

AYUNTAMIENTO DE ZÚJAR	
Registro de ENTRADA	
N.º	2067
Fecha 11 OCT 2006	

Juan José Pérez Pérez con DNI. 74.627.230-G en su nombre y en representación del Partido Socialista Obrero Español de Zújar, según lo dispuesto en los arts. 107,116 y 117 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, (BOE Nº 285, de 27 de Noviembre de 1992)

EXPONE

Que mediante el presente escrito, interpongo recurso potestativo de reposición, previo a la vía contencioso-administrativo, contra la Adjudicación a la empresa Proconve Levante S.L. la venta del resto de la parcela 1057 del polígono 4, finca registral 16041 con destino a Hotel, aprobada en pleno de fecha 12 de Septiembre de 2006, en merito a las consideraciones de hecho y fundamentos de derecho

EXPONE

1. QUE NO SE HA UTILIZADO EL PROCEDIMIENTO ADECUADO PARA LA ENAJENACION DE PATRIMONIO PUBLICO DE SUELO, como se demuestra cuando se acude a la legislación competente, a las sentencias del TSJA y a los informes de la Cámara de Cuentas de Andalucía, como detallamos a continuación:

1.1 SENTENCIA DEL TSJ DE ANDALUCIA DE 23 DE OCTUBRE DE 1995

"en efecto la regla general para la enajenación de los bienes patrimoniales es la subasta pública, con ello se pretende obtener una doble finalidad de interés publico: por un lado, al respetar los principios de publicidad y concurrencia, los particulares interesados pueden beneficiarse de forma igualitaria y, por otra parte, la corporación Local también se beneficia al contratar con el particular que le ofrece la proposición económica más ventajosa"

Por tanto entendemos que no se esta cumpliendo con la jurisprudencia existente en estos casos.

1.2. INFORME CAMARA DE CUENTAS DE ANDALUCIA

FISCALIZACIÓN DE LA ENAJENACIÓN DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO DE LOS AYUNTAMIENTOS

IV. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

IV.1. ENAJENACIÓN DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

25. Cuando los terrenos del Patrimonio del Suelo no puedan satisfacer estas necesidades, la Entidad local podrá transmitirlos por precio no inferior al valor urbanístico. En principio, la forma de adjudicación debería ser el concurso, pues a la hora de enajenar se deben tener en cuenta los fines del Patrimonio (incidir en el mercado del suelo, obtener reservas de suelo y facilitar la ejecución del planeamiento) y no solamente los aspectos puramente lucrativos. En todo caso, la legislación aplicable también permite acudir a la subasta y al procedimiento negociado en los casos expresamente previstos.

26. Los supuestos que se pueden dar son los siguientes:

a) Cuando la calificación de los terrenos sea adecuada a los fines del Patrimonio (viviendas de protección pública u otros usos de interés social) se enajenarán por concurso. Los pliegos de cláusulas que rijan la adjudicación deberán contener las garantías necesarias para asegurar la satisfacción de los intereses generales que debe presidir la actuación de la Corporación local (Art. 284.1 LS92 y 20.2 LBEA).

b) Si la calificación urbanística es incompatible con los fines señalados anteriormente o no está aprobada la ordenación detallada de los terrenos del Patrimonio Municipal del Suelo, se podrá optar por el concurso o la subasta (Art. 280.2 LS92 y 20.1 LBEA).

La calificación urbanística de los terrenos es incompatible con los fines señalados (viviendas de promoción pública o otros usos de interés social) por tanto la forma el procedimiento adecuado sería el concurso o subasta.

a) Por último, se podrá utilizar el procedimiento negociado cuando las enajenaciones no llegaran a adjudicarse por falta de licitadores, porque las proposiciones presentadas no se hayan declarado admisibles o, habiendo sido adjudicadas, el adjudicatario no cumpla los requisitos necesarios, siempre que no se modifiquen las condiciones originales, salvo el precio, que podrá disminuirse hasta un 10% del de licitación, y no haya transcurrido un año (Art. 284.2. LS92 y 21 LBEA).

Tampoco se ha cumplido este punto, se ha realizado directamente el procedimiento negociado.

1.3. LEY BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES DE ANDALUCIA

Artículo 20. Formas de enajenación.

- 1. La forma normal de enajenación de bienes patrimoniales será la subasta pública. Se exceptúa la enajenación mediante permuta con otros bienes de carácter inmobiliario.*
- 2. Se utilizará el concurso siempre que el precio no sea el único criterio determinante de la enajenación y, en particular, en los siguientes casos:*
 - a. Cuando la enajenación afecte a viviendas acogidas al régimen de promoción pública.*
 - b. Que el bien objeto de enajenación se destine al cumplimiento por el adjudicatario de determinados fines de interés general.*
 - c. Cuando en el pliego de condiciones se ofrezca al licitador la posibilidad de abonar parcialmente en especie el precio del bien.*

Artículo 21. Procedimiento negociado.

El procedimiento negociado sin publicidad para la enajenación de bienes patrimoniales se aplicará cuando se dé algunos de los siguientes supuestos:

- a. Parcelas que queden sobrantes en virtud de la aprobación de planes o instrumentos urbanísticos, de conformidad con la normativa urbanística.*
- b. En las enajenaciones tramitadas por el procedimiento de subasta o concurso que no llegaren a adjudicarse por falta de licitadores, porque las proposiciones presentadas no se hayan declarado admisibles o, habiendo sido adjudicadas, el adjudicatario no cumpla las condiciones necesarias para llevar a cabo la formalización del contrato, siempre que no se modifiquen sus condiciones originales, salvo el precio, que podrá ser disminuido hasta un 10 % del de la licitación anterior, y que el procedimiento se culmine en el plazo de un año, computado a partir del acuerdo adoptado declarando tales circunstancias.*
- c. Cuando medien razones de reconocida urgencia surgidas de necesidades que requieran una inmediata satisfacción, previo informe favorable de la Consejería de Gobernación y Justicia, que deberá ser emitido en el plazo de diez días. De no emitirse en el plazo señalado, se podrán proseguir las actuaciones.*
- d. Cuando el precio del bien inmueble objeto de enajenación sea inferior a dos millones de pesetas (12020.4 euros)*

Por tanto, no se ha seguido el procedimiento administrativo adecuado para enajenar la parcela objeto del contrato, se tenía que haber realizado una subasta, o como mínimo un concurso

y solo en el caso de no se hubieran presentado licitadores acudir al procedimiento negociado, además el precio de la parcela es evidentemente superior al fijado, no se ha considerado el valor del aprovechamiento y ni tan siquiera el terreno rustico tiene un precio tan bajo, hay una evidente adecuación de la tasación, por tanto entendemos que el procedimiento de enajenación es ilícito y contrario a la legislación y supone una perdida de ingresos injustificable para las arcas publicas pudiendo establecerse otro tipo de responsabilidades penales.

Si bien la valoración del técnico con IVA supera los 12020,4 euros límite máximo del apartado (d) de la Ley de Bienes y como indica la LCAP

Artículo 78. Cuantía de los contratos en relación con el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Siempre que en el texto de esta Ley se haga alusión al importe o cuantía de los contratos, se entenderá que en los mismos está incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, salvo indicación expresa en contrario.

Se entiende que en el importe total del contrato tiene que ir incluido el impuesto del valor añadido y por tanto el valor total sería de 11945 euros mas IVA, haciendo un total de 13856,2 euros y por tanto superando los 12.020,4, por lo que no se puede realizar el procedimiento negociado sin publicidad, por tanto se ha utilizado un procedimiento inadecuado.

2. EL PRECIO DE VENTA NO REFLEJA EL VALOR REAL DEL APROVECHAMIENTO DE LA PARCELA LO QUE SE TRADUCE EN PERDIDA DE INGRESOS PARA EL PUEBLO, PUDIENDO ESTABLECERSE RESPONSABILIDADES PENALES POR FALSEDAD O TERGIVERSACION DEL JUSTIPRECIO DE LOS TERRENOS.

2.1. SEGÚN LA LOU

Artículo 76. Disposición sobre los bienes de los patrimonios públicos de suelo.
Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

- b) *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 previstos en la letra b) del apartado primero del artículo anterior. Los pliegos contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación, y urbanización en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que tenga ya atribuido el terreno, debiendo asegurar el objeto del concurso.*

El aprovechamiento que se le adjudica en el contrato es el de hotel y por tanto el precio del aprovechamiento es muy superior a los 0.32 euros por metro.

Este precio es irrisorio, queremos recordar que es requisito previo para toda venta de bienes patrimoniales la valoración de los mismos que acredite de modo fehaciente su justiprecio, cualquier falsedad o tergiversación respecto al carácter y naturaleza jurídica de los bienes será punible con arreglo al código penal. No se ha acreditado de modo fehaciente el valor de los terrenos, es necesario realizar una tasación por una empresa acreditada y de reconocido prestigio que evalúe el precio real de los terrenos.

Además, cuando una autoridad pública a sabiendas de su injusticia, dictase una resolución arbitraria en asunto administrativo, como el que nos ocupa, puede estar cometiendo un presunto delito de Prevaricación como recoge el Art. 404 del C.P. lo cual conllevaría la inhabilitación para ejercicio de cargo público.

Queda patente que el precio de venta es claramente inferior al valor del aprovechamiento traduciéndose en una pérdida de ingresos injustificable que puede traducirse penalmente en una denuncia por fraude y prevaricación. Según una primera estimación el valor del m² considerando un aprovechamiento hotelero es como mínimo de 10 euros/m², por tanto el ayuntamiento está dejando de ingresar unos 356.000 euros.

La consideración de que el precio establecido es inferior al real queda patente cuando se compara con las compras de terrenos que hace esta corporación:

Terrenos de Claudia Navas, con destino a parque a un precio de 190 euros metro, con un valor global de la operación de casi 600.000 euros

Terrenos de la Cooperativa, concurso para la compra de una parcela de calificación dotacional de entre 2300 y 3000 m² más dos parcelas rústicas con una superficie total de 2500 m² por un precio global de 570.000 euros.

No existe coherencia entre el precio que paga el Ayuntamiento por la compra de terrenos con el precio fijado para la venta de 36620 m² a Proconve Levante. El Ayuntamiento, el pueblo, está dejando de ingresar una gran cantidad de dinero injustificadamente.

POR TODO ELLO, CONCLUYE

1. Que existe una inadecuación del procedimiento de adjudicación siendo el procedimiento adecuado el de Subasta pública.
2. Que el precio fijado no corresponde al valor del aprovechamiento urbanístico, ni siquiera responde la tasación efectuada con el valor real del terreno rural, es escandalosamente

inferior causando unas pérdidas injustificadas en las arcas públicas municipales, entendemos que el precio es muy superior a los 12.000 euros. Además se tiene que incluir el IVA en el precio del contrato, por tanto es superior a los 12.020 euros y no se puede aplicar el procedimiento negociado.

La tasación parece que se ha adecuado escandalosamente para adjudicar sin subasta la parcela en cuestión en contra de la normativa y del buen criterio que debe regir las actuaciones publicas encaminadas a defender el patrimonio y los intereses de los ciudadanos.

POR TODO ELLO, SOLICITA

1. Se tenga por interpuesto en tiempo y forma el Recurso de Reposición contra el acto del Pleno de Fecha 12 de Septiembre de 2006 expedido en relación a la Adjudicación a la empresa Proconve Levante S.L. la venta del resto de la parcela 1057 del polígono 4, finca registral 16041 con destino a Hotel, a entender dicho acto nulo de pleno derecho de acuerdo con el Art 62 1 (e) de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones publicas y del Procedimiento administrativo común.
2. Que al resolver el Recurso de Reposición se deje sin efecto la Adjudicación a la empresa Proconve Levante S.L. la venta del resto de la parcela 1057 del polígono 4, finca registral 16041 con destino a Hotel, revocándose el acto impugnado por razones de legalidad, legitimidad y justicia.

En Zújar a 10 de Octubre de 2006



Fdo Juan José Pérez Pérez

Secretario General PSOE Zújar