

N/Rf^a: 204/2025/770

Expediente: 511/2025/22291

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 UN INMUEBLE SITUADO EN LA AVENIDA OSA MAYOR 72, EN EL DISTRITO DE MONCLOA-ARAVACA DE MADRID, PROPIEDAD DE**

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

El Ayuntamiento de Madrid va a proceder a la adquisición de un inmueble situado en la Avenida Osa Mayor 72, con Código Registral Único (CRU) 28146000000117, según los datos registrales facilitados por el Registro de la Propiedad de Madrid, número 40, (FINCA N.º 11 de Madrid) y con referencia catastral 3792639VK3739B0001TY. Dicho inmueble es propiedad de Don Jose Luis Bordallo Castañeda.

Consultada la documentación existente se informa que la finca catastral de referencia se corresponde con el inmueble situado en la Avenida Osa Mayor 72 de Madrid, Distrito de Moncloa-Aravaca, inmueble que figura incluido en el Inventario del Ayuntamiento de Madrid en el epígrafe de “Arrendamientos y Derechos Reales”, subepígrafe “Arrendamientos”, con el número de archivo 1448, destinado en estos momentos a Comisaría Mixta de Policía, adscrito al actual Área de Gobierno de Vicealcaldía, Portavoz, Seguridad y Emergencias, por Decreto

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 28/07/2025 17:15:49

de la Delegada del Área de Gobierno de Economía, Hacienda y Administración Pública de fecha 29 de mayo de 2013.

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 del inmueble corresponde al titular del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos, en virtud de lo dispuesto en el Apartado 3º6.6.1 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 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*

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 28/07/2025 17:15:49

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 pretende destinarse el inmueble y el procedimiento de adjudicación directa.

A estos efectos, consta el **Informe de la Directora General de Gestión Urbanística**, de 5 de marzo de 2025, en el que se pone de manifiesto lo siguiente:

*“Por lo tanto, la adquisición del inmueble de la calle Osa Mayor nº72 ha de llevarse a cabo **por compra o en su caso, subsidiariamente, por expropiación**, pero en este último caso, no se trata de un mecanismo de gestión urbanística, tal y como se ha expuesto”.*

Asimismo, se incorpora el **Informe del Jefe de Servicio de Medios Técnicos y Materiales**, de la Dirección General de Policía Municipal, de 3 de junio de 2024, que establece lo siguiente:

“El uso del inmueble tiene la siguiente distribución el Cuerpo Nacional de Policía tiene una Oficina de Denuncias, y un grupo de Policía Judicial, la Policía Municipal de Madrid tiene una Oficina de Atención al Ciudadano. Las dependencias incluyen vestuarios conjuntos para ambos cuerpos. Las oficinas están abiertas al público de lunes a viernes de 8:00 a 21:00 horas, estando cerradas los fines de semana y festivos. (...)

(...) En relación con la necesidad de mantener las actuales dependencias consultada la superioridad está previsto seguir manteniendo la ocupación del edificio con motivo de seguir prestando los servicios mencionados”.

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 28/07/2025 17:15:49

Por otra parte, con fecha 11 de junio de 2025, la Directora General de Gestión del Patrimonio emite **Memoria Justificativa** de la necesidad de proceder a la regularización jurídica del inmueble en cuestión, llegando a la siguiente conclusión:

*“Considera, por tanto, esta Dirección General que el procedimiento de adjudicación directa resulta el más adecuado a las circunstancias concretas, por un lado, por la **necesidad** expresamente manifestada por parte de Policía Municipal de continuar ocupando el local para garantizar la continuidad en la prestación del servicio público y, por otro, por la **especial idoneidad del bien** ya ocupado, el cual se adapta plenamente a las necesidades del servicio de Policía Municipal que se viene prestando en dicho inmueble, máxime considerando las obras realizadas en el mismo durante el año 2021. A todo ello se añade que la tramitación de un procedimiento de expropiación podría suponer dilaciones significativas y generar perjuicios tanto para la Administración como para el interesado. Esta circunstancia refuerza la conveniencia de optar por la vía de la adquisición directa, al configurarse como un procedimiento más ágil, eficaz y proporcionado.*

En conclusión, en atención a la ocupación del inmueble por parte del Ayuntamiento de Madrid, que es objeto de la presente memoria, y teniendo en cuenta tanto el carácter dotacional de la parcela, así como la necesidad expresamente manifestada por la Policía Municipal de continuar utilizando el inmueble para el desarrollo de sus funciones, se considera necesario regularizar la situación jurídica del inmueble sito en la avenida Osa Mayor 72 mediante su adquisición por adjudicación directa”.

Con base en lo dispuesto en el artículo 27.1 d) del RGLPAP se incorpora oferta de la parte vendedora, de 23 de junio de 2025, en la que se indica lo siguiente:

“II. Precio: Se acuerda otorgar al activo un valor de TRESCIENTOS SESENTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS (360.466 €).

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 28/07/2025 17:15:49

III. Gastos de la compraventa: se acuerda que será abonados según dispone la legislación vigente española.

IV. Formalización: se acuerda otorgar escritura pública ante Notario en el plazo y los términos que las partes convengan”.

En este sentido, la formalización de la escritura pública de compraventa se deberá realizar antes del 31 de diciembre de 2025, con el fin de cumplir con los plazos establecidos en el marco presupuestario del Ayuntamiento de Madrid, tal y como así consta en el escrito dirigido al vendedor por la Subdirección General de Gestión y Defensa del Patrimonio, firmado con fecha 7 de julio de 2025.

Se incorpora al Expediente **Informe de Valoración emitido por la Subdirección General de Gestión Técnica e Inventario**, de 1 de julio de 2025, en el que se concluye lo siguiente:

*“Teniendo en cuenta la oscilación propia de mercado se considera un precio mercado para el inmueble sito en la c/ Osa Mayor nº 72, aquel comprendido en un intervalo de valores de en torno +/- 5 % del valor de tasación obtenido de **370.224,77 €**, dicha horquilla se situaría entre **351.713,54 €** (-5%) y **388.736,01 €** (+5%). Por tanto, el precio de adquisición ofertado por la propiedad que asciende a 360.466,00 € está dentro de la horquilla de mercado calculada y se considera adecuado”.*

Consta la **Resolución de la Directora General de Gestión del Patrimonio**, de 2 de julio de 2025, por la que se aprueba la valoración recogida en el informe de 1 de julio de 2025, 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

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 28/07/2025 17:15:49

condiciones que debemos informar es la **Memoria Justificativa**, de 16 de julio de 2025, 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 último, se hace notar que en la documentación remitida figura la **"DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES DEL SUELO"** relativa a los terrenos que ocupa el Complejo Policial de la Policía Nacional de la calle de Julián González Segador c/v c/ Javier del Quinto c/v Ctra. de Canillas y que, por lo tanto, pertenece a otro Expediente diferente.

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.

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 28/07/2025 17:15:49

El presente informe se emite de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116.3 b) 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 12.3, letra d) del Reglamento Orgánico 1/2023, de 31 de enero, de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Madrid, en conexión con el apartado 4º, punto 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.

Asesoría Jurídica
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFF ASESORÍA

Fecha Firma: 28/07/2025 17:15:49