

N/rº: 204/2021/1332

Expediente: 145/2021/3029

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 LOCAL SEÑALADO CON EL N.º 1 DE LA PLANTA SEMISÓTANO Y TRECE PLAZAS DE APARCAMIENTO SEÑALADAS CON LOS NÚMEROS L11 A L23 - AMBOS INCLUIDOS - DEL “EDIFICIO MONTELAGO”, SITUADOS EN EL N.º 7-9 DE LA AVENIDA VENTISQUERO DE LA CONDESA DE MADRID, PROPIEDAD TODOS ELLOS DE LUANTE INVERSIONES, S.L., PARA DESTINARLOS A EQUIPAMIENTOS DE LA OFICINA DE ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA LÍNEA MADRID, DEL DISTRITO DE FUENCARRAL-EL PARDO.**

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) INFORME PRECEPTIVO DE LA ASESORÍA JURÍDICA

El presente informe se emite de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116 de Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del 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 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.

2) OBJETO DEL INFORME

La Dirección General de Atención a la Ciudadanía en su Memoria Justificativa, de 9 de diciembre de 2021, ha manifestado la necesidad de trasladar con carácter urgente la ubicación de la Oficina de Atención a la Ciudadanía del Distrito de Fuencarral-El Pardo dada la ineficacia en la prestación del servicio como consecuencia de la alta demanda en el Distrito, la escasez de espacio en la sede de la Junta Municipal y su interferencia con los servicios de la misma.

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: 20/12/2021 10:13:28

Se ha localizado un local y 13 plazas de garaje sitios en el “Edificio Montelago” en la Avenida del Ventisquero de la Condesa nº7-9, que por superficie y características responden a las necesidades solicitadas por la Dirección General de Atención a la Ciudadanía. Del análisis general del local se considera que el citado inmueble reúne las condiciones adecuadas para poder albergar la Oficina de Atención a la Ciudadanía de Fuencarral-El Pardo.

Consta en el Expediente certificación registral, de 13 de diciembre de 2021, de la cual se desprende que el dominio de las fincas números 32.971, 32.972, 32.973, 32.974, 32.975, 32.976, 32.977, 32.978, 32.979, 32.980, 32.981, 32.983 y 32.984 está inscrito a favor de LUANTE INVERSIONES S.L., por título de compra.

Si bien en la Memoria Justificativa elaborada por la Dirección General de Gestión del Patrimonio, de 15 de diciembre de 2021, se indica que las fincas se adquieren “*en situación de libre de cargas y afecciones según consta en el Registro de la Propiedad nº35 de Madrid*”, de la información registral incorporada al Expediente, se desprende que las fincas se hallan gravadas con la siguiente carga de procedencia:

“Por establecerse en el Proyecto de Compensación del Sector I-21 “Arroyo del Fresno a una servidumbre gratuita de uso público en su superficie sobre el espacio libre privado vinculante señalado para las parcelas en el plano de ordenación pormenorizada P-6 del plan parcial aprobado, con una superficie de 54,18 metros cuadrados, 450,24 metros cuadrados, y 188,56 metros cuadrados, según resulta de las inscripciones primeras de las fincas 17.061 17.062 y 17.063, a los folio 165, 168 y 171 del tomo 1725, libro 234, de fechas uno de febrero de mil novecientos noventa y cuatro.”

Consta incorporada al Expediente certificación catastral descriptiva y gráfica, emitida el 2 de diciembre de 2021 por la Dirección General de Catastro.

3) 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

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

2

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 20/12/2021 10:13:28

33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (RGLPAP), Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, 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 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 27 de junio de 2019, 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.”* Por ello, deberá corregirse la referencia efectuada en el **Fundamento de Derecho Primero de la Memoria Justificativa**, de 15 de diciembre de 2021, donde se indica lo siguiente: *“Dicho artículo 116 en su apartado 3 determina que la adquisición podrá realizarse mediante (...)”*, debiendo hacer referencia al apartado 4 del artículo 116.

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 en los siguientes términos:

“La necesidad de una reubicación urgente de la Oficina de Atención a la Ciudadanía de Fuencarral El Pardo, unida a la inexistencia en el mencionado distrito de locales vacantes de titularidad municipal con la calificación adecuada para instalar este tipo dotación pública en su categoría de Servicios de la Administración, hace necesario adquirir un inmueble/local en la zona que pueda ser destinado a este

uso con carácter inmediato, y que cumpla con los requisitos necesarios para su función como Oficina de Atención a la Ciudadanía.

Se ha localizado un local y 13 plazas de garaje sitos en el “Edificio Montelago” en la avenida del Ventisquero de la Condesa nº 7-9, que por superficie y características responde a las necesidades solicitadas por La Dirección General de Atención a la Ciudadanía para situar la Oficina de Atención a la Ciudadanía del Distrito de Fuencarral-El Pardo.

La ubicación del local es óptima, está en el distrito correspondiente muy cercana a la Oficina de Atención a la Información de Ciudadanía actual, y tiene un acceso fácil y rápido a la M-30. Del análisis general del local se considera que el citado inmueble reúne las condiciones adecuadas para poder albergar la Oficina de Atención a la Ciudadanía de Fuencarral El Pardo. (...)

Como se ha puesto de manifiesto a lo largo de las actuaciones realizadas, el local se adquiere, en los términos señalados en la oferta de LUANTE INVERSIONES, S.L., con las 13 plazas de aparcamiento anexas de modo inseparable al mismo, cuestión que se contempla en el citado informe al tratarse de una exigencia de las Normas Urbanísticas del Plan General de Madrid, en los siguientes términos:

“El art.7.5.35 e) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Madrid establece como dotación mínima de aparcamiento para un uso terciario oficinas fuera del recinto de la M-30 (como es el caso) la de 1,5 plazas por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, que considerando los 760 m² de la licencia darían un total de 11 plazas, por lo que las 13 plazas de aparcamiento que van asociadas al local cumplen y son necesarias para los estándares exigidos.”

Se incorpora al Expediente Informe de Valoración emitido por la Subdirección General de Gestión Técnica e Inventario, de 14 de diciembre de 2021, en el que se concluye lo siguiente:

“El precio de adquisición de los locales y las 13 plazas de garaje establecido en 2.650.000 € es adecuado como valor de los inmuebles y acorde con los precios de mercado, y el futuro uso a implantar como dotacional de la administración pública es compatible con la calificación urbanística de los mismos.”

Consta también la Resolución de la Directora General de Gestión del Patrimonio, de 14 de diciembre de 2021, por la que se aprueba la valoración recogida en el informe de 14 de

diciembre de 2021, emitido por la Subdirección General de Gestión Técnica e Inventario en relación con los catorce inmuebles.

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, siguiendo con 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. A estos efectos, consta en el Expediente escrito firmado por el apoderado de la sociedad, con fecha 13 de diciembre de 2021, en el que se manifiesta lo siguiente:

“le transmito que la posible compra por parte del Ayuntamiento de Madrid de todas las fincas antes mencionadas se podría realizar por el importe de 2.650.000 euros, importe calculado en función de los precios de mercado y aceptado por los socios de Luante Inversiones, S.L. a los que represento. Dicho importe incluye el local y todas las plazas de garaje enumeradas y detalladas en su escrito y deberá ser íntegramente satisfecho el día de la firma de la escritura de compraventa.

Por nuestra parte no hay ningún problema en señalar como fecha tope para la firma el 31 de diciembre de 2021. Los inmuebles actualmente se encuentran libre de cargas y arrendamiento por lo que se puede proceder a la venta inmediatamente.

No obstante, y siempre considerando como fecha tope de la escrituración de compraventa el 31 de diciembre, necesitamos, dadas las fechas en las que no encontramos y la premura en la firma, las 3 primeras semanas de enero de 2022 para poder retirar toda la documentación y mobiliario que se encuentra actualmente en el local.

Los impuestos y cargos se harían según ley, siendo por cuenta del vendedor únicamente el pago del IVTNU.”

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 la Dirección General de Gestión del Patrimonio con propuesta de resolución. 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. En este sentido, en la citada propuesta de resolución se indica lo siguiente:

“Todas las fincas a que se ha hecho referencia se adquieren en las siguientes condiciones:

- Como cuerpo cierto con cuantos derechos le son inherentes o accesorios.*
- En la situación de libre de cargas y afecciones según consta en el Registro de la Propiedad n.º 35 de Madrid.*
- Al corriente en el pago de gastos, tasas e impuestos.*

-PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El precio de esta compraventa se fija en DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (2.650.000€) que recibirá la vendedora en el momento de la firma de la escritura ante Notario mediante cheque de caja emitido.

-GASTOS E IMPUESTOS.- La presente compraventa tiene la consideración, a efectos del IVA, de ulterior entrega de la edificación, y por tanto, al amparo del artículo 4º. Cuatro de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, y demás normativa de aplicación, está sujeta y exenta de dicho impuesto conforme a lo dispuesto en el artículo 20.Uno.22º.A.

En cuanto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, será de cuenta de la parte compradora, la cual se halla exenta del mismo, a tenor de lo establecido en el artículo 45.1.a) del Texto Refundido de la Ley el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

El impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana será de cuenta de la parte transmitente en virtud de lo dispuesto en el artículo 106.1.b) de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Por lo que se refiere a los gastos derivados del otorgamiento de la escritura de compraventa, el artículo 1455 del Código Civil, dispone que “Los gastos de otorgamiento de escrituras serán de cuenta del vendedor, y los de la primera copia y los demás posteriores a la venta serán de cuenta del comprador, salvo pacto en contrario”.

Finalmente, por lo que respecta a los gastos de comunidad inherentes a las 14 fincas, la parte transmitente deberá estar al corriente de pago a fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa.”

A tenor de lo preceptuado en el Apartado 7º.1.1 d) 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, corresponderá a la Dirección General de Gestión del Patrimonio la firma de la escritura pública.

De la documentación remitida a esta Asesoría Jurídica que se aprecia que, a diferencia de otros Expedientes similares informados recientemente, no se ha remitido Borrador del Decreto de la Delegada del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos por el que se acuerda la adquisición directa.

Por último, se hace notar que debería hacerse referencia en el Expediente 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.

A la vista de todo lo expuesto anteriormente y sin perjuicio de las observaciones formuladas, **se informa favorablemente**, procediendo la continuación del Expediente.

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.

Madrid, a fecha de su firma.

Fdo.- Letrada del Ayuntamiento de Madrid

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

7

Información de Firmantes del Documento

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 20/12/2021 10:13:28