

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

2819

Resolución de la consejera de Hacienda y Administraciones Públicas por la cual se aprueba y se autoriza la compraventa de las fincas de los cuarteles Duc de Crillon y Comte de Cifuentes de la plaza de s'Esplanada de es Castell en Menorca con la finalidad de constituir el patrimonio del suelo por parte de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (DGTPFP 156/2018 PATRIM) (AMBDE 212/2019)

Hechos

1. El 16 de julio de 2018 el Servicio de Patrimonio recibió documentación del director general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio sobre la posible adquisición de dos inmuebles en es Castell, Menorca. Los documentos recibidos son:

1.1 Documento del Ayuntamiento de es Castell sobre la conveniencia de adquirir los cuarteles. No presenta fecha y no indica el autor ni quién lo tiene que firmar.

1.2 Borrador de un informe justificativo del Consejo Insular de Menorca.

1.3 Copia simple del informe jurídico sobre el instrumento de colaboración entre la Comunidad Autónoma, el Consejo Insular de Menorca y el Ayuntamiento de es Castell y los mecanismos de adquisición de los cuarteles de la plaza de s'Esplanada de es Castell, de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad de 4 de julio de 2018.

Este documento informa favorablemente sobre la firma de un convenio de colaboración entre las tres administraciones para adquirir los cuarteles y resolver la carencia de equipamientos públicos.

1.4 Copia simple de la modificación del Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de es Castell y Sa Nostra-Banco Mare Nostrum, S. A., de 4 de septiembre de 2014.

Indica que el Convenio quedará resuelto si no se ha aprobado la modificación del PGOU el 30 de septiembre de 2016; y que se podrá prorrogar si estuviera pendiente de aprobación definitiva por el Consejo Insular de Menorca.

1.5 Acuerdo del Ayuntamiento en pleno de 18 de noviembre de 2016, adenda al Convenio de 4 de septiembre de 2014, firmado digitalmente.

La Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) pide una prórroga de 2 años a partir de septiembre de 2016, de acuerdo con la cláusula resolutoria del Convenio.

El Ayuntamiento en pleno lo aprueba, el 18 de noviembre de 2016.

1.6 Copia simple del Registro de la Propiedad de las fincas nº 1225, cuartel Duc de Crillon (inscripciones del 1 a la 10); y finca 6363 (inscripciones del 1 al 11).

2. El 25 de septiembre de 2018 el Servicio de Patrimonio recibió, mediante un correo electrónico de la Abogacía de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, el borrador del Convenio, el cual fue revisado, y también una copia del informe jurídico emitido por la Abogacía en fecha 30 de julio de 2018, sobre varias cuestiones planteadas en relación con la adquisición de dos inmuebles situados en la plaza de s'Esplanada de es Castell, por parte de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, el Consejo Insular de Menorca y el Ayuntamiento de es Castell.

El informe concluye:

PRIMERA. - Atendiendo a las anteriores consideraciones, se puede firmar un convenio entre la Administración de la Comunidad Autónoma, el Consejo Insular de Menorca y el Ayuntamiento de es Castell, para la adquisición de los inmuebles mencionados, dado que las tres Administraciones, que disponen de competencias concurrentes, pretenden actuar conjuntamente y destinar los inmuebles a finalidades de las previstas por la LUIB y por la normativa de patrimonio a efectos de integrar sus respectivos patrimonios.



SEGUNDA.- Es jurídicamente factible la adquisición de los cuarteles mediante la compra directa por parte de la Comunidad Autónoma, atendida su finalidad y la peculiaridad de los inmuebles y de las necesidades a satisfacer.

TERCERA.- Entendemos que la Consejería competente para interesar a la tramitación de la adquisición a la Comunidad Autónoma es la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad, vistas las competencias en materia de Ordenación del Territorio y de Viviendas de protección oficial.

3. El 14 de diciembre de 2018 entró en la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, con nº de registro de entrada 25706, una copia compulsada del Convenio de colaboración entre la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, el Consejo Insular de Menorca y el Ayuntamiento de es Castell, para la adquisición de las fincas donde se ubican los cuarteles Duc de Crillon y Comte de Cifuentes de la plaza de s'Esplanada de es Castell, para finalidades de interés público o interés social, firmado el 5 de diciembre de 2018.

El Convenio establece, entre otros, lo siguiente:

- Las partes manifiestan la voluntad inicial que sea el Gobierno de las Illes Balears quien haga directamente la adquisición de los inmuebles mediante la compra directa a la Sareb, para incorporarlos al patrimonio público del suelo, con la finalidad de evitar la venta mientras las partes tramitan y firman los instrumentos adecuados para formalizar los acuerdos interadministrativos.
- La adquisición de los cuarteles por parte de la Comunidad Autónoma constituye una actuación enmarcada en este Convenio... como también de un posterior instrumento que prevé el artículo 186 Ley 33/2003, de 3 de noviembre de patrimonio de las administraciones públicas, que tienen que formalizar las partes con la finalidad de ordenar sus relaciones de carácter patrimonial y urbanístico.
- La cláusula 2ª establece quien será el propietario de cada cuartel: Duc de Crillon (Ayuntamiento de es Castell); Duc de Cifuentes (Comunidad Autónoma de las Illes Balears sola o de manera compartida con el Consejo Insular de Menorca).
- La cláusula 3ª establece que la Comunidad Autónoma de las Illes Balears los adquirirá mediante compra directa a la SAREB por un importe máximo de 2.420.000 euros; y se compromete a mantenerlos, conservarlos y cederlos a las otras entidades.
- El Consejo Insular de Menorca se compromete a abonar a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears 1.000.000 de euros de los presupuestos de 2019.
- El Ayuntamiento de es Castell se compromete a abonar a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears 409.500 euros de los presupuestos de 2019.
- Estas aportaciones se tienen que hacer en el plazo de tres (3) meses desde la firma del Convenio (5 de diciembre de 2018).
- El Convenio tiene una vigencia de cuatro (4) años y se puede prorrogar.

4. El 9 de enero de 2019, el Servicio de Patrimonio recibe, en mano, la documentación siguiente, pendiente de recibir la documentación definitiva:

4.1 Borrador de la memoria justificativa de la adquisición de los cuarteles.

4.2 Borrador del informe justificativo de la necesidad, finalidad y forma de adquisición de los cuarteles.

4.3 Copia simple del informe de adecuación al precio de mercado. Oficio de 19 de diciembre de 2019 del director general de Arquitectura y Vivienda indicando que el precio de adquisición de 2.420.000,00 euros es adecuado al mercado.

4.4 Copia simple del oficio de la directora general de Transparencia y Buen Gobierno, de 14 de diciembre de 2018, en el cual solicita un informe de valoración de precio de mercado al director general de Arquitectura y Vivienda. Indica que hay acuerdo con la Sareb para adquirir los cuarteles por 2.420.000,00 euros. Pregunta si el precio acordado es adecuado.

4.5 Copia simple del oficio de la directora general de Transparencia y Buen Gobierno, de 14 de diciembre de 2018, al director general de Arquitectura y Vivienda en el cual solicita:

1. Informe técnico de las características urbanísticas.
2. Certificación de eficiencia energética, si procede.
3. Certificación requisitos de accesibilidad, si procede.
4. Documentación descriptiva, planos y fotografías.

4.6 Justificante de presentación, registro de entrada (el Ayuntamiento de es Castell presenta en la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad el acuerdo del Pleno de 4 de diciembre de 2018).

4.7 Justificante de envío, registro de salida (el Ayuntamiento de es Castell presenta en la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad el Acuerdo del Pleno de 4 de diciembre de 2018).

4.8 Resolución del Ayuntamiento en pleno de es Castell en la sesión de 4 de diciembre de 2018, firmada digitalmente. Aprobación del Convenio de colaboración entre las tres administraciones para la adquisición de los cuarteles. Autoriza al alcalde para que lo firme.



4.9 Copia simple del oficio del director general de Arquitectura y Vivienda a la secretaria general de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad, de 21 de diciembre de 2018, de remisión del informe de valoración.

4.10 Copia simple del informe de valoración de los llamados “Cuarteles de es Castell” en la plaza de s’Esplanada 14 y 22 de es Castell, Menorca, de 19 de diciembre de 2018.

Del informe hay que destacar:

- Referencia al hecho de que el 26 de mayo de 2016 ya se solicitó la valoración.
- Documentación enviada en una memoria USB para la jefa de Gabinete de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad, el 26 de julio de 2018.
- Solicitud verbal de valoración al Departamento de Arquitectura en el supuesto teórico que no existiera ningún convenio urbanístico y solamente estuviera vigente el Plan General de Ordenación Urbana con la modificación puntual 18 (inedificabilidad del espacio posterior al cuartel Comte de Cifuentes).
- Los dos cuarteles tienen la misma superficie construida, 3.238 m².
- Relación de valoraciones que constan en el expediente: un total de 8 entre 2011 y 2018 (2 son inferiores a 2.420.000 euros).
- Visita de los técnicos que firman el informe y fotografías el 10 de octubre de 2018.
- Los dos edificios están cerrados y en muy mal estado. Zonas apuntaladas. No son aptos para ningún tipo de uso.
- Los técnicos hacen la valoración sin tener en cuenta el Convenio urbanístico y con los parámetros urbanísticos que constan en el certificado urbanístico de 18 de abril de 2018 emitido por el Ayuntamiento de es Castell.
- El informe indica que la superficie conjunta de los dos edificios construida y comprobada es de 6.324 m².
- El valor de los dos cuarteles (sin tener en cuenta el Convenio urbanístico vigente) es de 2.717.163,85 euros.
- Los valores contemplados no incluyen el IVA ni otros impuestos derivados de compras u otras transacciones.
- Indica que las superficies utilizadas son las comprobadas *in situ*.
- No contempla posibles reembolsos por convenios urbanísticos vigentes o prorrogados.
- Los edificios no cumplen la normativa actual en materia de accesibilidad.
- El estado de las edificaciones se considera muy deficiente y se hace especial mención que el coste de rehabilitación superará con creces el coste de adquisición.
- El informe no valora la idoneidad ni oportunidad de la compra del inmueble ni la posible adaptación para los usos previstos.

En el anexo del informe consta la documentación siguiente:

- Certificación urbanística municipal de 18 de abril de 2018.
- Ficha gestión residuos de obra.
- Muestras de mercado.
- Fotos de la visita de 10 de octubre de 2018.
- Fichas catastrales.
- Documentación gráfica existente.
- Notes registrales de los inmuebles.

4.11 Certificaciones catastrales solicitadas por el Ayuntamiento de es Castell el 14 de diciembre de 2018, y copia simple de la nota informativa del Registro de la Propiedad de las fincas 6363 y 1225, ambas de Villacarlos.

4.12 Certificación, firmada digitalmente, del Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Menorca de 17 de septiembre de 2018, propuesta de acuerdo de adquisición de los inmuebles y las parcelas en las cuales se ubican los cuarteles Comte de Cifuentes y Duc de Crillon, en la cual se insta al Gobierno de las Illes Balears a la adquisición de las fincas.

4.13 Traslado del Acuerdo, firmado digitalmente, del Pleno del Ayuntamiento de es Castell de 27 de septiembre de 2018 (petición al Gobierno de las Illes Balears de adquisición de la propiedad de los inmuebles y las parcelas en que se ubican los cuarteles Comte de Cifuentes y Duc de Crillon de es Castell) a la Consejería de Presidencia.

4.14 Copia simple del oficio del director general de Arquitectura y Vivienda a la secretaria general de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad, de 19 de diciembre de 2018, en la cual adjunta:

- Certificado municipal del Ayuntamiento de es Castell sobre la situación urbanística de los inmuebles.
- Certificado de eficiencia energética. Exclusión del ámbito de aplicación los edificios que se adquieren para reformas importantes o demolición (art. 2 f del Real Decreto 235/2013).
- Los edificios no cumplen los requisitos de accesibilidad de la normativa vigente.
- Documentación descriptiva solicitada.





4.15 Copia simple de la notificación de la escritura con número de protocolo 1946 al Registro de Propiedad de Maó el 11 de septiembre de 2013.

4.16 Copia simple de la escritura con número de protocolo 1984, de 30 de diciembre de 2010, de la notaria María Jesús Ortuño Rodríguez.

Drachoteles, SLU, vende (ved pág. 14) las dos fincas (6.363 y 1.225 de Villacarlos, los cuarteles) a la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de las Baleares, en la cual se indica que hay un convenio urbanístico que afecta a las dos fincas (ved pág. 13).

La compra se hace por 4.857.000,00 euros (ved pág. 14).

4.17 Copia simple de la documentación gráfica y descriptiva de los cuarteles. Presenta mapas (del Consejo Insular de Menorca y del Ayuntamiento de es Castell), fotografías de la visita de los técnicos del 10 de diciembre de 2018 y planos.

4.18 Copia simple del Acta complementaria de la escritura de transmisión de activos a favor de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S. A., con número de protocolo 1946, de la notaria María Jesús Ortuño Rodríguez de 11 de septiembre de 2013.

Esta fue presentada al Registro de Propiedad de Maó el 11 de septiembre de 2013.

Hace referencia a la escritura de transmisión de activos autorizada por el notario Juan Pérez Hereza, en Madrid, el 25 de febrero de 2013, protocolo 284, testimonios parciales que acepta (ved pág. 1).

Banco Mare Nostrum y una serie de entidades transmitieron a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S. A., con CIF A86602158, un conjunto de fincas entre las cuales se encuentran las número 6.363 y 1.225 (ved pág. 3, 15 y 16).

4.19 Copia simple del Convenio de colaboración de 5 de diciembre de 2018.

5. También consta, dentro del expediente, lo siguiente:

5.1 Copia del informe jurídico de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad de 20 de noviembre de 2018 sobre el borrador del Convenio de colaboración (enviado por correo electrónico por el Servicio de Contratación de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad).

Informa favorablemente sobre el Convenio. Indica que corresponde al Consejo de Gobierno la autorización de este Convenio y que se debe enviar una copia del Convenio a la dirección general competente en materia de presupuestos a fin de que emita, de acuerdo con el artículo 17.1 (Decreto 75/2004), el informe preceptivo sobre la propuesta de convenio.

5.2 Anuncio del Ayuntamiento des Castell de aprobación del Convenio de colaboración para la adquisición de las fincas donde se ubican los cuarteles Duc de Crillon y Comte de Cifuentes de la plaza de s'Esplanada des Castell, BOIB nº 156, de 13 de diciembre de 2018 (enviado por correo electrónico por el Servicio de Contratación de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad).

5.3 Anuncio del Ayuntamiento des Castell de aprobación definitiva de la adenda en el Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento des Castell y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S. A. (Sareb), BOIB nº 160, de 22 de diciembre de 2018.

El Convenio se prorroga un año a contar desde el 30 de septiembre de 2018.

5.4 Publicación del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 18 de enero de 2019 por el cual se otorga al consejero de Territorio, Energía y Movilidad la autorización previa para ejercer la competencia en materia de autorización y disposición del gasto del contrato para la adquisición directa a título oneroso de los cuarteles Duc de Crillon y Comte de Cifuentes de la plaza de s'Esplanada de es Castell (Menorca), y se delega en la consejera de Hacienda y Administraciones Públicas la competencia para acordar la adquisición directa de la finca, BOIB núm. 9 de 19 de enero de 2019.

5.5 Copia de la comunicación de inscripción del Convenio en el Registro de Convenios y Acuerdos de la Administración Autónoma de las Illes Balears mediante Resolución de 20 de diciembre de 2018, con nº de registro: 2018/3/63. (enviado por correo electrónico por el Servicio de Contratación de la CTEM. Recibida copia compulsada, en mano, el 28-01-19).

5.6 Resolución del director general de Relaciones con el Parlamento de 20 de diciembre de 2018 de inscripción del Convenio en el Registro de Convenios y Acuerdos de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (enviado por correo electrónico por el Servicio de Contratación de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad).



5.7 Informe sobre la propuesta de Convenio de colaboración de 29 de noviembre de 2018 (enviado por correo electrónico por el Servicio de Contratación de la CTEM. Recibida copia compulsada, en mano, el 28 de enero de 2019), el cual indica lo siguiente:

- No supone ninguna obligación económica para el presupuesto de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.
- Recoge las aportaciones económicas del Consejo Insular de Menorca y del Ayuntamiento de es Castell.
- La Comunidad Autónoma de las Illes Balears comprará mediante el expediente de gasto correspondiente y el Consejo Insular de Menorca y el Ayuntamiento de es Castell resarcirán a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears esta compra con las cantidades indicadas (1.000.000,00 de euros y 490.500 euros respectivamente).
- Informa favorablemente sobre el Convenio.

5.8 Copia de la propuesta de Resolución y Resolución de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad de 19 de noviembre de 2018 del procedimiento de aprobación del Convenio a propuesta del director general de Arquitectura y Vivienda. (Esta se envió por correo electrónico por el Servicio de Contratación de la Consejería mencionada. Se recibió una copia compulsada, en mano, el 28 de enero de 2019).

5.9 Certificado del Consejo de Gobierno de 30 de noviembre de 2018, de autorización del Convenio de colaboración, el cual también da facultades al consejero de Territorio, Energía y Movilidad para hacer las modificaciones no sustanciales posteriores que sean necesarias a consecuencia de la tramitación del expediente correspondiente (enviado por correo electrónico por el Servicio de Contratación de la Consejería mencionada).

6. El 23 de enero de 2019, tuvo entrada en el Registro de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, oficina de Patrimonio, con nº de registro L15E1268, un oficio de la secretaria general de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad, adjuntando la documentación, siguiente en papel y en PDF:

6.1 Copia simple del Convenio de colaboración entre la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, el Consejo Insular de Menorca y el Ayuntamiento de es Castell, para la adquisición de las fincas donde se ubican los cuarteles Duc de Crillon y Comte de Cifuentes de la plaza de s'Esplanada de es Castell, para finalidades de interés público o interés social, firmado el 5 de diciembre de 2018 (se recibió una copia compulsada, en mano, el 28 de enero de 2019).

6.2 Anuncio del Ayuntamiento de es Castell de aprobación del Convenio de colaboración para la adquisición de las fincas donde se ubican los cuarteles Duc de Crillon y Comte de Cifuentes de la plaza de s'Esplanada des Castell, BOIB núm. 156, de 13 de diciembre de 2018.

6.3 Anuncio del Ayuntamiento des Castell de aprobación definitiva de la adenda al Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de es Castell y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S. A. (Sareb), BOIB nº 160, de 22 de diciembre de 2018.

6.4 Copia simple de la escritura con número de protocolo 1984, de 30 de diciembre de 2010, de la notaria María Jesús Ortuño Rodríguez.

6.5 Copia simple de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales con número de protocolo 1778, de 8 de abril de 2015, del notario Gonzalo Sauca Polanco.

La compañía mercantil Altamira Asset Management, SL, con NIF B86819596, eleva a público los acuerdos del Consejo de Administración de 26 de marzo de 2015, entre los cuales está el contrato de prestación de servicios suscrito con la Sareb: otorgamiento de poderes especiales (otorga poderes solidariamente y mancomunadamente).

6.6 Copia simple de la escritura de elevación a público de poder de la Sareb, con número de protocolo 968, de 6 de marzo de 2015, del notario José Miguel García Lombardía.

La Sareb eleva a público el acuerdo de 25 de febrero de 2015 de otorgamiento de poderes, entre los cuales figura Altamira Asset Management, SL, con NIF B86819596.

6.7 Copia simple del Acta complementaria de la escritura de transmisión de activos a favor de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S. A., con número de protocolo 1946, de la notaria María Jesús Ortuño Rodríguez de 11 de septiembre de 2013.

6.8 Copia simple de la certificación del Registrador de la Propiedad de Maó de día 17 de diciembre de 2018 (recibido el original, en mano, el 29 de enero de 2019) de:

- Cuartel Duc de Crillon, finca 1.225, referencia catastral 0553301FE1105S0001AX, CRU: 07013000070587. Un solo inmueble, situado en el municipio de es Castell, tres cuerpos de edificio juntos formando una sola construcción, con una superficie total de 1.300 m².



Propiedad de la Sareb, pleno dominio. Gravada con el Convenio urbanístico con el Ayuntamiento de es Castell, UA 3.4 hasta 30 de septiembre de 2018.

— Cuartel Comte de Cifuentes, finca 6.363, referencia catastral 0354701FE1105S0001WX, CRU: 07013000500701. Parcela de terreno de 6.095 m² y 20 dm². Los edificios ocupan 2.846 m². hay un edificio principal de unos 3.183 m². Calle interior, de unos 456 m². Un resto de edificaciones con un total de unos 2.447 m² edificados.

Propiedad de la Sareb, pleno dominio. Gravada con el Convenio urbanístico con el Ayuntamiento de es Castell, UA 3.4 hasta 30 de septiembre de 2018.

Ambas inscripciones están vigentes y sin contradicciones.

6.9 Certificaciones catastrales de las fincas con referencia catastral 0553301FE1105S0001AX y 0354701FE1105S0001WX. Ambas pertenecen a la Sareb.

6.10 Dos certificados, de 14 de diciembre de 2018, del Ayuntamiento de es Castell de no tener deudas pendientes referentes al IBI, de las fincas con referencia catastral 0553301FE1105S0001AX y 0354701FE1105S0001WX.

6.11 Copia simple, de 17 de diciembre de 2018, de la nota informativa del Registro de Propiedad de Maó de las fincas de referencia.

6.12 Certificado firmado digitalmente, de 18 de abril de 2018, del Ayuntamiento de es Castell en relación con la situación urbanística del Cuartel Comte de Cifuentes, referencia catastral 0354701FE1105S0001WX, situado en la plaza de s'Esplanada, 22; y del Cuartel Duc de Crillon, referencia catastral 0553301FE1105S0001AX, situado en la plaza de s'Esplanada, 14.

6.13 Copia simple de la documentación gráfica y descriptiva de los dos cuarteles: planos de situación, fotografías de la visita del 10 de octubre de 2018 y planos de los dos cuarteles.

6.14 Original del informe justificativo de la concurrencia de que justifican la adquisición directa de los dos cuarteles, de la secretaria general de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad de 14 de enero de 2019.

6.15 Original del informe justificativo de la necesidad, finalidad y forma de adquisición de los cuarteles Duc de Crillon y Comte de Cifuentes de la plaza de s'Esplanada de es Castell, Menorca, con descripción de las características físicas y jurídicas de los inmuebles, de la secretaria general de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad de 14 de enero de 2019.

6.16 Copia simple del informe de adecuación de precio de mercado, oficio de 19 de diciembre de 2018 del director general de Arquitectura y Vivienda a la secretaria general de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad en la cual se indica que el precio de adquisición de 2.420.000,00 euros es adecuado al mercado (recibido el original, en mano, el 29 de enero de 2019).

6.17 Copia simple del informe de valoración de los llamados "Cuarteles" de es Castell en la plaza de s'Esplanada, 14 y 22 de es Castell de Menorca, de 19 de diciembre de 2018 (Recibida copia compulsada, en mano, el 4 de febrero de 2019).

6.18 Original de la Resolución del consejero de Territorio, Energía y Movilidad por la cual insta a la consejera de Hacienda y Administraciones Públicas para que inicie un expediente para la adquisición directa a título oneroso de los cuarteles Duc de Crillon y Comte de Cifuentes de la plaza de s'Esplanada de es Castell, Menorca, de 16 de enero de 2019.

6.19 Original de la RF de 16 de enero de 2019, partida presupuestaria 25501 431B01 60800 20, dos millones cuatrocientos veinte mil euros (2.420.000,00 €).

6.20 Publicación del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 18 de enero de 2019 por el cual se otorga al consejero de Territorio, Energía y Movilidad la autorización previa para ejercer la competencia en materia de autorización y disposición del gasto del contrato para la adquisición directa a título oneroso de los cuarteles Duc de Crillon y Comte de Cifuentes de la plaza de s'Esplanada de es Castell (Menorca), y se delega en la consejera de Hacienda y Administraciones Públicas la competencia para acordar la adquisición directa de la finca, BOIB núm. 9 de 19 de enero de 2019.

6.21 Original de la propuesta de Resolución por la cual se autoriza y dispone el gasto del expediente para la adquisición directa a título oneroso de los cuarteles Duc de Crillon i Comte de Cifuentes de la plaza de s'Esplanada de es Castell en Menorca de 22 de enero de 2019.

7. El 5 de febrero de 2019, el jefe de la Sección IV del Servicio de Patrimonio emite un informe favorable sobre la adquisición directa de los cuarteles Duc de Crillon i Comte de Cifuentes con las observaciones siguientes:

- Las distintas escrituras recogidas en los puntos anteriores son copias simples. La acreditación del contenido queda condicionada a la concordancia con los originales o copias compulsadas que se presenten con posterioridad.



- No consta dentro del expediente la acreditación de las aportaciones económicas del Consejo Insular de Menorca y del Ayuntamiento de es Castell, las cuales se comprometieron a abonar a la Administración de la Comunidad Autónoma en el plazo de tres meses a partir de la firma del Convenio de 5 de diciembre de 2019.

8. El 11 de febrero de 2019, el expediente es enviado a Intervención para la fiscalización.

9. El 25 de febrero de 2019, entró en la Oficina de Patrimonio el informe de fiscalización disconforme de Intervención de 18 de febrero de 2019, el cual hace las objeciones siguientes:

1. Falta la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 69 de la Ley 14/2014, de finanzas de la CAIB, que regula los denominados gastos estructurales y recurrentes. Por lo tanto, debe incluir la autorización del consejero competente en materia de hacienda y presupuestos; la solicitud valorada y motivada de la persona titular de la sección presupuestaria correspondiente, y el informe preceptivo de la dirección general competente en materia de presupuestos.

2. En la propuesta de resolución de autorización y disposición del gasto no queda determinada la forma de pago, que de acuerdo con el punto 2.1.1 b) del acuerdo de Consejo de Gobierno de 12 de julio de 2013 por el cual se aplica la previsión del artículo 83.2 del Texto refundido de la Ley de finanzas con respecto al ejercicio de la función interventora en régimen de fiscalización previa limitada (ahora se debe entender referido al artículo 117.2 de la Ley 14/2014, de 29 de diciembre, de finanzas de la CAIB, vigente), será la que se incorpore a la escritura. En la misma propuesta de resolución falta indicar en el órgano al cual se eleva.

10. El 5 de marzo de 2019, el Servicio de Contratación de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad envía, por correo electrónico, al servicio de Patrimonio:

- El modelo 046, otros ingresos, declaración liquidación, del Consejo Insular de Menorca, en concepto Convenio adquisición fincas Cuartel Duc de Crillon y Comte de Cifuentes, por un importe de 1.000.000,00 euros, el 28 de enero de 2019.
- Resguardo de CaixaBank, justificante de pago, del Ayuntamiento de es Castell, a la Agencia Tributaria de las Illes Balears, por un importe de 409.500,00 euros, el 5 de marzo de 2019.

11. El 15 de marzo de 2019, entró en el Servicio de Patrimonio la documentación siguiente:

- Oficio de la jefa del Servicio de Contratación de 15 de marzo de 2019.
- Informe sobre los gastos recurrentes derivados de la adquisición de los cuarteles del jefe de departamento de Arquitectura de 14 de marzo de 2019.
- Propuesta de resolución por la cual se autoriza y dispone el gasto del director general la Arquitectura de 14 de marzo de 2019.
- Copia del Convenio de colaboración de 5 de diciembre de 2019.

La documentación mencionada fue enviada a Intervención General el 15 de marzo de 2019.

12. El 19 de marzo de 2019, el Servicio de Patrimonio obtuvo del SAP copia del informe de fiscalización conforme de Intervención de la misma fecha.

Fundamentos de derecho

1. El artículo 51 y concordantes de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (BOIB nº 49, de 24 de abril), y el resto de disposiciones aplicables concordantes.

2. El artículo 80 y concordantes del Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, aprobado por el Decreto 127/2005, de 16 de diciembre (BOIB nº 192, de 24 de diciembre).

3. La Ley 3/2003, de 26 de marzo, de régimen jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (BOIB nº 44, de 3 de abril).

4. El Decreto 8/2015, de 2 de julio, de la presidenta de las Illes Balears, por el cual se determina la composición del Gobierno y se establece la estructura de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (BOIB núm. 97, de 2 de julio).

5. El Decreto 9/2015, de 2 de julio, de la presidenta de las Illes Balears, por el cual se dispone el nombramiento de los miembros del Gobierno de las Illes Balears (BOIB nº 97, de 2 de julio).

6. El Decreto 24/2015, de 7 de agosto, de la presidenta de las Illes Balears, por el cual se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (BOIB núm. 120, de 8 de agosto).





7. El Decreto 49/2016, de 22 de julio, por el cual se nombra el director general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (BOIB nº 93, de 23 de julio).

8. La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en particular los artículos 100 a 106, los cuales transcribo:

Artículo 100

Clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo

1. La comunidad autónoma, los consejos insulares y los municipios tienen que constituir y ejercer la titularidad de los patrimonios públicos de suelo con las

finalidades siguientes:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- e) Proteger, conservar, mantener o mejorar el patrimonio cultural de las Illes Balears.
- f) Hacer actuaciones de preservación del suelo en situación rural, a favor de los espacios y bienes patrimoniales protegidos, el medio ambiente o el paisaje.

2. Los bienes y recursos que, de acuerdo con lo que dispone el artículo 103 de esta ley, tengan que integrar legalmente los patrimonios públicos de suelo están sometidos al régimen que para ellos dispone este título, con independencia que la administración titular todavía no haya constituido de manera formal el patrimonio correspondiente.

Artículo 101

Naturaleza y registro de los patrimonios públicos de suelo

1. Cada patrimonio público de suelo integra un patrimonio independiente separado con carácter general del patrimonio restante de la administración titular.

2. Las administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo tienen que **llevar** un registro de este, que tiene que tener carácter público, comprensivo, en los términos que se determine reglamentariamente, de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las **alienaciones** o cesiones de bienes y la **destinación** final de estos.

Artículo 102

Gestión de los patrimonios públicos de suelo

La gestión de los patrimonios públicos de suelo comprende todas las facultades necesarias para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el artículo 100 de esta ley. Cuando en un mismo municipio haya terrenos del patrimonio público de suelo pertenecientes a diferentes administraciones para su gestión se tienen que establecer vías adecuadas de colaboración interadministrativa.

Artículo 103

Bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo

Integran los patrimonios públicos de suelo:

- a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión de la administración correspondiente.



- b) Los terrenos y las construcciones obtenidos en virtud de las cesiones con destino a aprovechamiento urbanístico que comporten las actuaciones de transformación urbanística de acuerdo con lo que prevén los artículos 29 y 30 de esta ley, o los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de estas cesiones por pagos en efectivo.
- c) Los terrenos y las construcciones adquiridos por la administración para su incorporación al patrimonio de suelo correspondiente y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto que prevé esta ley.
- d) Los ingresos derivados de la sustitución de las cesiones que correspondan a la participación de la administración en el aprovechamiento urbanístico por pagos en efectivo, en los términos previstos en la ley.
- e) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de estos recursos.
- f) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo rústico y de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, sin perjuicio de deducir los gastos derivados de la gestión de los servicios de disciplina urbanística.

Artículo 104

Destinación de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo

1. Los terrenos y las construcciones que integran los patrimonios públicos de suelo tienen que destinarse, de acuerdo con su calificación urbanística:

- a) A suelo residencial, preferentemente a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Justificadamente, a usos de interés social de acuerdo con lo que disponen los instrumentos de ordenación urbanística.
- b) El resto de suelo, a usos de interés social de acuerdo con lo que disponen los instrumentos de ordenación urbanística.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la gestión de los patrimonios públicos de suelo, se tienen que destinar:

- a) Con carácter preferente, a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- b) A la conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los bienes del patrimonio público de suelo correspondiente.
- c) A la promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- d) A otros usos de interés social.

3. Se entienden por usos de interés social, a los efectos de este artículo, los relativos a la ejecución de actuaciones que tengan por finalidad la mejora, la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como la implantación de dotaciones o las mejoras de espacios naturales, el paisaje o los bienes inmuebles del patrimonio cultural.

Artículo 105

Disposición sobre los bienes de los patrimonios públicos de suelo

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo pueden ser:

- a) Alienados mediante cualesquiera de los procedimientos previstos en la legislación aplicable a la administración titular, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos que prevé el apartado 1.b) del artículo anterior.
- b) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos que prevé el apartado 1.b) del artículo anterior, directamente o mediante un convenio establecido con esta finalidad, a cualquiera de las otras administraciones públicas territoriales, y a entidades o sociedades de capital público íntegramente.
- c) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.
- d) Alienados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) o a la convocatoria de los concursos que prevé la letra c) anteriores, cuando unos y otros hayan quedado desiertos,



con sujeción en todo caso a los pliegos o a las bases por los cuales estos se hayan regido, si bien no pueden enajenarse por un precio inferior al de su valor urbanístico.

Artículo 106

Derecho de superficie

1. Las administraciones y otras entidades públicas, así como las personas físicas o jurídicas, pueden constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del patrimonio público de suelo correspondiente destinados a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística, cuyo derecho corresponderá a la persona superficiaria.

2. La concesión del derecho de superficie por cualquier administración y otras entidades públicas y su constitución por las personas físicas o jurídicas disfruta de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos que se establecen.

3. En cuanto a su régimen jurídico, se debe aplicar lo que disponen la legislación estatal y la autonómica.

De lo transcrito se deduce que la Comunidad Autónoma de las Illes Balears debe constituir y ejercer la titularidad de los patrimonios públicos de suelo con las finalidades indicadas en el articulado transcrito.

De acuerdo con la documentación que consta dentro del expediente, la adquisición de los cuarteles tiene como finalidad constituir el patrimonio del suelo por parte de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

La Comunidad Autónoma de las Illes Balears puede adquirir y posteriormente ceder o alinear el patrimonio público del suelo.

La Comunidad Autónoma de las Illes Balears quiere adquirir los inmuebles de los cuarteles de acuerdo con el Convenio de colaboración entre la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, el Consejo Insular de Menorca y el Ayuntamiento de es Castell firmado el 05-12-18.

9. El informe jurídico emitido por la Abogacía en fecha 30 de julio de 2018, sobre varias cuestiones planteadas en relación con la adquisición de dos inmuebles situados en la plaza de s'Esplanada de es Castell, por parte de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, el Consejo Insular de Menorca y el Ayuntamiento de es Castell.

Por todo eso, dicto la siguiente

Resolución

1. Aprobar y autorizar la adquisición directa de los inmuebles siguientes:

a) Cuartel Duc de Crillon: plaza de s'Esplanada, número 14, en el término municipal de es Castell a Menorca, y, de acuerdo con el Registro de Propiedad, con una superficie total de 1.300 m².

- Datos registrales: finca nº 1.225, inscrita en el Registro de la Propiedad de Maó, *inscrito en el Tomo 2.509, Libro 214 de es Castell, folio 106*

- Titular: *SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SA. (SAREB)* con CIF EN 86602158.

- Participación: pleno dominio.

- Título: Copia simple del Acta complementaria de la escritura de transmisión de activos a favor de «Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S. A., nº protocolo 1946, de la notaria María Jesús Ortuño Rodríguez de 11 de septiembre de 2013 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Maó.

- Cargas: Convenio urbanístico con el Ayuntamiento de es Castell para modificar el Plan General de Ordenación Urbana con respecto a la UA 3.4.

- Referencia catastral: 0553301FE1105S0001AX.

- CRU: 07013000070587.

b) Cuartel Comte de Cifuentes: plaza de s'Esplanada, número 22, en el término municipal de es Castell en Menorca, y, de acuerdo con el Registro de Propiedad, con una superficie total de 6.095 m² y 20 dm².

- Datos registrales: finca nº 6.363, inscrita en el Registro de la Propiedad de Maó, inscrito en el Tomo 2.509, Libro 214 de Es Castell, folio 111.





- Titular: *SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SA. (SAREB)* con CIF EN 86602158.
- Participación: pleno dominio.
- Título: Copia simple del Acta complementaria de la escritura de transmisión de activos a favor de «Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S. A., n° protocolo 1946, de la notaria María Jesús Ortuño Rodríguez de 11 de septiembre de 2013 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Maó.
- Cargas: Convenio urbanístico con el Ayuntamiento de es Castell para modificar el Plan General de Ordenación Urbana con respecto a la UA 3.4.
- Referencia catastral 0354701FE1105S0001WX.
- CRU: 07013000500701.

2. Establecer, para la adquisición, las características siguientes:

- a) El precio de adquisición convenido por las partes es de dos millones cuatrocientos veinte mil euros (2.420.000,00 €) que se pagarán en un solo pago a la firma de la escritura de compraventa mediante un talón bancario con cargo en la partida presupuestaria 25501 431B01 60800 20 de los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2019.
- b) El objeto de la compraventa consiste en incorporar los inmuebles al patrimonio público de suelo de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y llevar a cabo determinadas actuaciones de carácter urbanístico y patrimonio recogidas en el Convenio de colaboración de 5 de diciembre de 2018.
- c) Estos terrenos se adquieren con carácter de patrimonio público del suelo de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, y se han adscribir a la Consejería Territorio, Energía y Movilidad.
- d) Todos los gastos devengados como también los tributos que graven la adquisición los tienen que satisfacer las partes de la manera siguiente: la plusvalía municipal, a cargo del vendedor; los gastos notariales y registrales, a cargo de la parte compradora; y los tributos del año en curso se pagarán conforme a ley.

3. Ordenar que esta adquisición se anote en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en el Registro específico de patrimonio público de suelo independiente del resto de patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

4. Notificar la resolución a la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad y a la parte vendedora.

5. Publicar la Resolución en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*.

Interposición de recursos

Contra esta Resolución —que agota la vía administrativa— se puede interponer un recurso potestativo de reposición ante la consejera de Hacienda y Administraciones Públicas en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente de haberse notificado y publicado en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*, de acuerdo con el artículo 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común, y el artículo 57 de la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de Régimen Jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

También se puede interponer directamente un recurso contencioso administrativo delante de la Sala Contenciosa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de haberse notificado y publicado la Resolución en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*, de acuerdo con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

Palma, 27 de marzo de 2019

La consejera de Hacienda y Administraciones Públicas
Catalina Cladera i Crespi

