



Título: Informe sobre ENAJENACION PARCELAS DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO DE CARÁCTER INDUSTRIAL

INFORME DE SECRETARIA

De acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.3) del Real Decreto 128/2018, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de administración local con habilitación de carácter nacional emito el siguiente **INFORME:**

1. ANTECEDENTES

Este Ayuntamiento propietario de varias parcelas integrantes del patrimonio municipal de suelo, y perteneciente a este municipio:

PARCELA	METROS	PRECIO SIN IVA	Finca Registral
PARCELA Nº 2	1.752,00 m ²	78.769,92 €	Tomo 2286, Libro 187, Folio 13, Finca 24106, Inscripción 1ª. Finca nº: 19.766
PARCELA Nº 3	1.744,00 m ²	78.410,24 €	Tomo 2286, Libro 187, Folio 14, Finca 24108, Inscripción 1ª
PARCELA Nº 4	4.705,28 m ²	211.549,39 €	Tomo 2286, Libro 187, Folio 15, Finca 24110, Inscripción 1ª
PARCELA Nº 5	941,94 m ²	42.349,62 €	Tomo 2353 Libro 198, Folio 75, Finca 24414, Inscripción 1ª.

Estos bienes no cumplen actualmente con ninguna función específica municipal, ni es previsible su utilización por el Ayuntamiento en un futuro próximo.

La enajenación de los bienes patrimoniales municipales industriales identificados tiene como causa la satisfacción del interés público municipal representado por la instalación y funcionamiento de actividades empresariales en el Polígono Industrial de Medina de Pomar y sus consecuencias en el desarrollo económico del municipio para el fomento de los intereses económicos y el empleo.

El Técnico Municipal emite informes de tasación, con fecha 18 de mayo de 2021, ascendiendo la valoración, precio de venta, a 411.079,17 euros más IVA.

El Sr. Alcalde considera preciso para el Ayuntamiento la TRANSMISIÓN de los bienes descritos anteriormente, justificando sus necesidad en la Providencia que consta en el expediente.

2. LEGISLACIÓN APLICABLE.

- Ley 9/2017 Ley de Contratos del Sector Público.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.





- Decreto 22/2004, por el que se aprueba el reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 7/1985 de 2 de abril, por la que se aprueba la Ley de Bases del régimen Local.
- Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (TRRL).
- Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL).
- Ley 33/2003 , Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas

3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

PRIMERO. Dentro de los bienes municipales existe un grupo de bienes sui géneris definidos por la legislación urbanística y que determina la aplicación de una serie de especialidades; estos bienes son el Patrimonio municipal del Suelo. El Patrimonio Municipal del Suelo (PMS), está regulado en dos normativas: la propia y específica que lo aparta del Régimen General, contenida en la Legislación Urbanística y para todo lo no previsto en la misma, en la medida que sea compatible con esas especialidades, por la Legislación General de Bienes de las Entidades Locales (LBELA y RBELA).

SEGUNDO: En cuanto a la aplicación la Ley de Contratos del Sector Público se observa que en el mismo se señala que están excluidos del ámbito de la Ley de Contratos del Sector Público, los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial.

Los patrimonios públicos de suelo deben regularse por su regulación específica, es decir, por la urbanística, que nos sigue remitiendo al concurso como forma habitual de tramitación del expediente, sin embargo, con la entrada en vigor de la Ley de Contratos del Sector Público la referencia al concurso deberá entenderse hecha a la oferta económicamente más ventajosa varios criterios de adjudicación.

TERCERO. En cuanto al órgano competente para aprobar la enajenación tal y como establece la Disposición Adicional Segunda, el órgano competente para acordar la enajenación del bien inmueble será la JUNTA DE GOBIERNO (por delegación de la Alcaldía), cuando la enajenación NO supere el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto como es el caso.

En el supuesto que la de cuantía de la enajenación exceda del 20% de los recursos ordinarios del Presupuesto se requerirá el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación de acuerdo con el artículo 47.2.m) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, lo cual no es el caso.

CUARTO. De conformidad con el artículo 63 de la LCSP, en el caso de la información relativa a los contratos, deberá publicarse en el perfil de contratante al menos la siguiente información:

a) La memoria justificativa del contrato, el informe de insuficiencia de medios en el caso de contratos de servicios, la justificación del procedimiento utilizado para su adjudicación cuando se utilice un procedimiento distinto del abierto o del restringido, el pliego de cláusulas administrativas particulares y el de prescripciones técnicas que hayan de regir el contrato o documentos equivalentes, en su caso, y el documento de aprobación del expediente.

b) El objeto detallado del contrato, su duración, el presupuesto base de licitación y el importe de adjudicación, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.





c) Los anuncios de información previa, de convocatoria de las licitaciones, de adjudicación y de formalización de los contratos, los anuncios de modificación y su justificación, los anuncios de concursos de proyectos y de resultados de concursos de proyectos, con las excepciones establecidas en las normas de los negociados sin publicidad.

d) Los medios a través de los que, en su caso, se ha publicitado el contrato y los enlaces a esas publicaciones.

e) El número e identidad de los licitadores participantes en el procedimiento, así como todas las actas de la mesa de contratación relativas al procedimiento de adjudicación o, en el caso de no actuar la mesa, las resoluciones del servicio u órgano de contratación correspondiente, el informe de valoración de los criterios de adjudicación cuantificables mediante un juicio de valor de cada una de las ofertas, en su caso, los informes sobre las ofertas incurso en presunción de anormalidad a que se refiere el artículo 149.4 y, en todo caso, la resolución de adjudicación del contrato.

Igualmente serán objeto de publicación en el perfil de contratante la decisión de no adjudicar o celebrar el contrato, el desistimiento del procedimiento de adjudicación, la declaración de desierto, así como la interposición de recursos y la eventual suspensión de los contratos con motivo de la interposición de recursos.

La presentación de ofertas y solicitudes de participación se llevará a cabo utilizando medios electrónicos, de conformidad con los requisitos establecidos en la Disposición Adicional decimoquinta.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los órganos de contratación no estarán obligados a exigir el empleo de medios electrónicos en el procedimiento de presentación de ofertas en los siguientes casos:

a) Cuando, debido al carácter especializado de la contratación, el uso de medios electrónicos requeriría herramientas, dispositivos o formatos de archivo específicos que no están en general disponibles o no aceptan los programas generalmente disponibles.

b) Cuando las aplicaciones que soportan formatos de archivo adecuados para la descripción de las ofertas utilizan formatos de archivo que no pueden ser procesados por otros programas abiertos o generalmente disponibles o están sujetas a un régimen de licencias de uso privativo y el órgano de contratación no pueda ofrecerlas para su descarga o utilización a distancia.

c) Cuando la utilización de medios electrónicos requiera equipos ofimáticos especializados de los que no disponen generalmente los órganos de contratación.

d) Cuando los pliegos de la contratación requieran la presentación de modelos físicos o a escala que no pueden ser transmitidos utilizando medios electrónicos.

Con respecto a los intercambios de información para los que no se utilicen medios electrónicos, el envío de información se realizará por correo o por cualquier otro medio apropiado o mediante una combinación de correo o de cualquier otro medio apropiado y de medios electrónicos. En este caso, los órganos de contratación indicarán en un informe específico las razones por las que se haya considerado necesario utilizar medios distintos de los electrónicos.

De conformidad con el artículo 99.3 de la LCSP, Siempre que la naturaleza o el objeto del contrato lo permitan, deberá preverse la realización independiente de cada una de sus partes mediante su división en lotes, pudiéndose reservar lotes de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta.





No obstante lo anterior, el órgano de contratación podrá no dividir en lotes el objeto del contrato cuando existan motivos válidos, que deberán justificarse debidamente en el expediente, salvo en los casos de contratos de concesión de obras.

En todo caso se considerarán motivos válidos, a efectos de justificar la no división en lotes del objeto del contrato, los siguientes:

a) El hecho de que la división en lotes del objeto del contrato conlleve el riesgo de restringir injustificadamente la competencia. A los efectos de aplicar este criterio, el órgano de contratación deberá solicitar informe previo a la autoridad de defensa de la competencia correspondiente para que se pronuncie sobre la apreciación de dicha circunstancia.

b) El hecho de que, la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultara la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico; o bien que el riesgo para la correcta ejecución del contrato proceda de la naturaleza del objeto del mismo, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes. Ambos extremos deberán ser, en su caso, justificados debidamente en el expediente.

De conformidad con el artículo 145.1 de la LCSP, la adjudicación de los contratos se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio.

Previa justificación en el expediente, los contratos se podrán adjudicar con arreglo a criterios basados en un planteamiento que atienda a la mejor relación coste-eficacia, sobre la base del precio o coste, como el cálculo del coste del ciclo de vida.

La mejor relación calidad-precio se evaluará con arreglo a criterios económicos y cualitativos. Los criterios cualitativos que establezca el órgano de contratación para evaluar la mejor relación calidad-precio podrán incluir aspectos medioambientales o sociales, vinculados al objeto del contrato.

Los criterios cualitativos deberán ir acompañados de un criterio relacionado con los costes el cual, a elección del órgano de contratación, podrá ser el precio o un planteamiento basado en la rentabilidad, como el coste del ciclo de vida.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando solo se utilice un criterio de adjudicación, este deberá estar relacionado con los costes, pudiendo ser el precio o un criterio basado en la rentabilidad, como el coste del ciclo de vida.

QUINTO. En cuanto al procedimiento a seguir:

A. Justificada la necesidad o conveniencia municipal de llevar a cabo la enajenación de los terrenos, antes de iniciarse los trámites conducentes a la enajenación del inmueble, se procedió a la depuración física y jurídica del mismo, practicándose su deslinde si fuese necesario, e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad si no lo estuviese.

B. La valoración técnica de los inmuebles acredita de forma fehaciente su justiprecio, valoración que asciende a 411.079,17 euros. Junto con la valoración se realizaron los





informes de clasificación y calificación concreta según los instrumentos de planeamiento vigentes.

C. El informe de Intervención establece que la contratación NO alcanza al 10 % en relación con el porcentaje de los recursos ordinarios, por lo que el órgano competente para aprobar la enajenación de los inmuebles será la JUNTA DE GOBIERNO (por delegación de la Alcaldía) de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del TRLCSP al NO superar el 10% de los recursos ordinarios del Presupuesto, NO siendo necesario autorización previa por parte de la Comunidad Autónoma, al no superar el importe de la enajenación el 25% de los recursos ordinarios del Presupuesto siendo suficiente con la Dación de cuentas del Expediente.

D. Asimismo, deberá acreditarse, mediante certificaciones del Inventario de Bienes, su condición de bienes perteneciente al patrimonio público del suelo y deberá adjuntarse nota simple de la inscripción del bien inmueble en el Registro de la Propiedad, analizando las cargas que pudiera tener.

E. De conformidad con el artículo 79 del Real Decreto 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local, toda enajenación, gravamen o permuta de bienes inmuebles habrá de comunicarse al órgano competente de la Comunidad Autónoma. Si su valor excediera del 25% de los recursos ordinarios del presupuesto anual de la Corporación requerirá, además, autorización de aquel. En este caso es necesaria autorización por parte de la Comunidad Autónoma (competencia delegada en la Diputación Provincial de Burgos) al superar el porcentaje; pero en este caso no es necesaria siendo suficiente la dación de cuentas del expediente.

Asimismo conforme a la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común el expediente será sometido a exposición pública durante 20 días mediante publicación de anuncios en el BOP y en el tablón de anuncios.

De conformidad con lo establecido en el artículo 122.2 de la LCSP, en los pliegos de cláusulas administrativas particulares se incluirán los criterios de solvencia y adjudicación del contrato; las consideraciones sociales, laborales y ambientales que como criterios de solvencia, de adjudicación o como condiciones especiales de ejecución se establezcan; los pactos y condiciones definidores de los derechos y obligaciones de las partes del contrato; la previsión de cesión del contrato salvo en los casos en que la misma no sea posible de acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 214.1; la obligación del adjudicatario de cumplir las condiciones salariales de los trabajadores conforme al Convenio Colectivo sectorial de aplicación; y las demás menciones requeridas por esta Ley y sus normas de desarrollo. En el caso de contratos mixtos, se detallará el régimen jurídico aplicable a sus efectos, cumplimiento y extinción, atendiendo a las normas aplicables a las diferentes prestaciones fusionadas en ellos .

F. Tras la redacción del correspondiente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, el órgano competente aprobará el expediente de contratación y dispondrá la apertura del procedimiento de adjudicación. Que se iniciará con la convocatoria de la licitación, que se anunciará en el PERFIL DEL CONTRATANTE. El anuncio de licitación contendrá la información recogida en el anexo III de la LCSP.

Completado el **expediente de contratación**, se dictará resolución motivada por el órgano de contratación aprobando el mismo, y disponiendo la apertura del procedimiento de adjudicación. Dicha resolución implicará también la aprobación del gasto. De conformidad con lo establecido en el punto 4 de la Disposición Adicional Tercera de la LCSP, en los





contratos celebrados en los municipios de menos de 5.000 habitantes, la aprobación del gasto podrá ser sustituida por una certificación de existencia de crédito que se expedirá por el Secretario Interventor o, en su caso, por el Interventor de la Corporación.]

Esta Resolución deberá ser objeto de **publicación en el perfil de contratante**.

G. Las proposiciones de los interesados, que deberán ajustarse a lo previsto en el pliego de cláusulas administrativas, implican la aceptación incondicionada del contenido de dichas condiciones y se presentarán por los interesados en un plazo no inferior a quince días contados desde la publicación del anuncio del contrato.

Las proposiciones serán secretas y cada licitador no podrá presentar más de una. La presentación de las proposiciones se certificará por la Secretaría.

H. El órgano de contratación estará asistido por una Mesa de Contratación, compuesta conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, Ley de Contratos del Sector Público.

De conformidad con el punto 7 de la Disposición adicional segunda de la LCSP, la mesa de contratación estará presidida por un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma, y formarán parte de ella, como vocales, el Secretario o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico, y el Interventor, o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuidas la función de control económico-presupuestario, así como aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre el personal funcionario de carrera o personal laboral al servicio de la Corporación, o miembros electos de la misma, sin que su número, en total, sea inferior a tres. Los miembros electos que, en su caso, formen parte de la Mesa de contratación no podrán suponer más de un tercio del total de miembros de la misma. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

I. La composición de la Mesa de contratación se publicará en el perfil de contratante con una antelación mínima de siete días con respecto a la reunión que deba celebrarse para la calificación de la documentación referida.

J. La Mesa de contratación calificará previamente la documentación (SOBRE «A») Documentación Administrativa, si la mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación administrativa presentada, otorgará un plazo no superior a tres días hábiles para que los licitadores los corrijan o subsanen ante la propia mesa de contratación.

Cuando se utilicen una pluralidad de criterios de adjudicación, los licitadores deberán presentar la proposición en dos sobres: uno con la documentación que deba ser valorada conforme a los criterios cuya ponderación depende de un juicio de valor (SOBRE «C»), y el otro con la documentación que deba ser valorada conforme a criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas (SOBRE «B»).

Si la mesa aprecie defectos subsanables, dará un plazo de tres días al empresario para que los corrija.

Dado que para la valoración de las proposiciones habrán de tenerse en cuenta criterios distintos al del precio, la Mesa podrá solicitar, antes de formular su propuesta, cuantos informes técnicos considere precisa.

La **apertura de las proposiciones** deberá efectuarse en el **plazo máximo de veinte días** contado desde la fecha de finalización del plazo para presentar las mismas.





Si la proposición se contuviera en más de un sobre, de tal forma que estos deban abrirse en varios actos independientes, el plazo anterior se entenderá cumplido cuando se haya abierto, dentro del mismo, el primero de los sobres que componen la proposición.

K. La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto frente a la Administración. El órgano de contratación clasificará las ofertas y solicitará a la empresa que haya oferta más ventajosa para que el plazo de diez días hábiles presenten la documentación de estar al corriente de las obligaciones tributarias y con la seguridad Social.

El órgano de contratación adjudicará el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

L. Una vez presentada se acordará por el órgano de contratación en resolución motivada la adjudicación del contrato que deberá notificarse a los licitadores y publicarse en el Perfil de contratante del órgano de contratación.

La resolución de adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los candidatos y licitadores, debiendo ser **publicada en el perfil de contratante en el plazo de 15 día.**

La notificación se realizará por **medios electrónicos** de conformidad con la Disposición adicional decimoquinta.

La notificación y la publicidad deberán contener la información necesaria que permita a los interesados en el procedimiento de adjudicación interponer recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación, y entre ella en todo caso deberá figurar la siguiente:

a) En relación con los candidatos descartados, la exposición resumida de las razones por las que se haya desestimado su candidatura.

b) Con respecto a los licitadores excluidos del procedimiento de adjudicación, los motivos por los que no se haya admitido su oferta, incluidos, en los casos contemplados en el artículo 126, apartados 7 y 8, los motivos de la decisión de no equivalencia o de la decisión de que las obras, los suministros o los servicios no se ajustan a los requisitos de rendimiento o a las exigencias funcionales; y un desglose de las valoraciones asignadas a los distintos licitadores, incluyendo al adjudicatario.

c) En todo caso, el nombre del adjudicatario, las características y ventajas de la proposición del adjudicatario determinantes de que haya sido seleccionada la oferta de este con preferencia respecto de las que hayan presentado los restantes licitadores cuyas ofertas hayan sido admitidas; y, en su caso, el desarrollo de las negociaciones o el diálogo con los licitadores.

En la notificación se indicará el plazo en que debe procederse a la formalización del contrato.

M. El contrato deberá formalizarse en documento administrativo constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público. No obstante, el contratista podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos.

En los restantes casos, la **formalización del contrato deberá efectuarse no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquel en que se realice la notificación de la adjudicación** a los licitadores y candidatos en la forma prevista en el artículo 151.

N. De conformidad con el artículo 154 de la LCSP, la **formalización del contrato deberá publicarse**, junto con el correspondiente contrato, en un **plazo no superior a quince días tras el perfeccionamiento del contrato** en el perfil de contratante del órgano de contratación.





N. De conformidad con el artículo 346 de la LCSP, se comunicará al **Registro de Contratos del Sector Público** los datos básicos del contrato adjudicado, entre los que figurará la identidad del adjudicatario, el importe de adjudicación de los mismos, junto con el desglose correspondiente del Impuesto sobre el Valor Añadido.

O. De conformidad con el artículo 335.1 de la LCSP, dentro de los tres meses siguientes a la formalización del contrato, deberá remitirse al **Tribunal de Cuentas u órgano externo de fiscalización de la Comunidad Autónoma** una copia certificada del documento en el que se hubiere formalizado aquel, acompañada de un extracto del expediente, siempre que el precio de adjudicación del contrato o en el caso de acuerdos marco, el valor estimado, exceda de 600.000 euros, tratándose de obras, concesiones de obras, concesiones de servicios y acuerdos marco; de 450.000 euros, tratándose de suministros; y de 150.000 euros, tratándose de servicios y de contratos administrativos especiales.

Fuera de estos casos, se remitirá una relación del resto de contratos celebrados incluyendo los contratos menores, excepto aquellos que siendo su importe inferior a cinco mil euros se satisfagan a través del sistema de anticipo de caja fija u otro sistema similar para realizar pagos menores, donde se consignará la identidad del adjudicatario, el objeto del contrato y su cuantía. Dichas relaciones se ordenarán por adjudicatario. Esta remisión podrá realizarse directamente por vía electrónica por la Plataforma de Contratación donde tenga ubicado su perfil del contratante el correspondiente órgano de contratación.

No se podrán enajenar bienes que se hallen en litigio, salvo que el adquirente asuma expresamente el riesgo del resultado del mismo. Igualmente, si llega el caso, deberá suspenderse el procedimiento de adjudicación que estuviere en trámite.

En ningún caso el importe de la enajenación de bienes patrimoniales se podrá destinar a financiar gastos corrientes, con la excepción de que se trate de parcelas sobrantes de vías públicas no edificables o de bienes no utilizables en servicios locales.

SEXTO. En cuanto a la normativa urbanística el [Reglamento de Urbanismo de Castilla León](#) y la Ley de Urbanismo de Castilla y León regulan los patrimonios públicos del suelo en su Título V que es el que desarrolla los instrumentos puestos a disposición de las Administraciones Públicas para intervenir en el mercado inmobiliario y contribuir a su necesaria regulación, relacionada con el precio de la vivienda y con la provisión de suelo para actividades productivas; entre ellos, los patrimonios públicos de suelo, respecto de los cuales se detallan los bienes que los integran en la nueva concepción dada por la Ley 13/2003, de 23 de diciembre, así como sus destinos posibles y sus mecanismos de gestión y transmisión.

Los Municipios con Planeamiento General deben gestionar su Patrimonio Municipal de Suelo sin necesidad de adoptar un acuerdo expreso para su constitución. También la Junta de Castilla y León debe gestionar directamente el Patrimonio de Suelo de Castilla y León, en su caso para colaborar con la Administración Local, en especial en las grandes ciudades y su entorno. Para las Diputaciones es potestativo constituir su Patrimonio Provincial de Suelo.

Integran los patrimonios públicos de suelo, entre otros:

- Los terrenos patrimoniales clasificados como suelo urbano o como suelo urbanizable.
- Los terrenos obtenidos en el ejercicio de la gestión urbanística.
- Las viviendas de propiedad pública.
- Las dotaciones urbanísticas públicas.
- El aprovechamiento que exceda del que corresponda a los propietarios.
- Los ingresos obtenidos mediante la gestión y enajenación de otros bienes del patrimonio.
- Los intereses, beneficios y plusvalías obtenidos por sociedades en las que la Administración aporte como capital público bienes del patrimonio.





Por otra parte cuando se habla en el Reglamento, de Municipios con Planeamiento General se entiende también que se refiere a Municipios que cuenten únicamente con Normas subsidiarias.

En cuanto **al objeto del Patrimonio Municipal del Suelo** se debe indicar que los patrimonios públicos de suelo tienen por objeto:

- Contribuir a la regulación del mercado de suelo y en general del mercado inmobiliario, a fin de favorecer el cumplimiento del derecho constitucional a disponer de una vivienda digna, así como de asegurar la disponibilidad de suelo para actividades productivas.
- Obtener reservas de suelo para la ejecución de dotaciones urbanísticas, y en general para la ejecución de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico.
- Facilitar la agilidad y eficacia de la gestión urbanística, y en general la mejor ejecución de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico.

Respecto **a su destino** el Art. 125 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León señala: Los bienes de los patrimonios públicos de suelo, los fondos adscritos a los mismos, así como los ingresos obtenidos por su enajenación, deberán destinarse necesariamente a alguno de los siguientes fines de interés social, siempre que sean compatibles con el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio.

- **a) Conservación, gestión o ampliación de los propios patrimonios públicos de suelo, siempre que se trate de gastos de capital.**
- **b) Construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública y facilitación de soluciones habitacionales temporales a los colectivos definidos como vulnerables en la legislación social o de vivienda.**
- **c) Ejecución de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los sistemas generales.**
- **d) Compensación a propietarios a los que corresponda un aprovechamiento superior al permitido por el planeamiento, o cuyos terrenos hayan sido objeto de ocupación directa, así como pago de los gastos de urbanización de actuaciones de iniciativa pública.**
- **e) Ejecución de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.**
- **f) Otros fines de interés social previstos en el planeamiento urbanístico o en los instrumentos de ordenación del territorio, o vinculados a su ejecución, o de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, en la forma que se determine reglamentariamente.**

Completa el art. 374 del RUCYL señalando:

Los bienes, recursos y derechos de los patrimonios públicos de suelo, los fondos adscritos a los mismos, así como los ingresos obtenidos por su enajenación, deberán destinarse necesariamente a alguno de los siguientes fines de interés social, siempre que sean compatibles con el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio:

- **a) Construcción de viviendas con protección pública.**
- **b) Ejecución de sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas.**
- **c) Compensación a propietarios cuyos bienes:**
 - o **1.º-** Hayan sido objeto de expropiación.
 - o **2.º-** Hayan sido objeto de ocupación directa.
 - o **3.º-** Estén incluidos en unidades de actuación en las que el aprovechamiento permitido por el planeamiento sea inferior al aprovechamiento que corresponde a dichos propietarios.





- **d)** Conservación, gestión o ampliación del propio patrimonio o de otros patrimonios públicos de suelo, entendiéndose incluidos los siguientes conceptos, siempre que se trate de gastos de capital:
 - o **1.º-** Los gastos necesarios para la conservación del patrimonio, tales como tributos, seguros y costes de mantenimiento, limpieza, seguridad y otros análogos.
 - o **2.º-** Los gastos de urbanización necesarios para que los terrenos del patrimonio alcancen la condición de solar.
 - o **3.º-** Los gastos necesarios para la ampliación del patrimonio mediante cesión, expropiación, compra, permuta o cualquier otro título.
 - o **4.º-** Los intereses, gastos de tramitación y comisiones de los créditos cuyos fondos hayan sido adscritos al patrimonio.
 - o **5.º** Los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística necesarios.

- **e)** Otros fines de interés social que merezcan tal consideración conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial, y que sean compatibles con los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico vigentes, o que estén vinculados a su ejecución.

- **f)** Otros fines de interés social que merezcan tal consideración conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial, y que estén vinculados a la protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural.

- **g)** Pago de los gastos de urbanización de actuaciones de iniciativa pública.”

En cuanto a **la transmisión de los bienes de los patrimonios públicos del suelo** debe asegurar que se vincula su destino a los fines ya citados. Como regla general, la transmisión debe realizarse previo concurso público, por precio igual o superior al valor de su aprovechamiento. De forma excepcional la transmisión puede realizarse por otras formas.

En relación con la adjudicación directa de un bien del Patrimonio municipal del Suelo tras haberse declarado desierto el concurso que al objeto se llevó a cabo se concluye que si se podrá llevar a cabo siempre que se cumpla con los requisitos que se señalan en el Art. 127 de la LUCYL:

“1. En la transmisión de los bienes de los patrimonios públicos de suelo debe asegurarse la vinculación de su destino a los fines previstos en el artículo 125 y el cumplimiento de los plazos de urbanización y edificación establecidos, así como, cuando se trate de viviendas con protección pública o de suelo destinado a su construcción, el respeto de su precio máximo conforme a la legislación sectorial.

2. Como regla general, la transmisión de los bienes de los patrimonios públicos de suelo se realizará de forma onerosa, por precio no inferior al valor de su aprovechamiento, mediante enajenación o permuta previo concurso público. Si el concurso quedara desierto, los terrenos podrán enajenarse de forma directa antes de un año conforme al mismo pliego.

(...)

5. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo cuyas determinaciones urbanísticas resulten incompatibles con los fines previstos en el artículo 125 podrán transmitirse





Ayuntamiento de Medina de Pomar

mediante subasta, por precio no inferior al valor de su aprovechamiento, debiendo destinarse los ingresos obtenidos a los mismos fines.

6. En lo no previsto en esta Ley se aplicará la normativa patrimonial de la Administración titular.”

Asimismo el Art. 378 y 379 del RUCYL desarrollan dicha previsión recogiendo expresamente: “1. Para la transmisión de los bienes de los patrimonios públicos de suelo debe asegurarse la vinculación de su destino a los fines previstos en el artículo 374 y el cumplimiento de los plazos de urbanización y edificación establecidos, así como, cuando se trate de viviendas con protección pública o de suelo destinado a su construcción, el respeto de su precio máximo conforme a la legislación sectorial. (...)”

Art. 379

La enajenación de los bienes de los patrimonios públicos de suelo debe realizarse, como supuesto ordinario, por precio igual o superior al valor de su aprovechamiento, previo concurso público, respetando las siguientes reglas:

a) El pliego de condiciones del concurso debe señalar, según los casos:

1. ° Precio mínimo de enajenación, nunca inferior al valor de su aprovechamiento.
2. ° Precios máximos de venta o arrendamiento de los inmuebles que se edifiquen.
3. ° Plazos de urbanización y edificación.
4. ° Criterios de adjudicación del concurso, ponderando las condiciones anteriores de forma que tengan un peso predominante respecto a otras, y equilibrado entre sí.
5. ° Otras condiciones que procedan.

b) Si el concurso quedara desierto, durante un plazo de un año a contar desde la resolución, los bienes de que se trate pueden enajenarse de forma directa conforme al mismo pliego.”

Asimismo se observa que el Artículo 382 bis contempla la posibilidad de utilizar potestativa la enajenación mediante subasta en los siguientes términos:

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo cuyas determinaciones urbanísticas resulten incompatibles con los fines previstos en el artículo 374 podrán transmitirse mediante subasta, por precio no inferior al valor de su aprovechamiento, debiendo destinarse los ingresos obtenidos a los mismos fines.

Por tanto el expediente en cuanto a procedimiento y contenido debe cumplir con lo señalado en la normativa y en el presente informe procediendo su tramitación. Es cuanto a tiene a bien informar sin perjuicio de otra opinión mejor fundada en derecho. No obstante la Corporación decidirá lo que estime pertinente.

En Medina de Pomar, a fecha de firma electrónica,
La Secretaria,
Fdo. Leticia Varona Alonso

Documento firmado electrónicamente

