

AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID

Don Oscar PUENTE SANTIAGO, presidente del Grupo Municipal Socialista-PSOE, con domicilio a efectos de notificación en el Grupo Municipal Socialista-PSOE del Ayuntamiento de Valladolid, comparece y **DICE:**

Que, por medio de este escrito, y, de acuerdo con los arts. 107, 109, 116 y concordantes de la Ley 30/1992, **interpongo en tiempo y forma recurso de reposición potestativo** contra la resolución que hace público el pliego para la adquisición de suelo industrial mediante permuta, en procedimiento abierto, mediante concurso, publicado en el BOP Valladolid de 30 de junio de 2008. El recurso se extiende al Pliego de Cláusulas Técnicas y de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante, “el Pliego”).

ANTECEDENTES

1º) Según el Pliego, el objeto del contrato es *“la adquisición mediante permuta de suelo industrial para asegurar la disponibilidad de suelo para actividades productivas en los siguientes ámbitos del término municipal de Valladolid:*

1) terrenos con uso industrial en suelo clasificado y categorizado por el P.G.O.U. de Valladolid como urbano consolidado (entorno de A.E. 32 NICAS- Avda. Santander, Sector IA-9 Soto de Medinilla.)

2) terrenos en suelo urbanizable delimitado (Sector 44 Industrial Jalón)

3) terrenos en suelo urbanizable delimitado en el ámbito de Palomares (Sectores 48 Industrial Las Arenas y 49 P.E. Vereda de Palomares), con preferencia por el desarrollo del primero.”

Y, los “bienes municipales” que el Ayuntamiento está dispuesto a entregar a cambio son:

A) Derechos de aprovechamiento municipales que proceden, en el caso del Polígono 2 del Sector IA-36 “Villas Norte” (12.743,20 m2.e.), del exceso de aprovechamiento que corresponde a los propietarios en suelo urbano no consolidado (3.701,09 m2.e.) y de la aportación de sistemas generales

al sector (9.042,11 m2.e.), exigida según el artículo 223 del PGOUVA que remite al Plan Parcial Asumido.

B) Derechos de aprovechamiento municipales materializables en el Sector 28 “La Florida” (70.403,83 m2.e.), corresponden al exceso de aprovechamiento de propietarios de suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada y a la aportación de sistemas generales al Sector según el índice de imputación establecido en el Plan Parcial, el cual tiene como uso básico predominante el uso Residencial Vivienda Protegida.

Los primeros se valoran en 4.393.009,81€ y, los segundos en 30.006.366,14€ total, 39.903.276,10€ IVA 16% incluido. Todo ello según un informe técnico municipal.

2º) Los criterios de adjudicación son los siguientes:

Los licitadores deberán presentar en su oferta, que será única y no divisible en lotes, terrenos que se encuentren enclavados dentro de los tres ámbitos delimitados en el Pliego – Palomares, Industrial Jalón y Soto de Medinilla- y que se encuentren clasificados y categorizados según los respectivos tipos de suelo urbano y urbanizable. Cada oferta debe incluir, al menos, terrenos dentro de los tres ámbitos citados y se valorarán conforme a los siguientes criterios:

A) Hasta 60 puntos.- Superficie de terreno con uso global industrial en el entorno del camino de Palomares, otorgándose un máximo de 50 puntos por los terrenos ubicados en el Sector 48 Industrial Las Arenas, colindante con el A.E. 32 NICAS de suelo urbano consolidado gestionado por la Sociedad municipal VIVA, S.L. y un máximo de 10 puntos a los terrenos ubicados en el Sector 49 Parque Empresarial Vereda de Palomares, ambos de suelo urbanizable delimitado del PGOU de Valladolid con la siguiente valoración:

- Por cada seis mil metros cuadrados de suelo de estas características 1 punto.

B) Hasta 30 puntos.- Derechos de aprovechamiento urbanístico sobre terrenos en los que se encuentre reconocido el uso global industrial, en el Sector 44 Industrial Jalón de suelo urbanizable delimitado del PGOU de Valladolid que preferentemente deberán ser colindantes o próximos a las parcelas de titularidad municipal resultantes según proyecto de actuación aprobado, de acuerdo con el siguiente baremo:

-Por cada mil metros cuadrados de edificabilidad con destino a uso industrial común o general 1 punto.

*C) Hasta 10 puntos.- Derechos de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano consolidado sobre terrenos con uso global industrial en el Sector IA-9 Soto de Medinilla -entorno de la Avda. Santander y el A.E. 32 NICAS del PGOUVA- que preferentemente deberán ser colindantes o próximos a las parcelas de titularidad municipal, con el siguiente baremo:
- Por cada mil metros cuadrados de edificabilidad con uso de industria urbana 1 punto.*

MOTIVOS DEL RECURSO

Primero.- Sobre la procedencia de este recurso.

Es evidente, aunque nada se diga en el anuncio publicado en el BOP, que el pliego del concurso puede ser objeto de impugnación, directamente en vía contencioso administrativa o, a través de este recurso de reposición potestativo, con el que se ofrece a la Corporación la posibilidad de enmendar tan singular concurso –básicamente, dejándolo sin efecto-. No sólo pueden impugnarse las condiciones del concurso, sino que, mas aún, debe hacerse, so pena de que, si no se recurre el pliego y luego se recurre la adjudicación, pueda incurrirse en la figura de acto consentido.

Segundo.- Sobre los “bienes municipales” ofrecidos en permuta.

Según se deduce del propio pliego, los “bienes municipales” no existen. Conforme a la Ley 5/1999 (art. 77.2.a) y el RUCYL (art. 252.4.a), es la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación la que produce el efecto de transmisión al municipio de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para la afección a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo (PMS).

En el pliego, entre las obligaciones del adjudicatario, se establecen las siguientes:

a) En el supuesto de los derechos de aprovechamiento materializables en el Polígono 2 del Sector IA-36 “Villas Norte”, en el plazo máximo de 1 mes desde la formalización del presente contrato, el adjudicatario deberá presentar ante este Ayuntamiento Proyecto de Actuación incluyendo las determinaciones completas sobre reparcelación y urbanización. Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Actuación el adjudicatario deberá

proceder a la urbanización y edificación de las parcelas resultantes en el plazo máximo de cuatro años.

b) Para el supuesto de los derechos de aprovechamiento materializables en el Sector 28 “La Florida”, el adjudicatario deberá presentar los instrumentos de gestión urbanística en el plazo máximo de seis meses desde la formalización del presente contrato. Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Actuación el adjudicatario deberá proceder a la urbanización y edificación de las parcelas resultantes en el plazo máximo de seis años y medio.

Es decir, que se pretenden transmitir “derechos de aprovechamiento” que aún no se han incorporado al patrimonio municipal y que, por tanto, no existen, constituyendo una mera expectativa con la que el Ayuntamiento no puede negociar, porque no le pertenece aún.

Ello lo reconoce de forma expresa el pliego, cuando, entre las obligaciones del Ayuntamiento establece que éste “...*asume el compromiso de aportar los aprovechamientos urbanísticos en el momento de formalización en escritura pública de la presente permuta, materializándose los mismos en la tramitación de los respectivos Proyectos de Actuación.*”

Sin embargo, eso no soslaya la conclusión anterior: Si proceden de Sistemas Generales (en el caso de La Florida se citan 44.658,23m² y, en el de Villas Norte 9.042,11 m²), salvo error, inevitable si no se explica a qué fincas se refiere la permuta, sólo cabe pensar que la obtención de esos sistemas generales por el Ayuntamiento no le generará aprovechamiento a él, sino que lo generará, cuando se proceda a la gestión integrada del Sector al que se adscriben, al propietario de esos terrenos, que cede al Ayuntamiento para Sistema General, a cambio de obtener aprovechamiento en el Sector. Y, en cuanto a los procedentes de “cesión del 10%”, como se ha dicho, no existen, porque no se han aprobado definitivamente los proyectos de actuación que constituyen el título de transmisión. Mientras no se produzca esa aprobación, el aprovechamiento es inescindible del suelo de las fincas de origen, de modo que, si se produce la permuta, se estará transmitiendo algo que “pertenece” aún a los propietarios de las fincas de origen y que no puede ser objeto de inscripción registral.

Además, y, entre otros detalles, dado que los derechos de aprovechamiento deben materializarse en terrenos concretos sobre parcelas resultantes de la actuación urbanística *que los haya generado* (art. 372.3 RUCYL), sólo

cuando se adjudiquen esas parcelas concretas al Ayuntamiento podrá: a) saberse qué bienes se integran en su patrimonio y pueden ser, en su caso, objeto de permuta, y, b), mas importante aún, si cabe: podrán realmente ser objeto de valoración, porque la legislación básica estatal, y, en particular el art. 27 del RD Legislativo 2/2008 que aprueba el TR de la Ley del Suelo, (en adelante TRLS2008) establece para la *valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas que “Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 1 del artículo 8, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasaré por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.”*

Algunos de estos argumentos son empleados por el Interventor municipal en el informe que obra en el expediente administrativo.

Y, ello nos lleva a otra conclusión, que también nos recuerda el art. 16.1 TRLS2008, cual es que, al proceder a la adjudicación de parcelas en una reparcelación, y, en particular, al adjudicar al Ayuntamiento las parcelas en las que pueda materializar el aprovechamiento procedente de la cesión del 10%, esta adjudicación debe hacerse aplicando los correspondientes coeficientes de ponderación (art. 102 RUCYL). Y, si el apartado b) del art. 102 RUCYL dice que en los sectores de uso predominante residencial debe asignarse un coeficiente para cada régimen de vivienda de protección pública previsto, que refleje la proporción entre el precio máximo de venta para cada régimen de protección pública y el precio de venta estimado para las viviendas libres que puedan construirse en el sector, tenemos que: únicamente cuando se tramite el proyecto de actuación podrán establecerse esos coeficientes de ponderación, y, por tanto, sólo en ese momento podrán valorarse las parcelas municipales.

Además, nos tememos que al efectuarse la valoración no se ha tenido en cuenta tampoco la clara regla del art. 39 TRLS2008, establecida para evitar la especulación: “2. *Los terrenos adquiridos por una Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 16, que estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de*

venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, no podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación.”

Pero, hay muchas mas razones que proscriben que se puedan transmitir a un particular aprovechamientos destinados a la construcción de vivienda protegida con independencia del suelo en que deben materializarse: Otra, muy poderosa, es que el art. 39 TRLS2008 impone de manera clara y terminante la obligación de hacer constar en el Registro de la Propiedad sus limitaciones de destino, lo que nunca podrá verificarse si se transmiten por permuta los aprovechamientos, al no ser inscribibles de forma independiente en este caso.

Y, más aún: el pliego delata claramente –en ello abundaremos luego- las intenciones de adjudicar a alguna empresa concreta los aprovechamientos municipales. No se explica, si no, que entre las obligaciones del adjudicatario esté la de presentar los proyectos de actuación en los plazos de un mes y seis meses, y, de urbanizar y edificar los terrenos en los plazos de 4 y 6,5 años. Sólo el urbanizador puede hacerlo, y, si el adjudicatario recibe aprovechamientos cercanos al 10%, en todo caso minoritarios, ¿cómo va a cumplir esa condición?. Si esos sectores se gestionan por compensación, no tendría porcentaje ni para promover la aprobación de los Estatutos de la Junta de Compensación, que será la urbanizadora, y, tampoco ese porcentaje le permitiría imponer su criterio sobre los propietarios mayoritarios de dichos Sectores, que son quienes, con su mayoría, decidirán cuando y cómo se lleva a cabo la gestión integrada de dichos sectores. Es, por tanto, una condición de imposible cumplimiento, salvo que el Ayuntamiento ya sepa a quién va a adjudicar esos aprovechamientos y que éste ya tenga o pueda tener mayoría suficiente en esos sectores antes de recibir los aprovechamientos.

Esa condición, obviamente, restringe el concurso a personas o sociedades que ya dispongan de terrenos en los sectores La Florida y Villas Norte y que, con esas fincas de origen solas, o, junto con el aprovechamiento que reciban en permuta, puedan tener mayoría suficiente para “mandar” en dichos ámbitos. Para cualquier otro concursante, la condición es de

imposible concurrencia, y, por ello, el pliego restringe de forma palmaria y evidente la libre concurrencia y lo hace nulo o en su defecto anulable.

Abundando en la anterior cuestión, en los criterios de adjudicación, el apartado 9.5.1 del pliego, se valora con hasta 30 puntos, a razón de 1 por cada mil metros cuadrados con destino a uso industrial común o general. Es decir, para alcanzar la máxima puntuación habría que aportar suelos con 30.000 m² de dicha edificabilidad. Por si hay más de un oferente, el pliego aporta un criterio para dirimir un teórico empate: *“preferentemente deberán ser colindantes o próximos a las parcelas de titularidad municipal resultantes según el proyecto de actuación aprobado”*.

Consultado el proyecto de actuación aprobado definitivamente, sólo hay un propietario con más de 30.000 m² de edificabilidad, en concreto 30.222 m². Se da la circunstancia de que además ese único propietario es el que colinda con las parcelas municipales, salvo alguna parcela aislada con edificabilidad muy alejada de los 30.000 m² que serían el tope en este apartado del concurso.

Tercero.- Sobre los terrenos para uso industrial que pretende recibir el Ayuntamiento.

Si con lo expuesto hasta ahora puede casi saberse el nombre del único concursante posible, añadiendo la condición de que éste daba tener *a la vez*, suelo industrial en los tres ámbitos citados *“deberán presentar en su oferta, que será única y no divisible en lotes, terrenos que se encuentren enclavados dentro de los tres ámbitos delimitados en el Pliego – Palomares, Industrial Jalón y Soto de Medinilla- y que se encuentren clasificados y categorizados según los respectivos tipos de suelo urbano y urbanizable. Cada oferta debe incluir, al menos, terrenos dentro de los tres ámbitos citados.”*, entonces, pocas dudas pueden haber ya de que el concurso no es tal, sino una adjudicación directa encubierta, y, por tanto, ilegal. **Advertidos quedan los integrantes de la mesa de estas circunstancias si el concurso llega a celebrarse y a adjudicarse.**

No está acreditado en el expediente que el Ayuntamiento tenga necesidad de obtener suelo para fines industriales, menos aún desprendiéndose del aprovechamiento que le daría derecho a recibir parcelas en las que poder promover vivienda protegida, y, tampoco por qué a la vez en esos tres

ámbitos y, precisamente, en esos tres. Su elección parece obedecer a fines y motivos muy distantes de los que podrían tildarse de objetivos.

Cuarto.- Sobre el procedimiento elegido para enajenar los “inexistentes” aún aprovechamientos municipales.

El art. 382.1a) RUCYL exige motivar como mas conveniente el uso de la permuta frente a otras formas de enajenación posibles, y, nada de ello se acredita en el expediente. Por su parte, el art. 112 RBEL habla de acreditar la “necesidad” de acudir a la permuta.

Precisamente, y, como recuerda la STS de 16 de febrero de 2005, citando otra de 10 de diciembre de 2004 *«la aplicación del artículo 112.2 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, al dar lugar a la enajenación en su caso de la parcela de propiedad municipal mediante subasta, hubiera sido más conforme a los principios que inspiran, tanto la legislación de la Unión Europea como obligadamente de la legislación española, de publicidad y libre concurrencia, pues resulta obvio que las empresas y los particulares interesados hubieran podido concurrir a la adquisición de la parcela de que se trata»*.

Resulta difícil de entender, además que se considere como mecanismo ideal para obtener suelo en tres sectores distintos, la permuta, pues la adquisición de suelo precisamente en esos tres sectores al mismo tiempo es el mecanismo opuesto al idóneo, salvo que se sepa que hay un propietario concreto que posee bienes en los tres y pretenda dirigirse el concurso hacía él.

Es pues evidente que, en este caso, la elección de la permuta, de forma inmotivada y estableciendo las condiciones citadas sobre los bienes objeto de la permuta (recibir bienes en tres concretos ámbitos industriales, en una sola oferta, para entregar aprovechamientos en sectores en que el adjudicatario, salvo que ya sea propietario mayoritario en los mismos no podrá cumplir las condiciones del pliego) buscan, precisamente, eludir la libre concurrencia y, con ello el art. 14 CE, haciendo nulo el pliego conforme al art. 62.1a) y e) Ley 30/1992.

Por lo expuesto,

SOLICITO que se tenga por presentado este recurso de reposición potestativo contra la actuación citada, y, estimándolo, se anule el pliego y se deje sin efecto la convocatoria del concurso.

OTROSI DIGO que, concurriendo causas de nulidad radical obvias, y, por los perjuicios que puedan causarse al Ayuntamiento y a terceros en caso de celebrarse y adjudicarse el concurso, conforme al art. 111 Ley 30/1992, y, concurriendo los requisitos para ello, se acceda a la **suspensión del concurso** durante la tramitación y hasta la resolución de este recurso, y, en caso de desestimarse, hasta que el órgano de la jurisdicción contencioso administrativa al que se acuda se pronuncie sobre la medida cautelar (art. 111.4 último inciso Ley 30/1992).

Valladolid, 30 de julio de 2008.

Oscar Puente Santiago
Concejal del Grupo Municipal Socialista-PSOE