

**Don Manuel Serrano López, Portavoz del Grupo Municipal del Partido Popular en el Ayuntamiento de Albacete**, al amparo de lo dispuesto en el artículo 97.2 y siguientes del R.D 2568/86 de 28 de noviembre, Reglamento de Organización, funcionamiento y régimen Jurídico de las Entidades Locales, somete a la consideración del Pleno de la Corporación Local para su debate y aprobación la siguiente:

**MOCIÓN PARA QUE EL AYUNTAMIENTO NO EJECUTE LA COMPRA DEL EDIFICIO DEL BANCO DE ESPAÑA PARA NEGOCIAR UNAS CONDICIONES MÁS VENTAJOSAS**

El pasado 20 de mayo, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Albacete, previa declaración de urgencia, como asunto fuera del orden del día, de forma totalmente precipitada, lesiva para los intereses municipales y en contra de todos los grupos de la oposición, aprobó el expediente de adquisición directa del inmueble “Banco de España”, aceptando la oferta de venta presentada por la SOCIEDAD ESTATAL DE GESTIÓN INMOBILIARIA DE PATRIMONIO SA (SEGIPSA) por un importe de 3.300.000 €.

Estamos completamente de acuerdo en que se trata de un edificio emblemático de la ciudad de Albacete que tiene que recuperar su uso para todos los albaceteños. Pero con lo que no estamos de acuerdo es con que se haga a cualquier precio, sin tener en cuenta para qué se va a destinar y sin saber los costes de rehabilitación ni mucho menos de adaptación a los citados usos, y sin saber qué coste tendrá de mantenimiento y personal esas nuevas dependencias municipales.

No estamos de acuerdo **en la urgencia** que se ha llevado en el expediente precipitándolo de forma atropellada en las últimas semanas y más cuando según escrito del alcalde a SEGIPSA de 25/03/21 se la empresa estatal le había comunicado al ayuntamiento en dos ocasiones -el 28/07/20 y el 6/11/2020 (este documento no consta en el expediente)- la aprobación de la venta del inmueble por SEGIPSA. No entendemos la inacción del Ayuntamiento durante prácticamente 5 meses y luego estas prisas que sólo

se justifican en decir que han cumplido un punto de su pacto de gobernabilidad.

Tampoco estamos de acuerdo con **el momento elegido para realizar esta compra**. Las circunstancias actuales de pandemia y con una reducción en los ingresos del presupuesto municipal no son las mismas que cuando se firmó el acuerdo de gobierno entre PSOE y Ciudadanos el 14/06/2019. Tan es así que en la carta que dirige el presidente de SEGIPSA al Director General de Patrimonio el 11/05/2020 para la autorización de venta, mostrándose extrañado, escribe el siguiente párrafo: “Recientemente, A PESAR DE LAS CIRCUNSTANCIAS ACTUALES, han reiterado su interés”.

En cuanto al **destino del bien** se refiere, se desconoce completamente para que se compra, a que se va a dedicar cuando se compre y, por tanto, cuánto va a costar la reforma y, quizás lo más importante, cuanto costarán el mantenimiento y el personal de los servicios que allí se instalen, que tendrá que estar reflejado en los presupuestos municipales futuros. No se ha realizado ninguna memoria económica ni para su adquisición ni para su futuro uso, reconociendo que es muy difícil inventarse una memoria económica que se ajuste a un proyecto que se desconoce cuál será su uso futuro.

Esto se reconoce en tres escritos que constan en el expediente:

- Memoria Justificativa de la compraventa de un bien inmueble “Edificio Banco España” por adquisición directa. En su apartado III “Fin a que pretende destinarse el inmueble se recoge: *El fin a que pretende destinarse el inmueble no es otro que satisfacer la recuperación de un bien inmueble de gran importancia histórica-artística y ubicación centroestratégica para darle un uso compartido administrativo, cultural y social y devolverlo así a la vida local. Por lo tanto, esta adquisición cumple una utilidad pública y social*

- Informe de SEGIPSA de análisis de unidades de la A.G.E., que ocupan actualmente oficinas en régimen de arrendamiento en esta ciudad. Donde se reconoce por parte de la sociedad estatal un coste estimado de la obra y la dificultad de amortizar la inversión. *Teniendo en consideración que el importe estimado para la rehabilitación del edificio, según información facilitada por el Departamento de Proyectos y Gestión Inmobiliaria, **podría rondar los 6,4 MM€;** para amortizar el coste de la inversión sería necesario percibir unas rentas muy superiores a las que pagan actualmente, que oscilan entre los 5 y los 7,7 €/m<sup>2</sup>.*
- Informe de los Servicios de la Gerencia Municipal de Urbanismo donde se reconoce que no se puede concretar el valor de la rehabilitación mientras no se conozca a que se va a dedicar el edificio. *Los valores de rehabilitación se han estimado conforme a módulos indicados, por lo que el valor real de la misma será el que resulte del programa de necesidades y de diseño formulados en un proyecto técnico de ejecución que deberá redactarse a tal efecto técnicos municipales.*

Tampoco se ha emitido **informe sobre las responsabilidades** que se asumen al comprar el inmueble y cual serán los gastos de mantenimiento que, sin tener un uso y antes de la posible reforma, empieza a asumir el Ayuntamiento, como por ejemplo los contratos con Aguas de Albacete, S.A. A este incremento de la responsabilidad municipal y del gasto del Ayuntamiento, una vez realizada la compra hay que sumar el importe negativo sobre los ingresos por la pérdida del cobro del IBI (14.257,37 €) y la Tasa por la entrada de vehículos a través de la acera (147,95 €) que venía pagando la actual propietaria del edificio, la sociedad SEGIPSA. Estando exenta SEGIPSA de pago de Plusvalía municipal que el servicio de gestión tributaria había cifrado en 196.177,34 €. De todo esto nada se plantea en la propuesta de adquisición del inmueble por el alcalde.

Tampoco podemos entender que las prisas por cerrar un acuerdo por parte del alcalde le suponen al ayuntamiento una compra en clara desventaja pues se ha pagado el precio más caro de los puestos de manifiesto por SEGIPSA en su escrito de autorización de 11 de mayo de 2020 ya citado, pues en él se refieren los siguientes valores dados por SEGIPSA para el edificio:

- Precio de adquisición en 2004: **3.232.617,39 euros**.
- Precio de tasación actual: **2.764.184,67 euros**.
- Valor neto contable actual: **2.960.554,66 euros**.

Se pretende comprar por **tres millones trescientos mil euros**, importe mayor que por lo que se compró en 2004 y 535.813,33 euros más que la tasación actual que hace la propia SEGIPSA (aunque los técnicos municipales dan por bueno el precio conforme a mercado).

Y todo esto teniendo en cuenta que en los últimos 18 años SEGIPSA ha estado pagando los mantenimientos, consumos, seguros e impuestos municipales siendo además responsable del edificio, por tanto, teniendo que asumir unos gastos que tras la venta se ahorrarán. Tampoco SEGIPSA ha tenido ninguna oferta de compra por el edificio en los últimos 20 años, ni lo ha utilizado para los servicios periféricos del estado que están de alquiler o en instalaciones claramente mejorables como la Inspección de trabajo. Justificándolo que la amortización de la inversión de adaptación fijada en módulos inicialmente en 6,4 millones no será amortizable con el ahorro de los pagos de alquiler. Tampoco facilita a SEGIPSA su venta las características del bien y sus limitados posibles usos.

Por tanto, la negociación del equipo de gobierno **ha sido nefasta para los intereses de Albacete** cuando, en principio, lo tenía todo a favor para haber realizado una negociación en una posición de mayor fuerza.

Por otro lado, tampoco estamos de acuerdo con la **forma tan oscura de acometer el expediente**, sin informar ni contar con la oposición en ningún momento, solo para cubrir el expediente, circunstancia esta que de manera reiterada ha sido expuesta por los distintos grupos municipales tanto en las comisiones como en el propio Pleno.

A la oposición solo nos han tenido en cuenta en las votaciones para cumplir los requisitos formales del expediente.

Tampoco está definida la necesidad de la adquisición para las necesidades municipales y para las necesidades de los ciudadanos. No se conoce cómo se va a compaginar esta compra con la totalidad de obras que para el patrimonio municipal y su uso por parte del ayuntamiento se están realizando y que estarán terminadas en breve plazo:

- Depósitos de la fiesta del árbol (prevista una sala de estudio-biblioteca de 200 plazas).
- Reforma de la comisaría de policía (otra biblioteca y “un observatorio sobre el urbanismo” que desconocemos en qué consiste).
- Traslado del archivo municipal al colegio de la calle León (lo que deja espacio disponible en la actual casa consistorial).
- La compra y remodelación por más de 1,2 millones de euros de un local junto a la Gerencia de Urbanismo para instalar el Registro Municipal.

A pesar de todas estas adquisiciones el Equipo de gobierno es incapaz de solucionar los problemas de espacio que se presentan en el edificio del Ayuntamiento (con necesidades de vestuarios para limpiadoras, espacios para ensayos de los diversos instrumentos de la Banda, lugares de trabajo sin luz, ni ventilación natural, etc.).

Por todo lo expuesto, planteamos al Pleno la adopción de los siguientes

### ACUERDOS:

1. Que el Ayuntamiento de Albacete deje sin efecto y no ejecute el acuerdo para la adquisición directa del edificio del Banco de España en los términos que actualmente están establecidos.
2. Que previamente al inicio de un nuevo procedimiento de compra se realice un estudio serio y riguroso de necesidades, usos y costes que conllevará no sólo la compra sino también su rehabilitación y adaptación a los usos que se determinen incluyendo dicho estudio la estimación de costes de mantenimiento y personal que conllevará su apertura.  
Que ese estudio contemple la posibilidad de realizar una compra parcial del edificio en función de las necesidades de espacio del Ayuntamiento.
3. Que en el caso de que estos estudios determinen la necesidad de proceder a esta compra, el Ayuntamiento inicie un nuevo procedimiento de adquisición, negociando unas condiciones más favorables a los intereses municipales, considerando el valor real del inmueble, así como los estudios aludidos en el anterior punto.
4. Que este proceso se haga con el consenso y participación de todos los grupos municipales.