

N/rfa: 204/2021/434
Expediente: 145/2021/00747
EB

Por la Secretaría General Técnica del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos se solicita la emisión de informe preceptivo para la **ADQUISICIÓN DE FORMA DIRECTA DEL INMUEBLE SITUADO EN LA CALLE COMANDANTE AZCÁRRAGA, NÚMERO 4**. 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

Se propone la adquisición de un inmueble para la ubicación de la Unidad Integral del Distrito de Chamartín de Policía Municipal, a la vista del interés manifestado por la Dirección General de Policía, en su escrito de 1 de marzo de 2021.

Consta en el Expediente certificación registral, firmada con fecha de 22 de marzo de 2021, de la cual se desprende que el inmueble sito en la C/ Comandante Azcárraga n º 4, figura inscrito a nombre de la entidad AZCARRAGA S.L en el Registro de la Propiedad n º 29 de Madrid, Finca Registral n º 11.907, sección 6ª,



tomo 1.555, libro 293, folio 194. De la documentación aportada cabe destacar que la referida finca aparece libre de cargas y afecciones.

Además, se aporta certificación registral, firmada con fecha 22 de abril de 2021, que acredita la vigencia de la inscripción de la sociedad y el nombramiento por tiempo indefinido de los administradores mancomunados.

Asimismo, consta certificación catastral descriptiva y gráfica, emitida el 11 de febrero 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 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 cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 116.3 LPAP, se incorpora Memoria, firmada con fecha 10 de mayo de 2021, en la que se justifica la adquisición de forma directa, amparándose en los informes que constan en el Expediente en los que se recogen, por una parte, las especiales características que deben reunir los edificios que albergan las Unidades Integrales de Distrito determinadas por la naturaleza de la función o servicio público que prestan, y por otra parte, justifican la especial idoneidad del inmueble sito en la calle Comandante Azcárraga n.º 4 tanto por su ubicación y como por las características funcionales del mismo, para albergar la UID de Chamartín, es decir, basándose en las peculiaridades de las necesidades a satisfacer, la imperiosa necesidad de traslado de la UID de Chamartín, así como en la especial idoneidad del bien para destinarlo al fin para el cual se pretende adquirir el mismo; a mayor abundamiento, se señala la inexistencia de inmuebles o solares de titularidad municipal adecuados para satisfacer las necesidades planteadas por la UID.

Por el Departamento Técnico de Inmuebles se ha emitido informe de tasación del inmueble de referencia, con fecha 19 de abril de 2021, valorándose el mismo en un valor medio de 6.692.203,07 euros, estimándose, en consecuencia, adecuado el valor ofertado por la mercantil propietaria de 6.500.000 euros. Consta también la Resolución de la Directora General de Gestión del Patrimonio, de 22 de abril de 2021, por la que se aprueba la valoración recogida en el informe de 19 de abril de 2021, emitido por el Departamento Técnico de Inmuebles.

En el citado informe de valoración se indica, además, que el inmueble *"está regulado urbanísticamente por el Plan General de Madrid dentro de la Norma "Zonal 9 Actividades Económicas", grado 3º, cuyo uso característico en este grado es el industrial en coexistencia con terciario oficinas, y admite como uso alternativo el dotacional en todas sus clases en edificio exclusivo."*

Se incorpora al Expediente la solicitud de financiación efectuada al Director General de Presupuestos el 22 de abril de 2021, por importe de 6.504.000 euros. Sin embargo, 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.

De conformidad 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 los administradores mancomunados de la entidad, con fecha 6 de abril de 2021, en el que se manifiesta la disposición de la sociedad propietaria del edificio a vender el inmueble al Ayuntamiento de Madrid por importe de 6.500.000 €.

Posteriormente, figura documento de 16 de abril de 2021, en el que se confirma la aceptación de la oferta en firme propuesta por el Ayuntamiento, la forma de pago, y se indica que la liquidación de los gastos e impuestos derivados de dicho contrato se hará conforme a la Ley. Sin embargo, debería indicarse también el plazo de duración de la oferta.

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 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:

“La mercantil AZCÁRRAGA, S.L., con C.I.F. B82216722 transmite por título de compraventa al Ayuntamiento de Madrid el inmueble situado en la calle Comandante Azcárraga, n.º 4, inscrito en el Registro de la Propiedad n.º 29 de Madrid, Finca Registral n.º 11.907, sección 6ª, tomo 1.555, libro 293, folio 194, con referencia catastral 3393602VK4739C0001BR.

La citada finca se adquiere:

- 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 29 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 SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (6.500,000€), que recibirá la vendedora en el momento de la firma de la escritura ante Notario mediante cheque nominativo bancario.

-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".

Por lo tanto, corresponden a la transmitente los gastos notariales y a esta Administración los relativos a la primera copia de escritura pública e inscripción en el registro de la propiedad de la compraventa efectuada, cifrándose en un importe de 4.000 €, según consta en la solicitud de financiación efectuada por la Directora General de Gestión del Patrimonio el 22 de abril de 2021.

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.

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 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 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

