



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## Informe sobre la adquisición de espacios con destino al emprendimiento en Izarra Centre

ALC10I04K

Código de validación/*Balidazio kodea*  
3Z724G5S245W321Z15HD



**JOSE ANTONIO FERNANDEZ CELADA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE ERMUA**

### INFORMO:

En relación con el expediente que se tramita para la adquisición de 94,47 m<sup>2</sup> en planta baja y dos locales de 60 m<sup>2</sup> en planta segunda del edificio Izarra Centre en la que se ubica la sala de conferencias y espacios para formación y emprendimiento, respectivamente, a la sociedad PROMOSA, emito el siguiente informe sobre los requisitos, documentos y tramitación a seguir.

**PRIMERO:** La legislación aplicable viene determinada por la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), el artículo 5 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), los artículos 9, 10 y 11 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RB), aprobado por R.D. 1372/1986, de 13 de junio.

**SEGUNDO:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del citado Reglamento de Bienes, las entidades locales tienen capacidad jurídica plena para adquirir y poseer bienes de todas clases que, a su vez, integran el patrimonio de la entidad, conforme establece el artículo 79 del RB, que comprende tanto los bienes de dominio público como los patrimoniales.

Sobre esta base, la adquisición de un bien inmueble a título oneroso, de acuerdo con el artículo 116.3 de la LPAP y 11 del RB, exige:

- a) Una memoria en la que se justificará la necesidad o conveniencia de la adquisición, el fin o fines a que pretende destinarse el inmueble y el procedimiento de adjudicación que, conforme a lo establecido en el apartado siguiente y de forma justificada, se proponga seguir.
- b) Informe del Secretario del Ayuntamiento sobre tramitación y legislación aplicable.
- c) Informe técnico sobre las características del bien y valoración del precio del bien a adquirir, considerando la finalidad pretendida por el Ayuntamiento con su adquisición, así como la valoración del mismo.
- d) Si el bien a adquirir fuera de valor histórico artístico, se requerirá informe del órgano autonómico competente en materia histórico artística histórico, siempre que su importe exceda del 1% de los recursos ordinarios del presupuesto.

**TERCERO:** En el presente caso, entiendo que nos encontramos ante una compra venta, contrato por el que una parte se obliga a entregar la propiedad de una cosa determinada, un bien inmueble por su propia naturaleza, y el Ayuntamiento a pagar por ella un precio cierto en dinero o signo que le presente.

Y dicha compra venta es un contrato de carácter patrimonial, excluido del ámbito de

aplicación del Texto Refundido de la Ley de contratos del Sector Público (TRLCSP), conforme a lo dispuesto en su artículo 4.1 p).

En el mismo sentido, de acuerdo con el informe 25/2008, de 29 de enero de 2009, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa, el régimen jurídico aplicable a los procedimientos y formas de adjudicación de los contratos patrimoniales celebrados por una entidad local es el que resulta de las normas establecidas en la LPAP y de las normas que la complementen, en especial del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, así como, en su caso, por las normas promulgadas sobre tal materia por las Comunidades Autónomas respecto de las normas declaradas no básicas, siendo de aplicación las normas sobre preparación y adjudicación de contratos del TRLCSP, cuando las normas patrimoniales así lo expresen.

A su vez, el contrato, en lo que a sus efectos se refiere, se rige por las normas de derecho privado, actuando el Ayuntamiento como si se tratara de un particular y en plano de igualdad con la parte vendedora del bien a adquirir, desprovisto, por tanto, de cualquier prerrogativa de autoridad.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 110 de la LPAP (artículo no básico, ni de aplicación general), que aplicamos supletoriamente, los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre bienes patrimoniales, se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación por esa Ley y sus disposiciones de desarrollo y en lo no previsto en estas normas por la legislación de contratos de las administraciones públicas.

Por aplicación del artículo 4.2 del TRLCSP, a pesar de estar los contratos patrimoniales excluidos del TRLCSP, cabría la posibilidad de continuar la aplicación de esta legislación cuanto sirva para la aplicación de los principios de esta ley que sirvan para cubrir dudas y lagunas.

La LPAP en su artículo 116, regula el procedimiento para la adquisición de inmuebles por parte de las administraciones públicas, señalando como forma general de adjudicación el concurso y excepcionalmente la adquisición directa.

Esto no obstante, la adquisición directa es posible por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia de la adquisición resultante de acontecimientos imprevisibles, o la especial idoneidad del bien. Además se podrá acordar la adquisición directa en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el vendedor sea otra Administración Pública o, en general, cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público.

A estos efectos, se entenderá por persona jurídica de derecho privado perteneciente al sector público la sociedad mercantil en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones públicas o personas jurídicas de Derecho público, como en el presente caso concurre en PROMOSA, la parte vendedora, sociedad dependiente íntegramente del Ayuntamiento de Ermua.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## Informe sobre la adquisición de espacios con destino al emprendimiento en Izarra Centre

ALC10I04K

Código de validación/*Balidazio kodea*  
3Z724G5S245W321Z15HD



- b) Cuando fuera declarado desierto el concurso promovido para la adquisición.
- c) Cuando se adquiriera a un copropietario una cuota de un bien, en caso de condominio.
- d) Cuando la adquisición se efectúe en virtud del ejercicio de un derecho de adquisición preferente.

**CUARTO:** Deberá quedar acreditado en el expediente la existencia de crédito adecuado y suficiente para la adquisición que se pretende.

**QUINTO:** El órgano competente para la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial, conforme a la Disposición Adicional Segunda, número 2, del TRLCSP es el Alcalde siempre y cuando el valor del bien adquirido no supere el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de 3.000.000 €. Superados dichos límites la competencia corresponde al Pleno de la Corporación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23,1 del TRRL, aunque no se exige quórum especial, bastando el voto favorable de la mayoría simple.

Esto no obstante, nada obsta para que el acuerdo correspondiente sea adoptado, en este caso, por el Pleno de la Corporación como es habitual en el Ayuntamiento de Ermua, a propuesta de la Alcaldía, con el objeto de fomentar la transparencia de la gestión municipal.

**SEXTO:** En cuanto a la preparación del contrato se refiere, se debe dar cumplimiento a las exigencias que especifica el artículo 11 del RB, en particular, el informe previo pericial por el que se acredite el precio de la operación. Este elemento se acredita mediante el informe de valoración emitido al efecto por el arquitecto municipal, en los términos que constan en el expediente, y con la debida extensión y exposición de los criterios valorativos adoptados, la descripción del bien, títulos y documentación gráfica a que alude la norma citada. Asimismo, determina el valor real de los bienes a adquirir por el Ayuntamiento Ermua.

**SEPTIMO:** Resulta obvio destacar que la adquisición debe versar sobre un objeto que tenga existencia real y estar perfectamente identificado. En este caso, se cumple con este requisito en la Memoria que consta en el expediente y que informe de la estrategia municipal desarrollada para dar cumplimiento al eje estratégico de Innovación económica, que sirve de motivación del acto, y que fue presentado ante el Gobierno Vasco con el fin de obtener una subvención para la adquisición de espacios de emprendimiento, circunstancia que igualmente contribuye a justificar los motivos por los que se acude al procedimiento de adquisición directa.

**OCTAVO:** De acuerdo a los artículos 17, 33 y 34 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, el bien inmueble una vez adquirido deberá incluirse en el Inventario de Bienes de la Corporación, siendo el órgano competente para ello el Pleno. Además, conforme al artículo 36 del mismo texto normativo el Ayuntamiento deberá inscribir en el Registro de la Propiedad el bien inmueble adquirido.

## Propuesta de resolución

A la vista de lo expuesto en los apartados anteriores, dado que en el expediente tramitado se da cumplimiento a la normativa antes citada, en particular , en lo referido a la elaboración de la memoria en la que se justifica la necesidad o conveniencia de la adquisición, el fin o los fines a que pretende destinarse el inmueble y los motivos por lo que se acude al procedimiento de adquisición directa, el informe pericial sobre las características y valoración máxima del bien a adquirir, y el informe de la intervención municipal sobre consignación presupuestaria para hacer frente al gasto presupuestado, se informa favorablemente la propuesta de acuerdo que se eleva al Pleno de la Corporación, en los términos siguientes:

- "1. Aprobar el contrato privado de compra venta entre el Ayuntamiento de Ermua y la sociedad pública municipal Promoción Económica de Ermua S.A., para la compra de 94,47 m<sup>2</sup> en planta baja, en la que se ubica la sala de conferencias, y dos locales de 60 m<sup>2</sup> en la segunda planta, espacios para la formación y el emprendimiento, del edificio Izarra Centre con el objetivo de ceder su uso a la Fundación Izarra que se encargará de la gestión dicho espacio.
2. Fijar el precio de la compra en 790.250,00€ (setecientos noventa mil doscientos cincuenta euros) IVA incluido.
3. Facultar al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Ermua en orden a realizar cuantas gestiones sean precisas en ejecución de los acuerdos anteriores".

Fdo./Sin.:  
Secretario/Idazkaria  
José Antonio Fernández Celada  
06-05-2016 15:03