



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 1180/2021, DEL DIRECTOR GENERAL DE SUELO DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA, DE DECLARACIÓN DE ALIENABILIDAD DEL SOLAR, DE USO CUALIFICADO RESIDENCIAL, SITO EN LA CALLE VIRGEN DEL LLUC, 49, DE MADRID, TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID, APROBACIÓN DE SU TASACIÓN Y DEL EXPEDIENTE DE ENAJENACIÓN DEL SOLAR.

Antecedentes de Hecho

I.- La Comunidad de Madrid es propietaria del solar que se describe a continuación:

- Descripción de la Finca: : Naturaleza URBANA: Solar. Localización: CALLE VIRGEN DEL LLUC, 49. Superficies: Terreno: doscientos setenta y siete metros cuadrados. División horizontal: LINDEROS: Frente, calle Virgen del Lluc; Derecha, Finca número 51 calle Virgen del Lluc; Izquierda, finca número 47 calle Virgen del Lluc,; Fondo, finca número 26 de Prudencio Álvaro.

Titularidad: Comunidad de Madrid 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de traspaso. Fecha inscripción: 09/04/1999.

Inscripción Registral: La finca 21.851 figura inscrita en el Registro de la Propiedad nº 36 de Madrid, al Tomo 1693, Libro 292, Folio 196, inscripción 1ª.

Cargas: Esta finca se encuentra libre de cargas.

Referencia Catastral: : 5367608VK4756E0001GW.

II.- Con fecha 6 de octubre de 2020 se dicta Resolución por el Director General de Suelo, en ejercicio de sus atribuciones, en la que ordena la realización de las actuaciones previas para la enajenación del solar referenciado; entendiéndose que la conveniencia de dicha operación queda justificada, en primer lugar, por el hecho de que el solar no se encuentra afecto a ningún uso o servicio público; y en segundo lugar, porque su enajenación permite incidir en el mercado inmobiliario, liberando suelo edificable, contribuyendo así al impulso del desarrollo económico, compatible con el desarrollo sostenible, y, en su caso, contribuir a la satisfacción de la demanda de vivienda en el municipio.

En cumplimiento de la citada Resolución se incorpora al expediente administrativo los siguientes documentos:

- Resolución del Director General de Suelo de 2 de julio de 2014 de integración del solar objeto de enajenación en el patrimonio público del suelo.
- Informe técnico de tasación del solar emitido por el Área de Valoraciones y Patrimonio de la Dirección General de Suelo.
- 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.
- Informe jurídico de la Sra. Letrada-Jefe de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid en la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad.

- Proyecto de pliego de condiciones técnicas, jurídicas y económicas que deba regir el concurso público para la enajenación de la citada parcela, que incorpora las consideraciones contenidas en el informe jurídico mencionado.

III.- Con fecha 7 de octubre de 2020, se somete el proyecto de pliego a informe de los Servicios Jurídicos, y una vez incorporadas tanto la consideración esencial a que quedaba condicionado el parecer favorable de aquél, como las restantes sugerencias; se han emitido en el seno de otros procedimientos de enajenación incoados por esta Dirección General, los respectivos informes jurídicos en relación con los pliegos de condiciones que deben regir cada uno de ellos.

Con la finalidad de establecer un modelo de pliego único ajustado a los informes jurídicos más recientes de fecha 22 de diciembre de 2020, el pliego que se somete a aprobación recoge las modificaciones resultantes de las consideraciones y sugerencias contenidas en ambos referidas a la presentación de las ofertas en soporte físico, a la constitución de las garantías, a las causas de exclusión de licitadores, al requerimiento de documentación técnica para acreditación de los criterios de baremación, a las funciones de la Mesa, al plazo de adjudicación, a la libre elección de Notario por el comprador y a la resolución del contrato.

Asimismo ha sido objeto de análisis y estudio las restantes recomendaciones y sugerencias contenidas en estos últimos informes, 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.

Algunas de estas consideraciones no esenciales relativas a la causa del contrato, a la configuración de las condiciones resolutorias y a las limitaciones (prohibiciones de enajenar), unida a la experiencia adquirida como consecuencia del trámite y resolución de procedimientos previos, así como el conocimiento del mercado inmobiliario que aporta a esta Dirección, la gestión del Portal del Suelo, han motivado el establecimiento de un sistema que, con fundamento en el artículo 110.c) del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, persigue garantizar de manera efectiva el cumplimiento tanto de las mejoras comprometidas en la oferta, como de la propia obligación de implantación del uso urbanístico, mediante la imposición de penalidades económicas que se ejecutan sobre una garantía de cumplimiento de obligaciones contractuales cuya constitución resulta exigible al adquirente en el momento de resultar adjudicatario de la enajenación, penalidades que se gradúan en función de la entidad del incumplimiento.

IV.- Con fecha 9 de marzo de 2021, se incorpora informe de la Dirección General de Contratación y Patrimonio en el que se concluye por su parte que no deben intervenir en la tramitación de estos expedientes.

Fundamentos de Derecho

I.- El solar sito en la calle Virgen del Lluc, nº 49 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. Como se ha indicado en los Antecedentes de Hecho el expediente incorpora la resolución del Director General de Suelo que así lo declara.

Considerando por tanto que el solar 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-.

III.- Atendiendo a su naturaleza, el solar queda sujeto 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 (...) “

IV.- 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 16 de octubre 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.

V.- 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 28 de abril de 2021, en el que se señala que el valor de la citada parcela asciende a la cantidad de **QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CATORCE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (549.614,44 €)**.

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.

VI.- 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 Dispongo 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 SITO EN LA CALLE VIRGEN DEL LLUC, Nº 49 DE MADRID, TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID, inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 36 de Madrid, al Tomo 1693, Libro 292, Folio 196.

SEGUNDO. Aprobar el expediente de enajenación del SOLAR SITO EN LA CALLE VIRGEN DEL LLUC, Nº 49 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 presupuesto base de licitación del presente contrato y que de conformidad con el informe técnico de valoración de fecha 28 de abril de 2021, que se incluye en el expediente, se fija en la cantidad de 549.614,44 € más IVA (21%= 115.419,03€) lo que asciende a la cantidad total de SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL TREINTA Y TRES EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS (665.033,47 €).

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 resultas 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: 2021.10.14 13:16

Fdo.: Juan José Gracia Gonzalo