



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

Asunto.- Informe sobre la propuesta de Convenio para la permuta de la parcela de resultado C.1 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución A-09 Zerukoa por 17 plazas de garaje en el mismo ámbito.

Antecedentes

Por resolución de Alcaldía de 23 de marzo de 2018, se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución A-09 Zerukoa.

El referido proyecto equidistributivo adjudica al Ayuntamiento de Ermua la **parcela de resultado C.1, destinada a la construcción de garajes bajo rasante** (en régimen de venta libre), siendo su descripción la que sigue:

“Parcela perteneciente al complejo inmobiliario constituido sobre la parcela resultante C de la Unidad de Ejecución delimitada dentro del Área de Suelo Urbano A-09 Zerukoa del PGOU de Ermua, calificada como aparcamiento privado. En subsuelo, su superficie es de 389 m². Linda Norte, Este y Oeste, con parcela resultante D de cesión al dominio y uso público destinada a sistema general de espacios libres –zona verde; al Sur, con elemento privativo B-1 de la parcela resultante B (complejo inmobiliario). Tiene una edificabilidad bajo rasante de 77,80 m² distribuidos en PS-2-PS-1, con una edificabilidad ponderada 779,80 m²/utc.”

Dicha adjudicación se realiza en concepto de **cesión legal obligatoria del 15% de la edificabilidad ponderada del ámbito**, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 27 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo.

Con fecha de 27 de febrero de 2018, y número de registro de entrada 1.698, la mercantil **“Leziaga 1995 Construcciones S.L.”** ha presentado una propuesta de convenio de permuta por la que el Ayuntamiento transmitiría la parcela de resultado C.1. del Proyecto de Reparcelación y recibiría en contraprestación 17 parcelas de garaje, completamente terminadas.

Consideraciones Jurídicas

I.- Respecto al contenido jurídico-material de la propuesta de convenio de permuta.

Aun cuando a primera vista pudiera parecer que nos encontramos ante la típica figura de “permuta de solar por edificación futura”, lo cierto es que en este caso, los garajes que pretenden entregar en contraprestación serán objeto de edificación en parcela distinta de la transmitida por el Ayuntamiento, y la transacción se produciría mediante la oportuna escritura pública y con ella la transmisión recíproca de la propiedad de uno y otro bien se efectuaría en el mismo acto.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUTA
ERMUTA HIRIKO UDALA

Por tanto, podemos decir que nos encontramos ante una promesa o compromiso de permuta de edificación futura, en este caso, de 17 de parcelas de garaje que serán construidas en la parcela de resultado B1 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución A-09 Zerukoa.

En relación a las obligaciones que se establecen por las partes, el Ayuntamiento cumpliría sus compromisos con el mero otorgamiento de la escritura pública, siendo que la mercantil "Leziaga 1995 Construcciones S.L." debe realizar unas actuaciones previas necesarias para poder llevar a buen término su compromiso de entrega, en especial la presentación del correspondiente proyecto básico de obras de edificación de 18 viviendas libres, locales comerciales, garajes y trasteros en la parcela B.1 en el plazo de 1 mes desde el proyecto de reparcelación, construir dicho inmueble en un plazo máximo de 36 meses desde la obtención de dicha licencia, y configurar jurídicamente la propiedad horizontal de tal forma que los garajes sean susceptibles de transmisión en escritura pública en los términos referidos.

En cuanto a la valoración de los derechos que se transmiten en permuta, consta en el Expediente Administrativo un informe de valoración efectuado por el Arquitecto Municipal con fecha de 18 de abril de 2018, que fija el valor estimado de la obra futura (17 parcelas de garaje) en la cantidad de 218.379,86 €, coincidiendo así con el valor de la parcela C.1. según consta en el Proyecto de Reparcelación aprobado.

Dicho importe no alcanza el 10% de los recursos ordinarios del Ayuntamiento.

II.- Regulación Jurídica del Convenio de Permuta y Legalidad de la propuesta.

El presente acuerdo o convenio de permuta puede incardinarse dentro de aquellos de naturaleza urbanística regulados en la Disposición Adicional 7ª de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco, si bien el negocio jurídico se establece como una promesa de permuta que también se regula, como medio de enajenación directa en el Decreto 1372/1986, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de la Entidades Locales.

Tanto una como otra normativa permiten la enajenación directa de bienes patrimoniales cuando se trate de permutas por otros de la misma naturaleza (y valor equivalente). La Ley del Suelo Vasca, en su art. 113 incluye dentro del Patrimonio Municipal de Suelo aquellos bienes obtenidos por permuta.

Por otro lado, el Art. 112 del Reglamento de Bienes, permite expresamente la permuta de bienes patrimoniales cuando la diferencia entre los entregados y recibidos no alcance un 40% del que tenga mayor valor:



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA, HIRIKO UDALA

“No será necesaria la subasta en los casos de **enajenación mediante permuta con otros bienes de carácter inmobiliario**, previo expediente que acredite la necesidad de efectuarla y que la diferencia del valor entre los bienes que se trate de permutar no sea superior al 40 por 100 del que lo tenga mayor.”

Por tanto, resulta jurídicamente procedente, y legalmente viable llevar a efecto la permuta de bienes en el los términos contenido en la propuesta de Convenio de Permuta presentado por **Leziaga 1995 Construcciones S.L**

III.- Tramitación

La tramitación del presente convenio será la siguiente:

Se procederá a su exposición al público por plazo de 20 días, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional 7ª de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, tras el cual y a la vista de alegaciones formuladas se procederá a su aprobación o denegación.

La competencia para aprobación del mismo, así como su posterior suscripción, corresponde al Sr. Alcalde Presidente, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 21 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local.

En Ermua a 19 de abril de 2018

El Asesor Jurídico
Javier Cuevas Solagaistua