

Unidad emisora:	ÁREA DE MODELO DE CIUDAD, VIVIENDA DIGNA Y SOSTENIBILIDAD Departamento de Vivienda
Código orgánico:	09010800
Expediente	HI 2021 0012

Asunto:	<b>Propuesta de acuerdo de inicio de expediente y aprobación de los pliegos del procedimiento abierto para la enajenación de 16 solares y 1 parcela rústica (17 lotes) propiedad del Ayuntamiento de Palma, que forman parte del inventario municipal de bienes de Patrimonio municipal del suelo.</b>
---------	--

Desde el Área de Modelo de Ciudad, Vivienda Digna y Sostenibilidad, se han dado instrucciones al departamento de Vivienda de inicio de expediente de **enajenación para subasta pública de 16 solares y 1 parcela rústica (17 lotes)** propiedad del Ayuntamiento de Palma, incluidos en el inventario municipal de bienes de Patrimonio municipal del suelo. Con el fin de destinarlos a la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con la política municipal de vivienda y el destino establecido en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, art. 104.2.

Forman parte del presente acuerdo como documentos anexos el pliego de condiciones que tienen que regir la enajenación y memoria justificativa de necesidad e idoneidad con las fichas descriptivas de los inmuebles.

Consta en el expediente:

- Certificación con la cualificación de bienes patrimoniales en el inventario de bienes municipales y certificación que forman parte del Patrimonio público del suelo.
- Valoraciones de los solares y de la parcela rústica realizadas por el Servicio de valoraciones y proyectos del Área de Modelo de Ciudad, Vivienda Digna y Sostenibilidad.
- Certificación de Tesorería sobre la valoración de los inmuebles que no superan el 25% de los recursos ordinarios del presupuesto municipal.
- Informe de los Servicios jurídicos de este Ayuntamiento, de fecha 11 de enero de 2023, donde se concluye que al tratarse de un expediente de contratación patrimonial no tienen que emitir informe como trámite preceptivo en este procedimiento.
- Informe de la Intervención municipal, de fecha 9 de marzo, donde se concluye que no procede la emisión, por parte del órgano interventor, de informe preceptivo y previo a la adopción del pertinente acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en ejercicio de la función de control interno, tanto en su modalidad de función interventora como en la de control financiero. Por otro lado, recuerda al

àrea gestora del expediente que el gasto sobre el cual se destinen los ingresos obtenidos a través de la enajenación a la que hace referencia el expediente recibe la calificación de gasto con financiación afectada, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 104.2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares y 5 del TRLRHL. Este tipo de gasto tiene que ser objeto de un estricto seguimiento y control a través del sistema de información contable, según lo que señala la Regla 27 de la Orden HAP/1781/2013, de 20 de septiembre, por la cual se aprueba la instrucción del modelo normal de contabilidad local (ICAL).

El Departamento de Gobierno Interior, Sección de Contracción, mediante DMI de fecha 3 de febrero de 2023, comunica al Departamento de Vivienda: "dado que se trata de un contrato no sujeto a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público, no corresponde a la Sección de Contratación su tramitación". En fecha 27 de febrero de 2023, se rechaza por el Departamento de Gobierno Interior, Sección de Patrimonio, la DMI n.º 120.765, mediante la cual se solicita la tramitación de la subasta al tratarse de un contrato patrimonial.

La Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, establece en su artículo 25.2 que "El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación general del Estado y de las Comunidades Autónomas, las siguientes materias: "a) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación."

Conforme al artículo 1 del Real decreto legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el cual se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local los Ayuntamientos tienen plena capacidad jurídica para adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar o enajenar toda clase de bienes y ejercitar las acciones previstas en las leyes.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, el art. 29 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, establece que además de las competencias derivadas de la legislación básica del Estado y del ejercicio de las que pueden ser delegadas, los municipios de las Illes Balears, dentro del marco de las leyes, tienen competencia en la materia de gestión del patrimonio municipal, regulación de su uso o destino, conservación y mantenimiento, planificación, programación y gestión de vivienda pública y participación en la planificación en suelo municipal de la vivienda de protección oficial.

La Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears en su artículo 11 dispone: "Los entes locales, bajo el principio de autonomía para la gestión de sus propios intereses, ejercen las competencias en materia de vivienda y la promoción y

gestión de la vivienda pública. Además, todas aquellas que permitan la prevención y la reversión de la exclusión residencial y la vulnerabilidad residencial”.

De acuerdo a la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears:

Art. 100.1: “La comunidad autónoma, los consejos insulares y los municipios tienen que constituir y ejercer la titularidad de los patrimonios públicos del suelo con las finalidades siguientes:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- e) Proteger, conservar, mantener o mejorar el patrimonio cultural de las Illes Balears.
- f) Hacer actuaciones de preservación del suelo en situación rural, a favor de los espacios y bienes patrimoniales protegidos, el medio ambiente o el paisaje.”

Art.102:“La gestión de los patrimonios públicos de suelo comprenderá todas las facultades necesarias para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el artículo 100 de esta Ley 12/2017 de Urbanismo de las Illes Balears. Cuando en un mismo municipio haya terrenos del patrimonio público del suelo de diferentes administraciones, se establecerán vías de colaboración interadministrativa.”

Artículo 104:”Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo:

1. Los terrenos y las construcciones que integran los patrimonios públicos de suelo tienen que destinarse, de acuerdo con su calificación urbanística:

- a) A suelo residencial, preferentemente a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Justificadamente, a usos de interés social de acuerdo con el que disponen los instrumentos de ordenación urbanística.
- b) Al resto de suelo, a usos de interés social de acuerdo con lo que disponen los instrumentos de ordenación urbanística.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la gestión de los patrimonios públicos de suelo, se tienen que destinar:

- a) Con carácter preferente, a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- b) A la conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los bienes del patrimonio público de suelo correspondiente.
- c) A la promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- d) A otros usos de interés social.”

Según dispone el art. 105 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, los bienes de los patrimonios públicos de suelo pueden ser enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación aplicable a la

administración titular, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos que prevé el art. 104.1.b.

Por acuerdo de Junta de Gobierno Local, de fecha 30 de septiembre de 2020, se aprobó constituir formalmente el patrimonio público del suelo del Ayuntamiento de Palma y su adscripción al Servicio jurídico administrativo de Gestión Urbanística.

Dado que entre las competencias del Departamento de Vivienda está la de promover la creación de viviendas a precio asequible para el alquiler o la venta, por eso y para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 104 de la LUIB, la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 13 de julio de 2022, aprobó la adscripción del patrimonio público al Departamento de Vivienda, como responsable del mantenimiento y gestión de su inventario.

De conformidad al acuerdo de modificación de la delegación de competencias de la Junta de Gobierno de Palma en las concejalías de las áreas y de las áreas delegadas, de fecha 28 de septiembre de 2022, corresponde a Patrimonio el disfrute y aprovechamiento de los bienes, utilización de los bienes de dominio público, patrimoniales y comunales, así como su enajenación. Sin perjuicio de las competencias que corresponden a otros órganos respecto del patrimonio histórico y cultural, de la vivienda pública, del patrimonio municipal del suelo y del patrimonio urbano.

El presupuesto base de licitación de la enajenación asciende a la cantidad de **10.574.871,62€ (IVA y otros impuestos no incluidos)** correspondiendo al valor de todos los lotes. El precio viene determinado por las valoraciones técnicas del Servicio de Valoraciones y Proyectos del Ayuntamiento de Palma incorporadas al expediente.

<i>Lotes</i>		<i>Importe de licitación (IVA excluido)</i>	<i>Importe IVA (21%)</i>	<i>PBL (IVA incluido)</i>
LOTE 1	finca 48668	448.193,98 €	94.120,74 €	542.314,72 €
LOTE 2	finca 48667	450.268,96 €	94.556,48 €	544.825,44 €
LOTE 3	finca 48666	444.044,04 €	93.249,25 €	537.293,29 €
LOTE 4	finca 48665	451.513,94 €	94.817,93 €	546.331,87 €
LOTE 5	finca 48664	464.793,76 €	97.606,69 €	562.400,45 €
LOTE 6	finca 48678	579.575,89 €	121.710,94 €	701.286,83 €
LOTE 7	finca 48677	579.575,89 €	121.710,94 €	701.286,83 €
LOTE 8	finca 48676	579.575,89 €	121.710,94 €	701.286,83 €
LOTE 9	finca 48675	579.575,89 €	121.710,94 €	701.286,83 €
LOTE 10	finca 48674	579.575,89 €	121.710,94 €	701.286,83 €
LOTE 11	finca 48673	579.575,89 €	121.710,94 €	701.286,83 €
LOTE 12	finca 48672	579.575,89 €	121.710,94 €	701.286,83 €
LOTE 13	finca 48671	579.286,83 €	121.650,23 €	700.937,06 €
LOTE 14	finca 90300	1.085.590,28 €	227.973,96 €	1.313.564,24 €

LOTE 15	finca 90301	800.866,60 €	168.181,99 €	969.048,59 €
LOTE 16	finca 90298	1.591.332,34 €	334.179,79 €	1.925.512,13 €
LOTE 17	finca 36118	201.949,66 €	42.409,43 €	244.359,09 €
<b>TOTAL CONTRATO</b>		<b>10.574.871,62 €</b>	<b>2.220.723,04 €</b>	<b>12.795.594,66 €</b>

Este presupuesto podrá ser mejorado al alza por los licitadores y serán rechazadas las proposiciones que se presenten con un precio por debajo del tipo de licitación.

### **Normativa aplicable**

- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) y los artículos de aplicación general o básica del RD 1373/2009, de 28 de agosto, Reglamento General de la LP;
- RD 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;
- Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local;
- R.D 1372/1986, de 13 de junio, por el cual se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales;
- Ley 9/2017 de contratos del Sector Público, de 8 de noviembre;
- R.D. Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales;
- Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Illes Balears;
- Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de Capitalidad de Palma de Mallorca;

Por todo esto, de acuerdo con lo expuesto anteriormente y lo establecido en los artículos 124 y 127 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, según la adición efectuada por la ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del Gobierno Local; artículos 53.2), 172 y 175 del Reglamento de Organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales, se considera que por parte de la Junta de Gobierno podría dictarse lo siguiente

### **ACUERDO**

**1º.** Iniciar el procedimiento para la enajenación por subasta pública de 16 solares y 1 parcela rústica (17 lotes) que forman parte del inventario del patrimonio municipal del suelo, bienes del Ayuntamiento de Palma, con el fin de conseguir ingresos con destino a la promoción y adquisición de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

**2º.** Aprobar los pliegos de condiciones que regirán el procedimiento de subasta pública.

3º. Publicar este acuerdo en el BOIB y en el Perfil del Contratante del Ayuntamiento de Palma (www.palma.cat).

4º. Establecer un plazo de licitación de 20 días hábiles a contar a partir del día siguiente en que se realice la publicación en el BOIB, conforme al modelo y con la documentación que se detalla en los pliegos.

5º. Dar traslado de este acuerdo al Departamento Financiero, según el art. 57 del Reglamento orgánico de gobierno y administración del Ayuntamiento de Palma, a los efectos del seguimiento y control del destino de los ingresos obtenidos como financiación afectada.

6º. Dar traslado de este acuerdo al Consejo Insular de Mallorca y al Gobierno de las Illes Balears para su conocimiento.

*Los abajo firmantes declaran conocer el contenido de los artículos 52, 53 y 54 del Real decreto legislativo 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado público y el artículo 61 del Reglamento Financiero (UE 2018/1046, de 18 de julio 2018) y no tener conflictos de interés en esta actuación que integra el expediente.*

Palma, en la fecha de la firma electrónica

La jefa de sección de Departamento  
De Vivienda

Maria José Muñoz Muñoz

El Director general de Vivienda

Josep Maria Rigo i Serra

La jefa de Departamento de Vivienda

Nancy Kerr Andreu

Visto bueno

La regidora del Área de Modelo de  
Ciudad, Vivienda Digna y Sostenibilidad

Neus Truyol Caimari