

ORDEN Nº 3855/2022, DE LA CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA, DE DECLARACIÓN DE ALIENABILIDAD DE LA PARCELA 1.2 PPI-3, DE USO CUALIFICADO INDUSTRIAL, SITA EN EL ÁREA “EL BAÑUELO”, C/ CANARIOS S/N, DE FUENLABRADA, FINCA REGISTRAL 28.682, TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID, APROBACIÓN DE SU TASACIÓN Y DEL EXPEDIENTE DE ENAJENACIÓN. (Expediente EI-2022-02)

Antecedentes de Hecho

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

- Descripción de la Finca: URBANA: FINCA RESULTANTE NUMERO 1.2, en el ámbito de planeamiento correspondiente al Sector de Suelo Urbanizable Programado denominado PPI-3 EL BAÑUELO, del término municipal de Fuenlabrada. Parcela de forma irregular, con una superficie de catorce mil cuatrocientos veintiocho metros treinta y tres decímetros cuadrados. Sus linderos son: al Noreste, en línea recta de 113,57 metros, con calle identificada como G en el plan parcial; Sureste, en línea recta de 112,60 metros, con la finca resultante 1.3; al Suroeste, en línea curva de 117,90 metros, con suelo no urbanizable; y al Noroeste, en línea recta de 144,08 metros, con las fincas resultantes.

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

Inscripción Registral: La finca de Madrid Nº: 28.682, Código Registral Único 28083000624144 figura inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de la Comunidad de Madrid en el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada Nº 3, al Tomo 1738, Libro 553, Folio 62, inscripción 1ª.

Cargas: Esta finca se encuentra libre de cargas.

Referencia Catastral: 4083802VK3548S0001UU.

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 la parcela referenciada; entendiendo 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, que permita

el impulso del desarrollo económico, promoviendo una actividad empresarial compatible asimismo con el desarrollo sostenible.

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

- Informe técnico de tasación del solar emitido por el Área de Valoraciones y Patrimonio de la Dirección General de Suelo de fecha 15 de diciembre de 2021
- 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, 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 la citada parcela.

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.- la parcela 1.2 PPI-3, sita en el Área "El Bañuelo", C/ Canarios s/n de Fuenlabrada 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 el solar en cuestión es un bien originariamente patrimonial y no es necesario 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, 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 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 de dicho 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 el informe técnico de tasación emitido por el Área de Valoraciones y Patrimonio de la Subdirección General de Suelo

de fecha 15 de diciembre de 2021, en el que se señala que el valor de la citada parcela asciende a la cantidad de UN MILLON QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS OCHO EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (1.562.408,20 €) IVA excluido.

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, 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 el informe emitido por el Área de Valoraciones y Patrimonio de la Dirección General de Suelo en fecha 15 de diciembre de 2021 el valor de la parcela es inferior al importe de tres millones de euros, la competencia para acordar la enajenación corresponde a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura.

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, Vivienda y Agricultura.

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 la PARCELA SITA EN LA CALLE CANARIOS S/N, DE FUENLABRADA, PARCELA 1.2 PPI-3, sita en el Área "EL BAÑUELO", de uso cualificado industrial, TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID, inscrita en el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada Nº 3, al Tomo 1738, Libro 553, Folio 62, inscripción 1ª, finca nº 28.682.

SEGUNDO. Aprobar el expediente de enajenación de la PARCELA SITA EN LA CALLE CANARIOS S/N, DE FUENLABRADA, PARCELA 1.2 PPI-3, sita en el Área "EL BAÑUELO", 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 15 de diciembre de 2021, que se incluye en el expediente, se fija en la cantidad de 1.562.408,20 € más IVA (21%= 328.105,72 €) lo que asciende a la cantidad total de UN MILLON OCHOCIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS TRECE EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS (1.890.513,92 €).

CUARTO. Autorizar la enajenación mediante concurso público de la parcela 1.2 PPI-3, sita en el Área "El Bañuelo", C/ Canarios s/n de Fuenlabrada, titularidad de la Comunidad de Madrid, por importe de UN MILLON QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS OCHO

EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (1.562.408,20 €) 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: Virginia González Montesdeoca
- VOCALES:
 - VOCAL 1: Begoña González García. Suplente: María Victoria Marín Arregui
 - VOCAL 2: Francisco Pozo Rodríguez. Suplente: María Isabel Sánchez López
 - 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: 2022.11.07 13:28

Fdo.: Juan José De Gracia Gonzalo