

El día 21 de agosto de 2023 la alcaldesa-presidenta de San Adrián dictó la resolución cuyo texto íntegro a continuación se transcribe:

“RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA 311/2023

VISTO que, mediante resolución de Alcaldía 118/2023, de 21 de marzo, se inició expediente de permuta, entre las siguientes parcelas:

- Una parcela de titularidad municipal, con una superficie de 6.065,02 metros cuadrados, parcela catastral 2368, del polígono 3, segregada de la parcela catastral 1965, del polígono 3, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 31 de mayo de 2022, formalizada en escritura pública de fecha 24 de febrero de 2023, otorgada ante el notario de San Adrián D. Ángel Ruiz Fernández (protocolo núm. 253). Se ha efectuado la modificación catastral que refleja dicha segregación. Se corresponde con parte de la zona verde resultante del desarrollo urbanístico del Polígono Industrial, que en la actualidad no cumple función alguna de zona libre ni de esparcimiento al servicio del Polígono, y que, por virtud de la modificación estructurante señalada, pasa de estar calificada como zona verde a suelo industrial. Habiéndose instado la inscripción de dicha segregación en el Registro de la Propiedad nº 1 de Estella, todavía no se ha efectuado; la finca matriz es la finca registral número 8458 de San Adrián, inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Estella, en el tomo 2987, libro 103, folio 198, descrita como urbana: urbanización de suelo destinado a polígono industrial en paraje de “Barcaba”, jurisdicción de San Adrián, que constituye una prolongación del existente en igual sitio, con acceso al mismo por los viales de este último además de otra, prolongación de una rotonda creada a tal efecto en la Carretera Eje del Ebro. Ocupa una superficie total de 58.686 metros cuadrados, destinada a equipamientos, áreas verdes, red viaria y reserva de suelo; el título es la escritura de Obra Nueva, otorgada ante el Notario de San Adrián con fecha de 22 de diciembre de 2000, número 1758 de protocolo, resultante de la urbanización de suelo destinado a Polígono Industrial, efectuada conforme al Informe y Proyecto del Arquitecto D. Félix J. Fernández Valle, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro con fecha 9 de octubre de 1997.

-Una parcela de titularidad privada, de Laser Ebro S.L., de 8.903,72 metros cuadrados, procedente de segregación y agrupación de parte de las parcelas catastrales 1471, 1472 y 1716, del polígono 3, de San Adrián, en virtud de escritura pública de fecha 6 de febrero de 2023, otorgada ante el notario de San Adrián D. Ángel Ruiz Fernández (protocolo núm.168). Se han efectuado las modificaciones catastrales que reflejan dichas segregaciones y agrupación, habiendo resultado las parcelas 2363, 2364 y 2365 del polígono 3, ahora agrupadas en la parcela 2371 del polígono 3. Se ha solicitado la inscripción en el Registro de la Propiedad nº 1 de Estella, sin que conste que se haya efectuado todavía.

En la misma resolución se declaró la alienabilidad de la parcela municipal.

CONSIDERANDO los siguientes antecedentes:

I) La actual fábrica de Laser Ebro, S.L. se ubica en el número 71 y 72 del Polígono Industrial de San Adrián (Navarra), parcelas catastrales 1958 (fabricación de piezas de chapa) y 1957 (fabricación de piezas metálicas de tubo) del polígono 3, incluidas en el Sector 13 del PGM, suelo urbano consolidado de uso industrial y que Laser Ebro, S.L., es, asimismo, propietario de suelo colindante con el Sector 13, antiguas parcelas catastrales 1472, 1471 y 1716 en el Sector 14, suelo urbanizable de usos industrial, ordenado por el planeamiento, y que en el mismo S-13 se encuentra la parcela municipal cuya referencia catastral era 1965 del polígono 3, que se corresponde con parte de la zona verde resultante del desarrollo urbanístico del Polígono Industrial, que en la actualidad no cumple función alguna de zona libre ni de esparcimiento al servicio del Polígono.

II) El Sector 13 de suelo urbano consolidado está colmatado por la edificación, por lo que se entendió de interés del Ayuntamiento la mejora y reequilibrio de espacios libres del Polígono Industrial, tramitándose la modificación estructurante del S-13 y S-14 del Plan General Municipal de San Adrián, promovida por Laser Ebro, S.L., aprobada por la ORDEN FORAL 72E/2021 de 19 de julio, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y



AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN ADRIÁN
(NAVARRA)

Proyectos estratégicos, que incorpora al Sector S-13 suelo industrial proveniente del Sector S-14, lo que posibilita su permuta con parte del suelo libre del Sector S-13, que por su ubicación y características no cumple con las funciones asignadas.

III) Como consecuencia de la referida modificación, se suscribió entre Laser Ebro S.L. y el Ayuntamiento de San Adrián, con fecha de 17 de febrero de 2022, Convenio de gestión urbanística para establecer los términos y las condiciones para la ejecución de la referida modificación, en el cual se establece que “*el Ayuntamiento de San Adrián y la mercantil Laser Ebro, S.L. iniciarán el procedimiento legalmente previsto, conforme al art. 25.6 TRLFOTU y 135 LFAL, para formalizar una permuta de 6.065 m² de la parcela 1965 del polígono 03 de titularidad municipal, por una superficie total de 8.903 m², propiedad de Laser Ebro SL, que saldrá de las parcelas 1.472,1471 y 1.716 del polígono 03, según plano adjunto como Anexo 1 y que se han incorporado al S-13 de suelo urbano consolidado, con destino a zona verde pública. Con carácter previo, será necesario tramitar la segregación y, en su caso, agrupación, de las partes de las fincas citadas, afectadas por la permuta.*

(...)

El coste de las obras de adecuación a realizar, conforme a los anexos señalados en la cláusula anterior, se cifran, para la parcela 1965 en 66.296,93 €, y para la adecuación de las parcelas 1471,1472 y 1716, en 139.626,33 €. Debido a la diferencia entre ambas cantidades, acuerdan las partes que Laser Ebro pagará al Ayuntamiento, en el momento de formalizarse la permuta de las parcelas objeto del presente Convenio, la cantidad económica de 73.329,40 €. Con este pago las partes dan por extinguidas sus obligaciones recíprocas, quedando asumida por Laser Ebro la responsabilidad de urbanización de la Parcela 1965 y por el Ayuntamiento la correspondiente a las parcelas 1471,1472 y 1716, en las condiciones establecidas en las cláusulas anteriores.

Quinta.- De conformidad con el art. 25.2 TRLFOTU el deber legal de adjudicación al Ayuntamiento del 10 % de aprovechamiento urbanístico correspondiente al municipio se sustituirá por una cantidad económica, calculada conforme a la valoración unitaria realizada a petición del Ayuntamiento, por el arquitecto D. Jesús Aramendía Pardo para la parcela colindante, 1956 del polígono 3 del catastro municipal, que se adjunta como Anejo 4, de la que resulta un valor de 40 €/m², para un suelo de similares características. Aplicado a la superficie de la nueva parcela industrial proveniente de la modificación aprobada, da un valor de: 10% (6.065 m² x 40 €/m²) = 24.260 €. Dicha cantidad será abonada por Laser Ebro al Ayuntamiento en el momento de formalizarse la permuta indicada en la cláusula anterior.”

CONSIDERANDO que, para el cumplimiento del fin pretendido, esto es, dar cumplimiento al referido convenio de gestión urbanística, resultando de interés del Ayuntamiento la mejora y reequilibrio de espacios libres del Polígono Industrial, es preciso efectuar directamente la permuta de las dos parcelas señaladas, sin que proceda efectuar oferta pública de permuta.

RESULTANDO que los inmuebles referidos no tienen ninguna condición, carga, gravamen u otra modalidad onerosa.

CONSIDERANDO lo establecido en el artículo 126.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Navarra, por reenvío del artículo 131.1:

No obstante lo dispuesto en el número anterior, el Presidente de la corporación podrá enajenar bienes muebles e inmuebles cuando su valor no exceda del 5 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto, ni del 50 por ciento del límite general aplicable a la contratación directa.

Tratándose de bienes inmuebles, o de bienes muebles cuyo valor exceda del 1 por ciento de los recursos ordinarios de la corporación, el ejercicio por el Presidente de la atribución a que se refiere el párrafo anterior requerirá la previa declaración por el Pleno u órgano supremo de la entidad de que aquellos no son precisos para el cumplimiento de los fines de la entidad.

CONSIDERANDO el informe de valoración de las parcelas a permutar, efectuado por Jesús Aramendía Pardo, Arquitecto y Agente de la Propiedad Inmobiliaria, y en el que se concluye que: “*La valoración de las*



AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN ADRIÁN
(NAVARRA)

parcelas de LASER EBRO S.L. viene a equivaler al 51,77% de la valoración de la Parcela 2368 del Polígono 3, del Ayuntamiento de San Adrián. Dicho de otra manera, la diferencia de valores entre la parcela propiedad del Ayuntamiento de San Adrián y las parcelas de LASER EBRO S.L. equivale al 48,23% del valor más alto, que corresponde a la parcela de propiedad municipal.

Por tanto, se puede formalizar la permuta, compensando en metálico la diferencia de valores, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 129 del Decreto Foral 280/1990, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales en Navarra."

La parcela municipal se valora en 152.043,07 euros, y la parcela de LASER EBRO, S.L., en 78.713,67 euros.

CONSIDERANDO el informe de Intervención, según el cual el valor de la parcela municipal a permutar es inferior al cinco por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto municipal, por lo que es la Alcaldía-Presidencia de la corporación el órgano competente para acordar esta permuta.

CONSIDERANDO el informe jurídico emitido por Secretaría, de fecha de 21 de marzo de 2023, sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir para llevar a cabo la permuta.

CONSIDERANDO que, con fecha de 29 de marzo de 2023, se adoptó acuerdo plenario por el que se declaró que el inmueble a permutar no es preciso para el cumplimiento de los fines de la entidad, a los efectos de lo establecido en el artículo 126.2, por reenvío del 131.1, ambos del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Navarra.

RESULTANDO que queda justificado en el expediente la necesidad de efectuar la permuta, de conformidad con lo establecido en el artículo 131.2 del del Decreto Foral 280/1990, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las entidades locales de Navarra, en la memoria justificativa de la presidencia de este Ayuntamiento de fecha de 30 de junio de 2023.

HE RESUELTO:

PRIMERO.- Aprobar la permuta entre la parcela de titularidad municipal, con una superficie de 6.065,02 metros cuadrados, parcela catastral 2368, del polígono 3 de San Adrián, cuya finca matriz es la finca registral número 8458 de San Adrián, inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Estella, en el tomo 2987, libro 103, folio 198, y la parcela propiedad de Laser Ebro S.L., de 8.903,72 metros cuadrados, cuya referencia catastral es parcela 2371 del polígono 3, de San Adrián.

SEGUNDO.- Por virtud del Convenio de gestión urbanística, suscrito entre Laser Ebro S.L. y el Ayuntamiento de San Adrián, con fecha de 17 de febrero de 2022, Laser Ebro S.L. deberá abonar al Ayuntamiento de San Adrián las siguientes cantidades:

- 73.329,40 euros, por la diferencia entre los costes de urbanización entre ambas parcelas.
- 24.260 euros, correspondiente a la compensación económica por el 10 % de aprovechamiento urbanístico correspondiente al municipio.

Ambas cantidades serán abonadas por Laser Ebro S.L. en el momento de formalizar la permuta mediante elevación a escritura pública.

Con este pago las partes dan por extinguidas sus obligaciones recíprocas, quedando asumida por Laser Ebro S.L. la responsabilidad de urbanización de la Parcela 2368 y por el Ayuntamiento la correspondiente a la parcela 2371.

TERCERO.- Notifíquese la presente resolución a Laser Ebro S.L., indicándole que, el día que se le requiera, deberá concurrir mediante persona con poder de representación suficiente en la notaría de San Adrián, a fin de aportar los títulos dominicales del inmueble de su propiedad adjudicado y poder formalizar el contrato público de permuta referido a los inmuebles indicados ante el notario de San Adrián, D. Ángel Ruiz Fernández. Los gastos que deriven del presente expediente, incluidos los notariales y del Registro de la Propiedad se abonarán a partes iguales entre Laser Ebro, S.L. y el Ayuntamiento de San Adrián. Asimismo, cada parte será responsable de las obligaciones tributarias que le correspondan.



AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN ADRIÁN
(NAVARRA)

La transmisión del terreno a realizar por parte del Ayuntamiento de San Adrián a Láser Ebro, S.L., en tanto en cuanto se trata de un terreno en curso de urbanización por haber soportado el Ayuntamiento los gastos de urbanización y tenerlo afecto a su patrimonio empresarial, la transmisión del terreno está sujeta y no exenta de IVA; el Ayuntamiento repercutirá el IVA a LASER EBRO, S.L al expedir la factura correspondiente.

Respecto a la transmisión de la parcela de LASER EBRO S.L. al Ayuntamiento, considerando que se trata de un terreno en el que no se han iniciado las obras de urbanización, que no tiene la condición de edificable por no tener la condición de solar, y que no cuenta con autorización para la edificación en el momento de la transmisión, la entrega está sujeta y exenta de IVA. Asimismo, la entrega está sujeta y exenta de Transmisiones Patrimoniales Onerosas por ser el adquirente un Ayuntamiento.

CUARTA.- Notifíquese la presente resolución a Intervención Municipal, a los efectos oportunos, y publíquese en el Tablón y Web municipales, y trasládese al órgano competente de la Comunidad Foral de Navarra, a los efectos de lo en los artículos 125 y 140 del Decreto Foral 280/1990, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las entidades locales de Navarra. Realizada la mencionada permuta se dará de baja el inmueble de la Entidad Local y, a su vez, alta del adquirido en el epígrafe correspondiente del Inventario.”

Lo que se publica, para su conocimiento y demás efectos, advirtiendo de que, contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Pamplona que proceda, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación, o, previamente y con carácter potestativo, uno de los dos siguientes recursos: o bien, recurso de alzada ante el Tribunal Administrativo de Navarra, o bien recurso de reposición ante esta Alcaldía, ambos en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la publicación de la presente Resolución.

La alcaldesa-presidenta.



Ante mí, el secretario.

TABLÓN Y WEB MUNICIPALES.