

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

13

MADRID

CONTRATACIÓN

**Agencia Tributaria Madrid
Subdirección General de Recaudación
Servicio Jurídico Administrativo
Departamento de Régimen Jurídico-Administrativo**

En el expediente administrativo de apremio que se sigue en esta Subdirección General de Recaudación a nombre de “Técnicas Educativas Iscarma, Sociedad Limitada” (NIF: B-81691305, CS 26550095), por el director de la Agencia Tributaria Madrid se ha adoptado, en fecha 15 de junio de 2015, el siguiente acuerdo:

Enajenar, mediante subasta que se celebrará el día 24 de septiembre de 2015, a las diez horas, en la Sala de Subastas de la Agencia Tributaria Madrid, calle Sacramento, número 1, el bien propiedad de la deudora “Técnicas Educativas Iscarma, Sociedad Limitada” (NIF: B-81691305), que se describe a continuación:

Descripción de la finca:

Urbana: porción de terreno en Madrid, barrio de Villaverde Alto, con frente a la carretera de Villaverde a Carabanchel, margen izquierda. Superficie del solar: 69.448,00 metros cuadrados. Esta finca se forma por agrupación de las siete fincas que figuran en la inscripción 1.^a de esta finca, de Agrupación y Obra Nueva y por agregación de la finca que se detalla en la inscripción 22.^a de esta finca.

Valoración: 19.379.427,00 euros.

Tipo: 16.039.057,83 euros.

La superficie catastral después de la agregación es de 74.428 metros cuadrados, si bien en el documento presentado se hace constar que, según reciente medición, es de 109.400 metros cuadrados aproximadamente.

Linda: por el frente, norte, con la carretera de Villaverde a Carabanchel; sur, con calle en proyecto, aún sin nombre, actualmente prolongación de la calle Afluentes; este, antigua vía de ferrocarril desmantelada, UVA de Villaverde y Segundo Bravo, actualmente calle Puebla de Sanabria; y oeste, otras de herederos de José del Pino, después, también “Financiera Manzanares, Sociedad Anónima”, actualmente prolongación de la calle Las Mareas.

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 16 de Madrid, tomo 1835, libro 1835, folio 35, finca 67.377. “Técnicas Educativas Iscarma, Sociedad Limitada”, es dueña del pleno dominio de esta finca por título de aportación, en virtud de escritura pública autorizada por el notario de Madrid don Alfonso Ventoso Escribano, el día 19 de marzo de 1997, y por título de agregación, en virtud de escritura otorgada el 21 de noviembre de 2008 por el notario de Madrid don Ángel Almoquera Gómez.

Sobre este terreno se encuentran las siguientes edificaciones:

- Edificio o pabellón destinado a la Enseñanza General Básica. Tiene la edificación forma de cruz. Consta de planta sótano, planta baja y tres plantas altas, cada una de ellas distribuidas en diferentes aulas, compartimentos y servicios. La superficie construida en cada planta es de 156,80 metros cuadrados en planta sótano, 1.148,80 metros cuadrados en planta baja, 851,20 metros cuadrados en planta primera; 1.148,80 metros cuadrados en planta segunda, y 702,40 metros cuadrados en planta tercera.
- Pabellón de servicios y administrativo. Tiene forma aproximada de cruz y está situado en la proximidad del linde norte de la finca, ligeramente retranqueado de la carretera de Villaverde a Carabanchel, margen izquierda, entre el pabellón de Pre-escolar y el de Enseñanza General Básica, paralelo a estos. Consta de planta de sótano, planta baja y planta primera. La superficie construida en cada planta es de 449,79 metros cuadrados en planta sótano, 1.363,32 metros cuadrados en planta baja y 553,60 metros cuadrados en planta primera. Todas las plantas están distribuidas en diferentes compartimentos y servicios, los propios de su fin.

- Pabellón de BUP. Tiene forma aproximada de cruz y está situado en la proximidad del linde norte de la finca, ligeramente retranqueado de la carretera de Villaverde a Carabanchel, margen izquierda, entre el pabellón de Enseñanza General Básica y el de Formación Profesional, paralelo a estos. Consta de planta baja y tres plantas altas, distribuidas en diferentes aulas, compartimentos y servicios, los propios de su fin. La superficie construida en cada planta es de 234,42 metros cuadrados en la planta baja, 1.347,20 metros cuadrados en cada una de las plantas primera y segunda y 553,60 metros cuadrados en la planta tercera. También se encuentra en proyecto el pabellón denominado Formación Profesional, que se identifica así:
- Pabellón denominado de Formación Profesional. Tiene forma de cruz y está situado en la proximidad del lindero norte de la finca, ligeramente retranqueado de la carretera de Villaverde a Carabanchel, margen izquierda, y a la izquierda del Pabellón de BUP, según se mira a este desde dicha carretera. Consta de planta baja y de tres plantas altas, distribuidas en diferentes aulas, compartimentos y servicios, los propios de su fin. La superficie construida en cada planta es de: planta baja, 942,08 metros cuadrados; planta primera, 631,49 metros cuadrados; planta segunda, 752 metros cuadrados; y planta tercera, 454,40 metros cuadrados.
- Pabellón denominado Preescolar. Tiene forma de cruz y está situado en la proximidad del linde norte de la finca, ligeramente retranqueado de la carretera de Villaverde a Carabanchel, margen izquierda, y a la derecha del Pabellón de Servicios Administrativos, según se mira a este desde la carretera. Consta de planta baja, distribuida en diferentes aulas, compartimentos, zonas de juego y servicios. En el interior del citado pabellón se encuentra situado el patio, con una superficie de 78,85 metros cuadrados. La superficie construida es de 1.052,30 metros cuadrados, donde se encuentra incluida la superficie del patio situado en el interior.

Cargas de la finca:

Según certificación expedida por el registrador de la propiedad del Registro número 16 de los de Madrid en fecha 19 de febrero de 2015, las cargas, gravámenes y situaciones jurídicas que afectan al bien son los siguientes:

- La hipoteca de la inscripción 22.^a a favor de la “Caja de Ahorros de Cataluña”, constituida por escritura otorgada por el notario de Madrid don Ángel Almoguera Gómez, el 31 de marzo de 2005, en garantía de la devolución de un préstamo de 3.000.000,00 de euros de principal; del pago de sus intereses hasta el máximo de dos años, al tipo máximo del 8 por 100, de los intereses de demora hasta un máximo de 780.000,00 euros y de la cantidad de 150.000,00 euros para costas y gastos. El plazo de duración de esta hipoteca será de diez años, contados a partir del día 1 de abril de 2005.
- La hipoteca de la inscripción 23.^a a favor de la “Caja de Ahorros de Cataluña”, constituida por escritura otorgada por el notario de Madrid don Fernando José Rivero Sánchez-Covisa, el 10 de febrero de 2010, por la que se modifica el plazo de devolución del principal pendiente de pago concedido en la hipoteca constituida por escritura de fecha 31 de marzo de 2005, siendo el nuevo plazo de duración de la hipoteca de quince años, contados a partir del día 1 de marzo de 2010.
- La hipoteca de la inscripción 24.^a a favor de la “Caja de Ahorros de Cataluña”, constituida por escritura otorgada por el notario de Madrid don Fernando José Rivero Sánchez-Covisa, el 10 de febrero de 2010, en garantía de la devolución de un préstamo de 303.000,00 euros de principal; del pago de sus intereses hasta el máximo de dieciocho meses, al tipo máximo del 15 por 100, de los intereses de demora hasta un máximo de 95.445,00 euros y de la cantidad de 27.500,00 euros para costas y gastos. El plazo de duración de esta hipoteca será de quince años, contados a partir del día 1 de marzo de 2010.
- Según comunica la entidad “Catalunya Caixa”, mediante escrito de fecha 23 de julio de 2013, el importe pendiente de cancelación de los préstamos hipotecarios es el siguiente:
 - PH número 9128.1257.60.9615032379, formalizado el 31 de marzo de 2005, importe pendiente de pago 1.447.961,54 euros.
 - PH número 2013.0761.51.9622620204, formalizado el 10 de febrero de 2010, importe pendiente de pago 262.794,22 euros.

Total pendiente de pago en “Catalunya Caixa”: 1.710.725,76 euros.

- El embargo de la anotación letra F a favor de “Balund Ingenieros, Sociedad Limitada”, ordenado por el Juzgado de primera instancia número 18 de Madrid mediante mandamiento expedido el 22 de febrero de 2010 para asegurar 26.975,70 euros de principal, más 7.000,00 euros para intereses y costas.
- La hipoteca de la inscripción 25.^a a favor de “Barclays Bank, Sociedad Anónima Unipersonal”, constituida por escritura otorgada por el notario de Madrid don Fernando José Rivero Sánchez-Covisa, el 27 julio de 2011, para responder del saldo de la cuenta especial hasta el límite de 2.200.000,00 euros, de dos años de intereses de demora desde la fecha de cierre hasta la del completo pago del importe máximo garantizado, al tipo 10 por 100, esto es, hasta un máximo de 440.000,00 euros y de un máximo de 330.000,00 euros presupuestados para costas y gastos en caso de ejecución.

Según comunica la entidad “Barclays Bank, Sociedad Anónima Unipersonal”, mediante escrito de fecha 22 de agosto de 2014, el importe de la deuda pendiente sobre la finca registral 67.377 del Registro de Madrid es de:

- Préstamo 0065-1057-0056007107: liquidación total por importe de 1.199.358,14 euros.
- Préstamo 0065-1057-0056007107: liquidación total por importe de 378.388,48 euros.
- Préstamo 0065-1057-0016010474: liquidación total por importe de 11.587,28 euros.

Total pendiente de pago en “Barclays Bank, Sociedad Anónima Unipersonal”: 1.589.333,90 euros.

- El embargo de la anotación letra H a favor de la Hacienda Pública, ordenado mediante mandamiento de anotación preventiva de embargo expedido por la técnica jefa Grupo Regional de Recaudación, Dependencia Regional de Recaudación de la Delegación Especial de Madrid. Agencia Tributaria el 14 de enero de 2015, para asegurar 6.071,69 euros de importe pendiente y 262,12 euros de intereses.
- Las afecciones fiscales por plazo de cinco años que consten vigentes.

La subasta se realizará de acuerdo a las siguientes condiciones:

1. Requisitos de los licitadores: podrá participar como licitador, por sí o por medio de representante, cualquier persona física o jurídica que posea capacidad de obrar con arreglo a derecho y que no tenga para ello impedimento o restricción legal siempre que se identifique adecuadamente y con documento que justifique, en su caso, la representación que tenga.
2. Suspensión de la subasta en caso de pago de la deuda: el acto de subasta se suspenderá en cualquier momento anterior a la adjudicación de bienes, si se paga la deuda en su totalidad (principal, recargo de apremio, intereses de demora y costas del procedimiento), circunstancia que deberá acreditarse ante la Mesa, exclusivamente, con el original de la correspondiente carta de pago.
3. Mesa de Subasta: conforme a lo previsto en el artículo 104.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, desarrollado por el artículo 123 de la vigente Ordenanza Fiscal General de Gestión, Recaudación e Inspección, la Mesa de Subasta estará compuesta por el director de la Agencia Tributaria Madrid, que será el presidente, por el interventor general y por uno o más vocales designados entre funcionarios de la Agencia Tributaria Madrid, actuando uno de ellos como secretario. Todos podrán ser sustituidos.
4. Descripción de los bienes que se enajenan y características especiales: los bienes embargados a enajenar son los que se han descrito en el Acuerdo de Enajenación.

Según nota registral expedida por el registrador de la propiedad de Madrid doña María Esperanza García-Reyes Cuevas, de fecha 19 de febrero de 2015, las cargas preferentes a los embargos que ahora se ejecutan son los descritos anteriormente. En cualquier caso, el adjudicatario se subrogará en todas las cargas, gravámenes y derechos que legalmente deban subsistir.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos, el adquirente de una finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador.

Por figurar el bien objeto de subasta en Registro Público, los licitadores habrán de conformarse con el título de propiedad que figure en el expediente, no teniendo derecho a exigir otros.

El título de propiedad que consta en el expediente podrá ser examinado hasta el último día hábil anterior al de la subasta en la Subdirección General de Recaudación, calle Sacramento, número 1, segunda planta, de diez a trece horas, de lunes a viernes.

5. En el tipo de la subasta no se incluyen los impuestos que graven las transmisiones de los bienes que se enajenan, cuya satisfacción correrá a cargo de los adjudicatarios o del deudor ejecutado, según disponga la normativa fiscal vigente.

Los gastos registrales, en su caso, serán siempre a cargo de los adjudicatarios.

6. Constitución de depósito: todo licitador, para ser admitido como tal, deberá constituir un depósito en cheque, bancario o conformado, nominativo a favor del excelentísimo Ayuntamiento de Madrid, del 20 por 100 del tipo de subasta (3.207.811,57 euros). El citado depósito deberá constituirse en la Oficina de Contabilidad, sita en la calle Barquillo, número 17, con entrada por la calle Augusto Figueroa, número 36, primera planta.

Se advierte que si el adjudicatario no satisface el precio del remate, dicho depósito se aplicará a la cancelación de la deuda, sin perjuicio de las responsabilidades en que puedan incurrir por los perjuicios que origine la falta de pago del precio de remate.

7. Presentación de ofertas: los licitadores podrán enviar o presentar sus ofertas en sobre cerrado desde la publicación del anuncio de la subasta hasta una hora antes del comienzo de esta. Dichas ofertas, que tendrán el carácter de máximas, serán presentadas en el Registro de la Agencia Tributaria Madrid, calle de Sacramento, número 3.

En el exterior del sobre debe figurar con claridad la referencia «Agencia Tributaria Madrid. Subdirección General de Recaudación. Subasta de la finca número 67.377 propiedad del deudor “Técnicas Educativas Iscarma, Sociedad Limitada” (NIF: B-81691305, CS 26550095), a celebrar el 24 de septiembre de 2015».

En el sobre deberá incluirse el resguardo justificativo de la constitución del depósito.

Si las posturas en sobre cerrado no coinciden con el importe de un tramo, se considerarán formuladas por el importe del tramo inmediato inferior.

Asimismo, los licitadores deberán incluir en el sobre fotocopia compulsada de su documento nacional de identidad o pasaporte y, en su caso, del documento que justifique la representación que ostenten y deberán manifestar por escrito que tienen capacidad de obrar con arreglo a derecho no existiendo impedimento o restricción alguna que les afecte, comprometiéndose, igualmente en el mismo documento, si resultasen rematantes, a entregar en el plazo de quince días siguientes a la adjudicación, la diferencia entre el depósito constituido y el precio de la adjudicación. A estos efectos, deberán especificar junto con sus datos identificativos la dirección para poder comunicarle, en caso de adjudicación, el resultado de la subasta.

8. Subasta: el presidente comunicará a los concurrentes, en su caso, la existencia de posturas válidas presentadas por escrito. La Mesa sustituirá a los licitadores en sobre cerrado, pujando por ellos.

Si hay ofertas en sobre cerrado, comenzará la puja la Mesa admitiendo posturas a partir de la segunda más alta de las presentadas por escrito, considerándose como segunda más alta la inmediatamente anterior a la de máxima cuantía.

Los tramos en estas subasta serán de 150.000,00 euros y en esta cantidad exacta a partir del tipo habrán de incrementarse necesaria y sucesivamente las pujas posteriores.

En caso de que coincidan en la mejor postura varias de las ofertas presentadas en sobre cerrado, se dará preferencia en la adjudicación a la entregada en primer lugar, salvo que el empate pueda deshacerse de viva voz por algún firmante si concurre a la licitación y, convenientemente identificado, mejora la postura del sobre.

En caso de que coincidan en la postura una oferta presentada presencialmente con una presentada en sobre cerrado, se dará preferencia a la presentada en sobre cerrado.

9. Adjudicación y pago del precio: una vez seleccionada la postura más alta, conforme a lo establecido en el artículo 104.5 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, si existen titulares de derechos de adquisición preferente, acordada la adjudicación, esta se comunicará a dichos interesados, quedando en suspenso la adjudicación definitiva por un plazo no superior a treinta días naturales para que el titular del derecho de tanteo pueda ejercitar su derecho. La suspensión se mantendrá hasta el momento en el que el titular del derecho de tanteo notifique a esta Subdirección la intención de no hacer uso del mismo, o bien haya transcurrido el plazo otorgado al efecto. La adjudicación definitiva quedará igualmente en suspenso, en su caso, en la segunda subasta y en el trámite de adjudicación directa.

Notificada la adjudicación definitiva, el rematante deberá entregar dentro de los quince días siguientes la diferencia entre el depósito constituido y el precio de la adjudicación.

No obstante lo anterior, y conforme a lo dispuesto en el artículo 124.4 de la Ordenanza Fiscal General de Gestión, Recaudación e Inspección, al exceder de 250.000,00 euros el tipo de la subasta de la finca el adjudicatario podrá ejercitar la opción prevista en el artículo 111 del Reglamento General de Recaudación para efectuar el pago del precio del remate el mismo día en que se produzca el otorgamiento de la escritura pública de venta, debiendo comunicar al resultar adjudicatario su deseo de acogerse a esta forma de pago, pudiendo condicionar la Mesa de Subasta esta opción a la constitución de un depósito adicional en el plazo improrrogable de diez días.

10. Segunda licitación: una vez celebrada la primera licitación, la Mesa de Subasta podrá acordar la celebración de una segunda licitación, previa deliberación sobre su conveniencia, cuyo tipo se fijará en el 75 por 100 de la primera y por el procedimiento que figura regulado en el artículo 104.4 del Reglamento General de Recaudación.

El tipo de la subasta en segunda licitación será de 12.029.293,37 euros y los tramos serán de 150.000,00 euros y en esta cantidad exacta a partir del tipo habrán de incrementarse necesaria y sucesivamente las pujas posteriores. El importe del depósito a constituir, en su caso, será del 20 por 100 del tipo de subasta para la segunda licitación; es decir, 2.405.858,67 euros, y a tal fin se abrirá un plazo de media hora para la constitución de los nuevos depósitos, siendo válidos los depósitos efectuados anteriormente.

Dado que el importe del tipo de subasta de la finca en segunda licitación excede de 250.000,00 euros, el adjudicatario podrá ejercitar la opción prevista en el artículo 111 del Reglamento General de Recaudación para efectuar el pago del precio del remate el mismo día en que se produzca el otorgamiento de la escritura pública de venta, debiendo comunicar al resultar adjudicatario su deseo de acogerse a esta forma de pago, pudiendo condicionar la Mesa de Subasta esta opción a la constitución de un depósito adicional en el plazo improrrogable de diez días.

11. Adjudicación directa: si una vez celebrada la subasta quedaran bienes sin adjudicar, la Mesa anunciará la iniciación del trámite de adjudicación directa, que se llevará a cabo de acuerdo con lo prevenido en el artículo 107 del Reglamento General de Recaudación.

A tales efectos, la Subdirección General de Recaudación realizará las gestiones conducentes a la adjudicación, en el plazo máximo de seis meses, en las mejores condiciones económicas, realizando cuantas notificaciones considere necesarias en el tablón de anuncios de dicha dependencia. Las ofertas se presentarán en sobre cerrado en el exterior del cual se indicará con claridad la referencia «Agencia Tributaria Madrid. Subdirección General de Recaudación. Adjudicación directa de la finca número 67.377 propiedad del deudor “Técnicas Educativas Iscarma, Sociedad Limitada” (NIF: B-81691305, CS 26550095)».

Las ofertas tendrán la consideración de vinculantes. En todo caso, se exigirá un depósito del 15 por 100 del tipo de subasta para la segunda licitación; es decir, 1.804.394,00 euros.

12. Acta de adjudicación: la Mesa entregará a los adjudicatarios, salvo en los supuestos en que estos hayan manifestado en el momento de adjudicación que optan por el otorgamiento de escritura pública de venta previsto en el artículo 111.1 del Reglamento General de Recaudación, certificación del acta de adjudicación de los bienes, en la que se hará constar, además de la transcripción del acta en lo que se refiere al bien adjudicado y al adjudicatario, la acreditación de haberse cumplido con los trámites recogidos en el artículo 104 del citado Reglamento General de Recaudación.

La citada certificación constituye un documento público de venta a todos los efectos, y en ella se hará constar que queda extinguida la anotación preventiva hecha en el registro público correspondiente a nombre de la Hacienda Municipal. Asimismo, tal y como se establece en el artículo 111.3 del citado Reglamento General de Recaudación, se expedirá mandamiento de cancelación de las cargas posteriores.

Si el adjudicatario hubiera optado por el otorgamiento de escritura pública, el bien rematado será entregado al adjudicatario una vez satisfecho el importe concertado, y justificado el pago o la exención, en su caso, de los Impuestos sobre el Valor Añadido o sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que gravan su transmisión, procediéndose a otorgar la correspondiente escritura de venta en la forma y con los requisitos establecidos en el artículo 111 y siguientes del Reglamento General de Recaudación, siendo dichos gastos, en todo caso, por cuenta del adjudicatario.

13. Devolución de depósitos: se devolverán los depósitos a los licitadores no adjudicatarios tras realizarse los trámites reglamentarios establecidos. Los depósitos no retirados en el plazo de diez días hábiles se ingresarán en las arcas municipales a disposición de los depositantes.

Madrid, a 13 de julio de 2015.—El subdirector general de Recaudación, Luis Miguel Fernández Fernández.

(02/4.286/15)

