

N/Rf^a: 204/2022/1233

Expediente: 145/2022/02287

EB

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 DOS VIVIENDAS SITUADAS EN LA PLAZA DE EURÍPIDES Nº 1 DE MADRID, PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, PARA DESTINARLAS A ESPACIO DE IGUALDAD EN EL DISTRITO DE SAN BLAS-CANILLEJAS.**

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 San Blas-Canillejas, de 2 de noviembre de 2022, se solicita *“la adquisición a la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid de los locales situados en la Plaza de Eurípides 1, bajo derecha e izquierda, con el fin de su adscripción a la Junta de Distrito de San Blas Canillejas”*.

En la actualidad, las viviendas están siendo utilizadas en el Distrito como Espacio de Igualdad denominado *“Lucía Sánchez Saornil”*.

Se acompaña Memoria elaborada por el Distrito, con fecha 28 de octubre de 2022, en la que *“se pretende dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa patrimonial con el fin de tramitar un expediente para la adquisición por el Ayuntamiento de Madrid de dos locales que en la actualidad son propiedad de la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.”*

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid
sgconsultivo@madrid.es
Tfno. 915 881 502 (81502) / 914 802 695 (42695)

1

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 05/12/2022 09:31:33

Constan incorporadas al Expediente las correspondientes certificaciones catastrales, nota simple del Registro de la Propiedad nº17 de Madrid, así como certificación registral.

En este sentido, se aprecia una discrepancia en la descripción de los inmuebles ya que, tanto en la Nota Interna como en la Memoria elaborada por el Distrito, los inmuebles se identifican como "bajo izquierda y derecha" mientras que, en el Registro de la Propiedad nº17 de Madrid, figuran inscritos en los siguientes términos:

- Finca nº 13.619: Planta: 1, Puerta: DCHA.
- Finca nº 13.621: Planta: 1, Puerta: IZDA.

Por lo tanto, este extremo debería aclararse, a efectos de no incurrir en contradicciones.

De la certificación registral, de 7 de noviembre de 2022, se desprende que el dominio de las fincas número 13.619 y 13.621 está inscrito a favor del anterior INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA, libre de cargas y gravámenes.

Asimismo, se acompaña Certificación del Secretario General de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, de 17 de diciembre de 2019, en la que se indica lo siguiente:

"Que las viviendas sitas en la Plaza de Eurípides núm. 1, planta primera puerta izquierda y planta primera puerta derecha, del Municipio de Madrid, cuyas referencias son 0009.01.01.VI.0128 Y 0009.01.01.VI.0129, pertenecientes al Grupo M-9 La Dehesilla, están adscritas al patrimonio de la Comunidad de Madrid, de acuerdo a lo establecido en el Real Decreto 1115/1984, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad de Madrid en materia de patrimonio arquitectónico, control de la calidad de la edificación y vivienda."

2) CONSIDERACIONES JURÍDICAS

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 3.6.1 c) del Acuerdo de 27 de junio de 2019 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, 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 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 en los siguientes términos:

“En virtud de lo dispuesto en el citado artículo 116. 4 de la LPAP, en el presente caso resulta procedente la adquisición directa de las dos viviendas hasta por dos razones, que se indican seguidamente.

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid
sgconsultivo@madrid.es
Tfno. 915 881 502 (81502) / 914 802 695 (42695)

3

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 05/12/2022 09:31:33

En primer lugar, procede acordar la adquisición directa porque la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, como Organismo Autónomo que es, constituye una entidad de Derecho Público perteneciente al Sector Público, con personalidad jurídica y patrimonio propios, distintos de los de la Comunidad Autónoma, al que se encomienda expresamente en régimen de descentralización la organización y administración de algún servicio público y de los fondos adscritos al mismo, en cumplimiento de actividades económicas al servicio de fines diversos y la administración de determinados bienes de la Comunidad, ya sean patrimoniales o de dominio público. Todo ello de conformidad con el artículo 2.2.a) de la Ley 1/1984 de 19 de enero reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid.

Y en segundo lugar, procede asimismo la adquisición directa de las dos viviendas por su especial idoneidad para los fines municipales a los que se van a destinar -que son los mismos a los que se destinan en la actualidad-, y ello tal y como se pone de manifiesto de modo expreso y extensamente detallado en la “Memoria relativa a la adquisición por el Ayuntamiento de Madrid de los locales de la plaza Eurípides 1 (bajo izquierda y derecha)”, firmada en fecha 28 de octubre de 2022 por el Coordinador del Distrito de San Blas-Canillejas (...)”

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 la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, de 6 de abril de 2022, en el manifiesta su propósito de efectuar la enajenación.

Asimismo, se incorpora escrito de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, de 3 de agosto de 2022, en el que se indica que el Valor de Tasación de Enajenación directa de los inmuebles asciende a **205.825 euros**. Por otra parte, en el citado escrito se realiza la siguiente observación:

“Nos ponemos de nuevo en contacto con usted, para comunicarle que estimada positivamente su propuesta sobre la cantidad adeudada, en concepto de Comunidad

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid
sgconsultivo@madrid.es
Tfno. 915 881 502 (81502) / 914 802 695 (42695)

4

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 05/12/2022 09:31:33



pendiente, se reitera la propuesta de cantidades pendientes a fecha de hoy y que deberían liquidarse con carácter previo a la enajenación de los inmuebles de la calle Eurípides 1.

RESUMEN DE LA DEUDA

Deuda de alquiler.....1.967,88 euros

Gastos Comunidad de Propietarios hasta mayo 2021, pagado por la Agencia de Vivienda Social.....1.450,00 euros

El Área de Gestión de Viviendas gestionará el certificado de corriente de pago, imprescindible para la escritura.”

De la documentación remitida a esta Asesoría Jurídica se desconoce cuál es el estado actual de la deuda, cuestión que deberá aclararse, teniendo en cuenta que dichas cantidades deben liquidarse con carácter previo a la enajenación de los inmuebles.

Se incorpora al Expediente Informe de Valoración emitido por la Subdirección General de Gestión Técnica e Inventario, de 8 de septiembre de 2022, en el que se indica que el uso dotacional pretendido es compatible con la normativa urbanística, en los siguientes términos: *“Calificación: EQUIPAMIENTO BÁSICO (EQUIPAMIENTO EDUCATIVO). Según el Plano P-5 Calificación y Usos del APE.20.06 COLONIA MARGARITAS se trata de una **dotación compatible.**”*

Asimismo, en el Informe de Valoración se concluye lo siguiente: *“El valor de la tasación aportada está por debajo del valor de mercado calculado, por lo que resulta conveniente para la Administración como precio de adquisición de los locales de referencia.”*

En este sentido, no se incorpora al Expediente el informe de la tasadora TINSA, de 27 de mayo de 2022, al que se hace referencia y que fue solicitado por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid. Por lo tanto, este extremo debería completarse.

Consta la Resolución de la Directora General de Gestión del Patrimonio, de 8 de noviembre de 2022, por la que se aprueba la valoración recogida en el informe de 8 de septiembre de 2022, emitido por la Subdirección General de Gestión Técnica e Inventario “*en relación con dos viviendas (primero derecha y primero izquierda) situadas en la plaza de Eurípides n.º 1 del Distrito de San Blas-Canillejas de Madrid, propiedad de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, por un importe de **205.825,00 € (DOSCIENTOS CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO EUROS).**”*

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 15 de noviembre de 2022, 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.

Por otra parte, se hace notar que debería hacerse referencia a la existencia, inexistencia o, en su caso, innecesariedad del certificado de eficiencia energética a que se refiere el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Por último, se recuerda que en el Expediente que se tramite por parte de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid se deberá acreditar que concurren los requisitos legalmente exigidos a dicho ente público para la enajenación de sus inmuebles en la legislación que le es aplicable, especialmente en el Capítulo IV de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

A la vista de todo lo expuesto anteriormente, se emite el presente informe **con carácter favorable**, con sujeción a las consideraciones jurídicas efectuadas.

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.

El presente informe se emite de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116 de la LPAP, en relación con el artículo 28 de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid y el artículo 57.1.h) del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento, de 31 de mayo de 2004, así como el Apartado 6º.5.1 d) del Acuerdo de 5 de septiembre de 2019 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