



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

Dirección General
de Suelo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA

ORDEN Nº 1181/2021, DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA, DE DECLARACIÓN DE ALIENABILIDAD DE SOLAR DE USO CUALIFICADO RESIDENCIAL, SITO EN LA CALLE VILLAESCUSA, Nº 62 (MADRID), TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID, APROBACIÓN DE SU TASACIÓN E INICIO DEL EXPEDIENTE DE ENAJENACIÓN DE LA PARCELA.

Antecedentes de Hecho

I.- La Comunidad de Madrid es propietaria de la parcela que se describe a continuación:

Descripción: URBANA. FINCA RESULTANTE UNO. TRES de los terrenos comprendidos en el Plan Especial de Reforma Interior 16/4, del plan General de Ordenación Urbana de Madrid "Borde Sur Hermanos García Noblejas", entre las calles HERMANOS GARCÍA NOBLEJAS, NICOLÁS SALMERÓN, VILLAESCUSA, PAREDES DE NAVA y TERRENOS DEL CANAL DE ISABLE II. JUNTA DE COMPENSACIÓN AFRICA. SITUACIÓN: Entre la zona ajardinada adyacente a la calle Nueva y parcela nueve, tres del plano de adjudicación y calle fondo de saco. Forma un rectángulo, que encierra una SUPERFICIE planta horizontal de seiscientos setenta y seis metros cuadrados. Sus LINDEROS son: Norte, en línea recta de veinticinco metros, con parcela nueve. Tres del plano de adjudicación; Sur, en línea de veinticinco metros, con parcela uno. Uno del plano de adjudicaciones; Este, en línea de veintiséis metros, con calle fondo de saco; y Oeste, en línea de veintiséis metros, con zona ajardinada adyacente a la calle Nueva. Los linderos descritos están separados todos por una zona peatonal de acera, excepto el Sur. USO URBANÍSTICO: Destinada a edificación residencial colectiva de comercio, contiene un bloque que ocupa una superficie de seiscientos setenta y seis metros y siete plantas de altura, que arroja una edificabilidad de dos mil ciento treinta y ocho metros cuadrados. A los propietarios de esta finca les corresponde la propiedad de las fincas resultantes destinadas a espacios libres privados, carentes de edificabilidad, que son la fincas número 20.937, 20.938, 20.939 y 20.940 a los folios 88,91, 94 y 97 del libro 440 en la que le corresponde una CUOTA de veinte enteros dos mil ochocientos veintiocho diezmilésimas por ciento, en cada una de dichas fincas.

- **Titularidad:** Esta finca pertenece a la Comunidad de Madrid en un 59,61 por título de adjudicación y en un 40,39 por título de permuta.

- **Inscripción Registral:** La finca de Sección 1ª, Nº 20911, IDUFIR Nº28111000486643 figura inscrita en el Registro de la Propiedad nº 30 de Madrid, al Tomo 2277, Libro 518, Folio 115, inscripción 10ª, en cuanto a 59,61% en pleno dominio y al Tomo 2277, Libro 518, Folio 116, inscripción 11ª, en cuanto a 40,39% en pleno dominio.

- **Cargas:** Afección con carácter real al pago de los gastos derivados del Proyecto de Urbanización, respecto de la que se encuentra cancelada en la proporción de un 40,39%, y caducada pendiente de cancelar respecto al resto hasta completar el 100%.

Afección fiscal caducada y pendiente de cancelar.

- **Referencia Catastral:** 6747105VK4764F0001JR.

II.- Con fecha 25 de noviembre de 2020, se dicta Resolución por el Director General de Suelo, en la que ordena la realización de las actuaciones previas para la enajenación de la parcela referenciada incorporando al expediente los documentos que se relacionan a continuación:

- Informe técnico de tasación de la parcela emitido por el Área de Valoraciones y Patrimonio de la Dirección General de Suelo de fecha 3 de julio de 2020.
- Nota registral informativa de dominio y cargas de la finca registral objeto de enajenación.
- Cédula urbanística del solar.
- 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.
- Proyecto de pliego de condiciones técnicas, jurídicas y económicas que deba regir el concurso público para la enajenación de la citada parcela.

En dicha resolución la conveniencia de la enajenación se justifica en los términos siguientes:

“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.”

III.- Con fecha 22 de diciembre de 2020 se emite informe por parte de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid en la Consejería, en el que se condiciona su parecer favorable a la inclusión en el pliego de una serie de consideraciones esenciales relativas a la constitución de las garantías, causa de exclusión de licitadores, requerimiento de documentación técnica para acreditación de los criterios de baremación, requerimientos de documentación, funciones de la Mesa, plazo de adjudicación, imposición de Notario al comprador y resolución del contrato. Todas estas consideraciones han quedado incorporadas al proyecto de pliego que se somete a aprobación.

Asimismo ha sido objeto de análisis y estudio las restantes recomendaciones y sugerencias contenidas en el informe, que si bien no se califican como esenciales, se han tomado en consideración igualmente, con el fin de lograr una mejor sistemática y una mayor claridad y sencillez en los términos del pliego, evitando reiteraciones y remisiones innecesarias, de manera tal que su redacción haga más sencilla al posible interesado su comprensión.

IV.- Con fecha 9 de marzo de 2021, atendiendo al requerimiento contenido a este respecto en el informe de los Servicios Jurídicos en la Consejería se incorpora informe de la Dirección General de Contratación y Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Función Pública, en el que se concluye la improcedencia de emitir informe en relación con este procedimiento.

Fundamentos de Derecho

I.- El solar, de uso cualificado residencial, sito en la calle Villaescusa, nº 62 de Madrid, tiene naturaleza patrimonial al no encontrarse afecta al uso o servicio público. Además dicha parcela forma parte integrante del Patrimonio Público del Suelo de acuerdo con lo establecido

en el artículo 174 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, que relaciona los bienes integrantes de dicho patrimonio.

Considerando por tanto que la parcela en cuestión es un bien originariamente patrimonial y no es necesaria para el ejercicio de funciones propias, ya que el destino de este tipo de bienes se encuentra marcado por el artículo 176 de la antedicha Ley 9/2001, de 17 de julio, queda justificada su alienabilidad, cuya expresa declaración constituye requisito previo de toda enajenación de acuerdo con lo establecido en el artículo 50.1 de la Ley 3/2001 de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid (en adelante LPCAM).

Con su enajenación se da efectivo cumplimiento a los principios que deben inspirar la gestión de los bienes patrimoniales de las Administraciones Públicas como son, entre otros, la eficiencia y economía en su gestión y la eficacia y rentabilidad en la explotación de los bienes y derechos -artículo 8 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas-.

II.- Atendiendo a su naturaleza, la parcela queda sujeta a las disposiciones contenidas en los artículos 173 y ss. de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid. En concreto el artículo 178 en su apartado a) define el procedimiento de enajenación en los términos siguientes:

“1. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo, así como los restantes bienes de la Comunidad de Madrid y de los municipios clasificados como suelo urbano y urbanizable pueden ser:

a) Enajenados mediante concurso por el procedimiento abierto o restringido, en la forma prevista en la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones públicas (...) “

III.- El expediente incluye el proyecto de pliego de condiciones jurídicas, técnicas y económicas a que deberá quedar sometido el procedimiento de enajenación que incluye las consideraciones contenidas en el informe de los Servicios Jurídicos de fecha 22 de diciembre de 2020.

El pliego de condiciones define el régimen jurídico que le resulta de aplicación a la enajenación, partiendo de su consideración como negocio jurídico excluido del ámbito de aplicación de la normativa contractual pública –artículo 4 y 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por el que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014-. Dicho régimen jurídico viene constituido, en cuanto a su preparación y adjudicación, por el correspondiente Pliego aprobado por el órgano competente y, en lo no previsto en él, por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAP) y su Reglamento General, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, (en adelante RGLPAP) en sus disposiciones de carácter básico; por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de Madrid –en adelante LSCM- y por la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid –en adelante LPCM-; resultando de aplicación supletoria las normas estatales no básicas de la LPAP y del RGLPAP.

Resultarán de aplicación los principios de la normativa contractual pública que pudieran plantearse.

IV.- Asimismo se ha incorporado al expediente administrativo el informe técnico de tasación emitido por el Área de Valoraciones y Patrimonio de la Subdirección General de Suelo de fecha 12 de abril de 2021, en el que se señala que el valor de la citada parcela asciende a la cantidad de **DOS MILLONES QUINIENTOS DIECIOCHO MIL SEIS EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS (2.518.006,48 €).**

El pliego de condiciones incluye en su Anexo I los documentos acreditativos de la depuración de la situación física y jurídica de la parcela –nota simple registral, certificación descriptiva y gráfica catastral y cédula urbanística-. Con estos documentos queda justificado el cumplimiento de los requisitos previos de tasación y depuración de la parcela exigibles en todo procedimiento de enajenación de bienes inmuebles, de acuerdo con lo dispuesto en los apartados 3 y 4 del precitado artículo 50 de la LPCAM.

V.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 41.i) y j) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, del Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, corresponde a los Consejeros, entre otras las siguientes atribuciones:

“i) Celebrar contratos relativos a las materias propias de la competencia de la consejería y ejercer cuantas facultades y competencias vengan atribuidas a los órganos de contratación por la legislación sobre contratos de las Administraciones y sus normas de desarrollo, sin perjuicio de la previa autorización del Gobierno en los supuestos contemplados en la Ley.

j) Resolver sobre enajenaciones de bienes y derechos afectos a la Consejería, con el límite fijado en la Ley de Presupuestos de la Comunidad.”

Por su parte el artículo 50.1 de la Ley 3/2001, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid atribuye a la Consejería de Presidencia y Hacienda la competencia para la enajenación de los bienes, si bien en virtud de la Disposición Adicional Primera apartado 2 la Consejería competente por razón de la materia, es decir la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, ejercerá las facultades atribuidas en la Ley a la Consejería de Presidencia.

Dado que la transmisión de un inmueble implica un acto de disposición, el órgano competente para acordar la declaración de alienabilidad e incoación del expediente, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, en relación con la Disposición Adicional Primera apartado 2 de esta misma Ley, es la Consejera de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad.

En virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del Dispongno Undécimo de la Orden 1/2018, de 25 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se delega el ejercicio de determinadas competencias y la firma de convenios, se desconcentra el protectorado de fundaciones y se designa con carácter permanente a los miembros de las mesas de contratación de la Consejería, se delegan en la persona titular de la Dirección de Área de Urbanismo y Suelo las competencias que atribuye al titular de la Consejería la Disposición Adicional Primera, apartado 2, de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, sobre el patrimonio de suelo afecto a actuaciones urbanísticas.

Dicha delegación se mantiene vigente hasta que sea revocada o nuevamente otorgada, por aplicación de lo establecido en la Disposición Adicional Quinta del Decreto 278/2019, de 29 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad. El apartado 2 de la misma también dispone: “Cuando las delegaciones de competencias que mantienen sus efectos en virtud del aparatado anterior, se hubiesen efectuado en favor de órganos suprimidos, las referidas delegaciones se entenderán vigentes en favor de órganos en cuyo ámbito de actuación se encuadre la correspondiente competencia.”

En base a los antecedentes y fundamentos de derechos expresados

DISPONGO

PRIMERO. Declarar la alienabilidad del SOLAR DE USO CUALIFICADO RESIDENCIAL, SITO EN LA CALLE VILLAESCUSA, Nº 62 DE MADRID, TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID, declarándola expresamente como bien inmueble integrante del Patrimonio Público del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO. Acordar el inicio del expediente de enajenación del solar de uso cualificado residencial, sito en la Calle Villaescusa, nº 62 de Madrid, titularidad de la Comunidad de Madrid, que entre otros documentos contiene el preceptivo pliego de condiciones técnicas, económicas y jurídicas; y acordar la apertura del concurso público abierto, para la adjudicación del contrato, mediante pluralidad de criterios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

TERCERO. Aprobar la tasación de la parcela objeto de enajenación, que constituye el tipo de licitación del presente contrato y que de conformidad con el informe técnico de valoración de fecha 12 de abril de 2021, que se incluye en el expediente, se fija en la cantidad de 2.518.006,48 € más IVA (528.781,36 €); lo que asciende a la cantidad total de **TRES MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (3.046.787,84 €).**

CUARTO. Aprobar la convocatoria del concurso mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, así como en el Perfil del Contratante de la Administración a través del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid, al que se podrá acceder mediante el sitio web institucional <http://www.madrid.org/contratospublicos>.

QUINTO.- Declarar que los ingresos obtenidos a results del trámite y resolución del presente expediente administrativo quedarán afectos a las finalidades propias del Patrimonio Público del Suelo definidas en el artículo 176 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo, de la Comunidad de Madrid.

SEXTO.- Designar como miembros de la Mesa de licitación que vaya a constituirse en el seno de este procedimiento, a las siguientes personas:

- PRESIDENTE. Titular: César Badorrey Martín. Suplente: Javier de la Lama Noriega
- VOCALES:
VOCAL 1: Miguel Ángel Novillo Novillo. Suplente: Blanca de Miguel de Miguel

VOCAL 2: Francisco Pozo Rodríguez. Suplente: Virginia González Montes de Oca

VOCAL 3: Letrado designado al efecto por la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.

VOCAL 4: Funcionario que tenga atribuidas las funciones correspondientes al control económico-presupuestario del órgano de contratación.

- SECRETARIA: Olga Durán Jiménez. Suplente: Ricardo Gómez Ferreiro.

En Madrid, a fecha de firma
LA CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA

P.D. Orden 1/2018, de 25 de mayo (BOCM, nº 128, de 30 de mayo de 2018)
y Decreto 73/2009, de 27 de agosto (BOCM nº 28 de agosto) y Decreto 278/2019, de 29 de octubre
(BOCM, nº 259, de 31 de octubre de 2019)

EL DIRECTOR GENERAL DE SUELO

Firmado digitalmente por: DE GRACIA GONZALO JUAN JOSE
Fecha: 2021.10.15 11:06

Fdo.: Juan José De Gracia Gonzalo