



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 785/2021 DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA, DE DECLARACIÓN DE ALIENABILIDAD DE LA PARCELA "M-5-9" DEL SECTOR SUP I-3, SITA EN CALLE CERRAJEROS, 15, DE SAN FERNANDO DE HENARES, TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID, DESTINADA A USO INDUSTRIAL, 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: URBANA. PARCELA M-5-9. Parcela de terreno sita en el término municipal de San Fernando de Henares, en el ámbito del Plan Parcial del Sector SUP I-3, del Plan General de Ordenación Urbana del precitado municipio, integrada en la MANZANA denominada M-5. Es de forma rectangular y con una extensión superficial de VEINTE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE COMA CATORCE METROS CUADRADOS. Linda: Al Norte.- Con parcelas M-5-2 Y M-5-3. Al Sur: Con vial denominado V-2. Al Este.- Con parcela M-5-8-. Al Oeste.- Con parcela M-5-10. CALIFICACIÓN /USO: Industria Escaparate. EDIFICABILIDAD asignada: 16.926,72 METROS CUADRADOS. COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN EN GASTOS DE CONSERVACIÓN: Se le asigna un coeficiente de participación de 2,6745 por ciento conforme al que contribuirá a todos los gastos que se generen con motivo de mantenimiento del total ámbito del Plan Parcial del Sector SUP-I-3.

Titularidad: Comunidad de Madrid 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de adjudicación.

Inscripción Registral: Inscrita a favor de la Comunidad de Madrid en el Registro de la Propiedad de San Fernando de Henares, al Tomo 1369, Libro 477, Folio 216, finca nº 29681, inscripción 1ª.

Cargas: Esta finca se encuentra libre de cargas.

Referencia Catastral: 7469705VK5776N0001BA.

II.- Con fecha 25 de marzo de 2021 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 de la parcela referenciada; enajenación cuya conveniencia justifica en los siguientes términos:

"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.- En cumplimiento de la citada Resolución se ha incorporado al expediente administrativo los siguientes documentos:

- Informe técnico de tasación de la parcela 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.
- Informe de fiscalización de la Intervención General de la Consejería de Hacienda y Función Pública.
- Proyecto de pliego de condiciones técnicas, jurídicas y económicas que deba regir el concurso público para la enajenación de la citada parcela.

Fundamentos de Derecho

I.- La parcela "M-5-9" del Sector SUP I-3 de San Fernando de Henares 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-.

III.- 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 (...)"

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 abril de 2021.

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 27 de abril de 2021, en el que se señala que el valor de la citada parcela asciende a la cantidad de **CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL VEINTITRES EUROS CON SETENTA Y UNCÉNTIMOS (4.279.023,71 €)**.

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 50.2 de la Ley 3/2001, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid dispone:

“2.- Serán competentes para acordar la enajenación de bienes inmuebles y constituir y enajenar derechos inmobiliarios, el Consejero de Presidencia y Hacienda, si el valor de aquéllos, fijado por tasación pericial, es inferior a 499158.000 pesetas (3.000.000 euros), y el Gobierno, a propuesta del Consejero de Presidencia y Hacienda en los demás casos.”

Teniendo en cuenta que de acuerdo con la tasación fijada en el informe emitido por el Área de Valoraciones y Patrimonio de la Dirección General de Suelo el valor de la parcela supera el importe de tres millones de euros, la competencia para acordar la enajenación corresponde al Consejo de Gobierno.

En cuanto a la competencia para formular la propuesta, si bien el precepto transcrito la atribuye a la Consejería de Presidencia y Hacienda, en virtud de la Disposición Adicional Primera apartado 2 de la misma Ley, será la Consejería competente por razón de la materia, es decir, la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, la que ejercerá las facultades atribuidas en la Ley a la Consejería de Presidencia.

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 apartado 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 conclusión y a la vista de los preceptos expuestos, la competencia para la declaración e alienabilidad, aprobación de la tasación y del expediente de enajenación corresponde al Consejo de Gobierno, a propuesta del Director General de Suelo actuando por delegación de la Consejera de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad.

En base a los antecedentes y fundamentos de derechos expresados

PROPONGO

PRIMERO. Declarar la alienabilidad de la PARCELA “M-5-9” DEL SECTOR SUP I-3, SITA EN CALLE CERRAJEROS, 15, DE SAN FERNANDO DE HENARES, TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID, DESTINADA A USO INDUSTRIAL, inscrita en el Registro de la Propiedad de San Fernando

de Henares, al Tomo 1369, Libro 477, Folio 216, finca nº 29.681, inscripción 1ª, 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, 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 18 de diciembre de 2019, que se incluye en el expediente, se fija en la cantidad de **4.279.023,71 €** más IVA (21%=898.594,98 €) lo que asciende a la cantidad total de CUATRO MILLONES CIENTO SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (5.177.618,69 €).

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,
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: 2021.08.31 11:45

Fdo.: Juan José Gracia Gonzalo