

N/Rf^a: 204/2024/1103

Expediente: 511/24/36427

ER

Por la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos se solicita la emisión de informe preceptivo para la **ADQUISICIÓN DIRECTA DE UN INMUEBLE SITUADO EN LA PLAZA DE EL PARDO, 2 BAJO B, EN EL DISTRITO FUENCARRAL-EL PARDO DE MADRID, PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD MERCANTIL ESTATAL DE GESTIÓN INMOBILIARIA DE PATRIMONIO, M.P., S.A (SEGIPSA)**

A la petición de informe se acompaña el Expediente tramitado al efecto. A la vista de la documentación aportada y de la legislación aplicable se emite el siguiente

INFORME

1) OBJETO DEL INFORME

Mediante Nota Interna del Coordinador del Distrito de Fuencarral-El pardo, de 18 de octubre de 2024, se remite Memoria Justificativa firmada por el Director General de Atención a la Ciudadanía y el Coordinador del Distrito de Fuencarral-El Pardo, para justificar la necesidad de adquisición del local sito en la Plaza de El Pardo, 2 bajo B.

La finca se halla inscrita en el Registro de la Propiedad nº37 de Madrid en los siguientes términos:

“PRIMERO: Que la descripción vigente consta en la inscripción 1ª y es como sigue:

URBANA: NUMERO VEINTE.- VIVIENDA BAJO "B" del portal de la PLAZA DEL CAUDILLO número DOS. Se encuentra situado en planta baja de la casa número cuatro, teniendo su entrada por la escalera común del citado portal, e integrante de un conjunto de cinco casas ubicadas en El Pardo entre las calles Carboneros, Mira el Río y Plaza del

Información de Firmantes del Documento



Caudillo, señaladas con los números dos, uno y dos, respectivamente. Tiene una superficie de ochenta y tres metros treinta y seis decímetros cuadrados de superficie útil y una superficie construida incluyendo la parte proporcional de elementos comunes, de ciento nueve metros catorce decímetros cuadrados. Consta de vestíbulo, estar comedor, cocina, cuarto de baño, y cuatro dormitorios con sus correspondientes terrazas. Dispone de instalaciones de agua corriente, saneamiento y luz eléctrica. Linda al Norte, con la vivienda bajo "B" del portal número uno de la Plaza del Caudillo, finca número diez; al Sur, con la vivienda bajo "A" de su mismo portal y planta, finca número veintiuna; Este, con el patio interior y escalera de acceso; y al Oeste, con el pasaje interior. CUOTA: Le corresponde una cuota de participación de un entero ocho mil trescientas noventa diez milésimas por ciento en la comunidad general y de cinco enteros dos mil setecientos seis diez milésimas por ciento en la casa de la que forma parte. Referencia Catastral: 4259401VK3845G000GIJ. La finca matriz no está coordinada gráficamente con el Catastro."

Constan incorporadas al Expediente la correspondiente certificación catastral, certificado de eficiencia energética de edificios existentes, y certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad nº37 de Madrid.

De conformidad con la certificación registral, de 22 de abril de 2024, el dominio de la finca número 1/3660 aparece inscrito a favor de la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, S.A. -SEGIPSA-, con N.I.F. A28464725, por título de Permuta con "El Estado Español -Administración del Estado-.

De la citada certificación se desprende que la finca no tiene cargas reales vigentes registradas y que se ha cancelado una nota de afección fiscal por caducidad.

2) CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Información de Firmantes del Documento



El presente negocio jurídico tiene carácter patrimonial, estando excluido expresamente de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, conforme a lo dispuesto en su artículo 9.2.

Resulta de aplicación la legislación patrimonial, constituida principalmente por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (RGLPAP), la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, así como la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid.

La competencia para acordar la adquisición corresponde al titular del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos, en virtud de lo dispuesto en el Apartado 3º punto 6.6.1 c) del Acuerdo de 29 de junio de 2023 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de organización y competencias del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos.

El órgano competente para autorizar y disponer el gasto es la Junta de Gobierno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.1.e) y g) de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, y en el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 29 de junio de 2023, de organización y competencias del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos.

El procedimiento de adquisición directa de bienes inmuebles y derechos sobre los mismos se contiene en el artículo 116 LPAP y en el artículo 27 RGLPAP.

En concreto, el apartado 4 del artículo 116 establece lo siguiente: *“La adquisición podrá realizarse mediante concurso público o mediante el procedimiento de licitación restringida regulado en el apartado 4 de la disposición adicional decimoquinta, salvo que se*



acuerde la adquisición directa por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia de la adquisición resultante de acontecimientos imprevisibles, o la especial idoneidad del bien.”

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 116.3 LPAP, queda acreditado en el Expediente la necesidad o conveniencia de la adquisición, el fin al que pretenden destinarse los inmuebles y el procedimiento de adjudicación. A estos efectos, en la **Memoria Justificativa de la Idoneidad de la Adquisición**, con fechas de firma de 18 y 21 de octubre de 2024, se indica lo siguiente:

“El barrio de El Pardo aparece como un núcleo aislado de población, fuera del caso urbano de la Ciudad de Madrid y perteneciente al Distrito de Fuencarral-El Pardo. Esta circunstancia dificulta el acceso a determinados servicios para los vecinos, aunque cuentan con dos líneas de autobuses que les comunica con Moncloa y La Paz.

Además de esta particularidad, se añade que la población del barrio de El Pardo es de edad avanzada, con lo cual tienen mayores dificultades para desplazarse a otros lugares del Distrito y acceder a los servicios esenciales.

Por lo que respecta al local de referencia, es preciso tener en cuenta que en el inmueble indicado se viene prestando servicios de atención a la ciudadanía, tanto por las Unidades o Departamentos adscritos a este Distrito como por el personal integrante de la Oficina de Línea Madrid.

Esta situación se viene produciendo desde hace más de quince años, con lo cual se ha consolidado en el tiempo y constituye un punto de atención a los vecinos del barrio de El Pardo, que se manifiesta como imprescindible para la realización de determinadas gestiones, habida cuenta de la referida situación geográfica del citado barrio.



El local acoge una oficina auxiliar del servicio de Línea Madrid, donde se prestan los servicios de información y asistencia a los ciudadanos, de forma que los vecinos no tienen la necesidad de trasladarse a otras oficinas. Así prescindir de este servicio ocasionaría un grave trastorno para las personas que viven en este barrio.

Por otra parte, en atención a las especiales circunstancias referidas a su ubicación, desde el Distrito se atiende a los vecinos, trasladando una trabajadora social, mediante el sistema de atención mediante cita previa.

Este servicio está pensado para las personas de mayor edad y que no pueden desplazarse a los dos centros de servicios sociales que tiene el Distrito.

Así pues, se considera imprescindible seguir contando con este local para atender las necesidades de los vecinos de El Pardo.”

Con base en lo dispuesto en el artículo 27.1 d) del RGLPAP debe acompañarse a la Memoria oferta de venta con expresión del precio, del plazo de duración de la oferta y de las condiciones del contrato. En este sentido, consta en el Expediente escrito de parte vendedora, de 25 de septiembre de 2024, en el que manifiesta lo siguiente:

1º.- Esta oferta es firme y ninguno de sus elementos podrán modificarse, salvo autorización expresa de la Sociedad Mercantil Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, M.P.S.A. (SEGIPSA).

2º.- La venta de la finca se realiza en calidad de cuerpo cierto, conociendo el adquirente su estado físico y situación jurídica, registral, catastral y urbanística del inmueble que adquiere, renunciando a toda acción de saneamiento por vicios o defectos ocultos.

3º.- El destinatario de esta oferta es única y exclusivamente la corporación que se indica en el encabezamiento, como arrendatario de la finca en la fecha en que se notifica la oferta, otorgándose, en su momento, la escritura de compraventa a su nombre, si resultan cumplidas las condiciones señaladas en esta oferta y su aceptación resulta notificada en plazo.

No se aceptará subrogación ni cesión a terceros del derecho de compra.



4º.- *El precio de venta de los inmuebles ofertados de DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA EUROS (246.290,00 €), corresponde al informe de valoración solicitado por SEGIPSA.*

5º.- *Con independencia del precio de venta a abonar, la parte compradora asumirá los honorarios de Notaría (incluyendo una copia autorizada y dos copias simples de la escritura para el vendedor) y los de Registro de la Propiedad, comprometiéndose a la inscripción de la escritura en el plazo de un mes a contar desde la fecha del otorgamiento de la misma; así como los gastos e impuestos inherentes a la operación, a excepción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que será de cuenta del vendedor.(...)*

(...) 7º.- *El plazo de respuesta para esta oferta es de dos meses, a contar desde la recepción de este escrito. El silencio se interpretará como rechazo de la oferta.”*

Se incorpora al Expediente Informe de Valoración emitido por la Subdirección General de Gestión Técnica e Inventario, de 22 de octubre de 2022, en el que se concluye lo siguiente:

“Utilizando los distintos tipos de métodos de valoración para obtener el valor del local sito en la Plaza de El Pardo 2, bajo B de Madrid se obtienen los siguientes valores:

RESUMEN VALORACION

METODO DE VALORACION VALOR DEL SUELO (€)

METODO DE COMPARACION 315.709,70 €

METODO CATASTRAL ACTUALIZADO 296.794,25 €

MEDIA DE VALOR 306.251,98 €

*Considerando la media de estos valores obtendríamos un valor medio de 306.251,98 €, y teniendo en cuenta la oscilación propia de mercado en un intervalo de valores de entorno +/- 5 % del precio medio de mercado, podría considerarse que el del local sito en la Plaza de El Pardo 2, bajo B de Madrid a efectos de su adquisición se encuentra comprendido en una horquilla entre **290.939,38 € (-5%)** y **321.564,57 € (+5%)**.*

Por tanto, el precio ofertado por la propiedad que asciende a 246.290,00€ está por debajo de la horquilla de valores de mercado estimada.”



Consta la Resolución de la Directora General de Gestión del Patrimonio, de 23 de octubre de 2024, por la que se aprueba la valoración recogida en el informe de 22 de octubre de 2024, emitido por la Subdirección General de Gestión Técnica e Inventario.

En cuanto a las condiciones del contrato, no se ha remitido minuta de la escritura de compraventa, por lo que la única fuente de la que disponemos para conocer los pactos y condiciones que debemos informar es la **Memoria Justificativa**, de 6 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Gestión del Patrimonio.

Por tanto, las consideraciones tan solo se realizan respecto de las circunstancias sobre las que se tiene conocimiento en la fecha de emisión del presente informe y que han sido trasladadas a esta Asesoría Jurídica.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.1 c) del RGLPAP, en el Expediente deberá obrar el certificado de existencia de crédito presupuestario adecuado y suficiente, así como la correspondiente aprobación del gasto y fiscalización, o documentación contable correspondiente, constando la solicitud de creación de aplicación presupuestaria, partida de gastos, de fecha de 17 de octubre de 2024.

A la vista de todo lo expuesto anteriormente, se emite el presente informe **con carácter favorable**.

Todo lo anterior, sin perjuicio de lo que pudiera informar la Intervención en materia de su competencia.

Es cuanto procede informar, no obstante, el órgano gestor competente resolverá.

Información de Firmantes del Documento



El presente informe se emite de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12.3, letra d) del Reglamento Orgánico 1/2023, de 31 de enero, de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Madrid, en conexión con los artículos 116 de la LPAP y 27 del RGLPAP, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4º.4.1 d) del Acuerdo de 29 de junio de 2023 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de organización y competencias de la Coordinación General de la Alcaldía

Madrid, a fecha de su firma.

Fdo.- Letrada del Ayuntamiento de Madrid

Información de Firmantes del Documento

