

RESOLUCIÓN DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA (EXP-2023/00002341-PID@)

Con fecha **24/10/2023** tuvo entrada en **CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS** la siguiente solicitud de información pública:

Nombre: Apellidos:
DNI/NIE / Pasaporte: Correo electrónico:
Nº. de solicitud: SOL-2023/00012549-PID@ Fecha de solicitud: 24/10/2023
Número de expediente: EXP-2023/00002341-PID@

Información solicitada:

Solicitamos el desglose de precios por edificio de los 70 edificios de oficinas que la Junta de Andalucía ha recomprado a Inversiones Holmes S.L. Son los edificios que inicialmente se vendieron en 2014 en operación de Sale & Leaseback

Tras el análisis de la solicitud y las comprobaciones necesarias para establecer si le son aplicables los límites al derecho de acceso establecidos en los artículos 14 y 15 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y lo establecido en los artículos 25 y 26 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, el Director General de Patrimonio, de acuerdo con todo lo anterior, en ejercicio de las competencias que le atribuye el artículo 3 del Decreto 289/2015, de 21 de julio, por el que se regula la organización administrativa en materia de transparencia pública en el ámbito de la Administración de la Junta de Andalucía y sus entidades instrumentales,

RESUELVE

- Conceder el acceso a la información.
- Conceder el acceso parcial a la información.
- Denegar el acceso a la información.

Con carácter preliminar conviene indicar que la operación de adquisición a la que se refiere la solicitante es una operación global, en la cual se compra la cartera de inmuebles (70 en total) a la sociedad Inversiones Holmes S.L. en su conjunto, por un precio igualmente global, de TRESCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL EUROS (328.284.000 euros). No se trata, por tanto, de la suma de las adquisiciones individuales de cada uno de los inmuebles, ni el importe de la operación resulta de la suma de los distintos valores individuales de cada uno de los inmuebles, que es lo que se solicita.

La Dirección General de Patrimonio dispone de un informe de estimación del valor de la cartera

C/ Juan Antonio de Vizarron s/n
Edificio Torretriana Isla de la Cartuja
41092-Sevilla
T: 955 06 50 00
<https://juntadeandalucia.es/organismos/economiahaciendayfondoseuropeos.html>



FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	04/12/2023	PÁGINA 1/4
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



de 70 inmuebles en su conjunto. Ello no obstante, la Dirección General de Patrimonio dispone igualmente en el expediente de dictámenes técnicos de tasación elaborados por la Agencia Tributaria de Andalucía (ATRIAN), con valores de mercado a efectos fiscales.

Desde la aprobación del Acuerdo de 4 de julio de 2023, del Consejo de Gobierno, por el que se toma conocimiento del inicio de la elaboración de un Plan Estratégico de sedes administrativas de la Junta de Andalucía por parte de la Consejería de la Economía, Hacienda y Fondos Europeos, la Dirección General de Patrimonio se encuentra en un proceso de pleno análisis y reflexión estratégica sobre las sedes administrativas de las que dispone actualmente, las necesidades a cubrir, y la optimización del patrimonio inmobiliario en su conjunto.

En este sentido, la divulgación de una información tan detallada como la solicitada podría perjudicar la posición y los intereses económicos de la Administración de la Junta de Andalucía en los ámbitos de la competencia y la negociación de cara a posibles movimientos futuros sobre dichos inmuebles. En esta operación de compraventa y en otras futuras, la Junta de Andalucía actúa como un operador de mercado más, resultando de aplicación en el presente caso el límite al acceso a la información solicitada contenido en el artículo 14.1, letra h), de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno (LTAIBG), según el cual *“1. El derecho de acceso podrá ser limitado cuando acceder a la información suponga un perjuicio para: H) Los intereses económicos y comerciales”*.

Si, como fruto de esa reflexión estratégica precitada, resulta que es preciso enajenar uno o varios de los inmuebles que ahora se adquieren, el mercado conocería ya de antemano el precio que la Administración pagó por ellos, lo cual dejaría a la Junta de Andalucía en una posición de debilidad a la hora de negociar el mejor precio de venta posible en una futura operación de subasta o enajenación directa del mismo. Y aunque la obtención de la máxima rentabilidad posible en sus operaciones no sea el principal objetivo de esta ni de ninguna Administración Pública, sí que estamos obligados a optimizar al máximo los recursos y el patrimonio inmobiliario en su conjunto, en beneficio del patrimonio de la CAA.

Aplicando el test del daño tal y como viene recogido en el Criterio Interpretativo 1/2019 de fecha 16 de octubre de 2019 de la Presidencia del Consejo de Transparencia y Buen Gobierno (CTBG), resulta que:

- El perjuicio causado a la Administración vendría constituido por el debilitamiento en su posición comercial a la hora de negociar futuras operaciones sobre los 70 inmuebles de referencia.
- Dicho debilitamiento trae causa del conocimiento público de un dato que en principio no suele conocerse en este tipo de transacciones patrimoniales, cual es el precio por el que compró el que ahora se sitúa en la posición de vendedor.
- El nexo causal entre la divulgación del precio de compra de cada uno de los 70 inmuebles y la peor posición negociadora de la Junta de Andalucía es directo e incontestable, ya que, si no se publica la información solicitada, dicho debilitamiento no se produciría.

En cuanto a la aplicación del test del interés público, mediante el cual debe ponderarse el peso de la aplicación del límite frente al interés público existente en la divulgación de la información, cabe indicar:

- Que la operación por la que se pide información es una operación global, y que es público el precio de la misma.

FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	04/12/2023	PÁGINA 2/4
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Que lejos de tratarse de una operación dudosa o dañina, resulta ser una operación de enorme impacto para los intereses de la Junta de Andalucía, ya que supone recuperar la plena propiedad de unos inmuebles necesarios en todas las provincias, que ya vienen siendo utilizados como sede administrativa de las distintas Consejerías y entidades adscritas, por un precio (328.284.000 euros) muy inferior al coste que habría de abonarse en concepto de renta anual hasta el final de la vigencia del contrato de alquiler vigente. El ahorro alcanzaría una cifra de más de 470 millones de euros (aplicando la actualización de la renta anual en base a la actualización de un Índice de Precios al Consumo en torno al 3,3% anual). A este ahorro habría que añadir la recuperación de la inversión realizada, o por realizar en el futuro, en gastos de reparación y mantenimiento de los inmuebles que, en otro caso, quedarían en poder de los actuales propietarios al finalizar la vigencia del contrato de alquiler, cada vez más cercana.
- Que, puestos en una balanza, resulta preponderante el interés público de salvaguardar la posición comercial y económica de una Administración Pública como es la Junta de Andalucía al de acceso a la información pública de un ciudadano que, por otro lado, no especifica en su solicitud, en la que se limita a solicitarlo en términos generales, sin indicar interés específico alguno que pueda preponderar ante la aplicación del límite al acceso.

Por otro lado, en el contrato de compraventa firmado entre las partes viene recogida una cláusula de confidencialidad, por lo que en aplicación de lo previsto en el artículo 19.3 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, se ha dado traslado de la solicitud al vendedor concediéndole un plazo de quince días hábiles para hacer alegaciones. El vendedor manifiesta en su escrito de alegaciones:

“Consideramos que la divulgación de la información solicitada en la Solicitud supondría un incumplimiento de la Comunidad Autónoma de Andalucía de la obligación de confidencialidad asumida por la Comunidad Autónoma de Andalucía en el Contrato. En este contexto, entendemos que no se puede cumplir con la solicitud de información en los términos de la Solicitud sin poner en riesgo e incumplir el compromiso de confidencialidad acordado en el Contrato.”

“Inversiones Holmes se ve obligada a requerir a la Comunidad Autónoma de Andalucía la preservación de la confidencialidad de los términos del Contrato, oponiéndose a la divulgación de la información requerida bajo la Solicitud hasta que el acceso a dicha información sea legalmente exigible conforme a la normativa aplicable, de acuerdo con los compromisos de confidencialidad asumidos en el Contrato.”

Y acaba solicitando que *“se deniegue el acceso a la información requerida bajo la Solicitud de 24 de octubre de 2023 hasta que el acceso a dicha información sea legalmente exigible bajo la normativa aplicable.”*

Teniendo en cuenta todo lo anterior, que el límite al perjuicio para los intereses económicos y comerciales de la Junta de Andalucía como el resto de los límites del artículo 14, no opera de manera automática ni supone per se una exclusión directa del derecho de acceso a la información, y que la aplicación de dichos límites será potestativa, justificada y proporcionada con el objeto y finalidad de protección, esta Dirección General de Patrimonio concede el acceso parcial a la información solicitada, dando traslado del desglose de precios solicitado pero no de manera individual para cada uno de los 70

FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	04/12/2023	PÁGINA 3/4
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



inmuebles, sino de manera provincializada, conjugando así el derecho a la información pública del solicitante con la salvaguarda de los intereses económicos de la Junta de Andalucía y su deber de respeto al cumplimiento de la cláusula de confidencialidad firmada en el contrato de compraventa y a los intereses de un tercero como es el vendedor.

Provincia	Valoración estimada por provincia	Porcentaje
Almería	16.494.357,79	5,02%
Cádiz	26.402.969,71	8,04%
Córdoba	38.778.138,94	11,81%
Granada	18.249.104,47	5,56%
Huelva	17.452.418,80	5,32%
Jaén	24.087.561,51	7,34%
Málaga	31.935.514,61	9,73%
Sevilla	154.883.934,16	47,18%
Total general	328.284.000,00	100,00%

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a su notificación, recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con lo previsto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o, previa y potestativamente, reclamación ante el Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con el artículo 33.1 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

Mediante este documento se notifica a la persona solicitante el presente acto, según lo exigido en el artículo 40.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

EL DIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO
Fdo.: Joaquín Gallardo Gutierrez

FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	04/12/2023	PÁGINA 4/4
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	