



**RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR GENERAL DE SUELO, POR LA QUE SE ORDENA EL INICIO DE LAS ACTUACIONES PREPARATORIAS PARA LA ENAJENACIÓN DIRECTA DE LA PARCELA “D-3” DEL SECTOR 2 “EL ESPARRAGAL”, SITA EN CALLE ALONDRAS, 6, DE PINTO, TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID, DESTINADA A USO INDUSTRIAL.**

La Comunidad de Madrid es propietaria de una parcela de uso industrial sita en el Sector 2 “El Esparragal”, calle Alondras, nº 6, de Pinto, que se encuentra recogida en el Inventario de Suelo que gestiona la Dirección General de Suelo de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente Vivienda y Agricultura, como finca patrimonial.

Atendiendo a dicha calificación, las actuaciones de gestión sobre la misma quedan sujetas a los principios recogidos en el artículo 8 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, entre los que se puede hacer mención a la eficiencia y economía en sugestión y la eficacia y rentabilidad en su explotación.

Dado que compete a esta Dirección General, en el ejercicio de las facultades que tiene asignadas, la adopción de resoluciones referentes a los bienes que gestiona, se considera justificada la conveniencia de la enajenación de la citada parcela, al no encontrarse afecta a ningún uso o servicio público, puesto que dicha operación permite incidir en el mercado inmobiliario, liberando suelo edificable que permita el impulso del desarrollo económico, promoviendo una actividad empresarial compatible asimismo con el desarrollo sostenible.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16 d) del Decreto 278/2019, de 29 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejera de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, corresponde a la Dirección General de Suelo como competencia propia la tramitación de los procedimientos de administración y gestión de bienes y derechos integrantes del Patrimonio del Suelo a que se refiere la Disposición Adicional 1ª de la Ley 3/2001 de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

Durante el plazo de presentación de ofertas para participar en el procedimiento indicado –Expte. Nº: DG SUELO EI-2020-02-, que finalizó el día 30 de noviembre de 2020 y cuyo órgano de contratación fue la Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, no se presentaron proposiciones.

Considerando las dificultades habidas hasta ahora para enajenar el solar Sector 2 “El Esparragal”, calle Alondras, nº 6, de Pinto por concurso, y teniendo en cuenta que, a pesar de la falta de efectividad de las licitaciones formales llevadas a cabo, parece



haber interés en el mercado por la adquisición de este solar, se estima que la necesidad administrativa de enajenarlo mediante la instrucción de un procedimiento de enajenación directa, lo que requiere en primer lugar su incoación conforme al artículo 138.1 de la LPAP, con el contenido previsto en los artículos 91 y 102.1 de su Reglamento General, aprobado mediante Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto (RGLPAP).

De los antecedentes y explicación de las necesidades administrativas se deduce la legalidad y oportunidad en las actuales circunstancias de proceder a la enajenación directa de la parcela de uso industrial sita en el Sector 2 “El Esparragal”, calle Alondras, nº 6, de Pinto,

La tasación de los terrenos, aun cuando se configure legalmente como requisito previo a la incoación de todo procedimiento de enajenación de bienes inmuebles (artículo 50.4 LPCM; más explícitamente, artículo 102.2 RGLPAP), tiene un sentido jurídico limitado en los supuestos de enajenación directa tras concurso desierto porque el artículo 178.2 de la LSCM solo permite la venta directa siempre que se haga dentro del año siguiente y con sujeción a los pliegos antecedentes.

Como es fácil inferir, la habilitación temporal de un año para la enajenación directa normalmente conllevará que caduque la tasación que fue aprobada cuando se acordó la incoación del procedimiento antecedente de enajenación por concurso, cuyo plazo de validez es igualmente de un año desde el momento de aprobación de la tasación, muy anterior a la declaración de concurso desierto (artículos 114.5 de la LPAP y 102.2 del RGLPAP).

En tales circunstancias, podría plantearse la oportunidad de proceder a la emisión y aprobación de una nueva tasación de los terrenos con la finalidad de suplir la tasación formalmente caducada y determinar su valor actual. Sin embargo, a pesar de la objetividad de todos los informes de tasación (que se articula mediante la predeterminación de unos requisitos subjetivos y objetivos para su emisión: artículo 114.1 de la LPAP, disposición adicional octava del RGLPAP y Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras), una nueva tasación nunca podría cumplir su función principal de asegurar el respeto del principio de objetividad en la enajenación de los bienes patrimoniales (artículo 8.1 de la LPAP, epígrafe c), debido a que la enajenación directa ha de sujetarse a los pliegos de la licitación previa, lo que incluye el tipo de licitación determinado por el valor de tasación

Conforme al artículo 178.2 de la LSCM, las condiciones de la enajenación directa han de ser las mismas ya establecidas en el pliego del procedimiento del que trae causa, el cual fue aprobado el día 13 de octubre de 2020 por el Director General de Suelo, sin que proceda, por tanto, la emisión y aprobación de un nuevo pliego. No obstante, al no aprobarse nuevo pliego, es obligado incorporar formalmente al expediente del procedimiento de enajenación directa, el pliego del procedimiento antecedente y su aprobación.

Dicho pliego incluye todo el contenido normativamente requerido, esto es, las menciones que se prevén en el artículo 97.3 del RGLPAP: descripción física y jurídica del terreno con inclusión de datos registrales y catastrales y mención de cargas y gravámenes, tasación determinante del tipo de licitación, procedimiento de venta



seleccionado, modo de presentación de ofertas, forma en que se desarrollará la licitación, que se complementan con las cláusulas relativas a adjudicación y formalización, modo de constitución de la garantía y de pago del precio, y demás condiciones de la enajenación más la determinación de los criterios de adjudicación que se demanda en el artículo 138.2 de la LPAP y la exigencia de garantías que se prevé en los artículos 137.6 de esta ley y 50.6 de la LPCM .

Quedan de ese modo definidas con el alcance legalmente previsto las condiciones de la enajenación, si bien los aspectos relativos al procedimiento de venta seleccionado, modo de presentación de ofertas y forma en que se desarrollará la licitación no podrán ser aplicados en sus propios términos, sino que las cláusulas del pliego deberán ser interpretadas a la luz de la forma de adjudicación directa del contrato, a cuyo efecto este acuerdo incluye las instrucciones necesarias.

El procedimiento para la adjudicación del contrato debe respetar los principios comunes de la contratación pública (libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos, no discriminación e igualdad de trato entre los licitadores y eficiente utilización de los recursos mediante la salvaguarda de la libre competencia y la selección de la oferta económicamente más ventajosa) más los principios específicos de las enajenaciones patrimoniales (publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad), a cuyo efecto se sugiere seguir los trámites esenciales del procedimiento negociado sin publicidad de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, incluyendo en el acuerdo de incoación del procedimiento, si se estimase oportuno, la previsión de algún medio objetivo de captación de interesados para la inicial presentación de solicitudes de participación (por ejemplo, publicidad en el portal de suelo de la Comunidad de Madrid).

De este modo, se plantea la cuestión de determinar qué trámites del procedimiento negociado sin publicidad deben ser respetados para cumplir con los principios aplicables y cuáles pueden ser eludidos por considerarlos innecesarios en el presente caso, cuya peculiaridad estriba en que las condiciones de la compraventa están predeterminadas en el pliego de condiciones particulares del procedimiento antecedente, para cuyo diseño ya se tuvieron en cuenta las mismas necesidades administrativas que ahora y en función de ellas se estableció como único criterio de adjudicación la valoración automática de la oferta económica. Por tanto, considerando que el interés, y teniendo en cuenta que la propia LCSP circunscribe las materias que pueden ser objeto de negociación a aspectos económicos y técnicos y excluye de negociación la descripción de las necesidades administrativas, las características esenciales del objeto del contrato, los elementos de la prestación que constituyan requisitos mínimos que han de cumplir todas las ofertas y los criterios de adjudicación (artículos 166.2 y 169.5), a la vez que prohíbe modificar sustancialmente las condiciones iniciales del contrato, alterar el presupuesto o variar el sistema de pago (artículo 168, epígrafe a, supuesto 1º), cabe concluir que en el presente caso la materia que puede ser objeto de negociación se limita al precio de venta.

La esencia de los procedimientos de adjudicación con negociación es que para la formación de la voluntad de adjudicación del contrato se negocien las condiciones con uno o varios candidatos y se elija justificadamente al adjudicatario, para lo que la ley prevé que se negocie previamente de forma transparente y objetiva la mejor oferta posible con al menos tres licitadores que acrediten su aptitud para contratar y que tras



la negociación se dé un plazo común a los licitadores para que presenten por escrito su oferta definitiva y constituyan la garantía de licitación. Por su parte, la adjudicación directa como forma de adjudicación, dada su multiplicidad de supuestos habilitantes, solo puede configurarse como aquella en que el adjudicatario es cualquier persona apta para celebrar el contrato que justificadamente sea elegida conforme a la ley. De este modo, los procedimientos de adjudicación con negociación de la LCSP proporcionan un cauce para la formación de la voluntad del órgano encargado de la enajenación en los supuestos en que legalmente sea aplicable la adjudicación directa, pero no tiene sentido en el presente caso seguir aquellos de sus trámites que versen concretamente sobre la negociación de las condiciones del contrato.

En consecuencia, se estima que basta con que el procedimiento de adjudicación se desarrolle conforme a una invitación pública en el perfil de contratante para que cualesquiera operadores económicos puedan presentar ofertas definitivas acompañadas de la acreditación de su aptitud para contratar y la constitución de la garantía de licitación, conforme a lo dispuesto en los artículos 169.8 de la LCSP y 102.2 y 117 del RGLPAP, ofertas cuya valoración habrá de ser realizada atendiendo al criterio de adjudicación señalado en el pliego de condiciones particulares del procedimiento antecedente. No se oculta que este procedimiento guarda fuerte analogía con una licitación por concurso ordinaria y carece, por los motivos que se han indicado, de la componente de negociación, pero no se debe olvidar que la enajenación directa es una forma de adjudicación más ágil que el concurso, y que la utilización en el presente caso de algunas reglas del procedimiento negociado sin publicidad tiene un mero sentido instrumental, de salvaguarda de los principios comunes de la contratación pública y los específicos de las enajenaciones patrimoniales.

Concretamente, la publicidad de la licitación en el perfil de contratante tiende a garantizar una publicidad adecuada en la hipótesis, en principio improbable a tenor del interés mostrado por el mercado, pero no descartable dados los antecedentes del caso, de que no presentaran oferta al menos tres licitadores aptos.

A tenor de lo expuesto, procede declarar formalmente la alienabilidad de los terrenos, incoar procedimiento de enajenación directa tras concurso previo declarado desierto, incorporar al expediente el informe de tasación de los terrenos, la aprobación de la tasación y el pliego de condiciones particulares procedentes del procedimiento antecedente y disponer las condiciones del procedimiento de adjudicación

Los actos de aprobación de la tasación, declaración de alienabilidad e incoación del procedimiento de enajenación son de la potestad del órgano competente para la enajenación, esto es, El Director General de Suelo en ejercicio de la facultad de acordarla a través de orden de delegación de la Consejera de Medio Ambiente Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, Orden 1/2018, de 25 de mayo de 2018, celebración de toda clase de contratos que se le atribuye. Son también de la potestad del órgano competente para la enajenación, en su condición de autoridad análoga al órgano de contratación, la aprobación de pliego y expediente y apertura del procedimiento de adjudicación, así como los actos de seleccionar a los candidatos en los procedimientos con negociación, invitarles efectivamente a participar, declarar la conclusión de la negociación, invitar a los licitadores a presentar ofertas finales, y en último término adjudicar el contrato



## DISPONGO

**PRIMERO.** Ordenar el inicio de las actuaciones preparatorias para la enajenación directa de la parcela "D-3" del Sector 2 "El Esparragal", sita en calle Alondras, 6, de Pinto, titularidad de la Comunidad de Madrid, destinada a uso industrial.

**SEGUNDO.** La enajenación se regirá por lo dispuesto en el pliego de condiciones particulares del expediente aprobado el día 13 de octubre de 2020

- Se publicará un anuncio en el perfil de contratante invitando a los interesados a presentar ofertas definitivas durante el plazo 40 días hábiles.
- Las ofertas definitivas de los licitadores serán valoradas conforme a los criterios de adjudicación establecidos en el pliego de condiciones particulares

Disponer la incorporación al expediente administrativo de los siguientes documentos:

- Informe técnico de tasación de la parcela emitido por el Área de Valoraciones y Patrimonio de la Dirección General de Suelo de fecha 18 de diciembre de 2019.
- Nota informativa de dominio y cargas de la finca registral objeto de enajenación.
- Cédula urbanística de la parcela.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela.
- Ficha del Inventario de Suelo en la que consta los datos de la parcela objeto de enajenación.
- Resolución del Director General de Suelo de 19 de mayo de 2015, en la que se resuelve el alta en el Inventario de Bienes Patrimoniales afectos al patrimonio público del suelo de la parcela objeto de este procedimiento por procedencia de cesión legal urbanística.
- Pliego de condiciones técnicas, jurídicas y económicas que deba regir en la enajenación directa de la citada parcela.

En Madrid, a fecha de firma  
EL DIRECTOR GENERAL DE SUELO

Fdo.:

