



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 OTXANDIO DE LA PARCELA P1 DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PÚBLICO A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO, PARA LA PROMOCIÓN DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

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.

INFORME

1. Documentación

El expediente se contiene en la aplicación informática de tramitación electrónica Tramitague con el número AAAA_ORD_3281/23_08. A fecha de emisión del presente informe, consta en el expediente la siguiente documentación:

- Convenio de colaboración suscrito el 8 de enero de 2020, entre el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda y el Ayuntamiento de Otxandio.
- Prórroga, suscrita el 3 de enero de 2024, del Convenio de colaboración de 8 de enero de 2020, entre el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes y el Ayuntamiento de Otxandio.
- Memoria justificativa de la aceptación de la cesión gratuita suscrita por el Director de Vivienda, Suelo y Arquitectura, y el Responsable de Ordenación Territorial.
- Informe jurídico favorable firmado por la Directora de Servicios del Departamento y la Asesoría Jurídica de la Dirección de Servicios.
- Certificado de 16 de junio de 2022 del acuerdo del Pleno ordinario del Ayuntamiento de Otxandio, celebrado el 30 de mayo de 2022, sobre la aprobación de la cesión gratuita de la Parcela P1 de la zona de equipamiento comunitario público (finca registral 2915 y antigua U.E.12), al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.
- Nota simple registral de la Finca 2915.
- Propuesta de Acuerdo de Consejo de Gobierno para autorizar la aceptación de la cesión gratuita.
- Borrador de Orden del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, relativa a la aceptación de la cesión.





2. 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, dispuesta por Ayuntamiento de Otxandio, de la Parcela P1 de la zona de equipamiento comunitario público (antigua U.E.12)¹. El punto primero de la propuesta de acuerdo de Consejo de Gobierno recoge la descripción de la parcela:

PARCELA RESULTANTE P1 DESTINADA A EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PUBLICO: parcela edificable denominada P1 de forma rectangular, que tiene una superficie de 283,00 m2, situada en la zona de equipamiento comunitario público prevista en el artículo 86 del PGOU del término municipal de Otxandio, y destinada a equipamiento comunitario público que se materializará conforme a las condiciones urbanísticas de ordenación, uso y aprovechamiento aplicables a dicho ámbito y que linda: al Norte, con la Calle Udaletxe; Al Sur, con porción de terreno propiedad de los inmuebles señalados con los números 7 y 9 de la Calle Elixoste; Al Este, con el edificio señalado con el número 2-A de la calle Udaletxe; y Al Oeste, con la parcela resultante “P2” colindante, destinada a viario público.

Titular: Ayuntamiento de Otxandio

Título: Proyecto de normalización. Fecha escritura: 7 de junio de 2022 ante el notario de Durango Nestor Almarza de la Peña. Numero de protocolo 962/2022. Inscripción 1ª. Fecha de inscripción: 13 junio de 2022. Se corresponde con la Finca de Otxandiano nº 2915, Tomo 2817, Libro 66, Folio 125. CARGAS: no hay cargas registradas.

3. Antecedentes

El 7 de enero de 2020 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes) y el Ayuntamiento de Otxandio para la promoción de viviendas de protección social en régimen de alquiler y de alojamientos dotacionales en el término municipal de Otxandio. En este sentido, la memoria justificativa de la aceptación de la cesión gratuita indica que el Departamento “*precisa suelo para la construcción de alojamientos dotacionales en aquellos municipios, entre ellos Otxandio, en los que existen necesidades acreditadas de vivienda, con destino a aquellas familias, con escasa capacidad de renta que no pueden acceder al mercado libre de vivienda (...).*”

La adquisición de suelo para la construcción de alojamientos dotacionales en la calle Udaletxe 2 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 el Departamento Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Otxandio deben, y están incluso, obligados a intervenir conjuntamente, para crear las condiciones que permitan llevar a cabo la realización de las necesarias viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales con objeto de constituir el patrimonio público de suelo residencial preciso que impida la especulación.”

A tales efectos, la cláusula segunda del Convenio contempla que, el Ayuntamiento de Otxandio y Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco (actual, Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco) convienen en

¹ En el borrador de la Orden del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte por la que se acepta la cesión gratuita de la P1, se indica que en dicha cesión se incluye el 100% de la edificabilidad que le corresponde, extremo que no se recoge en la propuesta de Acuerdo de Consejo de Gobierno.



destinar la U.E 12 (actual, Parcela P1 de la zona de equipamiento comunitario público) a la promoción de alojamientos dotacionales. Asimismo, de conformidad con dicha cláusula, el Ayuntamiento de Otxandio se compromete a ceder, de forma gratuita, la citada parcela.

En cumplimiento de lo así convenido, el Pleno del Ayuntamiento de Otxandio, en sesión ordinaria celebrada 30 de mayo de 2022, 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.

Posteriormente, el 03 de enero de 2024 se suscribe la prórroga del convenio de 7 de enero de 2020 para dar cumplimiento a la totalidad de los objetivos recogidos en el mismo.

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 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 “*el destino de la parcela objeto de adquisición es el de la promoción de alojamientos dotacionales.*”.

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 vivienda².

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 la promoción de alojamientos dotacionales, esto es, trae consigo 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*”. En este sentido, la memoria

² De la documentación que obra en el expediente, se deduce que el mismo se ha iniciado con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto 143/2023, de 3 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento del Patrimonio de Euskadi.



justificativa suscrita por el Director de Vivienda, Suelo y Arquitectura y 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 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, Suelo y Arquitectura o al Delegado Territorial de Bizkaia 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. La partida presupuestaria desde la que se abonarán estos gastos tiene crédito disponible.*

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 vivienda de protección pública, la previsión es que las obras para la construcción se inicien en el año 2024.”



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 4.125.000 euros, con el siguiente desglose por anualidades:

Año	Actuación	Importe
2024	Contratación para la ejecución de la obra y para la dirección facultativa de las dos obras e inicio de las mismas en la segunda mitad del año.	500.000 €
	Ejecución de las obras y dirección facultativa	1.100.000 €
2025	Contratación para la redacción de documentos previos, levantamientos topográficos, estudios geotécnicos, proyectos básico y proyecto de ejecución y elaboración de dichos documentos, del tercer emplazamiento. Ejecución de las obras de los dos primeros ámbitos y de la urbanización vinculada. Y dirección facultativa.	1.200.000 €
2026	Ejecución de la tercera promoción.	1.100.000 €
2027	Ejecución de obras y dirección facultativa	225.000 €
Total		4.125.000 €

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