

N/Rf<sup>a</sup>: 204/2022/1326

Expediente: 145/2022/02496

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 CUATRO INMUEBLES (LOCAL UNO FR 13272/RP 23 (PISO B PUERTA 1), LOCAL DOS IZQUIERDA FR 13274/ RP 23 (PISO B PLANTA: I PUERTA 2), LOCAL TRES DERECHA FR 13276 RP/23 (PISO B PLANTA: D PUERTA 3) Y LOCAL CUATRO FR 13278/RP 23 (PISO B PUERTA 4) SITUADOS EN LA CALLE POVEDILLA N° 4 DE MADRID, PROPIEDAD DE CICE, S.A., PARA DESTINARLOS A EQUIPAMIENTOS DE LA OFICINA DE ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA DEL DISTRITO DE SALAMANCA.**

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) OBJETO DEL INFORME

Mediante Nota Interna de la Coordinadora General de Distritos, Transparencia y Participación Ciudadana, de 25 de noviembre de 2022, se remite Memoria Justificativa *“En el marco del proceso para la eventual adquisición del local sito en la calle Povedilla, 4 de Madrid, para la implantación de la sede de la nueva Oficina de Atención a la Ciudadanía del Distrito Salamanca”*.

Las cuatro fincas se hallan inscritas en el Registro de la Propiedad nº23 de Madrid en los siguientes términos:

---

Asesoría Jurídica  
C/Montalbán nº1, sexta planta, 28014-Madrid  
[sqconsultivo@madrid.es](mailto:sqconsultivo@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: 13/12/2022 10:59:51

*“- El local designado como “Local Uno FR 13272/RP 23 (Piso B puerta 1)” consta inscrito como Finca Registral nº 13.272, en el Tomo 1.850, Libro 282, Folio 188, inscripción 3ª, con referencia catastral nº 3251512VK4735A0002UA.*

*- El local designado como “Local Dos Izquierda FR 13274/ RP 23 (Piso B planta: l puerta 2)” consta inscrito como Finca Registral nº 13.274, en el Tomo 1.850, Libro 282, Folio 191, inscripción 3ª, con referencia catastral nº 3251512VK4735A0003IS.*

*- El local designado como “Local Tres Derecha FR 13276 RP/23 (Piso B planta: D puerta 3)” consta inscrito como Finca Registral nº 13.276, en el Tomo 1.850, Libro 282, Folio 195, inscripción 3ª, con referencia catastral nº 3251512VK4735A0004OD.*

*- El local designado como “Local Cuatro FR 13278/RP 23 (Piso B puerta 4)” consta inscrito como Finca Registral nº 13.278, en el Tomo 1.850, Libro 282, Folio 199, inscripción 3ª, con referencia catastral nº 3251512VK4735A0005PF.”*

Constan incorporadas al Expediente las correspondientes certificaciones catastrales, notas simples del Registro de la Propiedad nº23 de Madrid, así como certificación registral de dominio y cargas.

De conformidad con la certificación registral, de 18 de noviembre de 2022, el dominio de las fincas número 13.272, 13.274, 13.276 y 13.278 aparece inscrito por título de compraventa a favor de la Sociedad CICE. S.A.

De la citada certificación se desprende que las fincas aparecen gravadas con cargas hipotecarias. En este sentido, la parte vendedora manifiesta lo siguiente:

*“En relación con las cargas que pesan sobre los inmuebles, confirmarle que las mismas están canceladas económicamente desde hace tiempo y que se ha solicitado su cancelación registral al Banco acreedor si bien no depende de esta parte cuando pueda ir al Banco a otorgar la carta de pago al notario que nos permita luego su cancelación registral, aunque estaremos encima para que se pueda verificar lo antes posible.*

*En todo caso, adjunto a la presente le acompañamos el certificado de cancelación económica de las referidas cargas.*

*Por último, CICE, S.A. se compromete a asumir el coste de la escritura e inscripción en el Registro de la cancelación de la hipoteca y todos los gastos e impuestos que genere dicha cancelación registral”.*

## **2) 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), 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 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

---

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

3

### Información de Firmantes del Documento

---

FTSHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 13/12/2022 10:59:51

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 8 de diciembre de 2022, 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 pretenden destinarse los inmuebles y el procedimiento de adjudicación. A estos efectos, en la **Memoria Justificativa de la Idoneidad de la Adquisición**, de 25 de noviembre de 2022, se indica lo siguiente:

*“Por todo ello, concluimos que el local situado en la calle Povedilla nº 4 resulta idóneo para satisfacer las necesidades del servicio de atención a la ciudadanía en el Distrito de Salamanca, tal y como ha quedado acreditado en el apartado anterior de este informe, en la medida en que:*

*- Resulta idónea la ubicación, en el centro geométrico del Distrito de Salamanca, con la parada de Metro de O'Donnell a escasos 300 metros (Línea 6), la parada de Metro de*

*Goya a 500 metros (Líneas 2 y 4), y la parada de Metro de Manuel Becerra (Líneas, 2 y 6) a 600 metros. La comunicación con autobuses EMT dispone de 6 líneas que circulan por la Calle Doctor Esquerdo (2,56,71,143,156, C2), y una línea de autobús EMT en la Calle Goya (30). En este sentido la disponibilidad queda ampliada con las cabeceras de línea de EMT de Felipe II hacen que la ubicación de Povedilla, 4 esté excepcionalmente bien comunicada.*

*- Resulta idóneo funcionalmente por cubrir las características físicas para la ubicación del servicio, tanto por sus dimensiones como por la distribución funcional del espacio y accesibilidad al mismo, al permitir dar cabida a todos las zonas que deben disponer todas Oficina de Línea Madrid; satisfaciendo el volumen de demanda incrementada en el Distritos, y garantizar las condiciones necesarias para la prestación del servicio por el personal de la plantilla mejorando las condiciones de seguridad y salud del mismo.*

*Todo ello, unido a la necesidad de trasladar la oficina de su ubicación actual con carácter urgente dada la ineficacia en la prestación del servicio como consecuencia de la escasez de espacio en la sede de la junta municipal y su interferencia con los servicios de la misma; junto con las próximas obras en la sede la junta municipal que no contará espacio posteriormente para ubicar la Oficina de Atención a la Ciudadanía y la inexistencia de otros locales en el mercado que cubran dichas necesidades.”*

Con base en 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. En este sentido, consta en el Expediente escrito de parte vendedora, de 2 de diciembre de 2022, en el manifiesta lo siguiente:

*“Objeto: La venta se realizará como cuerpo cierto, en el estado de conservación en que actualmente se encuentra, lo que es conocido por el Ayuntamiento al haber visitado y examinado, tanto los inmuebles, como sus instalaciones, aceptando el estado de conservación en que se encuentra, libre de cargas y gravámenes, libre de ocupantes e inquilinos, al corriente en el pago de contribuciones, impuestos y gastos de comunidad, y con cuantos derechos le son inherentes y accesorios.*

Precio: **DOS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (2.750.000 €)**  
por los cuatro locales que se venderían como un todo. Dicho precio se repartirá entre los mismos en atención a su valor individualizado.

Forma de pago: Si no mediaran arras previamente entregadas, la totalidad se abonará de forma simultánea al otorgamiento de la escritura de compraventa de los locales mediante cheque bancario a nombre de CICE, S.A. (...)

(...) Otorgamiento de escritura: La escritura pública de compraventa deberá otorgarse antes del día 31 de diciembre de 2022 momento en que se entregará la posesión de los inmuebles vendidos.”

Se incorpora al Expediente Informe de Valoración emitido por la Subdirección General de Gestión Técnica e Inventario, de 2 de diciembre de 2022, en el que se concluye lo siguiente:

“El precio de adquisición del local, establecido en 2.750.000 €, **es adecuado** como valor del inmueble y acorde con los precios de mercado; y el futuro uso a implantar como dotacional de la administración pública **es compatible con su calificación urbanística.**”

Consta la Resolución de la Directora General de Gestión del Patrimonio, de 2 de diciembre de 2022, por la que se aprueba la valoración recogida en el informe de 2 de diciembre de 2022, 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 condiciones que debemos informar es la **Memoria Justificativa**, de 8 de diciembre de 2022, 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.

---

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

6

Información de Firmantes del Documento

---

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORÍA

Fecha Firma: 13/12/2022 10:59:51

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 el borrador del Acuerdo de la Junta de Gobierno remitido se hace referencia a “su reunión de de diciembre de 2021”. Por lo tanto, deberá corregirse el año indicado, haciendo referencia al 2022.

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.

Madrid, a fecha de su firma.

Fdo.- Letrada del Ayuntamiento de Madrid

---

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

7

Información de Firmantes del Documento

---

ESTHER BARRIOS GRADOS - LETRADA JEFE ASESORIA

Fecha Firma: 13/12/2022 10:59:51

