuesto de Instalaciones, Construcciones y Obras (ICIO), al tratarse de una promoción de especial interés o utilidad municipal dadas las circunstancias sociales que concurren y debido a la naturaleza de la promoción descrita, esta es, vivienda protegida de régimen general destinada a arrendamiento.

A tal fin, si fuese necesario, el Ayuntamiento se compromete a modificar la Ordenanza Municipal reguladora de dicho impuesto al objeto de contemplar dicho porcentaje de bonificación.

- Asimismo, el Ayuntamiento se compromete a otorgar la bonificación máxima establecida en la Ordenanza Fiscal reguladora de las tasas por servicios urbanísticos, licencias de obras y otros servicios técnicos, dado que en la promoción la parcela G del ámbito Asu se van a construir viviendas de protección pública en régimen de alquiler.

- Eximir a la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, o en su caso a Sociedad Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A., del pago de todas las tasas correspondientes al conjunto de las licencias urbanísticas municipales reguladas en el artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo (entre las que se encuentra la licencia de apertura de los locales, garajes, almacenamiento de combustibles, salas de caldera, servicios de tratamiento y comunicación de la información, etc.) que sean necesarias para la promoción de las viviendas de protección pública objeto del presente Convenio.

- No exigir al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, en su condición de Administración Pública, la prestación de ninguna garantía financiera como fianzas o avales que le pudieran resultar exigibles por la normativa de aplicación, especialmente en lo que se refiere a la gestión de los residuos o la restitución de los bienes muebles o inmuebles titularidad de la autoridad municipal que pueden verse afectados por la ejecución de las obras.

Los gastos derivados de los compromisos adquiridos en esta cláusula se asumirán por el Ayuntamiento de Sopela.

Por su parte, las obligaciones del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes se recogen en las cláusulas segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta y octava. Principalmente, estas son las siguientes:

- Entregar al Ayuntamiento de Sopela las viviendas junto con sus correspondientes anejos, en plena propiedad, construidas en la parcela G del ámbito ASU, cuyo valor sume la cantidad de 3.038.221,61 euros IVA no incluido.

- Abonar la compensación en metálico de 324.439,89 euros, importe objeto de revisión en el momento de la entrega de las viviendas y anejos por parte de la CAPV.

- Contratar, previas las consignaciones presupuestarias oportunas, a la contratación y ejecución total de las obras de urbanización y edificación de las aludidas viviendas.
- Declarar a Sopela como municipio preferente en la promoción de la totalidad de viviendas objeto del convenio.
- Transmitir a ALOKABIDE la gestión del arrendamiento protegido de las viviendas de la promoción titularidad del departamento.
- Gestionar los residuos de conformidad con la normativa que rige la gestión de los mismos, priorizando su valorización respecto a su eliminación.
- Adoptar todas las medidas oportunas para minimizar la afección que pueda resultar de la obra y garantizar, en todo caso, la restitución a su estado anterior de los bienes de titularidad municipal que pudieran resultar afectados por la misma.

5. Valoración económica de la operación

En lo que respecta a los compromisos económicos asumidos por el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, tal y como se recoge en la cláusula octava del borrador del convenio, estarán supeditados a la existencia previa de las oportunas consignaciones presupuestarias y a las disponibilidades de la Comunidad Autónoma del País Vasco en cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

Tal y como añade la memoria justificativa, *“aunque es evidente que las obligaciones económicas que se derivan para el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes son relevantes, se considera que no procede adoptar unos compromisos de gasto concretos en un momento tan previo como puede ser el de la suscripción del convenio, dado que previsiblemente la promoción se realizará por la Sociedad Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.”*.

En concreto, el convenio de colaboración carece de contenido económico directo en este concreto momento para la Comunidad Autónoma del País Vasco, sin perjuicio del gasto que en el futuro se derive de la ejecución del mismo, en cumplimiento de las obligaciones especificadas al respecto.

Aun así, la memoria incluye a título estimativo, en lo que se refiere a las actuaciones a desarrollar por esta Administración General una estimación inicial del gasto que se derivará en un futuro con el siguiente desglose económico:

Año	Actuación	Importe
2021	Contratación para la redacción de documentación técnica (proyectos básicos y proyectos de ejecución)	600.000 €
2022	Contratación para la redacción de documentación técnica (proyectos básicos y proyectos de ejecución)	200.000 €
2023	Contratación para la ejecución de la obra de edificación y para la dirección facultativa de la obra e inicio de obras	2.000.000 €

2024	Finalización de las obras de edificación y urbanización	2.000.000 €
Total		4.800.000 €

Se recuerda que todos los compromisos de gasto que así pudieran acordarse 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 de la Ley de Control Económico y Contabilidad de la Comunidad Autónoma del Euskadi, y art. 26 del Decreto 464/1995, de 31 de octubre).

6. Marco jurídico y competencia

El convenio a suscribir es tramitado de conformidad con la regulación contenida al efecto en el Título Preliminar y art. 140 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en el marco, a su vez, por lo que respecta específicamente a la Administración Local, de los arts. 10 y 57 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y arts. 17 y 100 de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi.

En relación con la naturaleza urbanística del convenio, el artículo 14 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, crea el Patrimonio Público de Suelo con objeto de *“potenciar actuaciones de iniciativa pública relacionadas con la promoción, urbanización y construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o alojamientos dotacionales”*, mientras que su artículo 19 establece que *“las administraciones públicas, dentro de su respectivo ámbito de competencias, fomentarán la promoción de viviendas de protección pública... mediante el establecimiento de medidas económicas, fiscales, urbanísticas y de cualquier otra naturaleza que favorezcan tales actuaciones, que se determinarán reglamentariamente”*. A continuación, el artículo 23.5 de la norma habilita a la Administración de la Comunidad Autónoma y a los ayuntamientos para *“establecer convenios a los efectos de la conformación progresiva de una red supramunicipal de alojamientos dotacionales con destino a los sectores sociales necesitados”*.

En ausencia de desarrollo reglamentario de la Ley de Vivienda en lo relativo al Patrimonio Público de Suelo resulta de aplicación supletoria al caso el Texto Refundido de la Ley de Patrimonio de Euskadi, aprobado por el Decreto Legislativo 2/2007, de 6 de noviembre (en adelante TRLPE), con base en su Disposición Adicional Segunda. Asimismo, el art. 118 TRLPE, establece que se podrán celebrar convenios entre Administraciones Públicas o con personas pertenecientes al sector público con el fin de ordenar sus relaciones de carácter patrimonial y urbanístico en un determinado ámbito o realizar actuaciones comprendidas en esta ley en relación con los bienes y derechos de sus respectivos patrimonios.

El convenio a suscribir tiene naturaleza administrativa, y es tramitado de conformidad con la regulación contenida al efecto en el Título Preliminar, y arts. 140 y 143 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en el marco, a su vez, por lo que respecta específicamente a la Administración Local, de los arts. 10 y 57 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL), y arts. 17 y 100 de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi. De conformidad con lo dispuesto en artículo 55.1.d) del Decreto 144/2017, de 25 de abril, del Servicio

Jurídico del Gobierno, corresponderá al Consejo de Gobierno autorizar la suscripción del convenio, a cuyo efecto se eleva la presente propuesta de acuerdo.

A su vez, al amparo del art. 62 de dicho Decreto, se autoriza al Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes para prestar el consentimiento en nombre de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco y para suscribir el Convenio de Colaboración. También, de acuerdo con el artículo el artículo 65.1 del mismo Decreto se ordena la publicación en el Boletín Oficial del País Vasco del texto del convenio.

Por último, y en relación a los procedimientos de acceso a las viviendas a los que se hace mención en las cláusulas quinta y sexta del borrador del convenio procede señalar que no es este instrumento el adecuado para determinar dicho proceso de participación de las viviendas de protección, el cual debe regirse por la normativa vigente y se especificará en la correspondiente Orden que dé inicio al procedimiento de adjudicación.

7. Comisión de Seguimiento

En la cláusula décima se prevé la constitución de una comisión mixta de seguimiento del convenio con expresión de su cometido, que estará integrada por cuatro vocales, dos personas propuestas por cada una de las partes.

8. Vigencia

La cláusula decimotercera del borrador del convenio establece que la vigencia del mismo será de cuatro años a contar desde su firma. En cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto en el apartado anterior, las partes del convenio podrán acordar, de forma expresa, su prórroga por un periodo de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

No obstante, se recuerda que todos los compromisos estarán supeditados a la existencia previa de las oportunas consignaciones presupuestarias y a las disponibilidades de la Comunidad Autónoma del País Vasco en cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, en caso contrario, el convenio decaerá.

9. Conclusión

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