

EL ILMO. SR. DON JUAN ALFONSO CABELLO MESA CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

CERTIFICA: Que la Junta de Gobierno de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife, en sesión Extraordinaria de urgencia celebrada el día 14 de diciembre de 2022 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

6.- EXPEDIENTE RELATIVO A ENAJENACIÓN DIRECTA AL GOBIERNO DE CANARIAS DEL EDIFICIO AUDITORIO, SITO EN LA CALLE ADÁN MARTÍN MENIS, 2, A EFECTOS DE APROBACIÓN.

Visto el siguiente informe propuesta del Servicio de Patrimonio:

“ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 10 de julio de 2020, la entidad CARLACAND, S.L., con NIF B-38483228, formalizó un acuerdo transaccional con el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, al objeto de liquidar la deuda que se deriva de la responsabilidad civil determinada por la sentencia de fecha 26 de marzo de 2019, de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, con número 9/19.

SEGUNDO.- El mencionado contrato transaccional ha sido objeto de homologación judicial por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, mediante Auto de fecha 30 de octubre de 2020 y ha sido ejecutado parcialmente mediante la cancelación de una parte de la deuda, a través de la dación en pago del “EDIFICIO ENTRE AV. TRES DE MAYO Y AV. BUENOS AIRES (CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN)” con referencia catastral 7587246CS7478N0001FZ y número de finca registral 23.718 del Registro de la Propiedad número 3, de Santa Cruz de Tenerife.

TERCERO.- En el referido acuerdo transaccional, se establece que CARLACAND, S.L. da en pago, además, entre otros, el edificio sito en la calle Adán Martín Menis, 2 (en adelante, el Edificio Auditorio), por lo que, mediante escritura de dación en pago parcial de deuda, de fecha 5 de octubre 2022, otorgada ante el notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Antonio Navarro Pascual de Riquelme, con número 2.565 de protocolo, la entidad cede y transmite a favor del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife la totalidad y pleno dominio del inmueble conocido como “Edificio Auditorio”, con referencia catastral 7484601CS7478S0001WY y número de finca registral 13.677 del Registro de la Propiedad número 3 de Santa Cruz de Tenerife.

CUARTO.- El Ayuntamiento está tramitando, ante el Registro de la Propiedad número 3, de Santa Cruz de Tenerife, la regularización registral de la titularidad y cargas del inmueble.

En este sentido, consta en el expediente que la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Tenerife ha emitido, a petición de los Servicios Jurídicos de esta Corporación, Decreto con fecha 11 de noviembre de 2022, mandatando, en el marco del procedimiento 9/2019, el alza del embargo preventivo que pesa sobre la finca registral 13.677 a favor de esta Corporación y



ordenando al Registro de la Propiedad número 3, de Santa Cruz de Tenerife la cancelación de la mencionada carga.

Consta, asimismo en el expediente, con fecha 22 de noviembre de 2022, testimonio emitido por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, de la firmeza del Decreto de 11 de noviembre de 2022.

QUINTO.- El Edificio Auditorio figura inscrito en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos, bajo los números de orden 36.190 y 36.191, como “EDIFICIO AUDITORIO DE 13 PLANTAS Y 3 SÓTANOS como bien de carácter patrimonial.

SEXTO.- De conformidad con la solicitud remitida por el Gobierno de Canarias, de fecha 14 de julio de 2022, en la que manifiesta su interés por adquirir el Edificio Auditorio para cubrir las necesidades de la Administración de Justicia, el Concejal competente en materia de Patrimonio dicta providencia de inicio del expediente de “ENAJENACIÓN MEDIANTE ADJUDICACIÓN DIRECTA A FAVOR EL GOBIERNO DE CANARIAS DEL EDIFICIO AUDITORIO SITO EN C/ADAN MARTÍN MENIS, 2”, con fecha 6 de octubre de 2022.

SÉPTIMO.- Emite informe de valoración del Edificio Auditorio el técnico del Servicio de Patrimonio, con fecha 25 de octubre de 2022, por importe de VEINTE MILLONES SEISCIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS SEIS EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (20.614.706,55€).

El mencionado informe se remite, el 9 de noviembre de 2022, al Gobierno de Canarias junto con un escrito anunciando la intención de proceder a la adjudicación directa del Edificio Auditorio, a favor del mismo.

OCTAVO.- Consta en el expediente informe de la Intervención Municipal, de fecha 7 de diciembre de 2022.

NOVENO.- Consta en el Expediente certificado de inscripción del bien en el Inventario Municipal de Bienes, así como de titularidad y disponibilidad del bien.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- El artículo 5 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL), establece que *“Para el cumplimiento de sus fines y en el ámbito de sus respectivas competencias, las Entidades locales, de acuerdo con la Constitución y las leyes, tendrán plena capacidad jurídica para adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar o enajenar toda clase de bienes, celebrar contratos, establecer y explotar obras o servicios públicos, obligarse, interponer los recursos establecidos y ejercitar las acciones previstas en las leyes.”*

Así lo establece también el artículo 1 del 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, conforme al cual los Ayuntamientos tienen plena capacidad jurídica para adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar o enajenar toda clase de bienes, celebrar contratos, establecer y explotar obras y servicios públicos, obligarse, interponer los recursos establecidos y ejercitar las acciones previstas en las leyes e de bienes y ejercitar las acciones previstas en las leyes.

II.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 6 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, son bienes patrimoniales los



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 14157233505272507107 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>

que, siendo propiedad de la Entidad Local, no estén destinados a uso público ni afectados a algún servicio público y puedan constituir fuente de ingresos para el erario de la entidad.

El Edificio Auditorio tiene carácter patrimonial, consta en el expediente certificado del Servicio de Patrimonio en el que se manifiesta su titularidad, carácter y disponibilidad del bien.

III.- Actualmente, se encuentra en tramitación la inscripción del bien en el Registro de la propiedad. Tal y como señala la Intervención municipal en su informe, de fecha 7 de diciembre de 2022:

“Que, en los términos que señala la Asesoría Jurídica en su informe, se ha de observar el art. 113 RBEL que dispone que “antes de iniciarse los trámites conducentes a la enajenación del inmueble se procederá a depurar la situación física y jurídica del mismo, practicándose su deslinde si fuese necesario, e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad si no lo estuviese”. Por su parte, el servicio gestor indica que aún se encuentra en tramitación. No obstante, puede continuar la tramitación de acuerdo con la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de febrero de 1997, en la que se afirma lo siguiente:

“... El segundo acto (a saber, acuerdo sobre reversión antes citada) se impugna porque se dice que se infringió el artículo 113 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 junio, ya que no se procedió a inscribir la titularidad del Ayuntamiento sobre la parcela en el Registro de la Propiedad antes de iniciar los trámites para la enajenación. Pero tampoco puede prosperar este argumento, por dos razones: 1.ª) En primer lugar, porque lo que dice el precepto es que se inscribirá en el Registro de la Propiedad «si no lo estuviese», es decir, si la finca no estuviese inscrita, cosa que no ocurre en el presente caso, porque la finca sí figura en el Registro de la Propiedad, por más que no conste la titularidad municipal. 2.ª) En segundo lugar, y a la postre, esa infracción de forma no sería invalidante, sino una mera irregularidad que, a tenor del artículo 48.2 de la Ley de Procedimiento Administrativo (a la sazón vigente), ni originaría indefensión ni impediría al acto alcanzar su fin...”.

IV.- De conformidad con el artículo 112.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, las enajenaciones de bienes patrimoniales se registrarán en cuanto su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones Locales.

De acuerdo con la remisión que efectúa la legislación patrimonial serán aplicables a este contrato, las normas de preparación de los contratos de los artículos 115 a 130 y las normas generales de adjudicación de los contratos de los artículos 131 a 155, 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, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP).

V.- La adjudicación del contrato se realiza de forma directa, de conformidad con el artículo 3 del Decreto 8/2015, de 5 de febrero, para la agilización y modernización de la gestión del patrimonio de las Corporaciones Locales Canarias, de acuerdo con lo previsto en el artículo 136.4 a) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, al tratarse de una compraventa entre administraciones.



Por su parte, establece el mencionado artículo 3 del Decreto 8/2015, de 5 de febrero, para la agilización y modernización de la gestión del patrimonio de las Corporaciones Locales Canarias, que el acuerdo de enajenación mediante adjudicación directa, deberá expresar las circunstancias excepcionales que lo justifiquen.

En este sentido, la adjudicación directa al Gobierno de Canarias del Edificio Auditorio encuentra su justificación no sólo en la disponibilidad del bien por parte del Ayuntamiento, constando en el expediente certificado de titularidad y disponibilidad del bien, sino también en el interés manifestado por parte de dicha Administración Pública en su escrito de fecha 14 de julio de 2022, pues se prevé, en la zona en la que sitúa el Edificio Auditorio en el municipio capitalino de Santa Cruz de Tenerife, la implantación de la Ciudad de la Justicia.

De conformidad con la memoria justificativa del propio Gobierno de Canarias que se remitió al Servicio de Patrimonio el 21 de abril de 2022, relativa a la suspensión del Texto Refundido de la Adaptación Básica al TRLOTENC del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife en el ámbito de Cabo Llanos (zona en la que se sitúa el Edificio Auditorio), *“la concentración de la actividad judicial en un punto del territorio, la ampliación de su superficie y la mejora de la funcionalidad, tanto en lo ya ejecutado como en lo planificado, son necesidades notorias a distintos niveles territoriales, desde hace ya mucho tiempo”*.

El propio Gobierno de Canarias reconoce, en la mencionada memoria, que el edificio que alberga el Palacio de Justicia de Santa Cruz de Tenerife, localizado en la avenida Tres de Mayo, no es capaz de dar respuesta a la demanda existente y que por lo tanto, es necesario adquirir uno nuevo en la zona en la que se pretende concentrar la actividad judicial.

En dicha memoria, el Gobierno de Canarias expresa que *“se plantea un nuevo punto de partida para la Ciudad de la Justicia, además de la adecuación formal del proyecto arquitectónico, el Gobierno de Canarias busca concentrar en un espacio judicial único, todos los órganos jurisdiccionales de la capital, que se encuentran repartidos en varios edificios, dotando además al partido judicial de unas infraestructuras modernas y funcionales que permitan solventar el déficit de espacio -que existe actualmente en los juzgados-y la antigüedad de algunos de los edificios en los que hoy se reparten las sedes judiciales de la capital.*

Así, es objeto de la ordenación urbanística a proponer en el presente documento, dar cobertura a un uso judicial concentrado territorialmente y a su vez, distribuido diferenciadamente según los distintos órganos judiciales, usos complementarios... a albergar, aunque generando interrelaciones a través de un espacio con voluntad de plaza pública garantizando la funcionalidad, el ahorro, la óptima gestión y la accesibilidad universal.”

Continúa la memoria justificando el interés público y social en los siguientes términos:

“Quedan acreditadas y suficientemente motivadas en el presente documento, las razones de interés público y social que motivan la actuación excepcional de suspensión del planeamiento, en atención a la necesidad de dotar a la ciudadanía de un servicio de justicia eficiente y accesible que agrupe las dependencias de Justicia de todo el partido judicial de Santa Cruz de Tenerife, así como las de carácter provincial y autonómico, y que sea suficiente para que los agentes jurídicos puedan desarrollar su trabajo, acabando no sólo con la dispersión de las instalaciones y la falta de operatividad entre estas, sino además con la degradación urbanística que la zona de Cabo Llanos viene soportando desde hace más de veinte años.”

Adicionalmente, el Gobierno de Canarias acredita la necesidad de implantación de las sedes judiciales en la zona en la que se sitúa el Edificio Auditorio, pues, de conformidad con el



*“Programa de necesidades para los órganos judiciales colegiados” de 2017, emitido por la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia perteneciente a la Consejería de Presidencia, Justicia e Igualdad del Gobierno de Canarias, es conveniente que se concentren 4 usos judiciales (Tribunal Superior de Justicia, Audiencia Provincial y Fiscalía, Órganos Judiciales Unipersonales, agrupados por jurisdicciones e Instituto de Medicina Legal) en la misma zona y que estén *“racionalmente distribuidos, de forma independiente pero sin perder sus interacciones funcionales”*, necesitando dicha actividad, además, de la *“la existencia de un parking publico diferenciado para uso de profesionales y justiciables”*.*

Respecto a la urgencia, se justifica, en el apartado 4.2 de la memoria, por *“el estado actual de las instalaciones judiciales del Partido Judicial de Santa Cruz de Tenerife, que presentan problemas acuciantes de superficie, dispersión territorial y de gasto anual muy elevado en arrendamientos”*.

La memoria también resalta la necesidad de contar con la colaboración del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, toda vez que, junto al Gobierno de Canarias, son los titulares más afectados por la medida. Así se debe señalar, que ese Ayuntamiento se encuentra en la actualidad redactando el correspondiente Plan Estratégico de Gestión del Patrimonio Municipal dentro del cual se encuentran los posibles usos de los inmuebles afectados por la propuesta planteada por el Gobierno de Canarias y con la que se pretende, de acuerdo con el planeamiento vigente, generar más de 400 puestos de trabajo directos en la zona, mano de obra principalmente cualificada, resultando en la generación de puestos de trabajo indirectos, siendo a su vez una fuente directa de ingresos para las arcas municipales. Asimismo, se plantea un desarrollo dotacional de la zona que permita revitalizar la zona, impulsando y favoreciendo la economía urbana de acuerdo con las previsiones propias de la Agenda Urbana Española.

Por otro lado, se debe señalar que, en la memoria, el Gobierno de Canarias justifica que la concentración de la administración autonómica en la parcela en la que se sitúa el Edificio Auditorio en que supondría una revitalización y revalorización del distrito en el que se encuentra.

Cabe señalar, que la explotación del patrimonio de las entidades locales es una de las fuentes de ingresos municipales para poder acometer las competencias que le son propias, bien por compra, permuta o cualquier otro negocio jurídico necesario, teniendo gran importancia como herramienta para alcanzar las aspiraciones locales, el desarrollo de la sociedad civil, el fomento de la economía del término municipal y, por extensión, de la isla, siendo una herramienta para la mejora de su capacidad financiera, la obtención de una mayor liquidez y por lo tanto, la posibilidad de reducir su endeudamiento y/o de acometer nuevas inversiones.

Todo ello, justifica la adjudicación directa del Edificio Auditorio al Gobierno de Canarias por parte del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

VI.- De conformidad con el artículo 118 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por parte de los Servicios Técnicos se ha realizado una valoración técnica de los bienes, que acredita de modo fehaciente su justiprecio, concluyéndose en el informe de valoración, de fecha 25 de octubre de 2022, lo siguiente:



“De acuerdo al estudio, adjunto en los anexos, del importe de las unidades de obra que es necesario ejecutar para terminar el edificio, adecuado al “mayor y mejor uso” del edificio, coincidiendo éste con el uso inicial proyectado y para el que obtuvo licencia, que coincide con el asignado como principal en la normativa urbanística, resulta un coste total de construcción, incluidos los gastos correspondientes, de cuatro millones quinientos ochenta y seis mil treinta y cinco euros con ocho céntimos (4.586.035,08 €).

Por lo que, considerando el importe necesario para ejecutar dichas unidades de obra (según proyecto original destinado a la construcción de edificio comercial), para la hipótesis de edificio terminado, según lo contemplado en el correspondiente proyecto de ejecución, resulta un valor de tasación para el estado actual del mismo de veinte millones seiscientos catorce mil setecientos seis euros con cincuenta y cinco céntimos (20.614.706,55 €).”

VII.- En cuanto a la forma de pago, establece el artículo 4 del Decreto 8/2015, de 5 de febrero, para la agilización y modernización de la gestión del patrimonio de las Corporaciones Locales Canarias, que el *“órgano competente para enajenar los bienes o derechos podrá admitir el pago aplazado del precio de venta, por un período no superior a 10 años y siempre que el pago de las cantidades aplazadas se garantice suficientemente mediante condición resolutoria explícita, hipoteca, aval bancario, seguro de caución u otra garantía suficiente usual en el mercado”*.

No obstante, de conformidad con el artículo 116.6 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aplicable al Gobierno de Canarias, el importe de la adquisición sólo puede ser objeto de un aplazamiento de hasta 4 años.

VIII.- Figurando el estado de edificio, como *“sin terminar”*, la transmisión del Edificio Auditorio está sujeta al Impuesto General Indirecto Canario, no siendo de aplicación la exención del artículo 50.Uno. de la Ley 4/2012, de 25 de junio que prevé que *“Están exentas del Impuesto General Indirecto Canario las siguientes operaciones: (...) 22.º Las segundas y ulteriores entregas de edificaciones, incluidos los terrenos en que se hallen enclavadas, cuando tengan lugar después de terminada su construcción o rehabilitación”*. Así pues, continúa el precepto señalando que *“A los efectos de lo dispuesto en este artículo, se considerará primera entrega la realizada por el promotor que tenga por objeto una edificación cuya construcción o rehabilitación esté terminada.”*

A mayor abundamiento, este precepto añade que *“La exención no se extiende: (...) c) A las entregas de edificaciones para su rehabilitación por el adquirente.”*

Por ello, el precio del Edificio Auditorio corresponde a **VEINTIDÓS MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON UN CÉNTIMO DE EURO (22.057.736,01€)**, de los que **UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL VEINTINUEVE EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO (1.443.029,46€)** corresponden al IGIC y **VEINTE MILLONES SEISCIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS SEIS EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS (20.614.706,55 €)** al precio sin IGIC.

IX.- El Decreto 8/2015, de 5 de febrero, para la agilización y modernización de la gestión del patrimonio de las Corporaciones Locales Canarias establece, en el apartado primero de su artículo 3, que en caso de enajenación de bienes inmuebles por adjudicación directa, es preceptiva la previa autorización de la Comunidad Autónoma de Canarias si el bien a enajenar supera el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto general, todo ello en relación con el artículo 128.1.a) de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los municipios de Canarias.



Siendo el valor de enajenación del bien de 22.057.736,01€, IGIC incluido, este no supera el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto general del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, publicado en el BOP nº 15/2022, de 4 de febrero, que se cifra en 225.400.000,00€.

X.- De conformidad con el artículo 173 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, así como el artículo 13 del Reglamento del Servicio Jurídico del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en el presente expediente resulta preceptivo el informe de la Asesoría Jurídica Municipal.

XI.- El presente expediente no está sujeto a fiscalización previa, puesto que, al tratarse de un expediente de enajenación de inmuebles, resulta de aplicación la Base 36ª de Ejecución del Presupuesto para 2022, que ha establecido la sustitución de la fiscalización previa de los derechos e ingresos por el control inherente a la toma en razón en contabilidad, en los siguientes términos: *“La fiscalización previa e intervención de los derechos e ingresos (documentos contables CI, DR, I) se sustituyen por el control inherente a la toma de razón en contabilidad por el Órgano responsable de la Contabilidad y el control posterior mediante la utilización de técnicas de muestreo o auditoría.. [...]”*

A través de dicha previsión, se ejerce la opción1 contemplada en el art. 219.4 TRLRHL, respecto de la sustitución de la fiscalización previa en la ejecución del Presupuesto de Ingresos de la Entidad: *“4. Las entidades locales podrán determinar, mediante acuerdo del Pleno, la sustitución de la fiscalización previa de derechos por la inherente a la toma de razón en contabilidad y por actuaciones comprobatorias posteriores mediante la utilización de técnicas de muestreo o auditoría.”*

XII.- Establece el artículo 128.1.a) de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los municipios de Canarias, en relación con el artículo 3 del Decreto 8/2015, de 5 de febrero, para la agilización y modernización de la gestión del patrimonio de las Corporaciones Locales Canarias, que se deberá dar cuenta de la operación efectuada al órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma de Canarias.

XIII.- Según recoge el Decreto del Excmo. Sr. Alcalde -Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, de fecha 16 de diciembre de 2022, relativo a la Modificación de la estructura organizativa de órganos de dirección y unidades administrativas del Excmo. Ayuntamiento y aprobación de disposiciones organizativas complementarias, corresponde al Servicio de Patrimonio la *dirección y tramitación preceptiva de cualesquiera proyectos relacionados con la adquisición, arrendamiento, rehabilitación y, en general, con todo tipo de actuaciones relacionadas con las sedes municipales, dependencias administrativas y bienes municipales, así como emisión de propuestas de actuación al respecto.*

XIV.- El órgano competente para la tramitación del presente expediente, de conformidad con lo previsto en la Disposición adicional segunda en su apartado 11, en relación con el 9.2 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, de 26 de febrero de 2014, es la Junta de Gobierno de la Ciudad.

PROPUESTA DE ACUERDO



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 14157233505272507107 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>

PRIMERO.- Aprobar la enajenación directa al Gobierno de Canarias, con CIF S-3511001D, del bien de carácter patrimonial que figura inscrito en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos, bajo los números de orden 36.190 y 36.191, como “EDIFICIO AUDITORIO DE 13 PLANTAS Y 3 SÓTANOS”, con referencia catastral 7484601CS7478S0001WY y número de finca registral 13.677 del Registro de la Propiedad número 3 de Santa Cruz de Tenerife, por importe de **VEINTIDÓS MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON UN CÉNTIMO DE EURO (22.057.736,01€)**, de los que **UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL VEINTINUEVE EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO (1.443.029,46€)** corresponden al IGIC y **VEINTE MILLONES SEISCIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS SEIS EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS (20.614.706,55 €)** al precio sin IGIC, de conformidad con el siguiente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares:

**PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE REGIR LA ADQUISICIÓN
ADJUDICACIÓN DIRECTA DEL EDIFICIO DE AUDITORIO SITO EN LA CALLE ADAN
MARTÍN MENIS, 2**

1. OBJETO

El objeto de la contratación es la enajenación, por el sistema de adjudicación directa del Edificio Auditorio, que figura inscrito en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos, bajo los números de orden 36.190 y 36.191, como “EDIFICIO AUDITORIO DE 13 PLANTAS Y 3 SÓTANOS”, con referencia catastral 7484601CS7478S0001WY y número de finca registral 13.677 inscrita en el Registro de la Propiedad número 3 de Santa Cruz de Tenerife, y que tiene la consideración bien de carácter patrimonial.

El edificio se corresponde con la siguiente descripción:

“URBANA.- PARCELA 11 (MANZANA 11 de CABO LLANOS).- SOLAR de forma rectangular en el Área de Reparto Ensanche Sur (LS-8) del Polígono Cepsa-Disa, en el Ámbito La Salle, en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife (Santa Cruz de Tenerife). -- Cuenta con una superficie de DOS MIL CIENTO SESENTA Y TRES METROS CON VEINTISIETE DECÍMETROS CUADRADOS (2.163,27 m²), por rectificación de cabida, DOS MIL CIENTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (2.163,00 m²).

LINDA.- Al Norte, en línea recta de 25,50 metros, con vía de nueva creación V-2; al Este, en línea recta de 85,00 metros, con Calle Fomento; al Sur, en línea recta de 25,50 metros, con Calle Fuentes de la Santa Cruz; y al Oeste, en línea recta de 85,00 metros, con vía de nueva creación V-4.

Hoy con la nueva rotulación de las Calles, linda.- Al Norte, Calle Julio Hardisson Pizarroso; Sur, Calle Adán Martín Menis; Este, Calle Vicente Álvarez Pedreira; y Oeste, Calle Francisco Ucelay Sabina.

CONDICIONES URBANÍSTICAS.- Superficie edificable: 10.609,50 metros. Usos: según ficha LS.8 de la Modificación del PGOU.”

El Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife ha adquirido el inmueble referido mediante escritura de dación en pago parcial de deuda, otorgada por la entidad mercantil “CARLACAND, S.L.” a favor del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife de fecha 5 de octubre 2022, ante el notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Antonio Navarro Pascual de Riquelme, con número 2.565 de protocolo.



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 14157233505272507107 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>

El inmueble de referencia se vende libre de toda carga o gravamen haciendo constar que en la actualidad se encuentran al corriente de pago de todos los Impuestos que pudieran devengarse.

Su situación constructiva es de edificio sin terminar (en construcción) que enclava sobre un solar con superficie de DOS MIL CIENTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (2.163,00 m²), sito en la MANZANA 11 de CABO LLANOS, con forma rectangular en el Área de Reparto Ensanche Sur (LS-8) del Polígono Cepsa-Disa, en el Ámbito La Salle, en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife (Santa Cruz de Tenerife). El Edificio tiene trece plantas sobre rasante y tres bajo rasante, destinadas a uso terciario de oficinas, locales y garajes, sito en la Plaza Carmelo García del Castillo, termino municipal de Santa Cruz de Tenerife.

2. RÉGIMEN JURÍDICO

La contratación proyectada tiene carácter patrimonial, rigiéndose, en lo que a la formación de la voluntad de la Administración se refiere, por lo dispuesto en el Decreto 8/2015, de 5 de febrero, para la agilización y modernización de la gestión del patrimonio de las Corporaciones Locales Canarias, el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, la Ley Territorial 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias y, supletoriamente, por la normativa que regula la contratación administrativa, la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y las normas del Derecho privado, civil o mercantil.

No obstante, la preparación y aprobación del expediente administrativo de contratación, así como la adjudicación del contrato, se regirán, en lo no previsto en la Ley de Patrimonio citada y en las disposiciones que se dicten en su desarrollo, por lo dispuesto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, así como por las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias, en el marco de su competencia.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las Normas de Derecho privado.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato, siendo, por su parte, el orden jurisdiccional civil, el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

3. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

El órgano de la contratación, que actúa en nombre del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y que tiene facultad para adjudicar el correspondiente contrato, de acuerdo con lo previsto en la Disposición Adicional segunda en su apartado 11 en relación con el 9.2 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, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP), es la Junta de Gobierno de la Ciudad.



4. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN

La adjudicación del contrato se realiza de forma directa, de conformidad con el artículo 3 del Decreto 8/2015, de 5 de febrero, para la agilización y modernización de la gestión del patrimonio de las Corporaciones Locales Canarias, de acuerdo con lo previsto en el artículo 136.4 a) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, al tratarse de una compraventa entre administraciones.

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil de Contratante en el que se publicará la formalización del presente contrato.

5. PRECIO DE LA COMPRAVENTA

El precio de la compraventa asciende a **VEINTIDÓS MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON UN CÉNTIMO DE EURO (22.057.736,01€)**, de los que **UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL VEINTINUEVE EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO (1.443.029,46€)** corresponden al IGIC y **VEINTE MILLONES SEISCIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS SEIS EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS (20.614.706,55 €)** al precio sin IGIC.

La transmisión se encuentra sujeta al ITP y AJD, pero exenta, al ser la parte vendedora una administración pública.

6. FORMA DE PAGO

El importe resultante será abonado por la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, de conformidad con la legislación aplicable en materia de patrimonio, mediante transferencia bancaria, con un desembolso inicial del 25% del precio, y 4 plazos que se distribuirán en los 4 ejercicios siguientes, de conformidad con el siguiente desglose:

FORMA DE PAGO	
EJERCICIO	CUANTÍA
2022 (25% del precio)	5.514.434,00€
2023	4.135.825,51€
2024	4.135.825,50€
2025	4.135.825,50€
2026	4.135.825,50€
TOTAL	22.057.736,01€

El adjudicatario deberá abonar un desembolso inicial, tras la formalización de la escritura de compraventa, que corresponde a un 25% del precio, esto es, CINCO MILLONES QUINIENTOS CATORCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS (5.514.434,00€).



El segundo abono se realizará, tras presentación de la correspondiente factura por parte del Ayuntamiento, en el ejercicio 2023, por un importe total CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (4.135.825,51€)

Dicha cantidad deberá incrementarse de conformidad con lo previsto en el artículo 134 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, siendo de aplicación el interés legal del dinero para el correspondiente ejercicio y sucesivos.

El tercer abono se realizará, tras presentación de la correspondiente factura por parte del Ayuntamiento, en el ejercicio 2024, por un importe total CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO (4.135.825,50€)

El cuarto abono se realizará, tras presentación de la correspondiente factura por parte del Ayuntamiento, en el ejercicio 2025, por un importe total CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO (4.135.825,50€)

El último abono se realizará, tras presentación de la correspondiente factura por parte del Ayuntamiento, en el ejercicio 2026, por un importe total CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO (4.135.825,50€)

No obstante lo anterior, en función de las previsiones presupuestarias de la Comunidad Autónoma y mediando notificación previa al Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, el Gobierno de Canarias podrá modificar el fraccionamiento o reducir el aplazamiento, sin que ello suponga una modificación del precio pactado.

7. INCUMPLIMIENTO DE LOS PAGOS

De conformidad con lo establecido en el artículo 192 de la LCSP, cuando el Gobierno de Canarias, por causas imputables al mismo, hubiere incumplido total o parcialmente las obligaciones de pago definidas en este contrato, atendidas las circunstancias del caso, el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife podrá optar por la resolución del contrato.

8. FORMALIZACIÓN

La compraventa se formalizará en escritura pública antes del 31 de diciembre de 2022 y con plenos efectos traslativos del pleno dominio del inmueble y libre de cargas y gravámenes, a favor de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Los gastos de formalización de la escritura pública, así como los correspondientes gastos fiscales serán soportados por las partes según la normativa vigente.

En el mismo acto de formalización de la compraventa en escritura pública se procederá a la entrega y recepción efectivas del inmueble objeto de compraventa y al



abono de la parte del precio de la compraventa objeto de pago simultáneo a la formalización de la compraventa.

9. GARANTÍA.

Dada la naturaleza del presente contrato de compraventa, y por tratarse de un negocio jurídico entre dos administraciones territoriales, no es necesaria la constitución de garantía definitiva.

10. DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.

Los datos de carácter personal contenidos en este contrato y los necesarios para su gestión serán tratados por el órgano de contratación con la finalidad de llevar a cabo la gestión presupuestaria y económica del mismo, siendo el responsable del tratamiento el que así esté designado formalmente en el ámbito de la entidad.

La base jurídica del tratamiento viene establecida en el RGPD, artículo 6.1. b) y c), el tratamiento es necesario para el buen fin contractual, así como el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable del tratamiento de acuerdo con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público en relación con las competencias atribuidas en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

No se prevé la comunicación de datos de carácter personal a terceros, salvo las impuestas por el ordenamiento jurídico. Los datos se conservarán por el tiempo que exija la normativa sobre contratación pública, hacienda pública y archivo con fines de interés público.

Los derechos de acceso, rectificación, supresión y portabilidad de sus datos, de limitación y oposición a su tratamiento, así como a no ser objeto de decisiones basadas únicamente en el tratamiento automatizado de sus datos, cuando procedan, se pueden ejercitar ante el órgano de contratación.

Puede ejercer estos derechos mediante una solicitud dirigida al responsable del tratamiento, preferentemente a través del formulario para el ejercicio de estos derechos disponible en su sede electrónica. Además, puede solicitar el ejercicio de sus derechos solicitándolo por cualquiera de los medios para presentación de solicitudes y en cualquiera de los registros conformes con la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

11. CLÁUSULA DE CONFIDENCIALIDAD.

El Gobierno de Canarias y todo el personal a su servicio que intervengan en este contrato, estará sujeto al deber de confidencialidad y donde se garantice una seguridad adecuada de los datos personales, incluida la protección contra el tratamiento no autorizado o ilícito y contra su pérdida, destrucción o daño accidental, mediante la aplicación de medidas técnicas u organizativas apropiadas.

La obligación general señalada en el párrafo anterior será complementaria de los deberes de reserva profesional sobre los hechos que conozca en el ejercicio de sus funciones de conformidad con su normativa aplicable. Estas obligaciones se mantendrán aun cuando hubiese finalizado la relación del obligado con el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.



12. EFECTOS Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato se extinguirá por cumplimiento o resolución.

A estos efectos, será de aplicación además de lo contenido en el presente pliego de cláusulas administrativas particulares, en el Código Civil y demás disposiciones de derecho privado que sean de aplicación.

La aplicación de las causas de resolución, sus efectos, así como el procedimiento correspondiente y la indemnización por daños y perjuicios que proceda, se ajustarán a lo dispuesto en las disposiciones de derecho privado (Código Civil).

13. UNIDAD TRAMITADORA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 62.1 de la LCSP, el Servicio encargado de la tramitación y seguimiento del expediente será el Servicio de Patrimonio del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, situado en la Sede Municipal de Ofra -Calle Elías Bacallado 2-A.

Teléfono: 922 605 066

Correo electrónico: iquegar@santacruzdetenerife.es

14. FUERO TERRITORIAL

Para cualquier controversia que se suscite respecto a la interpretación y cumplimiento del presente contrato, serán competentes, en primera instancia, los órganos jurisdiccionales del partido judicial de Santa Cruz de Tenerife.

SEGUNDO.- Proceder a formalizar el contrato de compraventa y la enajenación del bien en escritura pública, así como a realizar las anotaciones correspondientes en el Inventario Municipal de Bienes, facultando indistintamente al Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y al Sr Concejal de Hacienda, Recursos Humanos y Patrimonio, para que proceda realizar cuantas actuaciones sean necesarias para la formalización del correspondiente contrato de compraventa y su elevación a Escritura Pública.

TERCERO.- Proceder a la publicación, en la Plataforma de Contratación del Sector Público del Estado, de la formalización de la enajenación del Edificio Auditorio.

CUARTO.- Dar cuenta de la operación efectuada al órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma de Canarias.

QUINTO.- Notificar la presente resolución a los servicios de Administración Interna y Contratación y de Gestión y Control de Servicios Públicos y al Gobierno de Canarias.”

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife, por unanimidad, adoptó acuerdo de conformidad con el transcrito informe propuesta.



Y para que así conste y surta sus efectos, expido la presente de orden y con el visto bueno del Excmo. Sr. Alcalde, haciendo la salvedad, conforme prescribe el artículo 206 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, que el borrador del acta donde se contiene el presente acuerdo aún no ha sido aprobado, quedando, en consecuencia, a reserva de los términos que resulten de la misma, en Santa Cruz de Tenerife a la fecha de mi firma.

Visto Bueno
EL ALCALDE,



Este documento, emitido por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, incorpora firma electrónica reconocida. Su autenticidad se puede comprobar introduciendo el código 14157233505272507107 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion>