

INFORME DE CONTROL ECONÓMICO-FISCAL QUE EMITE LA OFICINA DE CONTROL ECONÓMICO SOBRE LA PROPUESTA DE ACUERDO DE CONSEJO DE GOBIERNO POR LA QUE SE AUTORIZA LA CESIÓN GRATUITA REALIZADA POR EL AYUNTAMIENTO DE ZARAUTZ DE LA PARCELA UBICADA EN LANPARDO KALEA 1 DEL ÁREA 7-OD AZKEN PORTU, DEL TÉRMINO MUNICIPAL ZARAUTZ, PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN SOCIAL EN ALQUILER.

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(actual Departamento de Hacienda y Finanzas de conformidad con el Decreto 18/2024, de 23 de junio, del Lehendakari, de creación, supresión y modificación de los Departamentos de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de determinación de funciones y áreas de actuación de los mismos), 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. Documentación

El expediente se contiene en la aplicación informática de tramitación electrónica Tramitagune con el número AAAA_ORD_4306/24_08. A fecha de emisión del presente informe, consta en el expediente la siguiente documentación:

- Convenio de colaboración suscrito el 26 de noviembre de 2018, entre el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda y el Ayuntamiento de Zarautz para la promoción de viviendas de protección social en el ámbito 7-Azken Portu, en el término municipal de Zarautz.
- Prórroga, suscrita el 29 de agosto de 2022, del Convenio de colaboración de 26 de noviembre de 2018.
- Memoria justificativa de la aceptación de la cesión gratuita suscrita el Responsable de Ordenación Territorial.
- Informe por el que se analiza la viabilidad y conveniencia de la aceptación de la cesión gratuita, suscrito por el Director de Vivienda, Suelo y Arquitectura.
- Informe de valoración relativo a la parcela objeto de cesión, suscrito por el Responsable de Ordenación Territorial.
- Informe jurídico favorable firmado por el Viceconsejero de Vivienda y la Asesoría Jurídica de la Dirección de Servicios.
- Certificado de 30 de diciembre de 2022, del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zarautz, celebrado el 29 de diciembre de 2022, por el que se acuerda autorizar la cesión gratuita de la parcela edificable de propiedad municipal Lanpardo kalea 1 del área 7-Azken Portua-, favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Nota simple registral de la Finca 27098.
- Propuesta de Acuerdo de Consejo de Gobierno para autorizar la aceptación de la cesión gratuita.

- Borrador de Orden del Consejero de Vivienda y Agenda Urbana, relativa a la aceptación de la cesión.

2. Propuesta de acuerdo de Consejo de Gobierno

El Departamento de Vivienda y Agenda Urbana remite una propuesta de acuerdo de Consejo de Gobierno por la que se pretende autorizar la aceptación de la cesión gratuita, dispuesta por Ayuntamiento Zarautz, de la parcela ubicada en Lanpardo kalea 1 del Área 7-OD, Azken Portu, del término municipal Zarautz, para la promoción de viviendas de protección social en régimen de alquiler.

El punto primero de la propuesta de acuerdo de Consejo de Gobierno recoge la descripción de la parcela:

FINCA DE ZARAUTZ N.^o 27098: URBANA: Parcela destinada a zona escolar escolar en el Polígono Azken-Portu, hoy Lanpardo kalea, número uno, de Zarautz. Tiene una superficie de mil novecientos cincuenta y tres metros cuadrados. Linda: al Norte, resto de finca matriz y parcela de urdaneta kalea, número diecinueve; Sur, Lanpardo kalea y Urdaneta kalea; Este, Urdaneta kalea; y Oeste, Lanpardo kalea. Sobre esta parcela se halla construido el siguiente edificio: EDIFICIO señalado con el número uno de Lanpardo kalea de Zarautz, destinado a EQUIPAMIENTO ESCOLAR con una ocupación en planta de ciento noventa y seis metros cuadrados. Está compuesto por dos cuerpos de planta rectangular adosados con un núcleo de escaleras por el que se accede a las dos plantas superiores. Consta de semisótano, planta baja y planta primera. El semisótano tiene una superficie construida de cincuenta y tres metros cuadrados que conforman un porche abierto que alberga un frontón, y los otros ochenta y cinco metros cuarenta y cinco decímetros cuadrados se corresponden con un porche cerrado utilizado como almacén. La Planta baja y la planta primera tienen, cada una de ellas, una superficie construida de ciento noventa y seis metros cuadrados y una superficie útil de ciento sesenta y cinco metros treinta y nueve decímetros cuadrados de los que noventa y cinco metros cuadrados están destinados a aulas, doce metros veintiuna y seis decímetros cuadrados a servicios y cuarenta y cinco metros cuadrados a terraza. La superficie construida total del edificio es de quinientos cincuenta y cinco metros cuadrados. La estructura y cimientos del edificio son de hormigón armado. El cerramiento de fachada está compuesto por ladrillo hueco y macizo cara vista a media asta con muros de mampostería. La cubierta es a dos aguas de tejas curvas. Los cierres interiores son de ladrillo; el pavimento, de solera de hormigón, baldosa de terrazo y tarima de madera. La carpintería exterior es de madera y cuenta con verjas y barandillas metálicas. El edificio cuenta con instalación de fontanería y aparatos sanitarios e instalación eléctrica.

Titular: Ayuntamiento de Zarautz. Participación: la total finca, con el carácter de bien patrimonial formando parte del patrimonio municipal de suelo.

Título: escritura de segregación ante el notario don Félix María González de Echavarri Ara el 2 de junio de 2022.

Cargas: no existen.

3. Antecedentes

El 26 de noviembre de 2016 se firma el Convenio de Colaboración entre la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda (actual, Departamento de Vivienda y Agenda Urbana) y el Ayuntamiento de Zarautz, para la promoción de viviendas de protección social en el Ámbito 7-Azken Portu, en el término municipal de Zarautz. En este sentido, la memoria justificativa de la aceptación de la cesión gratuita indica que el Departamento precisa obtener suelo “*para la promoción de vivienda de protección social para personas con escasa capacidad de renta que no pueden acceder al mercado libre de vivienda. Esto sólo puede garantizarse mediante un responsable y eficaz control público del suelo, que se debe complementar con una acción decidida de adquisición y gestión de suelo público.*

Es por ello, por lo que los poderes públicos, en este caso la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco y el Ayuntamiento de Zarautz, deban intervenir conjuntamente para crear las condiciones que permitan llevar a cabo la realización de viviendas de protección social y constituir el patrimonio público de suelo residencial preciso que impida la especulación.”

Por su parte, el informe por el que se analiza la viabilidad y conveniencia de la aceptación de la cesión gratuita, señala que “*la demanda existente de vivienda en alquiler, concretamente en el municipio de Zarautz, justifica la conveniencia de la aceptación de la parcela Lanpardo Kalea 1 del área 7-OD Azken Portu para el interés público, ya que, su adquisición va a permitir llevar a cabo la realización de viviendas de protección pública en régimen de alquiler en el municipio de Zarautz y atender las necesidades de vivienda de parte de los 2.656 demandantes de vivienda existentes en el municipio, de los que 862 corresponden con demandantes de vivienda en alquiler.*”

A tales efectos, la cláusula segunda del Convenio contempla que, el Ayuntamiento de Zarautz y Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco (actual, Departamento de Vivienda y Agenda Urbana) convienen en destinar parte de la finca registral 22899 del Ámbito 7-Azken Portu a la promoción de vivienda de protección social en alquiler.

Asimismo, de conformidad con dicha cláusula, el Ayuntamiento de Zarautz se compromete a segregar parte de la parcela 22899, en concreto, la parte sur de la misma cuyo destino es albergar la promoción de las viviendas de protección social y, una vez formalizada la correspondiente escritura de segregación, a ceder, de forma gratuita, la parcela segregada.

En cumplimiento de lo así convenido, el Ayuntamiento de Zarautz, en sesión celebrada el día 31 de marzo de 2022, aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz: Parcela Lanpardo del área 7 —OD Azken Portu, que fue publicada en Boletín Oficial de Gipuzkoa el 21 de abril de 2022.

El 2 de junio de 2022, se firma la escritura de segregación número ochocientos veintiocho en virtud de la cual el Ayuntamiento de Zarautz, propietario de una finca destinada a una zona escolar en el polígono Azken-Portu de Zarautz, con una superficie de tres mil doscientos cincuenta metros cuadrados, segregó, de dicha finca, para que constituya finca independiente la Finca nº 27098.

El convenio de 26 de noviembre de 2018 fue objeto de prórroga el 29 de agosto de 2022.

Por su parte, el Pleno del Ayuntamiento de Zarautz, en sesión ordinaria de 29 de diciembre de 2022, adoptó el acuerdo de ceder gratuitamente a la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco la citada parcela (Finca nº 27098).

4. **Marco normativo y competencia**

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 viviendas de protección social en alquiler 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 “*el destino de la parcela objeto de adquisición es el de la promoción de viviendas de protección social.*”¹

En relación con ello, el art. 15.1 de la mencionada Ley dispone que “*el Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco estará integrado por un patrimonio independiente y separado del resto de su patrimonio y será gestionado por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en el cumplimiento de entre otros fines, la adquisición de suelo o de edificabilidad urbanística residencial con destino a la promoción o construcción de viviendas, alojamientos, locales y anejos*”. 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. Además, dicho informe indica que el reciente Decreto 143/2023, de 3 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento del Patrimonio de Euskadi (en adelante, RPE), en su Disposición Adicional Primera, señala que “*los bienes y derechos integrantes del Patrimonio Público del Suelo de la Comunidad Autónoma de Euskadi se regirán por sus normas específicas y, supletoriamente, por la Ley del Patrimonio de Euskadi y por este Reglamento, en cuya aplicación el departamento competente en materia de vivienda ejercerá las competencias atribuidas al departamento competente en materia de patrimonio.*”

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 las cargas o gravámenes superen en total el veinticinco por ciento del precio de tasación del bien o derecho, cuando la adquisición lleve consigo alguna condición o compromiso de uso específico que genere gasto, o cuando se trate de bienes integrantes del patrimonio empresarial. En el mismo sentido el artículo 27 del RPE, en su apartado tercero, determina que será necesaria la previa autorización del Consejo de Gobierno para la aceptación de herencias, legados y donaciones en los siguientes casos: a) Cuando las cargas o gravámenes superen en total el veinticinco por ciento del precio de tasación del bien o derecho. b) Cuando la adquisición lleve consigo alguna condición o compromiso de uso específico que genere gasto. c) Cuando se trate de bienes integrantes del patrimonio empresarial, salvo que se trate de acciones en sociedades mercantiles del artículo 128.3.

En el presente caso, como indica la memoria justificativa, dado que la cesión que se pretende se efectúa en orden a la promoción de viviendas de protección social en régimen de alquiler, esto es, trae consigo un uso específico que genera gasto, con arreglo a los preceptos señalados, su aceptación requiere la previa autorización del Consejo de Gobierno.

¹ Se recomienda indicar que las viviendas están destinadas al alquiler.

En relación con ello, el artículo 39 TRLPE limita las adquisiciones a título gratuito de bienes o derechos que lleven aparejados gastos o estén sujetos a alguna condición estableciendo que “*(...) sólo podrá 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*”. En este sentido, la memoria justificativa suscrita por el Responsable de Ordenación Territorial, manifiesta que concurren las razones de interés público en los términos previstos.

Al tratarse de una parcela destinada a la de viviendas de protección social en régimen de alquiler, de acuerdo con el art. 38.2. TRLPE en relación con la Disposición Adicional Segunda TRLPE y con el artículo 26.2 del RPE en relación con la Disposición Adicional Primera del mismo, la aceptación de la cesión recae en el ahora Departamento de Vivienda y Agenda Urbana competente en la materia según el art. 13 del Decreto 18/2024, de 23 de junio, 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 Vivienda y Agenda Urbana, por la que se aceptará la cesión gratuita.

En cuanto a la tramitación del procedimiento para la adquisición por herencia, legado o donación, el artículo 27 del RPE recoge la documentación que debe incorporarse al expediente. Dicha documentación consta en el expediente objeto de nuestro análisis.

Por último, en el punto cuarto de la propuesta de acuerdo se faculta, indistintamente, al Director de Vivienda, Suelo y Arquitectura o al Delegado Territorial de Vivienda de Gipuzkoa 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 y libre de cargas (cláusula segunda del Convenio). 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 justificativa señala que, “*considerando que la cesión de la finca es gratuita, los gastos vinculados a esta operación patrimonial se circunscriben a la formalización de cuantos documentos sean*

precisos para la inscripción de las escrituras notariales en el Registro de la Propiedad correspondiente. Por su parte, los gastos fiscales se satisfarán conforme a la normativa vigente.

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 viviendas protección social, la previsión es que las obras para la construcción se inicien en el último trimestre del ejercicio en curso.”

Por lo expuesto, 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, en memoria justificativa, se incluye a título estimativo, en lo que se refiere a las actuaciones a desarrollar por esta Administración General correspondientes a los conceptos de redacción de proyectos de edificación, ejecución de obra y dirección facultativa, una previsión de gastos de 5.600.000 euros, con el siguiente desglose por anualidades:

2024	2025	2026	2027	Total
100.000 €	100.000 €	2.700.000 €	2.700.000 €	5.600.000 €

Teniendo en cuenta la previsión de gastos realizada en memoria justificativa, se recuerda que el convenio suscrito el 26 de noviembre de 2018, tras su prórroga, tiene una vigencia hasta el 26 de noviembre de 2026, por lo que, las actuaciones deberían estar finalizadas para dicha fecha.

Debe indicarse 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, se remite el presente informe al Departamento proponente, para que, si así lo estima oportuno, proceda a continuar con la tramitación del expediente.