

204/2019/1625

Por la Secretaría general Técnica del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos se solicita la emisión de informe preceptivo en el expediente tramitado para la **ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE SITO EN LA CALLE JULIÁN CAMARILLO Nº 6, ESQUINA CON LA CALLE ALBARRACÍN, Nº 33 Y CON LA CALLE MIGUEL FLETA**. 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

I. Sobre la emisión del informe

Este informe se emite de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116 de la Ley 33/2003, de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas en relación con el artículo 28 de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid y con el artículo 57.1.h) del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Madrid.

II. Antecedentes

Se propone la adquisición de un inmueble situado en la calle Julián Camarillo nº 6 con vuelta a la calle Albarracín nº 33 y con vuelta a la calle Miguel Fleta que se haya inscrito en el registro de la Propiedad 17 de Madrid, con número de finca registral 61.200 y referencia catastral 6662906VK4766D0001LB. El titular registral es REX SPAIN ZDHL, S.L., actual arrendatario quien ostenta la íntegra propiedad del

Información de Firmantes del Documento



inmueble. Adicionalmente, la nota simple remitida junto con la documentación no contempla la existencia de cargas sobre la finca.

En la actualidad el inmueble se encuentra arrendado por el Ayuntamiento de Madrid en virtud de contrato de arrendamiento de 1 de marzo de 2019 aprobado por Decreto de 28 de febrero de 2019 del Delegado del Área de Gobierno de Economía y Hacienda.

La adquisición se plantea en ejercicio del derecho de tanteo que al Ayuntamiento le corresponde como arrendatario conforme al contrato y la legislación aplicable.

III. Régimen jurídico de la operación.

Respecto al régimen jurídico del negocio propuesto se parte de la exclusión de los negocios patrimoniales del sector público de la normativa de contratos públicos en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.2 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. Por tanto, resultan de aplicación preferente la Ley 2/2003 de Administración local de la comunidad de Madrid y por la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

La competencia para acordar la adquisición corresponde al titular del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos en virtud de lo dispuesto en el punto 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. Dicho Acuerdo también habilita la firma de la escritura por la titular de la Dirección General

Información de Firmantes del Documento

RAFAEL REQUENA CASTAÑOL - LETRADO CONSISTORIAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM-11/12/2019 14:13:57
CSV : 9801FFD71F419DE8



de Patrimonio en su artículo 7.1.1.d) Finalmente, se recuerda que la competencia para la aprobación del gasto por la Junta de Gobierno deriva del artículo 4.1.a) del mencionado Acuerdo que dejó sin efecto el de 16 de julio de 2015 que erróneamente se menciona en el fundamento de derecho noveno de la memoria con propuesta de resolución.

IV. Consideraciones jurídicas.

De conformidad con los artículos 15 y 115 de la LPAP se plantea la adquisición del inmueble mediante ejercicio del derecho de tanteo que corresponde al Ayuntamiento en virtud del contrato de arrendamiento suscrito, que no realiza exclusión de este derecho, y de los artículos 31 y 25 de la LAU.

Conforme a dicha regulación se ha realizado por el arrendador la notificación que prescribe el artículo 25.2 de la LAU en los términos de dicho precepto.

En estas circunstancias se acuerda el inicio del expediente de adquisición por la titular del Área de Gobierno de Obras y Espacios Públicos y se propone en el expediente el ejercicio del derecho de adquisición preferente y la adquisición del inmueble de forma directa.

La LPAP contempla la adquisición directa de inmuebles en el artículo 116 permitiendo en su apartado 4.d) que la adquisición directa se acuerde cuando se efectúe en virtud del ejercicio de un derecho de adquisición preferente. En cuanto a la justificación del ejercicio de dicho derecho la memoria justificativa alude a los informes remitidos en enero de 2019 por la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad y por la Gerente del Organismo Autónomo Informática Ayuntamiento de Madrid (IAM) que se emitieron con ocasión de la

Información de Firmantes del Documento



tramitación del vigente contrato de arrendamiento, sin que se haya actualizado dicha información por lo que se entiende que el órgano promotor considera que se mantienen las necesidades expuestas entonces que justifican el ejercicio del derecho de tanteo.

No disponiéndose aun de minuta de compraventa, analizamos los pactos y condiciones que debemos informar conforme al artículo 116 LPAP incluidos en el punto 2 de la propuesta de resolución incluida en la Memoria justificativa. Entendemos que dichas condiciones son las mismas que derivan de la notificación realizada por el arrendador a efectos del ejercicio del derecho de tanteo concretando algunos aspectos.

En lo que se refiere al precio de la compraventa, consta en el expediente un informe técnico de valoración del inmueble de 10 de diciembre de 2019 que le atribuye un valor de mercado de 44.771.475,42€ que podría oscilar entre 42.532.901,65 y 47.010.049,19. Adicionalmente se ha emitido por parte de una empresa de tasación un informe que fija una valoración del inmueble en 47.005.883,00€

Existe otro informe de la Subdirección General de Obras y Conservación del Patrimonio de misma fecha que valora el importe de las obras realizadas en su día cuando se alquiló el inmueble que ascienden a 10.889.587,62 € y los costes que supondría el traslado del edificio a otra sede que oscilan en función del tipo de actuación a realizar entre 13.159.950,00 € y 26.319.900,00 €. Por último, se acompaña en informe de la Coordinadora General de Presupuestos y Recursos Humanos que recomienda optar por la compra del edificio dado que con la operación se generaría una rentabilidad media de un 8,31%.

Las consideraciones de dichos informes han sido incorporadas a la Resolución de aprobación de la tasación de la Dirección General de Gestión del Patrimonio de fecha 11 de diciembre de 2019 que aprueba una valoración por importe de 55.000.000,00€ “dado su precio de mercado, el coste de traslado e implantación a un

Información de Firmantes del Documento

RAFAEL REQUENA CASTAÑOL - LETRADO CONSISTORIAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM-11/12/2019 14:13:57
CSV : 9801FFD71F419DE8



nuevo edificio de los servicios ubicados actualmente en el mismo, su especial idoneidad para la ubicación de los servicios municipales y la rentabilidad económico financiera de la adquisición”.

Finalmente, no se menciona en el expediente la existencia, inexistencia o innecesidad de certificado de eficiencia energética en relación al inmueble cuya adquisición se pretende conforme al Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

A la vista de todo lo expuesto y con arreglo las observaciones formuladas se **informa favorablemente**, procediendo la continuación del expediente.

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



Información de Firmantes del Documento



MADRID

RAFAEL REQUENA CASTAÑOL - LETRADO CONSISTORIAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM-11/12/2019 14:13:57
CSV : 9801FFD71F419DE8

