

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía la firma auténtica y, para evitar el acceso a datos personales protegidos, se ha ocultado el código que permitiría comprobar el original

D^a MARÍA DOLORES RIVERO MORENO, SECRETARIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONSORCIO URBANÍSTICO "LOS MOLINOS-BUENAVISTA", DE GETAFE (MADRID)

CERTIFICA:

Que el Consejo de Administración, en sesión celebrada el día 16 de febrero de 2021, adoptó, entre otros, un acuerdo del siguiente tenor literal:

"TERCERO. – INICIO DE EXPEDIENTE DE ENAJENACIÓN DE LAS PARCELAS C-6 LM DE USO UNIFAMILIAR LIBRE Y TE-2 LM DE USO TERCIARIO COMERCIAL, DE TITULARIDAD DEL CONSORCIO URBANÍSTICO. APROBACIÓN DE LA TASACIÓN DE LAS PARCELAS

El Director-Gerente, D. Carlos Úcar Arnedo, informa que el Consorcio Urbanístico Los Molinos-Buenavista fue constituido el día 27 de julio de 2004 con el objeto de desarrollar, gestionar y ejecutar entre el Ayuntamiento de Getafe y la Administración de la Comunidad de Madrid el planeamiento urbanístico de los sectores de suelo urbanizable sectorizado "02 LOS MOLINOS" y "03 BUENAVISTA", que el PGOU de Getafe preveía que se desarrollaran mediante un sistema de actuación público.

El Consorcio ostenta la condición de entidad de derecho público integrante del sector público institucional dotado de personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines y goza de la consideración de Administración pública. Está constituido por el Ayuntamiento de Getafe y la Administración de la Comunidad de Madrid, a la que está adscrito.

Entre las actividades que constituyen el objeto del consorcio se encuentra llevar a cabo las obras de urbanización precisas en las áreas que tiene afectas conforme al destino previsto en el planeamiento urbanístico y proceder a la inscripción de las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad. Igualmente le compete, tras la ejecución de la urbanización, disponer del suelo resultante enajenándolo a terceros adquirentes.

Asimismo, entre los fines del Consorcio, según sus propios Estatutos, se encuentran los relativos a la disposición del suelo resultante tras el proceso urbanizador, conforme al destino previsto en el planeamiento, enajenando el que corresponda mediante los procedimientos establecidos en la legislación urbanística y patrimonial aplicable.

El Consorcio Urbanístico "Los Molinos-Buenavista" ha llevado a cabo todas las actuaciones de gestión que le son propias al objeto de alcanzar sus objetivos de desarrollo de los planes parciales mencionados; planeamiento urbanístico, expropiación, parcelación e inscripción de las parcelas finalistas y la finalización de todas las obras de urbanización interior de los sectores, habiendo enajenado ya numerosas parcelas, por lo que la enajenación que se propone constituye un acto de impulso de los fines del consorcio.

Asimismo, debe tenerse en consideración lo siguiente:

1.- Ambas parcelas están sujetas a un derecho de reversión, que pudiera corresponder a los propietarios expropiados de las fincas agrupadas y agregadas.

En relación con esta cuestión, según se ha informado por la Subdirección General de Consorcios Urbanísticos, el 1 de marzo de 2007 el Ayuntamiento de Getafe aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización del sector "LOS MOLINOS", modificado posteriormente con fecha 3 de julio de 2012.

A partir de ese momento, y según han ido finalizando las distintas fases de ejecución de las obras, se han ido recibiendo éstas por el Ayuntamiento de Getafe, de forma que se pudiera edificar sobre las parcelas resultantes. Ahora bien, las obras de urbanización no han concluido, estando pendientes de finalizar aspectos puntuales de las mismas, tanto en el interior del Sector, como obras de conexión viaria exteriores al ámbito. Por lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 47.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, no se ha terminado de cumplir los requisitos para considerar extinto el derecho de reversión que grava las parcelas.

Ello no obstante, existe una práctica imposibilidad de que se produzcan los supuestos necesarios para la efectividad de la reversión que grava las fincas resultantes del Sector PP-02 "LOS MOLINOS" de Getafe, por haberse procedido a la ejecución del plan y, pese a la falta de una norma reglamentaria que contemple el caso, para evitar el efecto perturbador que supondría mantener un derecho de difícil o imposible realización, se puede considerar este derecho de reversión inoperante.

2.- Por lo que se refiere a la justificación de la oportunidad de proceder a la enajenación en estos momentos de las parcelas C-6 y TE-2, integradas en el patrimonio del Consorcio, así como su declaración de alienabilidad, ésta radica en la existencia de demanda por parte de diferentes promotores que han manifestado su interés en la adquisición de las mismas a través de diversos canales, como el Portal de Suelo 4.0, correos electrónicos y consultas telefónicas dirigidas a la Dirección General de Suelo, Consorcio, Obras de Madrid, etc.

3- La tasación de las parcelas ha sido emitida por la empresa TASVALOR, S.A., de acreditada solvencia técnica y experiencia demostrada en la realización de valoraciones inmobiliarias en distintos consorcios.

4- Ambas parcelas están incluidas en el patrimonio del Consorcio, figurando como titularidad del mismo en el Registro de la Propiedad nº 1 de Getafe.

5- Por lo que se refiere al modo de venta de los terrenos y del procedimiento previsto para la misma, se propone su enajenación mediante licitación pública por procedimiento abierto, al no considerarse necesario que los licitadores tengan unas características especiales que pudieran justificar un procedimiento restringido.

6- Teniendo en cuenta la propia naturaleza de las parcelas, que tienen diferentes usos y calificación urbanística (residencial multifamiliar libre y terciario-comercial), se justifica la división del contrato por lotes.

7.- Por último, respecto de la declaración de alienabilidad de los terrenos, si bien el artículo 138.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas dispone que "El acuerdo de incoación del procedimiento llevará implícita la declaración de alienabilidad de los bienes a que se refiera", se entiende conveniente acordar una declaración expresa de alienabilidad en garantía del pleno cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 50.1 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

Ante la demanda existente en el mercado inmobiliario por parte de promotores y operadores, el Director-Gerente, presenta propuesta al Consejo de Administración sobre aprobación del inicio del expediente de enajenación de las parcelas que se relacionan a continuación, que requiere de la realización y aprobación de las Tasaciones correspondientes y la consiguiente declaración de alienabilidad de las mismas, para la pública licitación de las parcelas que forman parte del patrimonio del Consorcio Urbanístico "Los Molinos-Buenavista": C-6 y TE-2 del Sector PP-02 " Los Molinos", cuyas características físicas y urbanísticas se describen:

DENOMINACIÓN: C-6

DESCRIPCIÓN: Parcela urbana con una superficie total de 6.000 m² y un perímetro de 320 m, situada en el Término Municipal de Getafe, en el Plan Parcial PP-02 Los Molinos.

USO CARACTERÍSTICO..... Vivienda colectiva

ZONA DE ORDENANZA..... Manzana cerrada- MC

CATEGORÍA VIVIENDA..... libre colectiva

PARCELA MÍNIMA..... 1.500 m²s

SUPERFICIE DE LA PARCELA..... 6.000 m²s

SUPERFICIE EDIFICABLE..... 17.060 m²c

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS..... 166

REFERENCIA CATASTRAL..... 0535801VK4603N0001JU

OBSERVACIONES: la superficie (17.060m² se distribuye entere superficie residencial (16.060 m²) y superficie comercial (1.000 m²).

Finca nº 51506 inscrita en el Registro de la Propiedad número uno de Getafe. Tomo 1531 Libro 764 Folio 127 Finca 51506 Inscripción 1ª.

Titularidad: Consorcio Urbanístico "Los Molinos- Buenavista" 100% del pleno dominio por título de expropiación.

DENOMINACIÓN: TE-2

DESCRIPCIÓN: Parcela urbana con una superficie total de 25.344 m² y un perímetro de 661 m, situada en el Término Municipal de Getafe, en el Plan Parcial PP-02 Los Molinos.

USO CARACTERÍSTICO.....Servicios Terciarios

ZONA DE ORDENANZA.....Edificación Exenta –EE

CATEGORÍA.....Terciario

PARCELA MÍNIMA.....1.500 m²s

SUPERFICIE DE LA PARCELA.....25.344 m²s

SUPERFICIE EDIFICABLE.....5.032 m²c

REFERENCIA CATASTRAL.....1033501VK4613S0001WL

Finca nº 58560 inscrita en el Registro de la Propiedad número uno de Getafe.

Tomo 1634, Libro 867, Folio 98, Finca 58560, Inscripción 1ª.

Titularidad: Consorcio Urbanístico "Los Molinos- Buenavista" 100% del pleno dominio por título de expropiación.

Se ha emitido informe de valoración de las parcelas por la empresa GRUPO TASVALOR, S.A. que concluye que el valor de cada una de ellas es el siguiente:

- Parcela C-6: 11.014.880,60 €.
- Parcela TE-2: 870.837,92 €.

El Consejo de Administración, por unanimidad de los presentes y representados, adopta el siguiente acuerdo:

PRIMERO. - Declarar la alienabilidad y el inicio del expediente de enajenación de la parcela C-6 LM, del Sector PP-02 "Los Molinos" de Uso multifamiliar residencial libre, Finca registral nº 51506 del Registro de la Propiedad número 1 de Getafe.

SEGUNDO. - Declarar la alienabilidad y el inicio del expediente de enajenación de la parcela TE- 2 LM Sector PP-02 "Los Molinos" de Uso servicios terciarios, Finca Registral nº 58560 del Registro de la Propiedad número 1 de Getafe.

TERCERO. - Aprobar la tasación de las parcelas referenciadas por los siguientes importes, IVA excluido:

- Parcela C-6: ONCE MILLONES CATORCE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (11.014.880,60 €).
- Parcela TE-2: OCHOCIENTOS SETENTA MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS (870.837,92 €).

CUARTO. - Elaborar el Pliego de Condiciones Particulares que ha de regir la licitación pública mediante concurso con pluralidad de criterios y remitir los expedientes a los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid, delegando en el Vocal Director General de Suelo la aprobación del mismo y la apertura del procedimiento de licitación.

QUINTO. - De conformidad con la Propuesta de adjudicación que realice la Mesa de licitación, delegar en el Presidente y Vicepresidenta del Consorcio, de forma mancomunada, la adjudicación definitiva de las citadas parcelas.

SEXTO. - Facultar al Director-Gerente para la tramitación del expediente y, una vez adjudicados, para la firma de toda documentación pública y privada que precise el expediente hasta su conclusión con la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad".

Y para que así conste, expido la presente Certificación con anterioridad a la aprobación del acta, con el Visto Bueno del Presidente, en Madrid a fecha de firma.

Vº Bº

EL PRESIDENTE

F mado d g almen e po GONZÁLEZ SÁEZ MARIANO
Fecha 2021 02 22 13 21

LA SECRETARIA

F mado d g almen e po RIVERO MORENO MARÍA DOLORES
Fecha 2021 02 19 10 32