

ASUNTO: Expediente de contratación para la adquisición de un inmueble para centro de estudios y biblioteca pública

SECRETARÍA GENERAL

FG/em.

## Informe de Secretaría

### Antecedentes

Informe solicitado para su aportación al Juzgado de Instrucción nº 1 de Collado Villalba, diligencias previas nº 512/2017 en relación al "Expediente/Concurso adquisición solar para Centro de Estudios y Biblioteca Pública".

### Legislación

- Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

## INFORME

1.- En relación a "*Qué procedimientos de adquisición de un bien inmueble existen para los Ayuntamientos y, de existir otros distintos del elegido en el citado expediente, si serían válidos para la adquisición por el Ayuntamiento de Torrelodones del inmueble conocido como "Villa Fabriciano".*"

Como verbalmente ya se ha dicho repetidamente desde antes del inicio del expediente, el Ayuntamiento puede adquirir un bien inmueble por medio de los procedimientos de expropiación o por medio de los procedimientos de patrimonio de las administraciones públicas.

1.A Así conforme el artículo 9 de la Ley de Expropiación Forzosa: "*Para proceder a la expropiación forzosa será indispensable la previa declaración de utilidad pública o interés social del fin a que haya de afectarse el objeto expropiado*". Esta declaración de utilidad pública se debe plasmar en las normas subsidiarias. Por medio de una modificación de normas se determina que un bien concreto es necesario para la colectividad y desde este momento surge la obligación/derecho de expropiarlo.

Por tanto, si el equipo de gobierno hubiera optado por esta vía, bastaba con haber realizado una modificación puntual de Normas Subsidiarias definiendo el bien concreto que se consideraba necesario para la dotación pública de biblioteca.

Este es el procedimiento que se siguió en la modificación puntual de las Normas Subsidiarias nº 1/2005 (que afecta al ámbito de la Unidad de Ejecución nº 10 para conseguir un equipamiento consistente en un aparcamiento subterráneo) o en la actualmente en tramitación, modificación puntual nº 1/2017 (para la consecución de viario y anexos de uso y dominio público en suelo urbano consolidado referida a la normativa (definición y condiciones de uso) que afecta a zonas calificadas como espacios libres anexos a edificaciones con ordenanza CP/5 o situaciones asimilables).

Se reitera que la opción por este sistema adquisición de bienes es puramente discrecional de la Administración pudiéndose haber acudido a él en este caso.

#### 1.B Adquisición de bienes sujeto a legislación patrimonial.

En el Estado, los bienes inmuebles pueden ser adquiridos de forma directa conforme se establece en el artículo 116 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas 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.

No obstante, en el ámbito local, como este artículo no es básico, y como el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales hace una referencia a la normativa de contratación, y se ha entendido que ésta es la general de contratos y no, como parecería lógico, la normativa de contratación de bienes inmuebles, es decir, la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, se aplica el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Por ello, salvo las especialidades que se indican en el propio Reglamento de Bienes, el procedimiento es el de concurso público, que es el que se ha seguido, como se explica en el informe de secretaría de fecha 27 de septiembre de 2016.

No obstante existe la posibilidad de adquirir directamente un bien cuando no se deba aplicar el TRLCSP, en concreto, cuando se realice una permuta de un bien por otro. Así el artículo 112 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales: *"2. No será necesaria la subasta en los casos de enajenación mediante permuta con otros bienes de carácter inmobiliario, previo expediente que acredite la necesidad de efectuarla y que la diferencia del valor entre los bienes que se trate de permutar no sea superior al 40 por 100 del que lo tenga mayor."*

Por tanto y como conclusión, si el Ayuntamiento hubiera querido adquirir directamente un bien concreto, hubiera podido hacerlo sin problema alguno, y si la corporación ha optado por el sistema de concurso abierto ha sido porque así lo ha estimado dentro de sus competencias discrecionales.

2.- En cuanto a *"Si el anuncio de la licitación cumplía con los requisitos exigidos por la legalidad vigente o adolecía de algún defecto como no contemplar "tamaño, ni características*





*técnicas del inmueble que se pretende adquirir, ...", "el espacio de la proximidad", "las características constructivas que se requieren", "estado de conservación", no concretar si "esta exento de cumplir los parámetros urbanísticos previstos en las normas"; "la singularidad arquitectónica requerida" .... o cualquier otra omisión o defecto."*

El anuncio de licitación cumplía con todas las condiciones de un anuncio de licitación. Si un anuncio de licitación tuviera todos los datos de un pliego, sería un pliego. Los pliegos también son públicos y se publican en el perfil del contratante.

En este caso el pliego se publicó en el perfil del contratante en fecha 29 de septiembre de 2016.

En consecuencia el anuncio de licitación es conforme a derecho.

3.- En cuanto a "*Si siendo un expediente para la adquisición de bien inmueble a título oneroso, no se realizó "informe previo pericial o tasación del bien, al que se incorpora el correspondiente estudio de mercado", es decir si no existió tasación, ni estudio de mercado, ni informe previo cuantificando las necesidades municipales y un informe técnico sobre el posible valor de inmuebles, en función del informe previo."*

Cuando se opta por un concurso abierto, no es posible hacer en ese expediente un informe previo de tasación "del bien" que se adquiere porque este es indeterminado cuando se saca el concurso.

Pero en el expediente de contratación existe un valor de 2.400 m<sup>2</sup>c, aplicado a la superficie construida sobre rasante. Y una oferta máxima de 1.700.000 €.

Para esta valoración el arquitecto tuvo en cuenta la tasación de metro cuadrado en base a las valoraciones catastrales y urbanísticas de un inmueble comercial en la zona, en concreto Villa Fabriciano, porque era de público conocimiento que estaba a la venta, dado que en el año 2004, estando en manos del Partido Popular el equipo de gobierno municipal, ya se había valorado la adquisición de dicho inmueble para la ampliación de la Biblioteca Municipal. El valor metro cuadrado no tiene en cuenta los posibles valores arquitectónicos de los edificios.

En cualquier caso, el criterio es que las licitaciones públicas son las que deben determinar el precio del mercado al permitir que los distintos interesados ofrezcan sus bienes al precio que estimen, siempre dentro de las limitaciones que imponga la administración. En este caso las limitaciones son por una parte el valor del metro cuadrado, por otra parte la consignación presupuestaria, que es de 1.700.000,00 €.



4.- Sobre *"Si el precio abonado por el edificio adquirido es superior al del "mercado inmobiliario actual". Realizar informe de valoración a la fecha de licitación y a fecha actual."*

No corresponde a esta Secretaría hacer informes de valoración, no obstante se aportan los informes de valoración efectuados por el arquitecto municipal cuando se sopesó su adquisición en el año 2004.

Por otra parte al ser un procedimiento abierto, en el cual los licitadores ofrecen el precio que consideran suficiente, se fija el precio de mercado de la concurrencia de la oferta y la demanda como sucede en todas las licitaciones públicas.

Esta es la principal característica del procedimiento abierto y uno de los motivos por el cual las administraciones públicas optan por este. Por tanto si se quiere saber cuál es el precio de mercado basta con abrir la oferta del otro licitador, que si no se abrió fue por ser innecesario en el procedimiento de licitación al haber sido excluido, pero que está en poder de esta administración. De esta forma quedaría establecido sin duda alguna cual es el precio de un bien en esta zona.

5.- En relación a *"Si el edificio, adquirido incumplía los parámetros de edificabilidad y, en concreto:*

*a) Si el edificio adquirido no tenía la superficie requerida en la propia licitación: 700 metros. Realizar una nueva medición del mismo.*

*b) Si el edificio ha tenido o tiene problemas de edificabilidad, histórico y actual en función de la normativa vigente en cada momento.*

*c) Si el edificio adquirido cuenta o puede contar con los aparcamientos de carácter obligatorio exigidos por el ordenamiento:*

*c.1. Si cumplía con la necesidad legal de aparcamientos en el momento de concederse la licencia*

*c.2. Si cumplía con la necesidad legal de aparcamientos en el momento de ser adquirido por el Ayuntamiento.*

*b.3. Si, para el uso a que se va a destinar el inmueble, es necesario que tenga plazas de aparcamiento, y en su caso de cuantas plazas."*

Es una cuestión técnica. En cualquier caso es indiferente para el procedimiento de adquisición. Los edificios fuera de ordenación tienen valor económico como cualquier otro, y pueden ser enajenados y adquiridos tanto por los particulares como por las administraciones públicas.

La STS de 3/05/90 recoge en su fundamento jurídico 6.º la reiterada doctrina «que proclama que no es obstáculo para otorgar una licencia de apertura el hecho de que el edificio o el local en que la actividad haya de establecerse esté fuera de ordenación y sujeto por tanto a las limitaciones que impone el Art. 60 de la LS, pues una cosa es que el edificio esté fuera de





ordenación y sujeto como tal a las limitaciones del aludido artículo y otra muy diferente que el inmueble no pueda utilizarse [STS 22/6/72, 17/12/74, 13/6/80, 24/1/86, 2 y 5/5/87, 12/12/1988 y 7/3/89, entre otras]; siendo por consiguiente permisible autorizar usos en edificios fuera de ordenación si esos usos son admisibles».

Si hay cambio de uso, a uno distinto de los previstos en el planeamiento en el momento de conceder la licencia de obras del edificio, el propietario debe ajustar la obra al nuevo planeamiento.

Por tanto, si estuviera el bien adquirido fuera de ordenación, que los informes técnicos que obran en el expediente de adquisición dicen que no lo está, debería el Ayuntamiento, cuando haga las obras de adecuación del edificio a biblioteca, adaptarlo a la nueva ordenación. De forma que cuando funcione como biblioteca cumpla con la normativa que regula las bibliotecas y la normativa urbanística aplicable.

Debe recordarse además, que las dotaciones públicas tienen unos parámetros urbanísticos distintos de lo demás usos, más flexibles. Y que todos estos se deben examinar cuando se hace el informe de supervisión de proyectos, conforme establece la legislación de contratos.

Por tanto, el que el bien esté o no fuera de ordenación, es absolutamente indiferente para la adquisición del bien.

6.- Sobre si *"Si el edificio adquirido esta fuera de ordenación y, en caso de estarlo, si ello es un problema para que pueda ser adquirido por el Ayuntamiento y dedicado al fin previsto."*

Como ya se ha dicho es indiferente.

7.- En cuanto a que se *"Informe de los motivos por los que el inmueble presentado para su adquisición por D. Serapio Calvo Miguel fue descartado de la licitación, así como si los motivos que constan en el Expediente son correctos y, en su caso, si los defectos de que adolecía podían ser subsanados."*

Conforme consta en el expediente ha sido excluido por no cumplir con los siguientes requisitos del pliego:

- Tamaño: Edificio ya construido con una superficie mínima construida, suma de todas las plantas de 900 m<sup>2</sup>c y superficie sobre rasante de 700 m<sup>2</sup>c.



- Tipología/condiciones de accesibilidad: No se admitirán bienes, pertenecientes a un conjunto en régimen de propiedad horizontal o vertical, salvo que sea de titularidad única y se ofrezca la del conjunto inmobiliario completo.

Conforme se indica en el expediente, el edificio citado tiene una superficie catastral construida de 519 m<sup>2</sup>c, y aunque según la documentación que aporta en la oferta la superficie total construida es de 882,13 m<sup>2</sup>c, ésta es inferior a los 900m<sup>2</sup>c exigidos, cumpliendo solamente la superficie sobre rasante que estableció el arquitecto en 702,18 mm<sup>2</sup>c, con una interpretación técnica favorable al interesado.

Además se encuentra en régimen de propiedad horizontal.

Por tanto incumple los dos requisitos.

8.- En cuanto a que se "*Emita informe respecto de la corrección o incorrección de los Informes obrantes en el expediente de licitación (incluidos los emitidos respecto de las alegaciones y recursos obrantes en el mismo) y que fueron emitidos por el Vicesecretario del Ayuntamiento, y el arquitecto D. Alberto Alonso Bercero.*"

Informes de don Alberto Alonso Bercero:

- Propuesta de pliego de condiciones técnicas particulares firmado digitalmente el 26 de septiembre de 2016.

- Informe técnico sobre ofertas recibidas firmado digitalmente el 9 de noviembre de 2016.

- Informe de contestación a escrito del Grupo Municipal Confluencia Ciudadana firmado digitalmente el 7 de diciembre de 2016.

- Informe de propuesta de adjudicación firmado digitalmente el 16 de diciembre de 2016.

Desde el punto de vista legal todos ellos se consideran correctos, precisos, claros y ajustados a la legislación, sin que se aprecie en ellos incorrección o error alguno. Las cuestiones técnicas de mediciones o valoraciones corresponden a los servicios técnicos.

Informes del Vicesecretario Municipal:

- Informe firmado digitalmente el 22 de diciembre de 2016.

- Informe sobre escrito presentado interrupción de plazo para interposición de recurso de reposición firmado digitalmente el 4 de enero de 2017.

Se consideran correctos, precisos, claros y ajustados a la legislación sin que se aprecie en ellos incorrección o error alguno.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

Fdo.: Fernando A. Giner Briz.

*(Documento firmado en la fecha asociada a la firma digital que consta en el lateral del documento. Código de autenticidad y verificación al margen)*

