

204/2018/1737

RR

Por la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Economía y Hacienda se solicitó la emisión de informe en relación al expediente de **ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE SITO EN LA CALLE PARAGUAY Nº 8**. A la petición de informe se acompaña copia del expediente administrativo de adquisición tramitado hasta el momento. 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.

El expediente se inicia por decreto del Delegado de Economía y Hacienda de 19 de diciembre de 2018. La solicitud de informe y la documentación correspondiente se han recibido hoy 20 de diciembre de 2018 trasladándose por el Área solicitante la máxima urgencia en su tramitación.

### II. Antecedentes

El inmueble objeto del expediente sito en la calle Paraguay nº 8 de Madrid se encuentra inscritos en el Registro de la propiedad número 29 de Madrid con código registral único 28110000107671.

El actual vendedor, Edificio Beron S.L. adquirió el inmueble en 2013 a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A. por un importe de 4.400.000 €. En virtud de aquella adquisición, Edificio Beron, S.L. adquirió la posición

#### Información de Firmantes del Documento



RAFAEL REQUENA CASTAÑOL - LETRADO  
URL de Verificación: [http://intranet.munimadrid.es:8090/VECSV\\_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do](http://intranet.munimadrid.es:8090/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do)

Emisor: FNMT-RCM-20/12/2018 13:30:11  
CSV : 9801FFD714C704CE



de arrendador del inmueble cuyo arrendatario es el Ayuntamiento de Madrid en virtud de contrato de arrendamiento de 1 de mayo de 2011 con duración hasta 1 de mayo de 2021.

### III. Normativa aplicable.

Respecto al régimen jurídico del negocio propuesto, como acertadamente propone al Área de Economía y Hacienda, debe partirse 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 de Contratos del Sector Público. Estos contratos se registrarán por la legislación patrimonial, constituida principalmente por 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 Economía y Hacienda en virtud de lo dispuesto en el artículo 6.1.c) del Acuerdo de la Junta de Gobierno de 29 de octubre de 2015. Dicho Acuerdo también habilita la firma de la escritura por la titular de la Dirección General de Patrimonio en su artículo 9.1.1.e). Corresponde a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid la aprobación del gasto.

### III. Consideraciones jurídicas.

**1. Minuta de compraventa.** No se ha remitido con el expediente 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 conforme al artículo 116 LPAP es la Memoria de la DG de Patrimonio con propuesta de resolución, suscrita por la Jefatura de Departamento, la Jefatura de Servicio, la Subdirección General y la Dirección General el 19 de diciembre de 2018. 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.

#### Información de Firmantes del Documento





**2. Situación de cargas.** En la descripción derivada de la certificación de dominio y cargas consta que el inmueble está gravado una hipoteca por importe de 3.300.000€ más intereses, costas y gastos. La memoria señala que la parte vendedora se compromete a cancelar económicamente la carga antes de la formalización de la escritura. No obstante hay que hacer dos observaciones. En primer lugar se desconoce el origen de dicho compromiso de cancelación económica de la carga ya que la oferta de la vendedora de 19 de diciembre de 2018 no hace referencia alguna a dicho compromiso. Más bien al contrario, la propuesta contenida en la memoria, de forma contradictoria, señala que el inmueble se adquirirá en la situación de cargas y afecciones que constan en el registro de la propiedad. En segundo lugar, debería aclararse con la vendedora quien asumirá el coste de escrituración, inscripción y, en su caso, fiscalidad, de la cancelación, más allá de la pretendida cancelación económica. Se considera que es una circunstancia que no está clara en el expediente y que afecta de manera sustancial a la configuración jurídica y económica del inmueble que se adquiere.

**3. Precio.** Se hace constar a los efectos del artículo 114 LPAP que en el expediente se propone un valor de adquisición de 5.600.000€ coincidente con la oferta de la vendedora de 19 de diciembre de 2018. En este sentido consta en el expediente una tasación oficial de Tinsa de 4.820.101,68 €, otra tasación oficial de Sociedad de Tasación de 5.146.234,93€ y un informe técnico de tasación del servicio técnico de patrimonio del Ayuntamiento que valora el inmueble de 5.327.258,57€. Finalmente consta una Resolución de la Directora General de Patrimonio que, en atención a la idoneidad del bien, modifica la valoración hasta los 5.600.000€ en los que se propone la adquisición.

Sin perjuicio de las competencias y mejor criterio de la Intervención, se hace constar que la Memoria de IFS tramitada al efecto solicita una habilitación de crédito por importe de 6.005.000,00€.

**4. Gastos.** Entendemos que siendo los gastos según Ley, sería más claro realizar una aproximación a los importes aproximados que supondrá para el Ayuntamiento.

Información de Firmantes del Documento



RAFAEL REQUENA CASTAÑOL - LETRADO  
URL de Verificación: [http://intranet.munimadrid.es:8090/VECSV\\_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do](http://intranet.munimadrid.es:8090/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do)

Emisor: FNMT-RCM-20/12/2018 13:30:11  
CSV : 9801FFD714C704CE



**5. Certificado de eficiencia energética.** No se menciona en el expediente la existencia, inexistencia o innecesariedad 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.

**6. Justificación de la adquisición directa.** Conforme al artículo 16 de la LPAP, los bienes adquiridos por las Administraciones Públicas se entienden adquiridos como patrimoniales, sin perjuicio de su posterior afectación al uso general o al servicio público. La LPAP sienta en su artículo 8 en principio general de publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición de bienes patrimoniales. En cumplimiento del principio de concurrencia las normas de adquisición de la LPAP establecen la regla general del concurso como sistema normal de adquisición. No obstante la propia LPAP permite la adquisición directa en determinados supuestos. A este respecto, habrá de estarse a la justificación aducida en la memoria que se acompaña que asume como propios los argumentos contemplados en el informe de la Subdirección general de Agentes de Movilidad que actualmente ocupa el inmueble.

En virtud de todo lo expuesto y a salvo de las consideraciones efectuadas, no existe inconveniente en continuar la tramitación.

En Madrid, a 20 de diciembre de 2018  
Fdo.: Letrado del Ayuntamiento de Madrid

Información de Firmantes del Documento



RAFAEL REQUENA CASTAÑOL - LETRADO  
URL de Verificación: [http://intranet.munimadrid.es:8090/VECSV\\_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do](http://intranet.munimadrid.es:8090/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do)

Emisor: FNMT-RCM-20/12/2018 13:30:11  
CSV : 9801FFD714C704CE

