

Anexo II (a)

ACUERDO DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2024, DEL CONSEJO DE GOBIERNO, POR EL QUE SE AUTORIZA EL EXPEDIENTE DE GASTO DERIVADO DE LA ADQUISICIÓN, MEDIANTE ADJUDICACIÓN DIRECTA, DEL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA FERNÁNDEZ DE LOS RÍOS, 6, DE GRANADA CON DESTINO A SEDE DE ÓRGANOS JUDICIALES Y FISCALES DE GRANADA, POR UN IMPORTE TOTAL DE 21.500.000,00 EUROS.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS (Orden cronológico):

TODOS LOS DOCUMENTOS DEL EXPEDIENTE SON ACCESIBLES

Núm. de orden	Denominación del documento
1	Memoria justificativa
2	Acuerdo de inicio de expediente para la adquisición del inmueble
3	Adenda a la memoria justificativa
4	Acuerdo autorización adquisición directa
5	Propuesta AD
6	Informe de fiscalización de conformidad

En virtud de lo establecido en el Acuerdo de 17 de diciembre de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se adoptan medidas para la transparencia del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, y dando cumplimiento a las Instrucciones de coordinación para asegurar la homogeneidad en el tratamiento de la información en cumplimiento de lo establecido en el citado Acuerdo, se emite la presente propuesta sobre la aplicación de los límites de acceso de los documentos que integran el expediente relativo al asunto.

Fdo.: Ana María Corredera Quintana
Viceconsejera de Justicia,
Administración Local y Función
Pública



MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA FERNÁNDEZ DE LOS RÍOS, 6, DE GRANADA CON DESTINO A SEDE DE ÓRGANOS JUDICIALES Y FISCALES DE GRANADA.

1.- Ámbito competencial.

El artículo 80 de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía, declara que la Comunidad Autónoma tiene competencias compartidas en materia de Administración de Justicia, de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica del Poder Judicial, que incluyen la gestión de los recursos materiales, la organización de los medios humanos al servicio de la Administración de Justicia, las demarcaciones territoriales de los órganos jurisdiccionales, los concursos y oposiciones de personal no judicial, y cuantas competencias ejecutivas le atribuye el Título V del Estatuto de Autonomía para Andalucía y la legislación estatal.

En el marco de las competencias atribuidas a la Comunidad Autónoma por el Estatuto de Autonomía para Andalucía, el Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, modificado por los Decretos del Presidente 13/2022, de 8 de agosto, y 16/2022, de 3 de noviembre, atribuye a la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública las competencias en materia de justicia.

Dentro de la citada Consejería, es el artículo 5.1 del Decreto 164/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública, modificado por el Decreto 190/2023, de 25 de julio, el que atribuye a la Secretaría General de Infraestructuras Judiciales, Modernización Digital y Regeneración las competencias en la elaboración y ejecución de la planificación de las infraestructuras al servicio de la Administración de Justicia; la planificación, coordinación y gestión del patrimonio inmobiliario de la Junta de Andalucía destinado a usos y servicios judiciales y fiscales y el inventario del mismo, y demás inmuebles destinados a tales usos.

2.- Situación actual de la planta judicial de Granada.

En el ejercicio de dichas competencias, esta Secretaría General considera que la compra del inmueble objeto del presente expediente, constituye una gran oportunidad para que los órganos judiciales y fiscales y los servicios comunes correspondientes a todas las jurisdicciones del partido judicial de Granada, a excepción de la jurisdicción penal, sean dotados de una sede judicial que los unifique en un mismo edificio, de tal forma que se pueda conseguir una notable mejoría en la prestación del servicio público que se satisface, a la vez que se dota a la ciudad de Granada de un edificio emblemático, acorde con la entidad social, cultural y económica del partido judicial.

La situación actual de las sedes de la Administración de Justicia en Granada es la siguiente:

— En la Plaza Nueva, existen dos edificios: La Real Chancillería, que alberga actualmente al Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y a dos secciones (de lo Penal) de la Audiencia Provincial de Granada y enfrente el denominado Edificio de los Nuevos Juzgados, que alberga diez Juzgados de Primera Instancia (la



FIRMADO POR	TERESA AVILA GUIASADO	02/02/2024	PÁGINA 1/11
	MARIA DEL CARMEN NAVARRO CRUZ		
	RAFAEL CANO MONTES		
VERIFICACIÓN	Pk2jm2BU3JUBMLHNA4EVG2TG3FFDF7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



mitad del total de 20 existentes), la mitad del Decanato y la Coordinación Provincial de los Letrados de Administración de Justicia.

— En la Avenida del Sur, 1, 3 y 5, se encuentra el complejo denominado “Caleta”, compuesto por tres edificaciones contiguas, la primera de ellas en régimen de arrendamiento, donde se ubica la otra mitad del Decanato, el Servicio Común SCACE, el Registro Civil, el Servicio de Atención a las Víctimas, el Punto de Información sobre la Mediación y el Arbitraje, los Colegios de Abogados, Procuradores y Graduados Sociales, la gran parte de la Fiscalía Provincial (sección civil y penal), los 10 Juzgados restantes de Primera Instancia, 9 Juzgados de Instrucción, 8 Juzgados de lo Social, 5 Juzgados de lo Contencioso-Administrativo, 2 Juzgados de lo Mercantil, 2 Juzgados de Violencia Sobre la Mujer, Fiscalía especializada en Violencia, 6 Juzgados de lo Penal y el único Juzgado de Vigilancia Penitenciaria, es decir un total de 43 Juzgados así como gran parte de la Fiscalía provincial en unas condiciones de total colmatación, que no permiten la prestación de un servicio público de calidad, ni la posibilidad de atender los crecimientos que demanda un partido judicial de esta trascendencia.

— En la Calle Molino de la Corteza del Carmen, 10, en un inmueble arrendado, se encuentran ubicadas la presidencia y tres secciones (de lo Civil) de la Audiencia Provincial de Granada.

— En la Calle Marqués de la Ensenada, en unos locales en alquiler, se encuentran ubicados los 2 Juzgados y Fiscalía de Menores.

— En Gran Vía, 18, antiguo Banco de España, adquirido mediante permuta, se ubica la Fiscalía Superior de Andalucía y parte de la Fiscalía Provincial de Granada, en el ala delantera del edificio, rehabilitada al efecto.

— Finalmente, en el Parque Tecnológico de las Ciencias de la Salud, se construyó y puso en funcionamiento el Instituto de Medicina Legal de Granada.

El escenario actual derivado de la situación descrita dibuja una notable dispersión de sedes judiciales y fiscales, en especial de la jurisdicción civil, produciendo esto una disfuncionalidad importante en el servicio que se presta, y un elevado coste de los gastos de alquiler, que se cifran en la cuantía de 1.446.130 euros anuales. Igualmente, todos los servicios asociados a las sedes judiciales, a saber, mantenimiento, limpieza, vigilancia, comunicaciones postales, telefónicas, informáticas, etc, sufren un incremento de gasto debido a la citada dispersión.

3. Antecedentes en la búsqueda de soluciones.

De esta forma, siempre ha sido una prioridad para los responsables de la Consejería de Justicia, y una reivindicación histórica de todos los actores intervinientes en la prestación del servicio público de Justicia, la búsqueda de un plan viable de unificación de las sedes judiciales de Granada capital.

Históricamente, y a diferencia de la mayoría de capitales de provincia, el sector judicial en Granada, desde los jueces y magistrados, LAJS, pasando por sindicatos y colegios profesionales de abogados y procuradores, entendían que la solución ideal no pasaba por la construcción de una Ciudad de la Justicia en una

FIRMADO POR	TERESA AVILA GUIASADO	02/02/2024	PÁGINA 2/11
	MARIA DEL CARMEN NAVARRO CRUZ		
	RAFAEL CANO MONTES		
VERIFICACIÓN	Pk2jm2BU3JUBMLHNA4EVG2TG3FFDF7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



parcela por definir en una nueva ubicación, sino por tratar de encontrar algún inmueble que pudiera aportar superficie suficiente para acoger a todos los órganos unipersonales o, al menos, sumar algún edificio de apoyo en el entorno del Complejo Caleta, que sirviera para descongestionar éste y eliminar el resto de sedes salvo las de Plaza Nueva, concentrando todos los órganos judiciales en estas dos ubicaciones.

A lo largo de los últimos diez años, se han explorado multitud de caminos en este sentido, todos ellos sin éxito.

Así, internamente con la Dirección General de Patrimonio, se trabajó buscando la adscripción de un inmueble próximo en la misma avenida del Sur, ocupado por la Delegación Territorial de la Consejería de Salud, procediendo a trasladar a ésta y asumiendo la realización de las obras de adecuación a sede judicial, obteniendo siempre la negativa por respuesta, dada la dificultad de realojar a la citada Delegación Territorial, y la prohibición de llevar a cabo obras de reforma y rehabilitación del edificio, vendido a un fondo de inversión, y por tanto teniendo inhabilitada la opción de invertir en el mismo.

Posteriormente, se hicieron gestiones con la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, interesándonos por la compra de un solar próximo al Complejo Caleta para poder llevar a cabo la construcción de un nuevo edificio, pero declinaron tal propuesta, por tener reservado el mismo para el cumplimiento de sus fines propios, de promoción de la vivienda pública.

Del mismo modo, se contactó con la Seguridad Social para proponerles la posibilidad de hallar algún negocio jurídico, ya fuere compra, alquiler o cesión, para hacernos con la disponibilidad del edificio colindante en avenida del Sur, 1, que ocupan en el Complejo Caleta, manifestándonos por su parte que no había opción alguna de que sus servicios propios abandonaran ese edificio.

Por último, se contactó con la Administración General del Estado, para preguntar por el edificio que forma parte del Complejo Caleta con entrada desde la Calle Faisán, donde se ubica, entre otros organismos estatales, la Oficina del Servicio Público de Empleo Estatal. Para ello, se envió al Director General de SEPE, solicitud de adquisición, bajo la fórmula del negocio jurídico que se acordase, de las dependencias que ocupa dicho Servicio en el Complejo Caleta, pero con respuesta igualmente negativa, pues no estaba entre sus planes trasladarse de ubicación.

4. Justificación de la solución óptima que representa la adquisición del edificio de avenida Fernández de los Ríos, 6.

En ese escenario, se ha abierto la opción de compra de un edificio ubicado en avenida Fernández de los Ríos, 6, conocido como edificio El Cubo, propiedad de Caixa Bank S.A, y que representa una solución óptima para los problemas de dispersión, colmatación y excesivo coste en alquileres, que sufre el partido judicial de Granada.

El edificio cuya compraventa se plantea se distribuye en una planta sótano -2 para aparcamiento con una superficie construida bajo rasante de 9.875,00 m², una planta sótano -1 también denominada planta jardín, de la misma superficie, donde se ubican aparcamientos y oficinas, y sobre la misma, nos

FIRMADO POR	TERESA AVILA GUIASADO	02/02/2024	PÁGINA 3/11
	MARIA DEL CARMEN NAVARRO CRUZ		
	RAFAEL CANO MONTES		
VERIFICACIÓN	Pk2jm2BU3JUBMLHNA4EVG2TG3FFDF7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



encontramos con planta baja+6 sobre rasante que conforman 16.775,00 m², para sumar así una superficie construida total de 36.525,00 m².

Su construcción se remonta al año 2001, encontrándose actualmente en uso como oficinas centrales de CAIXABANK S.A en la ciudad de Granada en perfecto estado de conservación.

El edificio tiene forma de cubo, de ahí su denominación popular, resuelto sobre un podio que alberga zonas de aparcamientos, archivos, oficinas y centro de protección de datos. El volumen cúbico dispone de un patio central, bañado por la luz que entra desde los lucernarios superiores, con cuatro pilares de dimensiones similares a las columnas de la catedral de Granada que sustentan la cubierta de nervios de hormigón. El gran atrio interior, de 30x30x30 metros, organiza las circulaciones a su alrededor contribuyendo a la orientación de los usuarios, disponiéndose las oficinas en el perímetro del mismo, de modo que las situadas en la orientación sur tienen crujías profundas para aprovechar el soleamiento y las orientadas a norte crujías estrechas. Para mejorar los espacios de trabajo en la zona norte, los muros interiores que delimitan la zona sur fueron resueltos con muros cortina de vidrio y los que delimitan la zona norte con una piel de alabastro que refleja la luz proveniente de los lucernarios.

En el exterior, se diseñaron huecos profundos en las caras orientadas al sur, para proteger del soleamiento, que proyectan su sombra sobre el vidrio (colocado en un plano más retrasado). En las caras orientadas al norte, los huecos no tienen profundidad, sino que se encuentran en el mismo plano de la fachada para conseguir una mejor iluminación en los espacios. Estas decisiones, contempladas desde la concepción de la idea del proyecto, dan como resultado un edificio más eficiente desde el punto de vista energético.

En cuanto a los materiales, el edificio está resuelto con hormigón visto, travertino, alabastro, acero inoxidable y vidrio, materiales de una calidad muy alta con unos acabados excelentes y unos detalles constructivos propios de una buena ejecución.

En la parte de instalaciones, cabe destacar que dispone de un sistema de climatización diseñado para atender de forma diferenciada los espacios ubicados al sur y al norte, ya que al tener cargas térmicas distintas precisan de respuestas también diferentes, por lo que se obtienen mejores resultados en términos de confort y eficiencia. El edificio también dispone de un suelo técnico con instalaciones suficientes para dar soporte a nueve puestos de trabajo por cada módulo, capacidad superior a la que se prevé con la adaptación para sede judicial.

Está ubicado en la zona sur de Granada junto al barrio del Zaidín y el Parque de las Ciencias en una zona de ensanche de la ciudad que fue desarrollada a finales del siglo pasado, trama urbana reticular con grandes manzanas y viales de varios carriles capaces de articular suficientemente el tráfico que sin duda generará la implantación de la nueva sede judicial, facilitando la movilidad de los usuarios. Además, está situado junto a la circunvalación GR-30 que permite acceder de forma rápida y directa por la Avenida Fernández de los Ríos.

El edificio ya actualmente, y aún sin estar destinado a un servicio público, es un emblema de la ciudad ya que es un elemento singular que forma parte del skyline de la misma, siendo visible desde

FIRMADO POR	TERESA AVILA GUIASADO	02/02/2024	PÁGINA 4/11
	MARIA DEL CARMEN NAVARRO CRUZ		
	RAFAEL CANO MONTES		
VERIFICACIÓN	Pk2jm2BU3JUBMLHNA4EVG2TG3FFDF7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



muchos lugares, y se ha convertido en una referencia arquitectónica que facilita la orientación del ciudadano y ordenación de la trama urbana.

En definitiva, se trata de un edificio con una imagen institucional inherente, algo de importancia capital para la Administración de Justicia, que posee espacios verdaderamente extraordinarios como el patio central interior, de una gran majestuosidad y una vinculación directa con un Bien de Interés Cultural como es la Catedral de la ciudad, base de inspiración de los cuatros pilares que soportan la cubierta del mismo. Ese espacio da servicio, además, a un salón de actos con capacidad suficiente como para albergar la celebración de congresos, foros e incluso vistas para procedimientos singulares.

Para concluir, destacar que se trata de un edificio proyectado por uno de los arquitectos contemporáneos más destacados del panorama español, Alberto Campo Baeza (Medalla de Oro de la Arquitectura, 2019 y Premio Nacional de Arquitectura, 2020).

Por el Servicio de Obras y Patrimonio de la Dirección General de Planificación, Modernización y Gestión de Fondos perteneciente a esta Secretaría General, se ha procedido a estudiar la viabilidad e idoneidad de este inmueble para acoger en él a los siguientes órganos, esparcidos actualmente por varias sedes de la ciudad de Granada, teniendo en cuenta igualmente la previsión de crecimiento de los mismos y la implantación de la Nueva Oficina Judicial, cuyas plantillas serían válidas asimismo para el Nuevo Modelo Organizativo según las previsiones actuales:

- Presidencia de la Audiencia Provincial.
- 5 Secciones de la Audiencia Provincial (3 Civiles y 2 Penales).
- 20 Juzgados de 1ª Instancia (incluyendo los 3 Juzgados de Familia).
- Fiscalía Provincial de Granada (sección civil y parte de la sección penal).
- 2 Juzgados de lo Mercantil.
- 5 Juzgados de lo Contencioso.
- Registro Civil.
- Salas de Vistas.
- Servicio Común General (fracción de SCG del Partido Judicial).
- Servicio Común de Ejecución (fracción de SCE del Partido Judicial).

Además, se han contemplado en el análisis áreas institucionales y usos complementarios necesarios para el funcionamiento de la sede judicial, ubicando igualmente en la misma:

- Decanato.
- Coordinación Provincial de LAJS.
- Mutualidad General Judicial (MUGEJU).
- Colegios Profesionales, de Abogados y Procuradores, así como Servicio de Orientación Jurídica.
- Servicio de Mediación.

La superficie de archivo estimada es proporcional a los usos contemplados en el programa, si bien la disponibilidad de mayor superficie en el edificio existente podría atender, además, otras necesidades del partido judicial.

FIRMADO POR	TERESA AVILA GUIADO	02/02/2024	PÁGINA 5/11
	MARIA DEL CARMEN NAVARRO CRUZ		
	RAFAEL CANO MONTES		
VERIFICACIÓN	Pk2jm2BU3JUBMLHNA4EVG2TG3FFDF7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



El edificio tiene una distribución regular y dispone de 4 escaleras, lo que, a priori, puede inferirse que posibilitará su adaptación para implantar los órganos judiciales antedichos mediante actuaciones mínimamente invasivas, a excepción de las áreas afectadas por las Salas de Vistas.

Como hemos dicho, se trata de una edificación con una iluminación adecuada para el uso administrativo, con entradas de luz cenitales, además de las aberturas en fachada, que iluminan adecuadamente el gran vestíbulo del que dispone. La configuración regular de las distintas plantas facilita la adaptación del edificio para la implantación de órganos judiciales.

Se realiza la propuesta de distribución de usos siguiente, como una primera aproximación de cara al presente expediente de compraventa, si bien, la solución definitiva será el resultado del correspondiente Proyecto básico y de ejecución a redactar, previa su oportuna licitación:

- En Planta Jardín -1 se ubicarían las Salas de Vistas.

- En Planta Baja se dispondría el Registro Civil incluido archivo y Sala de Bodas, Servicio Común General y Servicio de Mediación.

- En planta 1ª Servicio Común de Ejecución.

- En las plantas superiores (2ª, 3ª, 4ª y 5ª), plantas tipo, se dispondrían los Juzgados de 1ª Instancia, incluyendo los de Familia, y Sección de Fiscalía, Juzgados de lo Mercantil y de lo Contencioso.

- La Planta 6ª, que se constituye como la planta noble del edificio, albergaría la Presidencia y las Secciones de la Audiencia Provincial de Granada.

El resto de los usos requieren menor superficie y podrían ser distribuidos según las posibilidades del edificio. Los espacios de sótano, actualmente destinados en su mayoría a aparcamiento, podrían mantener su uso, a excepción del que se requiera para su adaptación a archivo.

Con esta solución, la planta del partido judicial de Granada quedaría del siguiente modo:

— En la Real Chancillería, permanece el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y en el espacio que se libera en esta sede por la marcha de las dos secciones de lo Penal de la Audiencia Provincial se ubicará la Fiscalía Superior de Andalucía, actualmente en la sede del Banco de España-

— Se liberaría el denominado Edificio de los Nuevos Juzgados, en Plaza Nueva 8, que podría ser objeto de venta.

— En la Avenida del Sur 3 y 5, el complejo denominado “Caleta”, dejaríamos el nº 1, por el que abonamos actualmente una renta anual de 1.027.538,73€. En los dos edificios restantes, del n.º 3 y n.º 5, permanecerían en unas condiciones mucho más óptimas y con posibilidades de crecimiento los 8 Juzgados de lo Social, 9 Juzgados de Instrucción, 2 Juzgados de Violencia Sobre la Mujer, 6 Juzgados de lo Penal y el único Juzgado de Vigilancia Penitenciaria.

FIRMADO POR	TERESA AVILA GUIASADO	02/02/2024	PÁGINA 6/11
	MARIA DEL CARMEN NAVARRO CRUZ		
	RAFAEL CANO MONTES		
VERIFICACIÓN	Pk2jm2BU3JUBMLHNA4EVG2TG3FFDF7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Abandonaríamos la sede de la calle Molino de la Corteza del Carmen, 10, un inmueble arrendado, con una renta anual de 215.960,32€.
- Permanece la sede de la Calle Marqués de la Ensenada, con los 2 Juzgados y Fiscalía de Menores, por sus especiales necesidades.
- Dejamos la sede de Gran Vía, 18, antiguo Banco de España, que se detenta en propiedad, y que por tanto también podría ser objeto de alguna operación patrimonial beneficiosa.
- Finalmente, lógicamente por su especificidad, en el Parque Tecnológico de las Ciencias de la Salud, continuaría en funcionamiento el Instituto de Medicina Legal de Granada.

Así pues, como resumen, conseguiríamos con una nueva sede única en propiedad, eliminar un total de cuatro sedes actualmente en uso, dos de ellas propiedad de la Junta de Andalucía y las otras dos en régimen de arrendamiento.

5.- Justificación del procedimiento de adquisición directa.

Prevé el artículo 77.1 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía que *“las adquisiciones de bienes inmuebles a título oneroso respetarán los principios de publicidad y concurrencia, salvo cuando por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las limitaciones del mercado o la urgencia se considere preciso autorizar la adquisición directa”*.

Por su parte, el artículo 156 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía prescribe:

“1.- Las adquisiciones de bienes inmuebles a título oneroso respetarán los principios de publicidad y concurrencia, salvo cuando por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las limitaciones del mercado o la urgencia se considere preciso autorizar la adquisición directa.

La adquisición en estos supuestos excepcionales habrá de estar precedida de resolución motivada que se hará pública.

2.- Para la efectividad de lo dispuesto en el apartado anterior, podrán adquirirse compromisos de gastos de carácter plurianual en los términos previstos en la Ley General de Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma para inversiones.

3.- La Consejería de Hacienda será competente para perfeccionar este tipo de negocios, pudiendo proponer al Consejo de Gobierno que otorgue dichas facultades a otras Consejerías u Organismos de la Comunidad Autónoma (art. 77 LP)

4.- La autorización a que se refiere el párrafo 1 de este artículo se adoptará por el Consejero de Hacienda o Presidente de la Entidad pública correspondiente, previo informe de la Dirección General de Patrimonio y de la Intervención General.

5.- Los supuestos de excepcionalidad previstos en este artículo deberán acreditarse mediante los correspondientes informes técnicos. En el caso de que el criterio determinante sea la limitación de mercado o la

FIRMADO POR	TERESA AVILA GUIASADO	02/02/2024	PÁGINA 7/11
	MARIA DEL CARMEN NAVARRO CRUZ		
	RAFAEL CANO MONTES		
VERIFICACIÓN	Pk2jm2BU3JUBMLHNA4EVG2TG3FFDF7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



urgencia, se deberá interesar a ser posible tres ofertas pudiendo este trámite ser sustituido por un anuncio en la prensa de la localidad”.

En este sentido, consideramos que en el presente expediente concurre la segunda de las excepciones previstas en los mencionados artículos, “limitaciones del mercado”, por las razones que a continuación pasan a exponerse.

Como se ha detallado, hablamos de un edificio con una superficie de oficinas de más de 36.000 m² y que necesariamente debe estar ubicado dentro de la ciudad de Granada, capital del partido judicial, conforme al capítulo II “Sede de los órganos judiciales” del título I “De la demarcación judicial” de la Ley 38/1988, de 28 de diciembre, de Demarcación y Planta Judicial.

Y dentro del término municipal de Granada, ha de tratarse de una zona de la ciudad que tenga la consideración de suelo urbano, disponiendo de la completa prestación de los servicios municipales básicos de limpieza, vigilancia, iluminación, etc, y no precise de tramitaciones ni desarrollos urbanísticos ulteriores.

Como se ha explicado en el apartado 3 de la presente memoria justificativa, son varias las gestiones que se han hecho en los últimos 10 años en la ciudad de Granada en la búsqueda de un inmueble capaz de convertirse en nueva sede de los órganos judiciales del partido, sin éxito, hasta que se ha tenido noticia de la posibilidad de compra del edificio ubicado en avenida Fernández de los Ríos. No obstante, en cumplimiento del artículo 156.5 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, se hace constar que con objeto de indagar si pudiese haber otros inmuebles susceptibles de compra en el mercado, no teniendo tres potenciales interesados a los que pedir oferta, con fecha 29 de diciembre de 2023 se procedió a publicar anuncio en el IDEAL de Granada, que se adjunta a la presente como **Anexo 1**, poniendo en conocimiento de todos aquellos que pudieran estar interesados en concurrir, nuestra voluntad de adquisición de un inmueble o conjunto de inmuebles, para albergar la sede de toda la jurisdicción civil del partido de Granada.

Así, transcurridos los diez días hábiles concedidos para ello, tan solo ha manifestado su interés en acudir a un proceso de compraventa la entidad CAIXABANK, S. A. con el edificio al que nos venimos refiriendo, no habiendo recibido propuesta alguna referida a otro inmueble de la ciudad, ni siquiera comunicación verbal o telefónica por parte de cualquier otro interlocutor que nos pudiese poner sobre la pista del interés o la posibilidad de abrir negociaciones con otro inmueble en la ciudad, lo cual nos lleva a concluir que, en el momento actual, no existe en el mercado de Granada ningún otro edificio de las características requeridas, al margen del que pretendemos comprar por el procedimiento de adquisición directa.

En el propio informe de tasación del mismo, al que luego nos referiremos, se hace constar que tras el estudio de mercado en el entorno no se han detectado testigos de inmuebles comparables para calcular el Valor por el Método Comparativo, por lo que se ha procedido a calcular su Valor por el Método del Coste de reposición.

6.- Parámetros económicos de la compraventa y su afectación al resto de sedes.

Como decíamos, con fecha 11 de enero de 2024, se ha recibido la única oferta formal de venta, en respuesta de nuestro anuncio, presentada por parte de CAIXABANK, S. A., propietario del edificio.

8 de 11

FIRMADO POR	TERESA AVILA GUIASADO	02/02/2024	PÁGINA 8/11
	MARIA DEL CARMEN NAVARRO CRUZ		
	RAFAEL CANO MONTES		
VERIFICACIÓN	Pk2jm2BU3JUBMLHNA4EVG2TG3FFDF7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



El precio total de la compraventa ascendería a la cantidad de 22.300.000 € impuestos excluidos.

De ellos, se abonarían 20.000.000€ en la presente anualidad, a la firma y entrega del inmueble, y 2.300.000€ en el ejercicio 2025. Contamos con crédito adecuado y suficiente para ello en la partida 2100040000/G14B/60200/00 01 2024000632.

La distribución de los gastos de otorgamiento de escrituras se hará conforme a lo dispuesto por la normativa vigente, así como la asunción de los impuestos que procedan, y demás tributos aplicables que serán satisfechos por quien, conforme a la Ley, resultare el sujeto pasivo.

El ofertante no ha impuesto mayores condiciones adicionales.

Se acompaña a la presente como **Anexo II**, la referida oferta de CAIXABANK, S. A. tras la publicación del anuncio.

Para la valoración de los parámetros económicos del negocio jurídico que se pretende acometer y la determinación de los términos en que resulta beneficioso o no para las arcas autonómicas, se encargó un informe de tasación llevado a cabo por la empresa autorizada EUROVALORACIONES, S. A., que se acompaña a la presente memoria como **Anexo III**, y en el cual se determina que el Edificio tiene un valor de mercado de 26.888.879,37€. Por tanto, entendemos que por un precio de 22.300.000,00€, resulta una operación muy interesante para la Junta de Andalucía, pues obtendríamos un muy buen edificio para el patrimonio de la Junta de Andalucía y concretamente para la Administración de Justicia por un coste inferior a su valor de mercado.

Se debe tener igualmente en cuenta que, como explicábamos en el apartado cuarto de la presente memoria, la puesta en servicio del nuevo edificio permitiría abandonar un total de 4 sedes actuales, 2 de ellas en régimen de arrendamiento, lo que supondría un ahorro anual de 1.243.499,05€, que cada año se iría incrementando con su actualización. Además las dos sedes en propiedad que podrían patrimonializarse tienen unas grandes posibilidades, al situarse en dos enclaves privilegiados de la ciudad de Granada, como son la Gran Vía y la Plaza Nueva. Entendemos que su valor de venta podría superar los 9 millones de euros en ambos casos, según estimaciones de la misma empresa autorizada que nos ha elaborado el informe de tasación del inmueble objeto del presente expediente, con lo que el rédito obtenido se situaría muy próximo al valor de compra del nuevo inmueble.

7.- Fiscalidad aplicable a la operación de compraventa.

La compra del edificio que nos ocupa se encuentra exenta de IVA conforme al artículo 20.Uno.22ºA) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, que señala:

*“Uno. Estarán exentas de este impuesto las siguientes operaciones: (...)
22º.*

FIRMADO POR	TERESA AVILA GUIASADO	02/02/2024	PÁGINA 9/11
	MARIA DEL CARMEN NAVARRO CRUZ		
	RAFAEL CANO MONTES		
VERIFICACIÓN	Pk2jm2BU3JUBMLHNA4EVG2TG3FFDF7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



A) 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.

A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, se considerará primera entrega la realizada por el promotor que tenga por objeto una edificación cuya construcción o rehabilitación esté terminada. No obstante, no tendrá la consideración de primera entrega la realizada por el promotor después de la utilización ininterrumpida del inmueble por un plazo igual o superior a dos años por su propietario o por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante el referido plazo. No se computarán a estos efectos los períodos de utilización de edificaciones por los adquirentes de los mismos en los casos de resolución de las operaciones en cuya virtud se efectuaron las correspondientes transmisiones.

Los terrenos en que se hallen enclavadas las edificaciones comprenderán aquéllos en los que se hayan realizado las obras de urbanización accesorias a las mismas. No obstante, tratándose de viviendas unifamiliares, los terrenos urbanizados de carácter accesorio no podrán exceder de 5.000 metros cuadrados”.

No cabe igualmente que la Junta de Andalucía renuncie a tal exención, de conformidad con el citado artículo 20 apartado Dos en este caso, pues los bienes inmuebles a adquirir no van a ser destinados a una operación empresarial que reúna los requisitos para originar el derecho a deducción.

Prescribe el mencionado artículo que:

“Dos. Las exenciones relativas a los números 20.º y 22.º del apartado anterior podrán ser objeto de renuncia por el sujeto pasivo, en la forma y con los requisitos que se determinen reglamentariamente, cuando el adquirente sea un sujeto pasivo que actúe en el ejercicio de sus actividades empresariales o profesionales y se le atribuya el derecho a efectuar la deducción total o parcial del Impuesto soportado al realizar la adquisición o, cuando no cumpliéndose lo anterior, en función de su destino previsible, los bienes adquiridos vayan a ser utilizados, total o parcialmente, en la realización de operaciones, que originen el derecho a la deducción”.

Así pues, estando exentas de IVA, las presentes operaciones de compraventa tributarían por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, prescribiendo el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:

“1. A) Estarán exentos del impuesto:

a) El Estado y las Administraciones públicas territoriales e institucionales y sus establecimientos de beneficencia, cultura, Seguridad Social, docentes o de fines científicos”.

CONCLUSIÓN:

Sobre la base de todo lo anteriormente expuesto, se considera justificada, procedente y favorable para los intereses públicos, la adquisición directa del edificio ofertado, en las condiciones detalladas en la presente memoria.

Para lo cual, se procederá a recabar toda la documentación preceptiva para su traslado a la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, órgano competente

10 de 11

FIRMADO POR	TERESA AVILA GUIASADO	02/02/2024	PÁGINA 10/11
	MARIA DEL CARMEN NAVARRO CRUZ		
	RAFAEL CANO MONTES		
VERIFICACIÓN	Pk2jm2BU3JUBMLHNA4EVG2TG3FFDF7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



para la tramitación del expediente patrimonial de adquisición directa del inmueble, según lo establecido en el citado artículo 77.1 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sevilla, a la fecha de la firma electrónica,
EL COORDINADOR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE
PLANIFICACIÓN, MODERNIZACIÓN Y GESTIÓN DE FONDOS

Fdo.: Rafael Cano Montes

Vº Bº LA DIRECTORA GENERAL

Vº Bº LA SECRETARIA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
JUDICIALES, MODERNIZACIÓN DIGITAL Y REGENERACIÓN

Fdo.: Carmen Navarro Cruz

Fdo.: M.ª Teresa Ávila Guisado

FIRMADO POR	TERESA AVILA GUIASADO	02/02/2024	PÁGINA 11/11
	MARIA DEL CARMEN NAVARRO CRUZ		
	RAFAEL CANO MONTES		
VERIFICACIÓN	Pk2jm2BU3JUBMLHNA4EVG2TG3FFDF7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Nº expediente: GR-24/008
Inmueble: El Cubo
Municipio: Granada
RC: 6331001VG4163A0001DD
Procedimiento: Adquisición Directa
Acto: Acuerdo Inicio expediente

ACUERDO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO DE INICIO DE EXPEDIENTE PARA LA ADQUISICIÓN DIRECTA DE UN INMUEBLE SITO EN LA AVENIDA FERNÁNDEZ DE LOS RÍOS NÚMERO 6 DE GRANADA, CONOCIDO COMO EDIFICIO “EL CUBO”.


La Secretaría General de Infraestructuras Judiciales, Modernización Digital y Regeneración, en el ejercicio de las competencias que le atribuye el Decreto 164/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública, modificado por el Decreto 190/2023, de 25 de julio, y para dar cumplimiento a las directrices establecidas en el reciente Plan de Infraestructuras Judiciales de Andalucía, mediante Propuesta de su titular de fecha 29 de abril de 2024 ha formulado solicitud de inicio de expediente patrimonial para la adquisición de un inmueble sito en la Avenida Fernández de los Ríos número 6 de dicha capital, conocido como edificio “El Cubo”.

Dicha adquisición permitiría que los órganos judiciales y fiscales y los servicios comunes correspondientes a todas las jurisdicciones del partido judicial de Granada, a excepción de la jurisdicción penal, sean dotados de una sede judicial que los unifique en un mismo edificio, de tal forma que se pueda conseguir una notable mejoría en la prestación del servicio público que se satisface, unido a una mayor eficiencia económica por el ahorro que supondrá para la Hacienda pública eliminar dos sedes actualmente en arrendamiento, a la vez que se dota a la ciudad de Granada de un edificio emblemático, acorde con la entidad social, cultural y económica del partido judicial.

Según se expone en la Memoria de la Coordinación de la Dirección General de Planificación, Modernización y Gestión de Fondos de 2 de febrero de 2024, en la que se describe la necesidad de ordenación y unificación en una sede los órganos jurisdiccionales establecidos en Granada, han sido varias las gestiones que se han hecho en los últimos 10 años en la búsqueda de un inmueble capaz de convertirse en nueva sede de los órganos judiciales del partido, sin que se haya logrado identificar en el actual mercado de la ciudad de Granada ningún edificio, ni conjunto de edificios en venta, con la superficie y condicionantes requeridos, y mucho menos aún construido con las altas prestaciones arquitectónicas, constructivas y medioambientales del edificio “El Cubo”, circunstancia que justifica que la compra del mencionado inmueble se lleve a término por el procedimiento de adquisición directa al concurrir el supuesto excepcional de la limitación del mercado, previsto en el artículo 156.1 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 276/1987, de 11 de noviembre.

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el artículo 159.1 de su Reglamento, en el ejercicio de las competencias delegadas por la letra b) del artículo 25 de la Orden de 27 de noviembre de 2023 de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, por la que se delegan competencias en órganos directivos de la Consejería y de sus entidades instrumentales,



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	FECHA	18/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRUU4DCHSS8SFG72EMS994XLG6	PÁGINA	1/2	



ACUERDO

Iniciar expediente patrimonial para la adquisición del inmueble conocido como edificio “El Cubo”, sito en la Avenida Fernández de los Ríos número 6 de Granada, e inscrito en el Registro de la Propiedad n.º 7 de Granada como finca registral n.º 19.063, con referencia catastral 6331001VG4163A0001DD, para su destino a sede de las dependencias de la administración de Justicia que tienen su sede en dicha capital, que se llevará a cabo por el procedimiento de adquisición directa atendiendo al supuesto excepcional de la limitación del mercado.

Sevilla, a la fecha de la firma electrónica
EL DIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO
(Por Delegación, Orden de 27 de noviembre de 2023,
BOJA nº 232, de 4 de diciembre)

Joaquín Gallardo Gutiérrez.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACION				
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	FECHA	18/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRUU4DCHSS8SFG72EMS994XLG6	PÁGINA	2/2	

ADENDA A MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA FERNÁNDEZ DE LOS RÍOS, 6, DE GRANADA CON DESTINO A SEDE DE ÓRGANOS JUDICIALES Y FISCALES DE GRANADA.

Con fecha 2 de febrero de 2024 se suscribió memoria justificativa para la adquisición del inmueble mencionado, propiedad de Caixa Bank S.A, en la cual se detallaba la situación actual de dispersión de los órganos judiciales de la ciudad de Granada y la oportunidad que representa la presente compraventa como una solución óptima para los problemas de dispersión, colmatación y excesivo coste en alquileres, que sufre el partido judicial de Granada.

La memoria contenía igualmente una descripción del edificio cuya compra se pretende, y el programa funcional que se ha diseñado para poder albergar en el mismo la Audiencia Provincial, Secciones tanto civiles como penales, los 20 Juzgados de 1ª Instancia (incluyendo los 3 Juzgados de Familia), Fiscalía Provincial de Granada (sección civil y parte de la sección penal), los 2 Juzgados de lo Mercantil, los 5 Juzgados de lo Contencioso, el Registro Civil. El Servicio Común General (fracción de SCG del Partido Judicial) y el Servicio Común de Ejecución (fracción de SCE del Partido Judicial).

Se justificaba asimismo la procedencia del procedimiento de adquisición directa, y a continuación abordaba el apartado referente a los parámetros económicos de la compraventa, cuya modificación explica la redacción de la presente adenda.

Señalaba la memoria de 2 de febrero de 2024:

“Como decíamos, con fecha 11 de enero de 2024, se ha recibido la única oferta formal de venta, en respuesta de nuestro anuncio, presentada por parte de CAIXABANK, S. A., propietario del edificio.

El precio total de la compraventa ascendería a la cantidad de 22.300.000 € impuestos excluidos.

De ellos, se abonarían 20.000.000€ en la presente anualidad, a la firma y entrega del inmueble, y 2.300.000€ en el ejercicio 2025. Contamos con crédito adecuado y suficiente para ello en la partida 2100040000/G14B/60200/00 01 2024000632.


La distribución de los gastos de otorgamiento de escrituras se hará conforme a los dispuesto por la normativa vigente, así como la asunción de los impuestos que procedan, y demás tributos aplicables que serán satisfechos por quien, conforme a la Ley, resultare el sujeto pasivo.

El ofertante no ha impuesto mayores condiciones adicionales.

*Se acompaña a la presente como **Anexo II**, la referida oferta de CAIXABANK, S. A. tras la publicación del anuncio.*

Para la valoración de los parámetros económicos del negocio jurídico que se pretende acometer y la determinación de los términos en que resulta beneficioso o no para las arcas autonómicas, se encargó un informe de tasación llevado a cabo por la empresa autorizada EUROVALORACIONES, S. A., que se acompaña a la presente



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	TERESA AVILA GUIASADO	25/10/2024	
	MARIA DEL CARMEN NAVARRO CRUZ		
	RAFAEL CANO MONTES		
VERIFICACIÓN	Pk2jmELZBR4UMV9NT22N2DEPCZ7WYG	PÁG. 1/4	



memoria como **Anexo III**, y en el cual se determina que el Edificio tiene un valor de mercado de 26.888.879,37€. Por tanto, entendemos que por un precio de 22.300.000,00€, resulta una operación muy interesante para la Junta de Andalucía, pues obtendríamos un muy buen edificio para el patrimonio de la Junta de Andalucía y concretamente para la Administración de Justicia por un coste inferior a su valor de mercado.

Se debe tener igualmente en cuenta que, como explicábamos en el apartado cuarto de la presente memoria, la puesta en servicio del nuevo edificio permitiría abandonar un total de 4 sedes actuales, 2 de ellas en régimen de arrendamiento, lo que supondría un ahorro anual de 1.243.499,05€, que cada año se iría incrementando con su actualización. Además las dos sedes en propiedad que podrían patrimonializarse tienen unas grandes posibilidades, al situarse en dos enclaves privilegiados de la ciudad de Granada, como son la Gran Vía y la Plaza Nueva. Entendemos que su valor de venta podría superar los 9 millones de euros en ambos casos, según estimaciones de la misma empresa autorizada que nos ha elaborado el informe de tasación del inmueble objeto del presente expediente, con lo que el rédito obtenido se situaría muy próximo al valor de compra del nuevo inmueble”.

Pues bien, paralelamente a la tramitación del expediente patrimonial de compraventa del edificio, y antes de que se procediera a su formalización, por parte de este Centro Directivo se decidió llevar a cabo un contrato de servicios CONTR 2024 – 191376 que tenía por objeto un estudio y diagnóstico de las instalaciones del edificio, con el doble objetivo de verificar que el estado de las mismas fuere el adecuado, antes de proceder a su compra, y conocer más en profundidad el inmueble para poder plantear la licitación del necesario proyecto de adecuación del mismo a los servicios judiciales que se pretenden implantar.

Concretamente, contemplaba el citado contrato que su ejecución comprendería los siguientes trabajos:

“1. Recopilación de información sobre el estado actual de las instalaciones, a cuyo efecto se facilitará a la persona adjudicataria el contacto de la/s persona/s responsable/s de su mantenimiento;

2. Toma de datos mediante trabajo de campo en el edificio, para lo que se pone a disposición de las personas licitadoras la planimetría existente en formato dwg;


3. Análisis de la información obtenida para señalar con la máxima precisión los puntos críticos que se detecten, con indicación de su naturaleza y causa, especialmente los referidos a:

- Cumplimiento normativo;
- Afección de cada una de las instalaciones del edificio y pronunciamiento sobre la necesidad de su desmantelamiento y/o modificación de trazado;
- Necesidad de dotación de instalaciones en espacios actualmente carentes de ellas; y,
- Altura libre disponible y requerimientos de uso y de instalaciones en suelo técnico y/o falso techo.

4. Asimismo, el informe deberá contener las recomendaciones que se entiendan precisas al objeto de que la reforma del edificio para su adecuación al uso judicial que se pretende vaya dirigida hacia una mejora de su eficiencia energética.

2 de 4

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	TERESA AVILA GUIADO MARIA DEL CARMEN NAVARRO CRUZ RAFAEL CANO MONTES	25/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmELZBR4UMV9NT22N2DEPCZ7WYG	PÁG. 2/4	



5. En atención al contenido de los puntos 3 y 4 anteriores, se aportará estimación de presupuesto de intervención referido a sus instalaciones y desglosado para cada una de ellas. Si, a juicio de la persona adjudicataria, la intervención en el edificio admitiera diversas opciones, se detallarán éstas y se señalará el presupuesto desglosado para cada una de ellas, a fin de que pueda promoverse la que se estime más conveniente teniendo en cuenta su alcance en prestaciones y su inversión”.

El contrato fue adjudicado a FIUS Fundación de Investigación de la Universidad de Sevilla, Departamento de Construcciones Arquitectónicas, que entregó su informe en fecha 27 de mayo de 2024, en cuya página 111 se hacía constar lo siguiente:

“Estado de la cubierta.

La pérdida de integridad tanto de la lámina impermeabilizante como del aislamiento térmico en diversos sectores de la cubierta ha generado un problema de filtraciones incontroladas de agua a través del forjado de ésta, así como por pasos verticales existentes (como el del ascensor montacargas). Por eso, y a pesar de no ser uno de los objetivos de este informe, se recomienda realizar un estudio específico para poder solventar estas deficiencias de pérdida de integridad de forma prioritaria.”

Ante dicha revelación, el informe fue remitido a la Dirección General de Patrimonio, con el ruego de que suspendieran la tramitación del expediente de compraventa a la espera de poder tener un conocimiento más detallado de la referida patología, e igualmente se comunicó a la entidad vendedora CAIXABANK S.A.

Atendiendo a la recomendación realizada en el informe, por mediación del contrato CONTR 2024 – 818722, se encargó un estudio diagnóstico de la cubierta del edificio El Cubo, resultando adjudicataria la entidad APIMOSA, S.L. Los trabajos comprendían:

“1. Estudio diagnóstico del estado de conservación de la cubierta. Descripción de la solución constructiva de la cubierta, detección de los problemas indicando su origen y posibles afecciones a las instalaciones y otras áreas del edificio.

2. Resolución de los problemas detectados, proponiendo soluciones constructivas y de ejecución considerando las afecciones a las instalaciones (contemplando el desmontaje de las mismas).

3. Proposición económica. Presupuesto valorado desglosado con partidas independientes, recogiendo todas y cada una de las actuaciones para ejecutar las obras necesarias para la resolución de los problemas detectados.”

La entrega de los trabajos se produjo en fecha 16 de septiembre, haciendo constar en el apartado de Conclusiones:

“A la vista de los datos disponibles, se podría decir que las cubiertas necesitan una actuación y dado que se va a actuar en otros aspectos del edificio, estamos ante el momento oportuno para poder realizar una re-impermeabilización integral del edificio.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	TERESA AVILA GUIADO	25/10/2024	
	MARIA DEL CARMEN NAVARRO CRUZ		
	RAFAEL CANO MONTES		
VERIFICACIÓN	Pk2jmELZBR4UMV9NT22N2DEPCZ7WYG	PÁG. 3/4	



Si bien hay zonas, como la que se re-impermeabilizó hace unos 5 años, que podrían aprovecharse, por concepto, para dar una garantía integral de los trabajos de impermeabilización, habría que actuar en la totalidad del edificio, una vez desmontada la maquinaria que impediría la correcta aplicación de las membranas.”

Constatada de manera indubitada la existencia de un problema de filtraciones sobre parte de la cubierta del edificio, se procedió a instar a la entidad propietaria CAIXABANK S.A, la presentación de una nueva oferta de venta (pues además la presentada en su día tenía fecha de vigencia de 30 de septiembre de 2024) exigiendo una minoración en el precio, ante lo cual la citada entidad nos ha hecho llegar nueva oferta de venta, junto con Anexo I de diversas declaraciones responsables, oferta de venta que tiene como aspectos más destacables los siguientes:

- Se minora el importe del precio de venta ofertado a la cantidad de 21.500.000€ impuestos excluidos.
- Adquieren el compromiso de mantener su oferta hasta el 15 de noviembre de 2024.
- Como ya hiciera en su anterior Anexo I de declaraciones responsables, la entidad ofertante vuelve a insistir en plantear una serie de renunciaciones a derechos que asisten a la parte compradora, en especial el derecho a saneamiento por vicios ocultos y por evicción, pretendiendo que la rebaja del precio responda por cualquier otro defecto que pudiese padecer el edificio, si bien reconoce que los términos y condiciones definitivos de la compraventa serán objeto de acuerdo entre las partes, habiéndose ya comunicado por este Centro directivo que en ningún caso la Administración procederá a la renuncia de tales derechos.

Sevilla, a la fecha de la firma electrónica,
 EL COORDINADOR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE
 PLANIFICACIÓN, MODERNIZACIÓN Y GESTIÓN DE FONDOS

Fdo.: Rafael Cano Montes


Vº Bº LA DIRECTORA GENERAL

Vº Bº LA SECRETARIA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
 JUDICIALES, MODERNIZACIÓN DIGITAL Y REGENERACIÓN

Fdo.: Carmen Navarro Cruz

Fdo.: M.ª Teresa Ávila Guisado

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	TERESA AVILA GUIASADO	25/10/2024	
	MARIA DEL CARMEN NAVARRO CRUZ		
	RAFAEL CANO MONTES		
VERIFICACIÓN	Pk2jmELZBR4UMV9NT22N2DEPCZ7WYG	PÁG. 4/4	

Nº expediente: GR-24/008
Inmueble: El Cubo
Municipio: Granada
RC: 6331001VG4163A0001DD
Procedimiento: Adquisición Directa
Acto: Acuerdo autorización adq. Directa

ACUERDO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO POR EL QUE SE AUTORIZA LA ADQUISICIÓN DIRECTA DE UN INMUEBLE SITO EN LA AVENIDA FERNÁNDEZ DE LOS RÍOS NÚMERO 6 DE GRANADA, CONOCIDO COMO EDIFICIO “EL CUBO”.

Por Acuerdo de 18 de junio de 2024 de la Dirección General de Patrimonio, se ha iniciado expediente para la adquisición de un inmueble sito en la Avenida Fernández de los Ríos número 6 de Granada, conocido como edificio “El Cubo”, a propuesta de la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública.

Dicha adquisición se llevará a cabo mediante adjudicación directa al concurrir el supuesto excepcional de la limitación del mercado, justificado por dicho Departamento mediante Memoria de la Dirección General de Planificación, Modernización y Gestión de Fondos de 2 de febrero de 2024, y demás documentación obrante en el expediente -anuncio en prensa de la localidad, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 156.5 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Patrimonio, aprobado por Decreto 276/1987, de 11 de noviembre- .

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, emitidos los preceptivos informes exigidos por el artículo 156.4 del citado Reglamento por la Dirección General de Patrimonio y la Intervención General, de fechas 2 y 8 de julio de 2024 respectivamente, y en el ejercicio de las competencias delegadas por la letra b) del artículo 25 de la Orden de 27 de noviembre de 2023 de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, por la que se delegan competencias en órganos directivos de la Consejería y de sus entidades instrumentales,


ACUERDO

Autorizar el procedimiento de adquisición directa para la compraventa del inmueble conocido como edificio “El Cubo”, sito en la Avenida Fernández de los Ríos número 6 de Granada, para su destino a sede de las dependencias de la administración de Justicia en dicha capital, atendiendo a la concurrencia del supuesto excepcional de la limitación del mercado.

Sevilla, a la fecha de la firma electrónica
EL DIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO
(Por Delegación, Orden de 27 de noviembre de 2023,
BOJA nº 232, de 4 de diciembre)

Joaquín Gallardo Gutiérrez.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	20/11/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmW9W4TZ443RGF7LYEUCRW6YQKH	PÁG. 1/1	



PROPUESTA AD

Ejercicio:	2024	Clase de Documento:	D2
Entidad:	JDEA	Nº Expediente:	0122599669
Sociedad financiera:	1000	Nº Documento:	0002402661
Fecha de Grabación:	20.11.2024	Nº Alternativo:	
Fecha de Contabilización:		Nº Expediente Ref.:	/
Den. Expediente:	Adquisición patrimonial Edificio CUBO de Granada		
Procedimiento:	ADQ.PATR	Adquisiciones Patrimoniales	
Fase intervención:	0002	ADQ.PATRIMONIALES C. DIRECTA	

Sección: 2100 - C. JUSTICIA, ADM. LOCAL Y FUNCIÓN PUBLICA
Órgano Gestor: 0047 - O.G. ADMINISTRACIÓN JUSTICIA

POSICIONES DEL EXPEDIENTE

Nº Pos.	Código Acreedor CIF/NIF Acreedor Denominación Acreedor Domicilio Acreedor Documento ref. / Posición ref.	E.F.C.	Partida Presupuestaria Denominación Corta Denominación Larga Operación Comunitaria Contrato	Importe (eur.)
1	0000013965 A08663619 CAIXABANK SA CALLE PINTOR SOROLLA 2 46002 VALENCIA	2024	2100040000 G/14B/60200/00 01 2024000632 EDIFICIOS Y OTRAS CONSTRUCCIONES Adquisición patrimonial edificio EL CUBO de Granad CONTR 2024 0001130980	21.500.000,00
	NO SE HA COMPROBADO SITUACION TRIBUTARIA PARA EL ACREEDOR			

Total (eur.): 21.500.000,00

S.G. INFRAESTRUCTURAS JUDICIALES, MODERNIZACIÓN DIGITAL Y REGENERACIÓN MARIA TERESA AVILA GUIADO

Fecha: la del pie de firma
N Ref: FPA/jrz
Asunto:FP2024-165.Compraventa edificio
"El Cubo". Granada.

**Consejería de Justicia, Administración
Local y Función Pública**
**Secretaría General de Infraestructuras
Judiciales, Modernización Digital y
Regeneración**
Plaza Nueva, 4
41001 - SEVILLA

INFORME DE FISCALIZACIÓN DE CONFORMIDAD

La persona titular de la Intervención General, en ejercicio de las funciones que le atribuye el texto refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía (en adelante TRLGHP), aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, y el artículo 25.1.a) del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Intervención General de la Junta de Andalucía (en adelante ROFIGJA), aprobado por el Decreto 92/2022, de 31 de mayo, emite el presente informe.

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EXPEDIENTE

Órgano gestor del gasto: 0047 - O.G. ADMINISTRACIÓN JUSTICIA.

Acto administrativo sometido a fiscalización: Expediente de gasto derivado de la adquisición, mediante adjudicación directa, del inmueble ubicado en avenida Fernández de los Ríos, 6, de Granada, conocido como edificio El Cubo, con destino a sede de órganos judiciales y fiscales de Granada.

Documento contable: Propuesta de documento contable "AD" con número de expediente en GIRO 0122599669, número de documento 0002402661, por importe de 21.500.000,00 €.

INFORME

El presente informe tiene carácter de conformidad con arreglo a los artículos 90.1 del TRLGHP y 33 del ROFIGJA.

LA INTERVENTORA GENERAL

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MARIA ANTONIA GONZALEZ PAVON	25/11/2024
VERIFICACIÓN	BndJA5AJ94QANE6HUA6YR52H9E9VT3	PÁG. 1/1

