

JORNADA SOBRE NUEVAS FORMAS DE PROMOVER VIVIENDAS EN COMUNIDAD

RDU MALAGA 22 DE NOVIEMBRE 2018

**FORMAS JURÍDICAS TRANSMISIÓN DE SUELO PARA COOPERATIVAS
DE VIVIENDAS**



**VENANCIO GUTIÉRREZ COLOMINA
SECRETARIO GENERAL DE MALAGA**

**PROFESOR DE DERECHO ADMINISTRATIVO DE LA UNIVERSIDAD DE
MALAGA.ACREDITADO PROFESOR TITULAR**



FORMAS JURÍDICAS TRANSMISIÓN DE SUELO PARA COOPERATIVA DE VIVIENDA: DERECHO A LA VIVIENDA DE LOS CIUDADANOS

- **ART. 5 TRLS: DERECHO DE LOS CIUDADANOS A DISFRUTAR DE UNA VIVIENDA DIGNA, ADECUADA Y ACCESIBLE, CONCLUIDA CON ARREGLO AL PRINCIPIO DE DISEÑO PARA TODAS LAS PERSONAS, SIEMPRE QUE:**
 - **CONSTITUYA SU DOMICILIO.**
 - **LIBRE DE RUIDO U OTRAS INMISIONES CONTAMINANTES DE CUALQUIER TIPO QUE SUPEREN LOS LÍMITES MÁXIMOS ADMITIDOS LEGISLACIÓN APLICABLE.**
 - **EN UN MEDIO AMBIENTE Y UN PAISAJE ADECUADO.**



DEBER INTERADMINISTRATIVO

- **ART. 3.4.- OBLIGACIÓN DE LOS PODERES PÚBLICOS DE ADOPTAR MEDIDAS NECESARIAS PARA QUE LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS CIUDADANOS SEAN REALES Y EFECTIVOS.**
 - **SUBORDINANDO Y VINCULANDO EL USO RESIDENCIAL AL DERECHO A LA VIVIENDA.**
 - **LA CE SOLO REGULA EL USO DE VIVIENDAS NO COMO COSA, SINO COMO HABITAT O RESIDENCIA HABITUAL.**
 - **LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS SE SUBORDINARÁN AL OBJETIVO DEL ART. 47 CE: PROMOVER EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA, REGULANDO LA UTILIZACIÓN DEL SUELO DE ACUERDO CON EL INTERES GENERAL PARA IMPEDIR LA ESPECULACIÓN.**

TITULARES DERECHO Y DEBER VIVIENDA

■ SUJETOS TITULARES AL DERECHO A LA VIVIENDA

- ART. 47 CE LO LIMITA A LOS ESPAÑOLES.
- EL ART. 13 CE Y LA STC 107/1984 LO AMPLÍAN A LOS EXTRANJEROS A LOS QUE SE LO OTORGUEN LEYES Y TRATADOS.
- EN DIVERSOS PAISES EUROPEOS SE AMPLIA A PERSONAS SIN HOGAR.

■ SUJETOS QUE TIENEN EL DEBER DE PROMOVER EL DERECHO A LA VIVIENDA

- TODAS LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.
- ART. 56.1 EAA ANDALUCÍA LE ATRIBUYE COMPETENCIA EXCLUSIVA EN MATERIA DE VIVIENDA, ENTRE OTRAS LA PROMOCIÓN PÚBLICA VIVIENDA.

VIVIENDAS PROTECCIÓN OFICIAL



- ¿DELIMITACIÓN EXCLUSIVA DEL CONCEPTO POR C.A.?
- DENTRO DEL CONCEPTO DE «ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA» SE PUEDE INCLUIR
- EL DESTINO A OTRO TIPO DE VIVIENDA NO CALIFICADA COMO DE PROTECCIÓN OFICIAL DE ACUERDO CON LA NORMATIVA ESTATAL O AUTONÓMICA, IGUALMENTE SE BENEFICIARÍA DE ALGUNA CLASE DE AYUDA CON CARGO EXCLUSIVO PRESUPUESTOS MUNICIPALES. LA STS DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 1992 (RJ 1992/6988) DEJA PATENTE QUE «EL HECHO DE QUE LAS VIVIENDAS EN CUESTIÓN NO ESTUVIERAN SUJETAS AL RÉGIMEN LEGAL ESPECIAL DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, EN NADA AFECTA AL CARÁCTER SOCIAL DE LAS MISMAS, SI SU CONSTRUCCIÓN OBEDECE A SU POSTERIOR OFRECIMIENTO A PERSONAS DE BAJOS NIVELES DE VENTA».

VIVIENDAS PROTECCIÓN OFICIAL

■ ¿DELIMITACIÓN EXCLUSIVA DEL CONCEPTO POR C.A.?



■ EN SENTIDO CONTRARIO , A LA ANTERIOR, LA STS DE 25 DE MAYO DE 2004(RJ 2004/4035) MANTIENE QUE «LOS AYUNTAMIENTOS CARECEN DE CAPACIDAD, PARA ORDENAR, CREAR O REGULAR UN RÉGIMEN DE PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS”.

■ ALGUNAS LEGISLACIONES AUTONÓMICAS, NO OBSTANTE, HAN IDO LEGITIMANDO UN RÉGIMEN ESPECÍFICO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA MUNICIPAL.

- VPO MUNICIPALES ART. 10.1.A.b) Párrafo cuarto LOUA.
- LA LEY 2/2006, DE 30 DE JUNIO, DE SUELO Y URBANISMO DEL PAÍS VASCO ESTABLECE FIGURAS EQUIPAMENTALES DE ALOJAMIENTO DE USO TEMPORAL Y EXTIENDE EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA HACIA OTRAS FIGURAS MUNICIPALES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS, LO QUE SEGÚN LA EM DE LA LEY «CONTRIBUYE A CONFIGURAR TAMBIÉN UN MARCO DE CORRESPONSABILIDAD INSTITUCIONAL DEL GOBIERNO VASCO Y DE LOS AYUNTAMIENTOS EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA». SU DA OCTAVA ESTABLECE QUE LOS AYUNTAMIENTOS, PODRÁN PROMOVER TODA CLASE DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VIVIENDAS DE PROTECCIÓN SOCIAL Y VIVIENDAS TASADAS), ASÍ COMO ALOJAMIENTOS DOTACIONALES.



COLABORACIÓN PÚBLICA PRIVADA DE LAS COOPERATIVAS EN LA PROMOCIÓN V.P.O.

- **ART. 129.2 CE: “LOS PODERES PUBLICOS PROMOVERÁN EFICAZMENTE LAS DIVERSAS FORMAS DE PARTICIPACIÓN EN LA EMPRESA Y FOMENTARÁN, MEDIANTE UNA LEGISLACIÓN ADECUADA, LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS.”**
- **LAS COOPERATIVAS SON: “EMPRESAS ORGANIZADAS Y GESTIONADAS DEMOCRATICAMENTE QUE REALIZAN SU ACTIVIDAD DE FORMA RESPONSABLE Y SOLIDARIA CON LA COMUNIDAD Y EN LA QUE SUS MIEMBROS, ADEMÁS DE PARTICIPAR EN EL CAPITAL, LO HACEN TAMBIÉN EN LA ACTIVIDAD SOLIDARIA PRESTANDO SU TRABAJO, SATISFACIENDO SU CONSUMO O VALIENDOSE DE SUS SERVICIOS PARA AÑADIR VALOR A SU PROPIA ACTIVIDAD EMPRESARIAL.**

COOPERATIVAS: ESPECIAL REFERENCIA A LAS DE VIVIENDAS

- **LEGISLACIÓN ESTATAL: LEY 27/1999, DE 16 DE JULIO, DE COOPERATIVAS.**
 - **ÁMBITO DE APLICACIÓN SE EXTIENDE**
 - **A LAS SOCIEDADES DE COOPERATIVAS QUE DESARROLLAN SU ACTIVIDAD EN EL TERRITORIO VARIAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS, EXCEPTO CUANDO EN UNA DE ELLAS SE DESARROLLE CON CARÁCTER PRINCIPAL.**
 - **EN LAS CIUDADES AUTÓNOMAS DE CEUTA Y MELILLA, REALICEN SU ACTIVIDAD PRINCIPAL.**
 - **DERECHO DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS DE GESTIÓN PÚBLICA POR EL SISTEMA DE ADJUDICACIÓN DIRECTA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FINES ESPECÍFICOS.**



COOPERATIVAS: ESPECIAL REFERENCIA A LAS VIVIENDAS



- **LEGISLACIÓN ESTATAL: LEY 27/1999, DE 16 DE JULIO, DE COOPERATIVAS.**
 - **CALIFICACIÓN COMO ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO**
 - **LAS QUE GESTIONAN SERVICIOS DE INTERÉS COLECTIVO O DE TITULARIDAD PÚBLICA ASÍ COMO ACTIVIDADES ECONÓMICAS PARA LA INTEGRACIÓN LABORAL, Y EN SUS ESTATUTOS RECOJAN:**
 - **LOS RESULTADOS POSITIVOS QUE SE PRODUZCAN EN UN EJERCICIO ECONÓMICO NO PODRÁN SER DISTRIBUIDOS ENTRE SUS SOCIOS**
 - **LAS APORTACIONES DE LOS SOCIOS AL CAPITAL SOCIAL, OBLIGATORIAS O VOLUNTARIAS, NO PODRÁN DEVENGAR UN INTERÉS SUPERIOR AL INTERÉS LEGAL DEL DINERO, SIN PERJUICIO DE SU ACTUALIZACIÓN.**
 - **CARÁCTER GRATUITO DESEMPEÑO CARGOS CONSEJO RECTOR, SIN PERJUICIO DE LAS COMPENSACIONES ECONÓMICAS POR LOS GASTOS EN LOS QUE INCURRAN LOS CONSEJEROS EN EL DESEMPEÑO DE SUS FUNCIONES. LAS RETRIBUCIONES DE LOS SOCIOS TRABAJADORES O, EN SU CASO, DE LOS SOCIOS DE TRABAJO Y DE LOS TRABAJADORES POR CUENTA AJENA NO PODRÁN SUPERAR EL 150 POR 100 DE LAS RETRIBUCIONES QUE EN FUNCIÓN DE LA ACTIVIDAD Y CATEGORÍA PROFESIONAL, ESTABLEZCA EL CONVENIO COLECTIVO APLICABLE AL PERSONAL ASALARIADO DEL SECTOR.**

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

■ ASTURIAS

- LEY 4/2010, DE 29 DE JUNIO DE COOPERATIVAS DE ASTURIAS
 - EL ART. 182 REGULA LA CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LAS COOPERATIVAS SIN ÁNIMO DE LUCRO.
 - LAS DE VIVIENDA TIENEN POR OBJETO PONER A PRECIO DE COSTE, EXCLUSIVAMENTE A SUS SOCIOS, VIVIENDAS O LOCALES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS. (ART. 153)



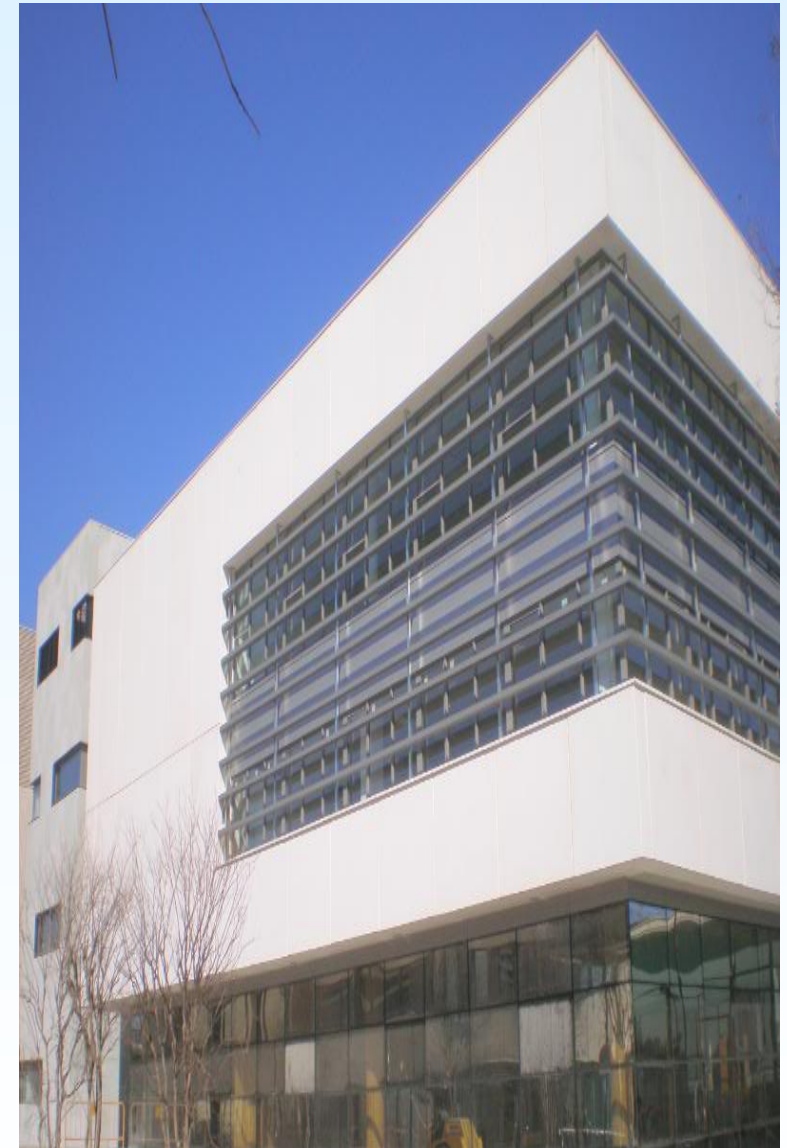
LEGISLACIÓN AUTONÓMICA COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

■ CANTABRIA LEY 6/2013, DE 6 DE NOVIEMBRE DE COOPERATIVA.

- PUEDEN SER SOCIOS LOS ENTES PÚBLICOS QUE TENGAN COMO FIN LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA DE CARÁCTER SOCIAL. (ART. 93 LPAP)
- SEGÚN EL ART. 135.11 "LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS DE VIVIENDAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE SU ACTIVIDAD COOPERATIVIZADA, PODRÁN ADQUIRIR TERRENOS DE GESTIÓN PÚBLICA POR EL SISTEMA DE ADJUDICACIÓN DIRECTA, SIEMPRE QUE LA NORMATIVA APLICABLE ASÍ LO PERMITA."

■ MADRID

- PUEDEN FORMAR PARTE ENTES PÚBLICOS QUE NECESITEN ALOJAMIENTO PARA SUS EMPLEADOS.
- LA DA PRIMERA REGULA LA CALIFICACIÓN COMO ENTIDAD SIN FINES LUCRATIVOS.



LEGISLACIÓN AUTONÓMICA ANDALUZA

- **LEY 14/2011, DE 23 DE DICIEMBRE.**
 - **PROCURAR VIVIENDAS A PRECIO DE COSTES EXCLUSIVAMENTE A SUS SOCIOS. (ART. 97).**
 - **EL DERECHO SOBRE LA VIVIENDA PODRÁ ADQUIRIRSE CON CARÁCTER DE RESIDENCIA HABITUAL, DESCANSO O VACACIONES .**
 - **MEDIDAS ESPECIALES DE PROMOCIÓN COOPERATIVA: “TENDRÁN DERECHO A ADQUIRIR TERRENOS DE GESTIÓN PÚBLICA POR ADQUISICIÓN DIRECTA CONTEMPLADOS EN LA NORMATIVA DE APLICACIÓN, PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FINES ESPECÍFICOS.**
¿SOLO PARA VIVIENDA RESIDENCIA HABITUAL?
 - **SINGULARIDAD DE SOCIEDADES COOPERATIVAS DE LOCALES DE NEGOCIOS.**



ALOJAMIENTO DOTACIONAL VPO



- LA OBLIGACIÓN DE PROMOVER VPO O INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS SE EXTIENDE A TODA CLASE DE BIENES DE LOS ENTES PÚBLICOS Y POR TANTO SU POSIBLE CESIÓN A LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

DOMINIO PUBLICO

- LA UTILIZACIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL COMO ALOJAMIENTO TRANSITORIO.
- ART. 97.- DERECHO REAL SOBRE LAS OBRAS.
- ART. 179 MADRID LEY SUELO 2001.- CONSTITUIR DERECHO SUPERFICIE EN TERRENOS DE SU PROPIEDAD O PMS, DESTINO VPO O DE INTEGRACIÓN SOCIAL
- ART. 34.3 DL CATALUÑA 1/2010.- VIVIENDAS DOTACIONALES PÚBLICAS PARA SATISFACER REQUERIMIENTOS TEMPORALES.
- ART. 93.1.g) LEY 2/2006, DE 30 DE JUNIO, VASCA.- GARANTIZAR RESERVAS PARA ALOJAMIENTO DOTACIONALES. ART. 81 ESTANDARES Y CUANTÍAS MÍNIMAS PARA ALOJAMIENTO DOTACIONESL. (RESERVA 75% C.A. Y 25% AYUNTAMIENTO)
- ART. 10.1Ab) LOUA ANDALUCÍA. EN NINGUN CASO COMPUTARÁ COMO RESERVA DE VPO LA EDIFICABILIDAD ASIGNADA A ALOJAMIENTO TRANSITORIO EN SUELO DOTACIONAL



CONCESIÓN DEMANIAL INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

ART. 93 LPAP

- **RÉGIMEN DE CONCURRENCIA: CONCURSO**
 - **NORMAS SECTORIALES.**
 - **VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN O CONCURSO:**
 - **(LEY DE COSTAS, ART. 75) ART. 96 LPAP CARÁCTER SUPLETORIO PLIEGO Y CRITERIOS ADJUDICACIÓN LCSP17.-**
 - **ART. 60 Y 64.3 REGLAMENTO BIENES ENTIDADES LOCALES DE ANDALUCIA**



CONCESIÓN DEMANIAL

ART. 93 LPAP

- OTORGAMIENTO DIRECTO ART. 137.4 LPAP : SE PODRÁ ACORDAR LA ADJUDICACIÓN DIRECTA EN LOS SIGUIENTES SUPUESTOS:
 - A) CUANDO EL ADQUIRENTE SEA OTRA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA O, EN GENERAL, CUALQUIER PERSONA JURÍDICA DE DERECHO PÚBLICO O PRIVADO PERTENECIENTE AL SECTOR PÚBLICO. A ESTOS EFECTOS, SE ENTENDERÁ POR PERSONA JURÍDICA DE DERECHO PRIVADO PERTENECIENTE AL SECTOR PÚBLICO LA SOCIEDAD MERCANTIL EN CUYO CAPITAL SEA MAYORITARIA LA PARTICIPACIÓN DIRECTA O INDIRECTA DE UNA O VARIAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS O PERSONAS JURÍDICAS DE DERECHO PÚBLICO
 - B) CUANDO EL ADQUIRENTE SEA UNA ENTIDAD SIN ÁNIMO DE LUCRO, DECLARADA DE UTILIDAD PÚBLICA, O UNA IGLESIA, CONFESIÓN O COMUNIDAD RELIGIOSA LEGALMENTE RECONOCIDA.
 - C) CUANDO EL INMUEBLE RESULTE NECESARIO PARA DAR CUMPLIMIENTO A UNA FUNCIÓN DE SERVICIO PÚBLICO O A LA REALIZACIÓN DE UN FIN DE INTERÉS GENERAL POR PERSONA DISTINTA DE LAS PREVISTAS EN LOS PÁRRAFOS A) Y B)
- LAS COOPERATIVAS PUEDEN ENCAJAR EN LOS APARTADOS a), b) Y c) ANTERIORES

DESAFECTACIÓN DOMINIO PÚBLICO Y CONVERSION EN BIENES PATRIMONIALES



- **PREVIO EXPEDIENTE:**
 - OPORTUNIDAD/NECESIDAD Y LEGALIDAD
 - INFORMACIÓN PÚBLICA
 - MAYORÍA ABSOLUTA

- **AUTOMÁTICA:**
 - APROBACIÓN DE PLANES Y PROYECTOS.
 - ADSCRIPCIÓN 25 AÑOS BIENES PATRIMONIALES.
 - USUCAPIÓN CON DESTINO USO PÚBLICO.
 - HERENCIA, LEGADO, DONACIÓN CONDICIONADO USO/SERVICIO PÚBLICO (ART. 9.2 RBA).

- **DESAFECTACIÓN PARCIAL:**
 - VUELO
 - SUBSUELO

- **REQUISITO: RECEPCIÓN FORMAL PLENO (ART. 9.4 RBA).**

DESAFECTACION PARCIAL VUELO Y SUBSUELO Y RESERVAS SUELO

- ART.26.5 TRLSRU PERMITE DESTINO SUPERFICIES SUPERPUESTAS , EN LA RASANTE Y EL SUBSUELO O VUELO, A LA EDIFICACION O USO PRIVADO Y AL DOMINIO PUBLICO, A TRAVES CONSTITUCION COMPLEJO INMOBILIARIO, PREVIA DESAFECTACION DOMINIO PUBLICO.
- NO PROCEDE REVERSION CUANDO DEL SUELO EXPROPIADO SE SEGREGUEN SU VUELO O SUBSUELO, CONFORME A LO PREVISTO EN EL APARTADO 5 DEL ART. 26 TRLSRU, SIEMPRE QUE SE MANTENGA EL USO DOTACIONAL PUBLICO PARA EL QUE FUE EXPROPIADO (ART. 47.3 TRLS08).
- REGULACIÓN ART. 101 LEY 5/2014 DE VALENCIA DEL SUBSUELO BAJO EL DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL Y CONSTITUCIÓN DE COMPLEJOS INMOBILIARIOS. DESAFECTACIÓN DE VUELO, ART. 35.2 Y 3. SUBSUELO (APARCAMIENTOS) DECRETO LEGISLATIVO CATALÁN 1/2010.



BIENES PATRIMONIALES EXPLOTACIÓN



- **CRITERIO RESIDUAL (ART. 16 LPAP)**
- "SALVO DISPOSICIÓN LEGAL EN CONTRARIO, LOS BIENES Y DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO Y SUS ORGANISMOS PÚBLICOS SE ENTIENDEN ADQUIRIDOS CON EL CARÁCTER DE PATRIMONIALES."
- **EXPLOTACIÓN BIENES PATRIMONIALES**
- **Art. 92 RBEL SE REMITE EN CUANTO A PREPARACIÓN Y ADJUDICACIÓN NORMATIVA CONTRATO.**
- **NO CABE SUBASTA.**
- **CONCURSO COMO PROCEDIMIENTO ORDINARIO ART. 107.1 LPAP STC 162/2009.**
- **ADJUDICACIÓN DIRECTA:**
 - **PARTICULARIDADES DEL BIEN,**
 - **LA LIMITACIÓN DE LA DEMANDA,**
 - **LA URGENCIA RESULTANTE DE ACONTECIMIENTOS IMPREVISIBLES**
 - **O SINGULARIDAD DE LA APROBACIÓN.**
- **CLASES NEGOCIOS JURÍDICOS.**
- **ARRENDAMIENTO**
- **DERECHO DE SUPERFICIE.**



CESIÓN GRATUITA

- **EL ART. 145.3 LPAP DISTINGUE ENTRE PROPIEDAD Y USO**

- **DISTINCIÓN ANDALUCIA ART. 41 LBELA.**

“1. PODRÁ CEDERSE EL USO GRATUITO, CON CARÁCTER TEMPORAL, DE UN BIEN PATRIMONIAL, PREVIA TRAMITACIÓN DE PROCEDIMIENTO, A ENTIDADES O INSTITUCIONES PÚBLICAS PARA FINES QUE REDUNDEN EN BENEFICIO DE LOS HABITANTES DEL TÉRMINO MUNICIPAL. TAMBIÉN PODRÁ CEDERSE A INSTITUCIONES PRIVADAS DE INTERÉS PÚBLICO SIN ÁNIMO DE LUCRO, PARA EL CUMPLIMIENTO DE AQUELLOS MISMOS FINES.”

- **CESIÓN GRATUITA, ART26 LBELA.**

A) A OTRAS ADMINISTRACIONES O ENTIDADES PÚBLICAS.

B) A ENTIDADES PRIVADAS DECLARADAS DE INTERÉS PÚBLICO SIEMPRE QUE LOS DESTINEN A FINES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL, QUE CUMPLAN O CONTRIBUYAN AL CUMPLIMIENTO DE LOS PROPIOS DE LA ENTIDAD LOCAL.”

ENAJENACIÓN BIENES PATRIMONIALES ART. 37 RBELA

■ NORMAL SUBASTA

■ EXCEPCIONAL CONCURSO, EN PARTICULAR SE UTILIZARÁ EL CONCURSO SIEMPRE QUE EL PRECIO NO SEA EL ÚNICO CRITERIO DETERMINANTE DE LA ENAJENACIÓN Y, EN PARTICULAR, EN LOS SIGUIENTES CASO.

- A) CUANDO LA ENAJENACIÓN AFECTE A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA, DE ACUERDO CON SU NORMATIVA ESPECÍFICA.**
- B) CUANDO EL BIEN OBJETO DE ENAJENACIÓN SE DESTINE AL CUMPLIMIENTO POR LA PERSONA ADJUDICATARIA DE DETERMINADOS FINES DE INTERÉS GENERAL ESTABLECIDOS EN EL PLIEGO DE CONDICIONES.**
- C) CUANDO EN EL PLIEGO DE CONDICIONES SE OFREZCA AL LICITADOR LA POSIBILIDAD DE ABONAR PARCIALMENTE EN ESPECIE EL PRECIO DEL BIEN.**
- D) CUANDO SE TRATE DE LA ENAJENACIÓN DE ACCIONES O PARTICIPACIONES DE EMPRESAS PÚBLICAS QUE IMPLIQUE LA TRANSFORMACIÓN EN EL MODO DE GESTIÓN”.**



ENAJENACION BIENES PATRIMONIALES

■ PROCEDIMIENTO NEGOCIADO I

- A) PARCELAS QUE QUEDEN SOBANTES 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 SE ADJUDICASEN 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 Y QUE EL PROCEDIMIENTO SE CULMINE EN EL PLAZO DE UN AÑO, COMPUTADO A PARTIR DEL ACUERDO ADOPTADO DECLARANDO TALES CIRCUNSTANCIAS.
- C) CUANDO EL PRECIO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE ENAJENACIÓN SEA INFERIOR A 18.000 EUROS.
- D) EN CASO DE BIENES CALIFICADOS COMO NO UTILIZABLES, UNA VEZ VALORADOS TÉCNICAMENTE.
- E) CUANDO LA ENAJENACIÓN RESPONDA AL EJERCICIO DE UN DERECHO RECONOCIDO EN UNA NORMA DE DERECHO PÚBLICO O PRIVADO QUE ASÍ LO PERMITA.

ENAJENACION BIENES PATRIMONIALES

■ PROCEDIMIENTO NEGOCIADO II

- F) CUANDO SE TRATE DE ACTOS DE DISPOSICIÓN DE BIENES ENTRE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS ENTRE SÍ Y ENTRE ESTAS Y LAS ENTIDADES PÚBLICAS DEPENDIENTES O VINCULADAS.
- G) CUANDO EL ADQUIRENTE SEA SOCIEDAD MERCANTIL EN CUYO CAPITAL SEA MAYORITARIA LA PARTICIPACIÓN DIRECTA O INDIRECTA DE UNA O VARIAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS O PERSONAS JURÍDICAS DE DERECHO PÚBLICO.
- H) CUANDO EL ADQUIRENTE SEA UNA ENTIDAD SIN ÁNIMO DE LUCRO DECLARADA DE UTILIDAD PÚBLICA.
- I) CUANDO SE TRATE DE FINCAS RÚSTICAS QUE NO LLEGUEN A CONSTITUIR UNA SUPERFICIE ECONÓMICAMENTE EXPLOTABLE O NO SEAN SUSCEPTIBLES DE PRESTAR UNA UTILIDAD ACORDE CON SU NATURALEZA, Y LA VENTA SE EFECTÚE A UN PROPIETARIO COLINDANTE.
- J) CUANDO LA TITULARIDAD DEL BIEN O DERECHO CORRESPONDA A DOS O MÁS PROPIETARIOS Y LA VENTA SE EFECTÚE A FAVOR DE UNO O MÁS COPROPIETARIOS.
- K) CUANDO POR RAZONES EXCEPCIONALES SE CONSIDERE CONVENIENTE EFECTUAR LA VENTA A FAVOR DEL OCUPANTE DEL INMUEBLE.

DISPOSICIÓN PMS TRLSRU

■ LIMITACION PRECIO ENAJENACION SUELO CON DESTINO VPO:



- LOS TERRENOS ADQUIRIDOS SEGÚN ART. 52.1.B TRLSRU DESTINADOS VPO NO PUEDEN TRANSMITIRSE POR ENCIMA VALOR SUELO LEGISLACION VPO (CONCURSO).
- PUEDE EXTENDERSE A TODA CLASE DE SUELO CON DESTINO A VPO/VPP (EL CONCURSO O PROCEDIMIENTO ABIERTO MÁS DE UN CRITERIO).
- INSCRIPCION REGISTRO PROPIEDAD LIMITACIONES, CONDICIONES, OBLIGACIONES Y PLAZOS.



DISPOSICIÓN PMS LOUA

- **CESIONES ONEROSAS / CONTRATO ADMINISTRATIVO ESPECIAL (PRIMER TÉRMINO NORMAS ESPECÍFICAS)**
 - CUALQUIER PROCEDIMIENTO CONTRATACIÓN (ART. 76)
 - CONCURSO OBLIGATORIO VPO/VPP (PROCEDIMIENTO ABIERTO MÁS DE UN CRITERIO)
 - NO ENAJENACIÓN DIRECTA SALVO ART. 76 (CONCURSOS DESIERTOS)
 - ENAJENACIÓN BIENES PATRIMONIALES / CONTRATO PRIVADO (DESTINO DIFERENTE PPS)
 - SUPUESTO ART. 75.1 c) LOUA
 - VIVIENDAS NO PROTEGIDAS
- **CESIÓN GRATUITA (O PRECIO INFERIOR)**
 - **CESIÓN DIRECTA O CONVENIO (76 b)LOUA (39 RBELA)**
 - OTRAS ADMINISTRACIONES
 - ENTIDADES-SOCIEDADES CAPITAL ÍNTEGRO PÚBLICO
 - **CONCURSO (SÓLO VIVIENDAS PROTECCIÓN) (PROCEDIMIENTO ABIERTO MÁS DE UN CRITERIO)**
 - ENTIDADES PRIVADAS SIN ÁNIMO DE LUCRO DE CARÁCTER BENÉFICO, SOCIAL O COOPERATIVAS
- **DERECHO SUPERFICIE**
 - **IGUAL RÉGIMEN CESIONES IMPLÍCITO (ART. 77 LOUA)**



DISPOSICIÓN PMS LAULA

- **DEROGA**

- **AUTORIZACIÓN/COMUNICACION
CONSEJERÍA OBRAS PÚBLICAS/
TRANSPORTE EXCEDA 25%**

- **SUPRIMIDA LAULA**

- **CESIÓN TEMPORAL USO (COMODATO)**

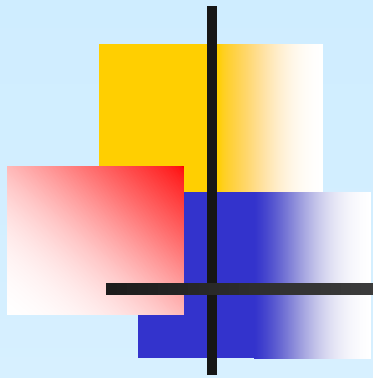
- **NO EXCEDER 30 AÑOS (ART. 77 RBELA)**

- **CESIÓN PRECARIO**

- **INFERIOR UN AÑO (ART. 78 RBELA)**



ESTADO DE LA CUESTIÓN DEL PMS EN ANDALUCÍA: ACTUALIDAD



- **ADAPTACIÓN A LA REGULACIÓN ESTATAL DEL PMS.**
 - NO EXISTE OBSTÁCULO LEGAL PARA QUE LOS INGRESOS Y RECURSOS ECONÓMICOS, Y NO SOLO LOS BIENES, SE PUEDAN DESTINAR A LOS USOS DE INTERÉS SOCIAL DELIMITADOS POR EL LEGISLADOR AUTONÓMICO, PARTIENDO DEL ART.52.1 TRLSRU,
 - Y SE PUEDE AMPLIAR EL DESTINO A FINES SOCIOECONÓMICOS AUNQUE SALVAGUARDANDO LA PREFERENCIA POR EL DESTINO A VPP.

- **EL PMS PUEDE DESTINARSE A GENERAR EMPLEO, SIEMPRE QUE**
 - ESTÉ RAZONABLEMENTE CUBIERTO EL DERECHO A LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO, ESTÉ PREVISTO COMO USO DE INTERÉS SOCIAL EN LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA Y EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.
 - NO PUEDE TRATARSE DE UNA OPERACIÓN INDIVIDUAL SINO QUE TIENE QUE FORMAR PARTE DE UNA ACTUACIÓN DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA, PARA ATENDER NECESIDADES DE CARÁCTER INTEGRADO (MEDIDAS SOCIALES, AMBIENTALES Y ECONÓMICAS, ENMARCADAS EN UNA ESTRATEGIA GLOBAL Y UNITARIA, FUNDAMENTO JURÍDICO 4 STC 17/2016, DE 4 DE FEBRERO DE 2016).

- **TAMBIÉN PUEDE DESTINARSE EL PMS,EXCEPCIONALMENTE POR LOS MUNICIPIOS, A REDUCIR LA DEUDA COMERCIAL Y FINANCIERA (ART.52.5 TRLSRU).TENDRÁN QUE CUMPLIR UNA SERIE DE REQUISITOS:**
 - Y REPONER LA CANTIDAD DISPUESTA EN UN PLAZO MÁXIMO DE 10 AÑOS. ESTO SIGNIFICA QUE HAY UNA COMPATIBILIDAD DEL PRINCIPIO DE UNIDAD DE CAJA CON LOS RECURSOS AFECTADOS DEL PMS,
 - SI SE CUMPLE LA LEY, LOS RECURSOS NO DESAPARECEN, SINO QUE SE UTILIZAN TEMPORALMENTE PARA ALIVIAR LA TESORERÍA, SIN TENER QUE PAGAR INTERESES.

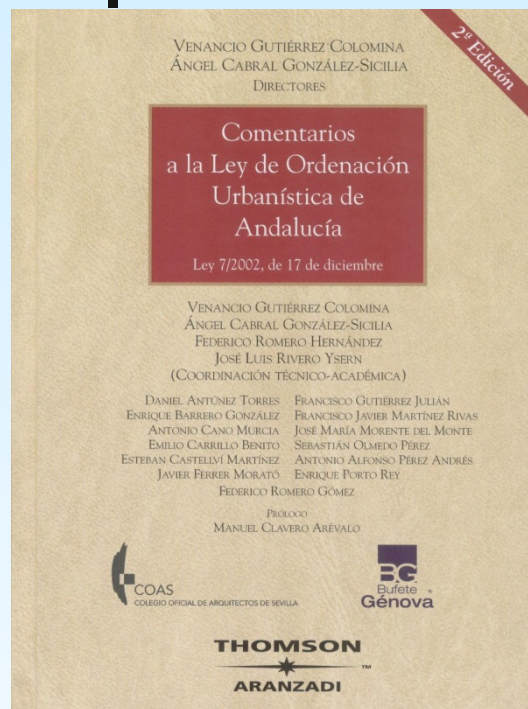
- **LA LEGISLACIÓN AUTONOMICA SALVAGUARDANDO LA PREFERENCIA DEL DESTINO DEL PMS A LA CONSTRUCCIÓN DE VPP, TIENE QUE ESTABLECER UN MARGEN DISCRECIONAL, SIN CARÁCTER ARBITRARIO, PARA LOS AYUNTAMIENTOS, A FIN QUE UNA VEZ VALORADO EL CUMPLIMIENTO ADECUADO DE LA OBLIGACIÓN, DENTRO DE LOS PLANES MUNICIPALES DE VIVIENDAS PUEDAN DESTINAR EL RESTO DEL PMS A OTROS USOS DE INTERÉS SOCIAL.**

FORMULAS CONTRACTUALES APROVECHAMIENTO INMUEBLE



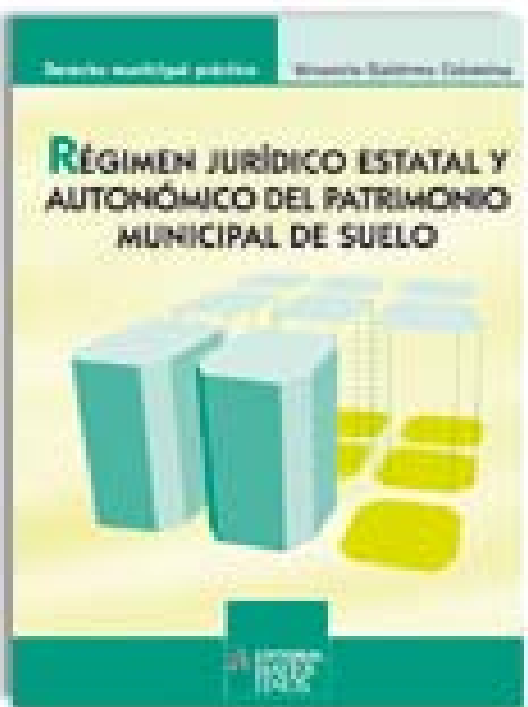
- **ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**
- **ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA.**
- **RENTING (ART. 128 LPAP).**
- **CONTRATO CONCESION DE OBRA PUBLICA.**

CONCLUSIÓN



- **PROTECCIÓN CONSTITUCIONAL VIVIENDA RESIDENCIA FAMILIAR.**

- **COLABORACIÓN COOPERATIVAS CON LAS AAPP PARA LA EFECTIVIDAD DEL DERECHO A LA VIVIENDA DOMINIO PÚBLICO.**



- **MAYOR UTILIZACIÓN COOPERATIVAS DE VIVIENDAS PARA CONSTRUCCIÓN VPO/DOMICILIO FAMILIAR.**

- **USOS INTERÉS SOCIAL PMS Y COOPERATIVAS VIVIENDAS Y FOMENTO EMPLEO.**

MUCHAS GRACIAS POR SU
ATENCIÓN

