

ORDEN Nº 889/2023, DE LA CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA, DE DECLARACIÓN DE ALIENABILIDAD DE LA PARCELA M-10-6 DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API 19.04, POLÍGONO INDUSTRIAL DE VICÁLVARO, CALLE LOS CAVILAS 30, MADRID, CALIFICADO DE USO CUALIFICADO INDUSTRIAL, TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID. (Expediente EI-2023-01)

Antecedentes de Hecho

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

- Descripción de la Finca: URBANA. - PARCELA INDUSTRIAL segregada de la finca identificada como FINCA 1 y RESTO de la PARCELA RESULTANTE número M 10-6 del Proyecto de Compensación del Área de Planeamiento incorporado API 19.04, Polígono Industrial de Vicálvaro, en MADRID. Tiene forma rectangular con orientación Noroeste-Sureste, con la esquina Este achaflanada. Tiene una superficie de dos mil ochocientos cincuenta y un metros cuadrados -2.851,00 m²-. Linda: al Noreste, en línea recta de cincuenta y cinco metros y setenta y dos centímetros -55,72 m- y chafalán de diez metros y cincuenta centímetros -10,50 m-, con la calle de los Cavilas; al Sureste, en línea recta de treinta y seis metros y noventa y cinco centímetros -36,95 m-, con la calle de Columba; al Suroeste, en línea recta medianera de sesenta y tres metros y cincuenta y nueve centímetros -63,59 m-, con el resto de la finca matriz; y al Noroeste, en línea recta de cuarenta y seis metros y sesenta y seis centímetros -46,66 m-, con medianera de la finca número 3 del Proyecto de Parcelación inicial.

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

Inscripción Registral: La finca de Madrid Nº: 909, Código Registral Único 28168001101662 figura inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de la Comunidad de Madrid en el Registro de la Propiedad nº 44 de Madrid, al Tomo 3105 Libro 18 Folio 9, inscripción 3ª.

Cargas: Esta finca se encuentra libre de cargas.

Referencia Catastral: 0025313VK5702E0000DJ.

II.- Con fecha 21 de febrero de 2023 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; 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, 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 sobre valor de tasación de la parcela emitido por el Área de Valoraciones y Patrimonio de la Dirección General de Suelo de fecha 17 de febrero de 2023.
- Informe técnico de tasación de la parcela emitido por la empresa Arqitasa Sociedad de Tasación de fecha 16 de noviembre de 2022.
- 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 de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid en la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de fecha 14 de marzo de 2023.
- Pliego de condiciones jurídicas, técnicas y económicas que deba regir el concurso público para la enajenación de la citada parcela.

III.- Con fecha 21 de febrero de 2023, 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 14 de marzo de 2023 queda unido al expediente administrativo.

Fundamentos de Derecho

I.- La parcela M-10-6 del Proyecto de Compensación del Área de Planeamiento Incorporado API 19.04, Polígono Industrial de Vicálvaro, calle Los Cavilas 30, 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 (en adelante LSCM), 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 LSCM, 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 LPCM).

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 LSCM. En concreto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 178.1.a) de la LSCM y 102 y 109 y siguientes del Reglamento General, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, (en adelante RGLPAP) el procedimiento para la enajenación se llevará a cabo mediante concurso por procedimiento abierto.

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 14 de marzo de 2023, 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 sobre valor de tasación de la parcela emitido por el Área de Valoraciones y Patrimonio de la Dirección General de Suelo de fecha 17 de febrero de 2023 e Informe técnico de tasación de la parcela emitido por la empresa “Arquitasas Sociedad de Tasación” de fecha 16 de noviembre de 2022 en los que se señala que el valor de la citada parcela asciende a la cantidad de 927.829,44 €.

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 LPCM.

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 el Informe sobre valor de tasación de la parcela emitido por el Área de Valoraciones y Patrimonio de la Dirección General de Suelo de fecha 17 de febrero de 2023 y el Informe técnico de tasación de la parcela emitido por la empresa “Arquitasa Sociedad de Tasación” de fecha 16 de noviembre de 2022, 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 M-10-6 DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API 19.04, POLÍGONO INDUSTRIAL DE VICÁLVARO, CALLE LOS CAVILAS 30, MADRID, TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 44 de Madrid, al Tomo 3105 Libro 18 Folio 9, alta3. FINCA DEL ANTIGUO MADRID 30 Nº: 909.

SEGUNDO. Aprobar el expediente de enajenación de la PARCELA M-10-6 DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API 19.04, POLÍGONO INDUSTRIAL DE VICÁLVARO, CALLE LOS CAVILAS 30, MADRID, TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD, que entre otros documentos contiene el preceptivo pliego de condiciones jurídicas, técnicas y económicas ; 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 sobre valor de tasación de la parcela emitido por el Área de Valoraciones y Patrimonio de la Dirección General de Suelo de fecha 17 de febrero de 2023 y el Informe técnico de tasación de la parcela emitido por la empresa "Arquitasas Sociedad de Tasación" de fecha 16 de noviembre de 2022, que se incluyen en el expediente, se fija en la cantidad de 927.829,44 € más IVA (21%= 194.844,18 €) lo que asciende a la cantidad total de UN MILLÓN CIENTO VEINTIDÓS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (1.122.673,62 €).

CUARTO. Autorizar la enajenación mediante concurso público de la parcela M-10-6 del Proyecto de Compensación del Área de Planeamiento Incorporado API 19.04, Polígono Industrial de Vicálvaro, calle Los Cavilas 30, Madrid, titularidad de la Comunidad de Madrid, por importe de 927.829,44 € 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: Francisco Pozo Rodríguez
 - VOCAL 2: María Victoria Marín Arregui 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: Paula Plaza Navascués. Suplente: Ricardo Gómez Ferreiro.



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 JUAN JOSE
Fecha: 2023.03.24 10:58

Fdo.: Juan José De Gracia Gonzalo