

Expte: C-4-22

Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística

Municipio: Loriguilla

Asunto: Consulta sobre patrimonio municipal de suelo

AYUNTAMIENTO DE LORIGUILLA

AVDA. DEL OESTE, 9

46393 LORIGUILLA

Vista la consulta formulada por el Ayuntamiento de Loriguilla en relación con las posibilidades de aplicación del producto de la enajenación de un derecho perteneciente al patrimonio municipal de suelo a ciertas finalidades que considera propias del mismo, se realizan las siguientes consideraciones en atención a los presentes

ANTECEDENTES DE HECHO

En fecha 17/01/22 tiene entrada en el Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística una consulta del Ayuntamiento de Loriguilla en la que se solicita se informe acerca de la posibilidad de aplicación del producto de la enajenación del excedente de aprovechamiento en el Sector I-11 de suelo urbanizable industrial de Loriguilla.

Se indica que el Ayuntamiento es titular, con la calificación legal de patrimonio público de suelo, del excedente de aprovechamiento en el sector I-11 de suelo urbanizable industrial de Loriguilla, consistente en el 10% del aprovechamiento tipo del sector libre de cargas, de conformidad con la legislación urbanística actualmente vigente, lo que se materializará en un bien futuro que obedecerá a los parámetros que en la consulta se señala y que se dan por reproducidos, dando lugar a un excedente de aprovechamiento que corresponde por Ley al Ayuntamiento de Loriguilla (10% AT) de 30.359,40 m²t y un excedente de aprovechamiento en superficie neta urbanizada (futuro solar libre de cargas) de 29.868,29 m²).

El Ayuntamiento considera conveniente para el municipio la enajenación del bien referido, mediante subasta condicionada, a fin de incentivar y promover el desarrollo del suelo industrial en el municipio, lo que resulta acorde con las finalidades legales del patrimonio público de suelo (en adelante PMS), puesto que se considera de interés público el destino del mismo a grandes superficies industriales cuyo establecimiento puede suponer un hito importante para el desarrollo económico y el pleno empleo en el mismo, así como para la obtención de recursos presupuestarios para el cumplimiento de las demás finalidades del PMS.

Por ello se ha tramitado un expediente de contratación patrimonial, aprobándose dicho expediente y la convocatoria de licitación pública mediante Acuerdo Plenario de 22/04/21, condicionado a la autorización del órgano de tutela, que se obtuvo mediante resolución del Director General de Administración Local de 26/10/21, que decía literalmente:

“Autorizar la enajenación, incoada por el Ayuntamiento de Loriguilla (Valencia), del derecho perteneciente al patrimonio municipal del suelo, consistente en el excedente de aprovechamiento en el Sector I-11 de suelo urbanizable de uso industrial, para ser adjudicatario en el futuro Proyecto de Reparcelación Forzosa del PAI del Sector I-11 de una parcela neta urbanizada de suelo industrial en el sector I-11 de Loriguilla de 29.868,29 m², libre de cargas, mediante subasta condicionada, por un tipo de licitación de 2.705.470,19 euros (dos millones setecientos cinco mil cuatrocientos setenta con dieciséis céntimos de euro), conforme lo estipulado en los pliegos de cláusulas que rigen la contratación”.

En el procedimiento licitatorio resultó adjudicatario el mejor postor, por importe de 2.715.027,56 € (impuestos no incluidos). Este procedimiento de contratación aseguró el destino del bien a las finalidades del PMS, y en atención a ello, el Ayuntamiento plantea si es posible aplicar el producto de la enajenación a ciertas finalidades que consideran propias del PMS, y que son, en primer lugar, la amortización de préstamos empleados en su momento en la financiación de bienes de PMS, - como la construcción de vivienda de promoción pública y la promoción pública de suelo industrial-, y en segundo lugar, a otras actuaciones de interés social:

En el caso de las viviendas de promoción pública se construyeron 96, de las que llegaron a venderse 20, quedando las restantes en régimen de alquiler con opción a compra, con lo que se ha mantenido la carga financiera correspondiente a los préstamos promotores empleados en su construcción.

En el caso de la promoción pública de suelo industrial, el municipio gestionó y desarrolló completamente dos PAIS de suelo industrial (sectores I-9 e I-10) y el suelo obtenido por dicha gestión, junto con el proveniente de patrimonio previo de titularidad municipal, se cedió por el Ayuntamiento a la mercantil para la construcción de naves industriales, que se mantienen en el patrimonio municipal (dos en el sector I-10 y una en el sector I-9 dividida en 9 subnaves o áreas independientes), en titularidad de la mercantil municipal, que las gestiona en régimen de alquiler, salvo una de las subdivisiones de la del sector I-9 que se utiliza como almacén municipal. Igual que en las viviendas de

promoción pública, se está soportando la carga financiera correspondiente a los préstamos promotores empleados en su construcción.

Así, en esta situación, la empresa pública sufre inestabilidad económica, debido a la relación entre la carga financiera de los préstamos que se emplearon en la financiación del PMS y los ingresos que se obtienen por la gestión de dicho patrimonio.

En cuanto a las otras actuaciones de interés social, se trataría de las previstas en el Programa de necesidades de vivienda aprobado por el Ayuntamiento en 2009, y, en cualquier caso, a las previstas por el artículo 105 del Decreto Legislativo 1/21, de 18 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP).

Visto todo lo expuesto, el Ayuntamiento de Loriguilla solicita informe sobre la viabilidad de la propuesta de aplicación del producto de la enajenación del citado excedente de aprovechamiento a

1- La atención de cuotas de amortización de préstamos empleados en la construcción de bienes del patrimonio municipal del suelo, previa transferencia a la mercantil de propiedad íntegramente municipal LORISUM SLU, actualmente titular de dichos bienes y de los correspondientes préstamos, por tener encomendada su construcción y gestión por parte del Ayuntamiento.

2.- La aplicación directa por parte del Ayuntamiento de parte de dicho importe a las otras actuaciones de interés social previstas en el programa de necesidades de vivienda aprobado y de acuerdo con la vigente normativa urbanística.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, corresponde al Director General de Urbanismo “Evacuar- previos los informes técnicos o, incluso, dictamen del órgano urbanístico o territorial de la Generalitat que se considere oportuno- las consultas que, en cuestiones de planificación o legislación urbanística y de ordenación del territorio, o su aplicación, le formulen los Ayuntamientos o entidades del sector público de la Comunitat Valenciana. Las consultas, en ningún caso, tendrán carácter vinculante”.

SEGUNDO.- En atención a ello, visto el contenido de la consulta, corresponde indicar lo siguiente:

Conforme a lo dispuesto en el artículo 104 del TRLOTUP, el patrimonio público de suelo es un instrumento que tiene por finalidad la regulación del mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística de acuerdo de la legislación del Estado en materia de suelo y está constituido por los siguientes bienes: Bienes adquiridos por la administración para su incorporación al patrimonio municipal de suelo, el aprovechamiento que corresponde a la administración e acuerdo con lo establecido en el artículo 82 de este texto refundido, los ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos que los integran o la sustitución monetaria del aprovechamiento que corresponde a la administración en los casos establecidos en el presente Texto refundido y los demás supuestos previstos en este texto refundido o la norma que los desarrollo.

El artículo 105 TRLOTUP establece que los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, así como los ingresos obtenidos mediante la enajenación, permuta, arrendamiento o cesión de terrenos, la gestión de este patrimonio y la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente económico, se destinarán a su conservación, administración y ampliación. De acuerdo con la legislación estatal de suelo, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o a otras actuaciones de interés social. Indica a continuación los fines posibles de las actuaciones de interés social y las posibilidades de enajenación de los bienes integrantes del patrimonio municipal de suelo.

TERCERO.- De acuerdo con el apartado 3 la Disposición Final Segunda del 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, “los artículos 51 y 52, apartados 1 y 2, tienen el carácter de bases de la planificación general de la actividad económica dictadas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal en el artículo 149.1.13ª de la Constitución, sin perjuicio de las competencias exclusivas sobre suelo y urbanismo que tengan atribuidas las Comunidades Autónomas”. Ello quiere decir que estos artículos son aplicables al caso que se plantea.

En el artículo 51.2 se dice que: “Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino”.

CUARTO.- Del tenor literal de este precepto se deduce que el producto de la enajenación de los terrenos que integran el patrimonio municipal de suelo se puede destinar a financiar gastos de capital pero no así los intereses, por lo que la consulta formulada por el Ayuntamiento de Loriguilla debe ser

contestada con referencia a este régimen: la atención de cuotas de amortización de préstamos sólo puede referirse al principal del préstamo, no a los intereses del mismo.

La aplicación a otras actuaciones de interés social debe acogerse a la normativa urbanística aplicable, es decir, debe tratarse de alguno de los supuestos comprendidos como de interés social a que antes se ha hecho referencia, sin que se pueda, a priori, afirmar que van a ser todos de cualquiera de las categorías autorizadas.

Respecto de la contestación de esta consulta, el artículo 5.7 del Decreto 8/2016, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, establece, entre las atribuciones de esta Dirección General, la de “evacuar (previos los informes técnicos o, incluso, dictamen del órgano urbanístico o territorial de la Generalitat que se considere oportuno) las consultas que, en cuestiones de planificación o legislación urbanística y de ordenación del territorio, o su aplicación, le formulen los ayuntamientos o entidades del sector público de la Comunitat Valenciana. **Las consultas, en ningún caso, tendrán carácter vinculante**”.

Por otro lado, se le informa de que, con el fin de que sean accesibles por cualquier persona y sirvan de ayuda a los municipios en su labor de aplicación de la legislación urbanística, las contestaciones de la Dirección General de Urbanismo a consultas efectuadas por Ayuntamientos a partir del año 2020, se publican en la web de la Conselleria en la siguiente dirección:

<http://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/consultes-presentades-per-ajuntaments>

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO