AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA

ERMUA HIRIKO UDALA

PERMUTA PARCELA MUNICIPAL ZEHARKALE 35/LOCAL DE PROMOSA EN LA PLANTA 2ª IZARRA CENTRE DE 140 M^2

FUNCIONARIO QUE LO EMITE: Blanca Barragán Alba, Secretaria Habilitada

ASUNTO: Permuta parcela municipal Zeharkale 35 por local de PROMOSA en la planta 2ª Izarra centre de 140 m^2

FECHA: 19 de septiembre de 2019

- **PERMUTA DIRECTA AYUNTAMIENTO- PROMOSA**

La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante LPAP) aplicable a las corporaciones locales, permite la enajenación de los bienes y derechos "en virtud de cualquier negocio jurídico traslativo, típico o atípico, de carácter oneroso", no obstante ello, la enajenación a título gratuito sólo será admisible en los casos que especialmente se contemplan (artículo 132).

Las FORMAS DE ENAJENACIÓN que contempla en su artículo 137 son las tradicionales de subasta, concurso y adjudicación directa, determinando los supuestos de los que procederá cada uno de ellos,

La adjudicación directa podrá realizarse, entre otros supuestos, en los siguientes:

 Cuando el adquirente 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."***

Por tanto, aún cuando en el ámbito local persista la consideración de la subasta como sistema ordinario y preferente de adjudicación en la enajenación de bienes inmuebles de carácter patrimonial, ello no es óbice para que quepa recurrir a la venta o adjudicación directa en los supuestos previstos legalmente, como es el caso que nos ocupa, al ser PROMOSA una Sociedad Mercantil creada expresamente por el Ayuntamiento de Ermua para servir como instrumento para el desarrollo económico del municipio mediante el estudio, diseño y ejecución de promociones económicas, inmobiliarias, tecnológicas, etc. que redunden en su mejora económica y social.

- **DOCUMENTACION MÍNIMA A INCORPORAR EN EXPEDIENTES DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES MEDIANTE PERMUTA A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 109 DEL REGLAMENTO DE BIENES**

1. **Decreto de incoación del expediente de permuta**

Mediante Decreto de Alcaldía de fecha 2488/2019, de fecha 11 de abril, se incoado el presente expediente.

2. **Certificación del Registro de la Propiedad sobre inscripción de los inmuebles objeto de permuta tanto de la finca municipal como de la finca PROMOSA**

En el caso que nos ocupa, en cuanto a la finca de titularidad municipal sita en Zeharkale está en vías de inscripción el Registro de la Propiedad, por lo que dicha certificación aún no podrá ser aportada.

A este respecto el artículo 136 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aplicable como derecho supletorio a las administraciones locales, expresa que:

"Artículo 136. Trámites previos a la enajenación.

1. Antes de la enajenación del inmueble o derecho real se procederá a depurar la situación física y jurídica del mismo, practicándose el deslinde si fuese necesario, e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad si todavía no lo estuviese.

2. No obstante, ***podrán venderse*** *sin sujeción a lo dispuesto en el apartado anterior* ***bienes*** *a segregar de otros de titularidad de quien los enajene,* ***o en trámite de inscripción****, deslinde o sujetos a cargas o gravámenes,* ***siempre que estas circunstancias se pongan en conocimiento del adquirente y sean aceptadas por éste****."*

3. **Valoración de cada inmueble realizada por técnico competente.**

De conformidad con lo previsto en el art. 118 del reglamento de Bienes, será requisito previo a toda venta de bienes patrimoniales la valoración técnica de los mismos que acredite de modo fehaciente su justiprecio.

La diferencia de valores ha de ser inferior al 40% del valor mayor de los bienes: *las entidades locales podrán excepcionalmente permutar bienes inmuebles patrimoniales siempre que la diferencia de valor (que habrá de ser compensada económicamente) entre los bienes que se vayan a permutar no sea superior al 40% del que lo tenga mayor (112.2 RB).*

4. **Certificación de la Intervención sobre importe de los Recursos Ordinarios del Presupuesto General, con indicación del ejercicio a que se refiera.**

El informe de la Intervención se emitirá con el objeto de conocer el porcentaje que representa la transacción respecto de los recursos ordinarios del presupuesto, a efectos de determinar la competencia del órgano de contratación, si bien podemos adelantar que ésta no supera el 10% de los mismos.

5. **Órgano competente:**

Según lo previsto en la DA 2ª del LCSP si no supera su valor el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, le corresponde al Alcalde las competencias como órgano de contratación del presente contrato. Si superase los criterios establecidos (económico o porcentual) la competencia la tendría el Pleno (resultando preceptivo en tal supuesto el sometimiento de la cuestión al trámite del dictamen previo de la Comisión Informativa correspondiente (artículo 123.1 ROF).

6. **Certificación del arquitecto municipal sobre la clasificación y calificación urbanística de los bienes municipales a permutar.**

   Consta en el expediente

7. **Certificación del Secretario acreditativa de inclusión en el Inventario Municipal de Bienes de las parcelas a enajenar, haciendo constar la calificación jurídica, que necesariamente tiene que ser DE PROPIOS o PATRIMONIALES, y si pertenecen al Patrimonio Municipal del Suelo.**

   El bien está calificado como bien patrimonial

8. **Planos de situación de la finca matriz y dentro de esta de las parcelas segregadas. También se incluirá en el expediente plano de las parcelas a enajenar. Es recomendable incorporar certificación catastral descriptiva y gráfica.**

   Constan en el expediente

9. **Informe jurídico del Secretario sobre legalidad aplicable y procedimiento administrativo a seguir.**

   Además del presente informe se ha emitido informe jurídico por Javier Cuevas, asesor del Área de Urbanismo, sobre la posibilidad de efectuar la permuta mediante contrato privado.

10. **Acreditación de que las partes han mostrado su conformidad con la permuta y con los valores asignados por los técnicos a los bienes respectivos.**

11. **Acreditación de la libertad de cargas del bien que recibe el Ayuntamiento y copia del título de propiedad del particular.**

12. **Formalización La permuta habrá de formalizarse mediante escritura pública (artículo 1280.1 CC).**

    En cuanto se remuevan los obstáculos para la inscripción de las parcelas, la permuta deberá elevarse a escritura pública.

BLANCA ESTHER BARRAGAN ALBA - 14253143C

Firmado digitalmente por BLANCA ESTHER BARRAGAN ALBA - 14253143C
Fecha: 2019.09.19 13:23:14 +02'00'