



## AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

### Concejalía de Hacienda y Patrimonio Servicio de Gestión Patrimonial

## MEMORIA DEL ÓRGANO GESTOR

2 Por esta Concejalía se resolvió iniciar el expediente para la enajenación de la parcela perteneciente al Patrimonio Municipal del Suelo sita en la avenida del Historiador Vicente Ramos y calles las Redes y Periodista Asunción Valdés.

La razón determinante de esta decisión, desde un punto de vista económico, consiste en la necesidad de reponer parte del efectivo destinado a indemnizar a la mercantil HANSA URBANA S.A. en ejecución de la Sentencia dictada por el Tribunal Supremo el 26 de abril de 2010. Esta indemnización ha ascendido a la cifra de 18.150.000 euros y se ha detraído del superávit que arrojó la liquidación del Presupuesto Municipal del ejercicio 2015, lo cual ha mermado la capacidad municipal de acometer una serie de obras de inversión.

Con el producto de la enajenación de esta parcela se podrán realizar algunas de esas actuaciones, siempre dentro de las legalmente admitidas al efecto (el artículo 99.1. de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje establece una lista tasada de finalidades de interés social a que puede destinarse el producto de la enajenación del Patrimonio Municipal del Suelo) .

Pero el punto de vista económico no es el único que aconseja esta enajenación. Desde el punto de vista social, ésta producirá también otro efecto no menos beneficioso para la ciudadanía, como es la puesta en el mercado de un suelo en una ubicación óptima destinado a la construcción de viviendas sometidas a un régimen de protección pública.

Es opinión del Concejal que suscribe que el Patrimonio Municipal del Suelo debe gestionarse debidamente, siempre dentro de los parámetros legales, y no conservarse inmovilizado sin conferirle un destino concreto. El repunte actual de la actividad inmobiliaria constituye una ocasión idónea para que el Ayuntamiento ponga en el mercado un suelo con un precio tasado y unas viviendas de protección pública, con todo lo que conlleva el régimen de las mismas en cuanto a condiciones económicas de sus destinatarios, limitación del precio de venta y mantenimiento de un nivel en la calidad de la construcción..

En la actualidad el régimen de vivienda protegida no está operativo en la práctica para la actividad de promoción, ya que no existen ayudas oficiales para la misma, lo que le hace perder buena parte de su virtualidad. No obstante, ello no debe impedir la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo, aún con la obligación de seguir las pautas del régimen de viviendas protegidas que resulte aplicable: básicamente los precios tasados de venta y alquiler de las viviendas que resulten y las dimensiones y calidades de las mismas. Bien es cierto que el precio del módulo resulta hoy poco competitivo con la vivienda libre; sin embargo, la buena ubicación de la parcela a enajenar posiblemente sea un factor que contrarreste la indicada diferencia.

En cuanto a la forma de enajenación y pese a que la vigente legislación urbanística valenciana da preferencia al derecho de superficie sobre el pleno dominio, hay que reconocer que la primera de ellas no tiene un arraigo suficiente de la sociedad, lo que suscitaría bastantes reticencias en los posibles promotores que optaran a la adjudicación, hasta el punto de que ésta pudiera no llegar a buen fin. Si a ello unimos lo que se acaba de expresar acerca del parcial funcionamiento práctico del régimen de vivienda protegida, concluiremos en que en esta ocasión no resulta viable enajenar el derecho de superficie de la parcela y sí lo es la enajenación del pleno dominio.

Procede por tanto que por los Servicios de Patrimonio y Contratación, en sus respectivas competencias, se instruya el expediente para que pueda enajenarse la parcela de Patrimonio Municipal del Suelo sita en la avenida Historiador Vicente Ramos y calles Las Redes y Periodista Asunción Valdés, con los criterios siguientes:

1º. El procedimiento para la enajenación será el concurso, por procedimiento abierto con varios criterios de adjudicación, tal como determina la legislación reguladora del Patrimonio Municipal del Suelo: el artículo 99.4 de la Ley 5/2014 de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje establece como forma prioritaria de enajenación de los patrimonios públicos de suelo el concurso, pues se trata de bienes que tienen un precio tasado oficialmente, por lo que los criterios para su adjudicación deben ser otros distintos del precio. Al haber desaparecido el concurso como procedimiento de adjudicación en la vigente legislación de contratación pública, se sustituye por su equivalente, procedimiento abierto con varios criterios de adjudicación.

2º. El precio de licitación será de 5.515.351,40 euros, según informe emitido al respecto por el Arquitecto Municipal del Servicio de Gestión y Urbanización.

3º. Los criterios de adjudicación atenderán a aspectos distintos del económico, relativos a la mejora de las condiciones y calidad de las viviendas a construir y a la reducción de los plazos para ponerlas en el mercado.

4º. La forma de pago del precio podrá fraccionarse en tres plazos.

5º. La parcela habrá de destinarse a la construcción de viviendas de protección pública, debiendo el adjudicatario observar las obligaciones derivadas de dicho régimen, especialmente lo relativo a la limitación del precio de la primera y ulteriores transmisiones.

6º. Los ingresos que se obtengan con la enajenación se destinarán a alguna de las finalidades establecidas al efecto en el artículo 99.1 de la Ley 5/2014 de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

7º. Una vez que se apruebe por la Junta de Gobierno Local la convocatoria de la licitación, se practicará la comunicación establecida en el artículo 110 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales al órgano competente de la Generalitat Valenciana.

8º. Como responsable del contrato figurará el Jefe del Departamento Técnico del Servicio de Gestión Patrimonial, D. Elpidio Vázquez Márquez.

Alicante, a 4 de junio de 2018

El Concejal de Gestión Patrimonial,

Fdo.: Carlos Castillo Márquez

La Jefa del Servicio de Gestión Patrimonial,

Fdo.: Paloma Romero Requena