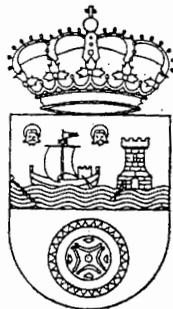


BOLETIN OFICIAL



DE LA ASAMBLEA REGIONAL DE CANTABRIA

Depósito legal SA-7-1983

Año IX

9 de febrero de 1990

— Número 8

Página 39

II LEGISLATURA

SUMARIO

2. PROPOSICIONES DE LEY.

CREACION DE INSTITUTO CANTABRO DEL SUELO. *L. M-00*

Presentada por el Grupo Parlamentario Mixto.

2. PROPOSICIONES DE LEY.

CREACION DEL INSTITUTO CANTABRO DEL SUELO.

Presentada por el Grupo Parlamentario Mixto.

PRESIDENCIA

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha acordado publicar en el Boletín Oficial de la Asamblea la proposición de ley relativa a creación del Instituto Cántabro del Suelo, presentada por el Grupo Parlamentario Mixto, así como su remisión al Consejo de Gobierno a los efectos del artº 117.2 del Reglamento.

Lo que se publica para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 del Reglamento.

Sede de la Asamblea, Santander, 6 de febrero de 1989.

El Presidente de la Asamblea Regional de Cantabria,

Fdo.: Adolfo Pajares Compostizo.

"PROPOSICION DE LEY DE CREACION DEL INSTITUTO CANTABRO DEL SUELO

PREAMBULO

En base a lo dispuesto en el artículo 148.1.3ª de la Constitución Española y artículo 22.tres del Estatuto de Autonomía para Cantabria, corresponde a esta Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

El Real Decreto 3060/1982, de 24 de julio, procedió al traspaso de competencias, diciéndose que se transfería la totalidad de las de orden normativo, resolutivo, de gestión, consultivo, de tutela y fiscalización.

Es notoria en Cantabria la falta de suelo suficiente y adecuado para la construcción de viviendas, especialmente de aquellas que puedan ser más asequibles a la población con menores rentas. Asimismo, el escaso suelo industrial contribuye a frenar las inversiones en el sector secundario tan necesarias para el desarrollo equilibrado de nuestra Comunidad Autónoma.

La sencilla regla económica de la oferta y la demanda aconseja que las Administraciones

Públicas dispongan de Suelo en cantidad suficiente para que, sin anular la imprescindible iniciativa privada, al ofertarlo en el mercado inmobiliario los precios puedan regularse por la propia competencia, paliando, en cierto modo, el preocupante y rampante proceso especulativo.

La presente Ley tiene por objeto la formación paulatina de un patrimonio regional del suelo, aprovechar en beneficio de los administrados parte de las plusvalías que genere el proceso planificador e introducir nuevas formas de enajenación de los terrenos de propiedad pública de manera que la repercusión de los mismos sobre la construcción sea la menor posible para hacer factible la adquisición de los edificios resultantes.

Al mismo tiempo se prevé la participación directa o societaria en la gestión urbanística y si preciso fuere, en la obra urbanizadora.

Para llevar a cabo estas y otras funciones no exentas de complejidad y con objeto de agilizar al máximo la adquisición, enajenación y demás actuaciones, se crea por esta Ley el Instituto Cántabro del Suelo (ICAS), organismo que goza de personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar.

CAPITULO I.- FINALIDAD DE LA LEY

Artículo 1.

Se constituye en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria el Instituto Cántabro del Suelo, adscrito a la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, el cual promoverá las actuaciones necesarias tanto en el aspecto organizativo como en el funcional para garantizar la utilización del suelo de acuerdo con el interés general y para frenar la especulación.

Artículo 2.

El suelo que se adquiera, se destinará preferentemente a usos residenciales, para viviendas de promoción pública o privada de protección oficial y para la creación de industria. Asimismo podrá destinarse a equipamientos y otras instalaciones de interés general.

Artículo 3.

El Instituto Cántabro del Suelo gozará de personalidad jurídica propia, autonomía administrativa y económica y plena capacidad de obrar con los instrumentos de Derecho público y de Derecho privado propios de su naturaleza, para el cumplimiento de sus finalidades, de acuerdo con la presente Ley y con la legislación general sobre las entidades autónomas que le sea aplicable. En consecuencia, podrá adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar o enajenar toda clase de bienes, concertar créditos, celebrar contratos, establecer y explotar obras y servicios, obligarse, interponer los recursos establecidos y ejercitar las acciones previstas en las Leyes.

CAPITULO II.- FUNCIONES**Artículo 4.**

Son funciones del Instituto Cántabro del Suelo:

a) La preparación, desarrollo y ejecución de los planes de inversiones para actuaciones urbanísticas o de promoción de la edificación en el ámbito territorial de Cantabria con cargo a los fondos de la Diputación Regional de Cantabria o del propio Instituto.

b) La adquisición por cualquier título de terrenos destinados a la formación de reservas del suelo, preparación de solares o cualquier otra finalidad análoga de carácter urbanístico.

c) La ejecución de planes y proyectos de urbanización que sean de su competencia mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

d) La enajenación, permuta y cesión de los terrenos de su propiedad, urbanizados o no, y la constitución de hipoteca sobre los mismos.

e) La constitución, transmisión, modificación, extinción de derecho de superficie, servidumbre y cualesquiera otros reales sobre los terrenos y solares, dentro de las previsiones de los planes.

f) La expropiación de terrenos, solares y

otros bienes o derechos y las demás operaciones materiales o jurídicas que requiera la gestión urbanística de su competencia.

g) El arrendamiento de bienes muebles o inmuebles.

h) La realización de las demás operaciones técnicas, materiales o jurídicas que requiera la gestión urbanística de acción territorial y de vivienda o industria que competan al Instituto y

i) Cualesquiera otras que sean necesarias para llevar a cabo su actividad con los fines indicados.

Artículo 5.

Para el ejercicio de sus funciones, el Instituto Cántabro del Suelo podrá:

Primero.- Desarrollar dichas funciones directamente mediante el órgano u órganos que sean competentes o que, en su caso, puedan crearse.

Segundo.- Realizar convenios con los organismos competentes, especialmente con las entidades locales que deban coadyuvar, por razón de su competencia, al mejor éxito de su gestión.

Tercero.- Formar consorcios con otras entidades públicas para el desarrollo de los fines propios de la gestión y ejecución de actividades urbanísticas.

Cuarto.- Crear sociedades anónimas cuando así convenga a la promoción, gestión o ejecución de las actividades de su competencia, así como participar en cualquiera otras sociedades constituidas con limitación de la responsabilidad por entes públicos o particulares para el desarrollo de fines de naturaleza urbanística.

Quinto.- Integrarse en las entidades urbanísticas colaboradoras creadas para la gestión urbanística que le afecte.

CAPITULO III.- ORGANOS DE GOBIERNO**Artículo 6.**

1. El Instituto Cántabro del Suelo se registrará

por los órganos siguientes:

- a) Consejo de Administración.
- b) Gerencia.

2. El Instituto dispondrá, además, de los servicios de Dirección Técnica, Secretaría, Patrimonio, Asesoría Jurídica e Intervención con la organización y funciones que se determinen reglamentariamente.

Artículo 7.

1. El Consejo de Administración está formado por el Presidente, el Vicepresidente, los Vocales y el Secretario.

2. Será Presidente el Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo. La Vicepresidencia corresponderá al Director General de Urbanismo, que auxiliará al Presidente en sus funciones y le sustituirá en los casos de ausencia o de imposibilidad.

3. Los vocales del Consejo serán los siguientes:

- a) Un representante de la Consejería de Ecología, Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
- b) Un representante de la Consejería de Economía, Hacienda y Presupuesto.
- c) Un representante de la Consejería de Turismo, Transportes y Comunicaciones e Industria.
- d) Un representante de cada uno de los Grupos existentes en la Asamblea Regional de Cantabria, preferentemente especializados en la materia.
- e) El Gerente.

4.- El Secretario será designado por el Consejo, a propuesta de su Presidente.

Artículo 8.

1.- El Consejo de Administración ostenta las más amplias facultades en la actuación, gestión y representación del Instituto.

2. Las deliberaciones del Consejo serán presididas y dirigidas por su Presidente. Para que las deliberaciones o los acuerdos del Consejo sean válidos se requiere la presencia, por lo menos, de la mitad más uno de sus miembros.

3. Los acuerdos se registrarán en el libro de actas, con la firma del Presidente y del Secretario.

4. Cuando el orden del día de la reunión del Consejo de Administración incluya la consideración específica de asuntos que afecten al desarrollo urbanístico de un término municipal será convocado el Alcalde correspondiente. El Alcalde podrá asistir acompañado por la persona que designe, sólo a la deliberación del asunto por el cual ha sido convocado, e intervendrá con voz pero sin voto.

5. El Secretario levantará el acta de las sesiones y extenderá certificaciones de los acuerdos que se hayan adoptado y autorizará con su firma unas y otras.

CAPITULO IV.- COMPETENCIAS

Artículo 9.

Corresponde al Consejo de la Diputación Regional de Cantabria:

Primero.- Aprobar:

- a) El Plan de actuación a plazo medio, y el plan anual de trabajos o gestión.
- b) El programa de adquisición, preparación y enajenación del suelo.
- c) La creación de consorcios o sociedades anónimas y la participación o integración del Instituto en las ya constituidas por entes públicos o particulares, para el desarrollo de fines de naturaleza urbanística.
- d) El nombramiento del Gerente del Instituto, a propuesta del Presidente del ICAS y previa audiencia de su Consejo de Administración.

e) La adquisición de suelo mediante expropiación y declarar, por acuerdo, la ur-

gente ocupación de los bienes afectados.

f) El presupuesto de explotación y capital.

Segundo.- Autorizar las transmisiones de terrenos cuando lo sean a título gratuito, que proyecte el Instituto a favor de entidades públicas y con destino a instalaciones de servicios públicos o a la creación de dotaciones y equipamientos.

Tercero.- Dictar las normas adecuadas para ejercer el control de carácter económico-financiero y de eficacia del Instituto en el marco de las disposiciones generales aplicables a la Diputación Regional.

Artículo 10.

1. El Consejo de Administración decidirá sobre:

- a) El control de las funciones previstas en el capítulo segundo de esta Ley.
- b) La administración de los bienes y fondos que integren el patrimonio del Instituto.
- c) Cuantos asuntos relacionados con la competencia del Instituto le encomiende su Presidente.

2. El Consejo de Administración conocerá e informará:

- a) De los planes de actuación a medio plazo y del plan anual de trabajo o gestión.
- b) De los presupuestos del Instituto.

Artículo 11.

El Presidente del Consejo tendrá las siguientes atribuciones:

Primera.- Ostentar la representación del Consejo.

Segunda.- Convocar las reuniones, señalando lugar, día y hora de celebración y el orden del día.

Tercera.- Presidir y dirigir las deliberaciones y dirigir con su voto de calidad los empates.

Cuarta.- Nombrar al Director Técnico.

Quinta.- Autorizar con su firma las actas de las sesiones.

Sexta.- Cualesquiera otras que se atribuyan reglamentariamente, excepto las reservadas al Consejo de Administración.

Artículo 12.

El Gerente del Instituto tendrá las siguientes atribuciones:

- a) En su función exclusiva, ostentar la representación plena de su Presidente.
- b) Ejercerá la dirección del personal.

CAPITULO V.- REGIMEN ECONOMICO

Artículo 13.

1. La hacienda del Instituto estará integrada por los recursos siguientes:

- a) La asignación que se fije en el Presupuesto de la Diputación Regional de Cantabria para el cumplimiento de los fines del Instituto.
- b) Las subvenciones, aportaciones o donaciones que a su favor se concedan por entidades o particulares.
- c) Los productos que obtenga de los actos de disposición o administración en que intervenga.
- d) Los bienes, valores y derechos que adquiera en el ejercicio de sus funciones y los productos, rentas o incrementos de su propio patrimonio.
- e) Las participaciones o ingresos que procedan de los conciertos que celebre y de los consorcios, sociedades y entidades urbanísticas en que intervenga.

f) Cualesquiera otros recursos no previstos en los apartados anteriores.

2. Su patrimonio estará formado por:

a) El suelo que se adquiera para el desarrollo de sus fines.

b) Sus participaciones en los consorcios o accionariales en las sociedades anónimas previstas en el artículo 5.

3. El presupuesto del Instituto será anual y estará sujeto a las disposiciones legales sobre los presupuestos de los organismos autónomos.

4. El Instituto Cántabro del Suelo gozará de las exenciones y bonificaciones fiscales de que goza la Diputación Regional.

CAPITULO VI.- ADQUISICION DEL SUELO

Artículo 14.

1. El suelo que se adquiera se destinará, preferentemente:

- A viviendas de promoción pública o privada de protección oficial.

- A la creación de suelo industrial.

2. El suelo podrá adquirirse por cualquiera de las formas admitidas en derecho (cesión gratuita, enajenación, expropiación, etc.).

A efectos expropiatorios, las adquisiciones de suelo para los fines indicados, se consideran de utilidad pública, interés social y necesaria ocupación.

El Consejo de Gobierno podrá, mediante acuerdo, declarar urgente la ocupación de los bienes afectados por la expropiación.

Artículo 15.

Las valoraciones, en caso de expropiación, serán las que correspondan a los bienes en el mercado inmobiliario teniendo en cuenta el aprovechamiento que tuvieren los terrenos en el momento de incoarse el expediente.

Artículo 16.

Si los terrenos que se adquirieran para cumplir cualquiera de las finalidades del Instituto Cántabro del Suelo (ICAS) estuvieren clasificados de modo que la clasificación urbanística no permitiere su posterior urbanización y edificación, se requerirá al Ayuntamiento correspondiente para que proceda la reclasificación del planeamiento en el ámbito afectado y si la aprobación inicial no se produce en el plazo de tres meses o la provisional en seis meses desde dicho requerimiento, la Comisión Regional de Urbanismo se subrogará en las competencias municipales.

En cualquier caso, el cambio de clasificación no alterará el modelo territorial del planeamiento correspondiente por lo que los terrenos que se adquirieran deberán plantear la menor incidencia posible en el planeamiento vigente.

CAPITULO VII.- ENAJENACION DEL SUELO

Artículo 17.

El ICAS podrá enajenar el suelo que constituya su patrimonio mediante concurso.

Para la adjudicación se tendrá en cuenta las siguientes bases:

1. El precio a desembolsar por el adjudicatario será el del coste, tanto si se hubiere reclasificado o no el terreno, incluidos los gastos, costos de urbanización y demás, si los hubiere, todo ello aumentado en un 10% de interés por cada año que hubiere transcurrido desde su adquisición (o fracción correspondiente).

Y además las especificadas siguientes:

2. Para Viviendas de Protección Oficial:

a) Precio resultante de las viviendas, siendo mejor considerado el menor de ellos en cuanto fuere conciliable con los restantes requisitos.

b) Calidad de las viviendas y condiciones estéticas de los edificios y su entorno.

- c) Metros cuadrados de superficie útil de cada vivienda.
 - d) Calidad entorno y servicios de la urbanización (tales como viales, zonas verdes, deportivas, guarderías, la propia calidad de los materiales a utilizar, etc.).
 - e) Mejor financiación para los adquirentes, incluidos costes y gastos.
 - f) Plazos de inicio de las obras y de entrega de viviendas y urbanización.
 - g) Ventajas fiscales de toda índole para los adjudicatarios, cobertura de garantía de los compromisos por acuerdo de Cía Aseguradora, etc.
3. Para suelo industrial:
- a) Características de las naves, pabellones o edificios con fines industriales o de investigación a ejecutar.
 - b) Mejores características medio-ambientales (se acompañará si se estima o es obligado un estudio de impacto).
 - c) Objetivos de la empresa a instalar valorándose especialmente los de alta tecnología.
 - d) Cuantía de la inversión, plazos en que se producirá, garantías, etc.
 - e) Número de puestos de trabajo que habrán de crearse.
 - f) Repercusión beneficiosa que directa o indirectamente puede provocar la empresa en industrias accesorias y, en general, de forma inducida en la región, la comarca o la localidad en que se emplace.
 - g) Características de la urbanización si no existiere.
 - h) Plazos de inicio de las obras y de ejecución de las mismas.
 - i) Garantía de los compromisos contraídos (aseguradora, etc.).

Artículo 18.

Adjudicado el terreno correspondiente, el ICAS (Instituto Cántabro del Suelo) determinará los plazos de iniciación y ejecución de las obras, pudiendo por razones debidamente justificadas y con carácter excepcional conceder prórroga de los respectivos plazos que en ningún caso y sumadas todas ellas excedan del 50% fijado para cada uno de ellos (iniciación y ejecución).

Artículo 19.

Si el adjudicatario no cumple con cualquiera de las condiciones que dieron lugar a la adquisición de los terrenos, por medio del concursor, el ICAS podrá solicitar la reversión de los terrenos transmitidos percibiendo, además, una cantidad igual a la diferencia de valor en el momento de la adquisición y de la reversión aumentada en un 10% anual sobre el valor de la adjudicación.

El ICAS podrá hacer efectivo el importe a costa de las instalaciones y urbanizaciones realizadas pudiendo quedarse con las mismas preferentemente, si así lo desea, y pagando, si procediere, la diferencia hasta su valor descontado el valor de la enajenación y la indemnización referida.

En todo caso, las enajenaciones, con las condiciones que dieron lugar a la adjudicación, serán inscritas en el Registro de la Propiedad, a los efectos de la posible subrogación de terceros adquirentes.

En todo caso se hará constar la necesidad de la autorización expresa y escrita del ICAS para que tenga lugar la subrogación.

Artículo 21.

Las cantidades obtenidas por la enajenación de los terrenos se reinvertirán en nuevas adquisiciones de suelo con idéntica finalidad, más aquellas que anualmente, se consignaren en los Presupuestos.

Artículo 22.

De las operaciones de adquisición, enajena-

ción y otras se dará cuenta trimestral a la Comisión de Hacienda de la Asamblea que elaborará un informe anual que se dará a conocer al Pleno de la Asamblea.

**CAPITULO VIII.- INTERVENCION DE LA EDIFICACION
Y USO DEL SUELO**

Artículo 23.

Serán de aplicación las disposiciones de índole nacional aplicables sobre la materia.

En las actuaciones a que se refiere la presente Ley en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, de los planes de Ordenación, Programa, Proyectos y, en su caso, de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o de las Normas y Ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificación, siempre que la infracción fuere grave y manifiesta.

CAPITULO IX.- RECURSOS

Artículo 24.

Contra los actos administrativos del Insti

tuto Cántabro del Suelo podrá interponerse recurso de alzada ante el Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, que agotará la vía administrativa.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.

El Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, podrá dictar las disposiciones adecuadas para el desarrollo y la ejecución de esta Ley.

Segunda.

La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

Tercera.

El Consejo de Administración a que se refiere el artículo 7 de esta Ley se constituirá en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la misma.
