



Aprobado por la Junta de Gobierno Local
Extraordinaria en fecha 03-08-2017
La Vicesecretaria

Plaza Real, 1
28680 San Martín de Valdeiglesias (Madrid)
Tel.: 91 861 13 08 / 09 /10 - Fax: 91 861 13 97
www.sanmartindevaldeiglesias.es
ayuntamiento@sanmartindevaldeiglesias.es

Ayuntamiento de
San Martín de Valdeiglesias

Propuesta de la Alcaldesa a la Junta de Gobierno

D^a María Luz Lastras Parras del Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias, propongo a la Junta de Gobierno Local que, tome el siguiente acuerdo:

Asunto: Aprobación del expediente de contratación para la enajenación por este Ayuntamiento del bien inmueble sito en la parcela 23 de la unidad de ejecución 27 de las NNSS de San Martín de Valdeiglesias con número de referencia 0988805UK8608n0001RS, de propiedad municipal de este municipio, permutándolo por las edificaciones y terreno sito en la plaza real nº2 con referencia catastral 1590804UK8619s0001SK y edificaciones y terreno sito en la calle de comercio nº1 con referencia catastral 1590803UK8619S0001EK

A) Antecedentes

En fecha 11 de Julio de 2017 se aprobó por la Junta de Gobierno Local el expediente de contratación para la enajenación por este Ayuntamiento del bien inmueble sito en la parcela 23 de la unidad de ejecución 27 de las NNSS de San Martín de Valdeiglesias con número de referencia 0988805UK8608n0001RS, de propiedad municipal de este municipio, permutándolo por las edificaciones y terreno sito en la plaza real nº2 con referencia catastral 1590804UK8619s0001SK y edificaciones y terreno sito en la calle de comercio nº1 con referencia catastral 1590803UK8619S0001EK

En fecha de 6/07/2017, se presentó escrito por Doña María Teresa Capdevila Blasco en el que indicaba que como propietaria de las fincas a permutar estaba en desacuerdo con la cláusula que "recoge que me hago cargo de los gastos totales de Notaría y Registro" y que por dichos motivos desiste de presentar documentación.

En fecha 27 de Julio de 2017 se adoptó por la Junta de Gobierno Local el acuerdo que proceda declarando desierto el expediente de contratación para la enajenación por este ayuntamiento del bien inmueble sito en la parcela 23 de la unidad de ejecución 27 de las nss de San Martín de Valdeiglesias con número de referencia 0988805uk8608n0001rs, de propiedad municipal de este municipio, permutándolo por las edificaciones y terreno sito en la plaza real nº2 con referencia catastral 1590804uk8619s0001sk y edificaciones y terreno sito en la calle de comercio nº1 con referencia catastral 1590803uk8619s0001ek

Vistos los informes emitidos en el expediente 1232/2017 por la Vicesecretaria -Intervención , y por la Secretaria municipal, con el tenor literal siguiente:



Ayuntamiento de
San Martín de Valdeiglesias

Plaza Real, 1
28680 San Martín de Valdeiglesias (Madrid)
Tel.: 91 861 13 08 / 09 /10 - Fax: 91 861 13 97
www.sanmartindevaldeiglesias.es
ayuntamiento@sanmartindevaldeiglesias.es

INFORME DE SECRETARÍA

ASUNTO: INFORME PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS ENAJENACIÓN POR ESTE AYUNTAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE SITO EN LA PARCELA 23 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 27 DE LAS NNSS DE SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS CON NÚMERO DE REFERENCIA CATASTRAL 0988805UK8608N0001RS, DE PROPIEDAD MUNICIPAL DE ESTE MUNICIPIO, PERMUTÁNDOLO POR LAS EDIFICACIONES Y TERRENO SITO EN LA PLAZA REAL Nº2 CON REFERENCIA CATASTRAL 1590804UK8619S0001SK Y EDIFICACIONES Y TERRENO SITO EN LA CALLE DE COMERCIO Nº1 CON REFERENCIA CATASTRAL 1590803UK8619S0001EK

En cumplimiento de lo establecido y siguiendo las instrucciones del Alcalde, se elaboró el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, objeto del presente informe. Éste tiene un carácter preceptivo, evacuándose de acuerdo a lo requerido en el apartado Séptimo de la Disposición Adicional Segunda del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, por remisión de la normativa patrimonial. Se emite el presente informe en relación con los cambios producidos en los nuevos pliegos para la PERMUTA DE LA PARCELA 23 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 27 DE LAS NNSS DE SAN MARTÍN DE VALDEIGLESIAS CON NÚMERO DE REFERENCIA CATASTRAL 0988805UK8608N0001RS, DE PROPIEDAD MUNICIPAL DE ESTE MUNICIPIO, PERMUTÁNDOLO POR LAS EDIFICACIONES Y TERRENO SITO EN LA PLAZA REAL Nº2 CON REFERENCIA CATASTRAL 1590804UK8619S0001SK Y EDIFICACIONES Y TERRENO SITO EN LA CALLE DE COMERCIO Nº1 CON REFERENCIA CATASTRAL 1590803UK8619S0001EK, recogidos en el expediente, tras la declaración de desierto de la anterior licitación realizada en la Junta de Gobierno Local de 27/07/2017.

A este respecto, hemos de indicar que en el borrador de los nuevos pliegos se plantea la siguiente nueva redacción, con respecto a los aprobados por Junta de Gobierno de 11/07/2017:

Los gastos de escritura pública, gastos de inscripción en el Registro se abonarán, proporcionalmente a los derechos de cada una de las partes, conforme a lo establecido en la Ley. El resto de gastos de carácter tributario se abonarán según Ley.

En este sentido, en los anteriores pliegos planteados se disponía "El adjudicatario deberá abonar el precio señalado, los gastos de escritura pública, gastos de inscripción en el Registro (se abonará el 90% María Teresa Capdevila Blasco y el 10% por María Rosario Capdevila Villate). El resto de gastos de carácter tributario se abonarán según Ley".

Por tanto, se mantienen las consideraciones jurídicas realizadas por esta Secretaría en fecha de 06/07/2017, procediéndose a informar sobre el cambio referido en el presente informe. En base a ello se emite el presente informe, con las siguientes Consideraciones Jurídicas:

PRIMERO. NORMATIVA APLICABLE.

-Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid.

-Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

-Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

-Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.

Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

-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.

- Real Decreto 1098/2001, de 12 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas

-Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

SEGUNDO. ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN REALIZADA EN LOS PLIEGOS CON RESPECTO A LOS APROBADOS POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 11/07/2017.

El precio de licitación de un bien, debe resultar de la valoración objetiva y técnica que debe realizar el técnico municipal competente, y así una eventual baja en el precio de licitación debería quedar justificada en el expediente. Es decir, que no cabe volver a licitar el bien sin nueva valoración que permita justificar, objetivamente y aplicando las reglas valorativas del suelo oportunas, su precio a la baja, dejando constancia de ello en el expediente.

Tanto en el RBEL y, en la medida de la naturaleza de sus preceptos básicos, de carácter estatal exclusivo o por vía de supletoriedad, por la legislación estatal de patrimonio de las Administraciones Públicas, no se recoge dicha posibilidad.

Será requisito previo a toda venta o permuta de bienes patrimoniales la valoración técnica de los mismos que acredite de modo fehaciente su justiprecio determina el art.118 del RBEL. Dicha valoración



Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias

Plaza Real, 1
28680 San Martín de Valdeiglesias (Madrid)
Tel.: 91 861 13 08 / 09 /10 - Fax: 91 861 13 97
www.sanmartindevaldeiglesias.es
ayuntamiento@sanmartindevaldeiglesias.es

técnica se realizó por el Técnico Municipal, Carlos Diéguez Bravo, con anterioridad a la aprobación de los pliegos.

Esto es, el órgano de contratación, en la formación de su voluntad, tuvo en cuenta la valoración técnica realizada por los servicios técnicos para fijar el precio de licitación y determinar la atribución de los gastos posteriores a cada una de las partes contratantes.

En este sentido, a nuestro juicio, es lícito respecto al resto de los gastos, fundamentalmente los de elevación a escritura pública (Notaría), o la inscripción de la permuta en el Registro de la Propiedad, etc., que se fijen para ser abonados por el adjudicatario. No vemos inconveniente jurídico a la cláusula establecida en los anteriores pliegos, teniendo en cuenta que, conforme al art. 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones, "Las Administraciones Públicas podrán celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto de Derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que, en su caso, prevea la disposición que lo regule, pudiendo tales actos tener la consideración de finalizadores de los procedimientos administrativos o insertarse en los mismos con carácter previo, vinculante o no, a la resolución que les ponga fin". Esto es, es conforme al ordenamiento jurídico la cláusula planteada en los anteriores pliegos y con la modificación que se plantea produce unos mayores gastos a la Administración. Los informes de los técnicos municipales tienen por misión ilustrar al órgano correspondiente sobre la decisión a adoptar, quedando éste en libertad-salvo que se trate de un informe vinculante- para seguir o no sus criterios, motivando en este caso su decisión. El órgano de contratación tomó su decisión tras el informe valorativo del técnico, por lo que cualquier variación del precio de licitación a la baja o un aumento de los gastos a asumir por la Administración ha de basarse en una nueva valoración que refleje si el técnico municipal entiende que dichos gastos complementarios a asumir por la Administración desvirtúan la igualdad entre las contraprestaciones de cada una de las partes.

En definitiva, la Administración habrá de justificar, conforme al interés público que defiende, la modificación que se realiza

TERCERO. INFORMES PRECEPTIVOS

Será preceptivo, con anterioridad a la aprobación de los Pliegos, aparte del informe valorativo o la justificación oportuna del órgano de contratación en relación con la modificación de criterio, el previo informe de la Intervención del Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del TRLCSP. Asimismo se requerirá la certificación de existencia de crédito suficiente con anterioridad a la aprobación del expediente de contratación.

Finalmente, indicar que será necesario, con carácter previo, que se inicie el expediente de contratación conforme al art.109.1.del TRLCSP

Es lo que se informa en San Martín de Valdeiglesias, a 28 de julio de 2017, por el Secretario, Alfonso Beceiro Leboso

Y a la vista de que la modificación de la cláusula cuarta de los Pliegos de Prescripciones Técnicas no conlleva un incremento del gasto desmesurado a asumir por el Ayuntamiento, para la escrituración y registro del inmueble objeto de permuta, primando sobre esa cuantía que se tenga que asumir el Interés Público de que el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias pueda contar con un inmueble destinado a la actividad administrativa cercano a la Casa Consistorial sin necesidad de realizar el desembolso que implicaría una compra-venta ordinaria dados los Planes de Ajuste a los que está sometido el Ayuntamiento de San Martín de Valdeiglesias, y a la limitación de recursos disponibles.

Y dado que conforme a la Disposición Adicional Segunda del TRLCSP, "corresponde a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades locales la adjudicación de concesiones sobre los bienes de las mismas y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial cuando su valor no supere el 10 por 100 de los recursos



**Ayuntamiento de
San Martín de Valdeiglesias**

Plaza Real, 1
28680 San Martín de Valdeiglesias (Madrid)
Tel.: 91 861 13 08 / 09 /10 - Fax: 91 861 13 97
www.sanmartindevaldeiglesias.es
ayuntamiento@sanmartindevaldeiglesias.es

ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, así como la enajenación del patrimonio, cuando su valor no supere el porcentaje ni la cuantía indicados.” De superarse dichos límites será competencia de Pleno. En este sentido, dado el importe es competencia de Alcaldía, pero la misma ha sido delegada en la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo establecido en el Decreto de 18 de junio de 2015, en el que se delegan “la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial cuando su valor no supere el 10 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, así como la enajenación del patrimonio, cuando su valor no supere el porcentaje ni la cuantía indicados”

Considerando que la citada competencia ha sido delegada en la Junta de Gobierno Local, y en virtud de ello se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local, que adopte el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Dar por iniciado el expediente de contratación y aprobar del expediente de contratación para la enajenación por este Ayuntamiento del bien inmueble sito en la parcela 23 de la unidad de ejecución 27 de las NNSS de San Martín de Valdeiglesias con número de referencia 0988805UK8608n0001RS, de propiedad municipal de este municipio, permutándolo por las edificaciones y terreno sito en la plaza real nº2 con referencia catastral 1590804UK8619s0001SK y edificaciones y terreno sito en la calle de comercio nº1 con referencia catastral 1590803UK8619S0001EK

SEGUNDO.- Aprobar el Pliego de Cláusulas Administrativas y Pliego de Prescripciones Técnicas que habrá de regir el contrato. La adjudicación será directa, rigiéndose por lo establecido en los pliegos

TERCERO.- Contra esta resolución podrá el interesado interponer los siguientes recursos:

a).- Con carácter potestativo recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó la resolución impugnada, dentro del plazo de un (01) mes, a contar desde el día siguiente al de recepción de esta notificación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 123 Y 124 de la Ley 39/2015, de 01 de Octubre, del Procedimiento Administrativo de las administraciones públicas.

b).- Directamente contra esta resolución se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso Administrativo de la ciudad de Madrid, en el plazo de dos (02) meses, a contar desde el día siguiente al de recepción de la notificación de esta resolución, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (LJCA).

En San Martín de Valdeiglesias

La Alcaldesa-Presidenta



Ayuntamiento de
San Martín de Valdeiglesias

Plaza Real, 1
28680 San Martín de Valdeiglesias (Madrid)
Tel.: 91 861 13 08 / 09 /10 - Fax: 91 861 13 97
www.sanmartindevaldeiglesias.es
ayuntamiento@sanmartindevaldeiglesias.es

Fdo. María Luz Lastras Parras
(Firmado Digitalmente)