

ORDEN Nº 3303/2022, DE LA CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA, DE DECLARACIÓN DE ALIENABILIDAD DE LA PARCELA 1 SITA EN LA CARRETERA DE PARACUELLOS A BELVIS, S/N Y LA PARCELA 2 SITA EN LA CALLE CALDERÓN DE LA BARCA Nº 13, AMBAS DE PARACUELLOS DE JARAMA, DE USO CUALIFICADO INDUSTRIAL, TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID, APROBACIÓN DE SU TASACIÓN Y DEL EXPEDIENTE DE ENAJENACIÓN. (Expediente EI-2022-01)

Antecedentes de Hecho

I.- La Comunidad de Madrid es propietaria de las fincas que se describen a continuación:

PARCELA 1- Descripción de la Finca: URBANA. - Dos. - PARCELA DE TERRENO, en término de Paracuellos de Jarama, Carretera de Paracuellos a Belvis, sin número. Ocupa una superficie de cuarenta y siete mil setecientos cincuenta y un metros cuadrados. Linda: Norte, fincas situadas en la calle Calderón de la Barca, señaladas con los números 13 -ref. 35418 01 VK5834S00 0IWB-, 11 -ref. 3541802VK5834S0001AB-, 9 -ref. 3541803-VK5834S0001BB-, 7 -ref. 3541804VKS834S0001YB- y 1 -ref. 3541805VK5834S0001GB-; sur, fincas de la calle Antonio Alonso Martín, identificadas con los números 1 -ref. 3539805VK5833N00018K-, 2 -ref. 3539804VK5833N0001AK-, 3 -ref. 3539803VK5833N0001WK-, 4 -ref. 3539802VK5833N0001HK y 5 -ref. 3539801VK5833N0001UK-; al este, con la Carretera de Paracuellos a Belvis y parcela situada en dicha carretera con referencia catastral: 3539402VK5833N0001MK; y al oeste, con resto de la finca de la que se segrega. SUPERFICIE- Terreno: 47.751 m 2

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

Inscripción Registral: La finca de Madrid Nº: 20373, Código Registral Único 28149000455161 figura inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de la Comunidad de Madrid en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz Nº 2, al Tomo 4126, Libro 383, Folio 217, inscripción 1ª.

Cargas: Esta finca se encuentra libre de cargas.

Referencia Catastral: 3539401VK5833N0001FK.

PARCELA 2- Descripción de la Finca: URBANA. - Tres. - PARCELA DE TERRENO, en término de Paracuellos de Jarama, en la calle Calderón de la Barca, número 13. Ocupa una superficie de novecientos veintinueve metros cuadrados. Linda: al norte, con la calle Calderón de la Barca; al sur, con finca segregada con el número 2, con referencia catastral: 3539401VK5833N0001FK; el este, con finca de la calle Calderón de la Barca señalada con el número 11 -ref. 3541802VK583480001AB-; y al oeste, con resto de la finca de la que se segrega.

SUPERFICIE Terreno: 929 m 2 • Linderos: Norte: con la calle Calderón de la Barca Sur: con finca segregada con el número 2, con referencia catastral: 3539401VK5833N0001FK Oeste: con resto de la finca de la que se segrega Este: con finca de la calle Calderón de la Barca señalada con el número 11 -ref.3541802VK5834S0001AB Referencia Catastral: 3541801VK5834S0001WB

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

Inscripción Registral: La finca de Madrid Nº: 20374, Código Registral Único 28149000455178 figura inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de la Comunidad de Madrid en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz Nº 2, al Tomo 4126, Libro 383, Folio 220, inscripción 1ª.

Cargas: Esta finca se encuentra libre de cargas.

Referencia Catastral 3541801VK5834S0001WB.

II.- Con fecha 13 de junio de 2022 se dicta Resolución por el Director General de Suelo, en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 15.2 d) e i) del Decreto 237/2021, de 17 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, en la que ordena la realización de las actuaciones previas para la enajenación de las parcelas referenciadas; entendiéndose que la conveniencia de dicha operación queda justificada, en primer lugar, por el hecho de que las parcelas no se encuentran afectadas a ningún uso o servicio público; y en segundo lugar, porque su enajenación 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.

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

- Informes técnicos de tasación de ambas parcelas emitidos por el Área de Valoraciones y Patrimonio de la Dirección General de Suelo de fecha 27 de abril de 2022
- Notas informativas de dominio y cargas de las fincas registrales objeto de enajenación.
- Ordenanza urbanística municipal de aplicación.
- Certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas.
- Fichas del Inventario de la Dirección General de Suelo de las parcelas objeto de esta Orden de declaración de Alienabilidad.
- Informe jurídico de la Sra. Letrada-Jefe de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid en la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de fecha 15 de julio de 2022

- Pliego de condiciones técnicas, jurídicas y económicas que deba regir el concurso público para la enajenación de las citadas parcelas.

III.- Con fecha 13 de junio de 2022, mediante traslado a la Secretaría General Técnica de Nota Interior firmada por el Director General de Suelo, se somete el proyecto de pliego a informe de los Servicios Jurídicos, quedando incorporadas tanto las consideraciones esenciales a que quedaba condicionado el parecer favorable de aquél, como las restantes sugerencias, en los términos que obran en la Memoria justificativa del Informe. Dicho informe jurídico de la Sra. Letrada-Jefe de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid en la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de fecha 15 de julio de 2022 queda unido al expediente administrativo.

Fundamentos de Derecho

I.- Las parcelas situadas en el municipio de Paracuellos de Jarama, parcela 1 sita en la carretera de Paracuellos a Belvis, s/n y parcela 2 sita en la Calle Calderón de la Barca nº 13 tienen naturaleza patrimonial al no encontrarse afectadas al uso o servicio público. Además dichas parcelas forman 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 las parcelas en cuestión son bienes originariamente patrimoniales y no son necesarios para el ejercicio de funciones propias, ya que el destino de este tipo de bienes se encuentra regulado por el artículo 176 de la 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, las parcelas quedan sujetas 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 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 15 de julio de 2022, en los términos que obran en la Memoria justificativa del Informe.

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 los informes técnicos de tasación emitidos por el Área de Valoraciones y Patrimonio de la Subdirección General de Suelo de fecha 27 de abril de 2022, en el que se señala que el valor de las citadas parcelas asciende a la cantidad de SEIS MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (6.520.195,60 €) IVA excluido.

El pliego de condiciones incluye en su Anexo I los documentos acreditativos de la depuración de la situación física y jurídica de las parcelas –nota simple registral, certificación descriptiva y gráfica catastral y ordenanza municipal urbanística de aplicación-. Con estos documentos queda justificado el cumplimiento de los requisitos previos de tasación y depuración de las parcelas 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.”

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, corresponderá a la Consejería competente por razón de la materia, es decir la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, las facultades atribuidas en la Ley a la Consejería de Presidencia.

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 los informes emitidos por el Área de Valoraciones y Patrimonio de la Dirección General de Suelo el valor de las parcelas 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, Vivienda y Agricultura, 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 369/2022, de 24 de febrero, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura (BOCM, nº 53, de 3 de marzo de 2022), 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 General de Suelo y de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación 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 y a la promoción pública de la Vivienda, respectivamente.

En base a los antecedentes y fundamentos de derechos expresados

DISPONGO

PRIMERO. Declarar la alienabilidad de las parcelas situadas en el municipio de Paracuellos de Jarama, parcela 1 sita en la carretera de Paracuellos a Belvis, s/n y parcela 2 sita en la Calle Calderón de la Barca nº 13, de uso cualificado industrial, TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID, inscritas a favor de la Comunidad de Madrid en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz Nº 2, al Tomo 4126, Libro 383, Folio 217, inscripción 1ª. (Finca nº 20.373) y a favor de la Comunidad de Madrid en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz Nº 2, al Tomo 4126, Libro 383, Folio 220, inscripción 1ª. (Finca nº 20.374), respectivamente.

SEGUNDO. Aprobar el expediente de enajenación de las PARCELAS situadas en el municipio de Paracuellos de Jarama, parcela 1 sita en la carretera de Paracuellos a Belvis, s/n y parcela 2 sita en la Calle Calderón de la Barca nº 13, de uso cualificado industrial, 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 las parcelas objeto de enajenación, que constituye el presupuesto base de licitación del presente contrato y que de conformidad con los informes técnicos de valoración de fecha 27 de abril de 2022, que se incluyen en el expediente, se fija en la cantidad de 6.520.195,60 € más IVA (21%= 1.369.241,08 €) lo que asciende a la cantidad total de SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS (7.889.436,68 €)

CUARTO. Proponer al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid que acuerde autorizar la enajenación mediante concurso público de las parcelas situadas en el municipio de Paracuellos de Jarama, parcela 1 sita en la carretera de Paracuellos a Belvis, s/n y parcela 2 sita en la Calle Calderón de la Barca nº 13, titularidad de la Comunidad de Madrid, por importe de SEIS MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (6.520.195,60 €) IVA excluido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

QUINTO. 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>.

SEXTO.- 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.

SEPTIMO.- 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: Begoña González García. Suplente: María Victoria Marín Arregui
 - 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.
- SECRETARIO: Ricardo Gómez Ferreiro. Suplente: Rosa Serrano García.

En Madrid, a fecha de firma
LA CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA
P.D. Orden 369/2022, de 24 de febrero, Decreto
88/2021, de 30 de junio y Decreto 237/2021, de 17 de noviembre

EL DIRECTOR GENERAL DE SUELO

Firmado digitalmente por: DE GRACIA GONZALO - 05263177H JUAN JOSE
Fecha: 2022.10.07 18:40

Fdo.: Juan José De Gracia Gonzalo