



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
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACION DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

ORDEN Nº 697/2021, DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD, DE DECLARACIÓN DE ALIENABILIDAD SOLAR DE USO CUALIFICADO RESIDENCIAL, SITO EN LA CALLE RUFINO GONZÁLEZ Nº 59, PARCELA RC-2B EN EL PERI DEL A.P.R. 20.04 “EMILIO MUÑOZ”, MADRID, PROPIEDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID, APROBACIÓN DE SU TASACIÓN Y 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:** Naturaleza: URBANA: Solar. Localización: Calle EMILIO MUÑOZ 49. Superficie: ochocientos setenta y tres metros, veinticuatro decímetros cuadrados. PARCELA RC-2B. FINCA RESULTANTE. Unidad de edificación RC-2B. Parcela en Canillejas, en término municipal de Madrid, incluida en el PERI del APR-20.04 “EMILIO MUÑOZ”, se sitúa con fachada en la calle 3 y con linderos medianeros a las fincas resultantes RC-2ª y RC-2C y a la finca nº 49 de la calle Emilio Muñoz, exterior al Polígono. Adopta la forma de un polígono irregular de seis lados rectos que encierra en su interior una SUPERFICIE plana horizontal de -873,24 m² ochocientos setenta y tres metros veinticuatro decímetros cuadrados. Sus linderos son: NORTE: línea quebrada de dos tramos rectos que, de Oeste a Este, miden 15.00 metros y 9,91 metros con la finca resultante RC-2C. ESTE: Línea quebrada de dos tramos rectos que, de Norte a Sur miden: 4,81 metros y 32,04 metros con la finca nº 49 de la calle Emilio Muñoz –exterior al polígono-. SUR: Línea recta de 21,93 metros con la finca resultante RC-2ª. OESTE: Línea recta de 41,49 metros con la calle 3.

Coordinación con Catastro: No consta.

- **Titularidad:** Esta finca pertenece a la Comunidad de Madrid en un 100% por título de compensación urbanística en virtud de mandamiento administrativo.

- **Inscripción Registral:** La finca Nº 66702, IDUFIR Nº 28099000719964 figura inscrita en el Registro de la Propiedad nº 17 de Madrid, al Tomo 2388, Libro 1402, Folio 207, inscripción 1ª.

- **Cargas propias:** Queda afectada, con carácter real, en los términos que resultan del artículo 19 del Real decreto 1093/2017, de 4 de julio, al pago de los gastos derivados del Proyecto de Urbanización que le corresponda según resulta de la inscripción 1ª de la finca número 66.702.

Una Afección, por CINCO años, al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de fecha nueve de julio e dos mil cuatro, por razón de la adjudicación de la inscripción 1ª.

El detalle de las condiciones urbanísticas de este solar, se recogen en la cédula urbanística emitida por el Ayuntamiento de Madrid el día 29 de abril de 2013 y que figura incorporada al Anexo I del proyecto de pliego que se somete a aprobación.

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 11 de noviembre 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.

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.- 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 en el que se concluye por su parte que no deben intervenir en la tramitación de estos expedientes.

Fundamentos de Derecho

I.- El solar de uso cualificado residencial, sito en la calle Rufino González nº 59, parcela RC-2B en el PERI del A.P.R. 20.04 "Emilio Muñoz", Madrid, propiedad de la Comunidad 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 11 de noviembre de 2020, en el que se señala que el valor de la citada parcela asciende a la cantidad de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (3.462.852,99 €)**.

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.

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 RUFINO GONZÁLEZ Nº 59, PARCELA RC-2B EN EL PERI DEL A.P.R. 20.04 “EMILIO MUÑOZ”, MADRID, PROPIEDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID, declarándola expresamente como bien inmueble integrante del Patrimonio Público del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO. Aprobar el expediente de enajenación del precitado solar d, 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 tasación de fecha 11

de noviembre de 2020, que se incluye en el expediente, se fija en la cantidad de 3.462.852,99 € más IVA (727.199,13 €); lo que asciende a la cantidad total de **CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA MIL CINCUENTA Y DOS EUROS CON DOCE CÉNTIMOS (4.190.052,12 €)**.

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.

En Madrid, a fecha de firma
LA CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD
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: 2021.03.25 16:37

Fdo.: Juan José Gracia Gonzalo