

ORDEN Nº 2732/2025, DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR, DE DECLARACIÓN DE ALIENABILIDAD DE LA PARCELA TC-2, CP 28806, DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN DEL SECTOR 115 A "ESPARTALES NORTE", SITA EN LA CALLE ALFONSO VI Nº 1, EN EL MUNICIPIO DE ALCALÁ DE HENARES, FINCA REGISTRAL 50.059, CALIFICADO DE USO TERCIARIO, TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID, PARA SU ENAJENACIÓN MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO, APROBACIÓN DE SU TASACIÓN Y DEL EXPEDIENTE DE ENAJENACIÓN. (Expediente EI-2025-10)

Antecedentes de Hecho

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

- Descripción de la Finca: URBANA.- PARCELA TC-2 resultante de la parcelación del Sector 115 A Espartales Norte. Parcela con una superficie total de 6486,78 seis mil cuatrocientos ochenta y seis, setenta y ocho metros cuadrados y un perímetro de 352,01 metros, situada en el término municipal de Alcalá de Henares, en el Plan del sector 115 A Espartales Norte, que desde un vértice situado al Norte y siguiendo el sentido de las agujas del reloj limita: Al Norte, con la calle 12, en línea recta de 131,18 m. Al Este, con la calle 25, en línea recta de 29,63 m. Al Sureste, con la calle Gustavo Adolfo Becquer, en línea recta de 32,33 m. Al Sur, con la calle Gustavo Adolfo Bécquer, en línea recta de 107,09 m. Al Oeste, con la prolongación de la parcela ZV-9, en línea recta de 51,78 m. CARACTERÍSTICAS. Uso característico: Comercial; Ordenanza: Terciario/Comercial; Superficie edificable: 4.500 metros cuadrados.
- Titularidad: Comunidad de Madrid 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por Adjudicación
- Inscripción Registral: La finca de Alcalá de Henares Nº: 50.059, Código Registral Único 28152001073203 figura inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de la Comunidad de Madrid en el Registro de Alcalá de Henares nº 5, al Tomo 4254, Libro 712, Folio 106, inscripción 2ª.
- Cargas: Libre de cargas.
- Referencia Catastral: 9046501VK6894N0001KW

II.- Con fecha 10 de junio de 2025 se dicta Resolución por el Director General del Suelo, en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 6.2 d) e i) del Decreto 235 /2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, 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 la parcela no se encuentra afectada a ningún uso o servicio público; y en segundo lugar, porque su enajenación permite liberar suelo edificable, contribuyendo así al impulso del desarrollo económico y de la actividad comercial, favoreciendo la creación y consolidación de empresas en el municipio, todo ello compatible con el desarrollo sostenible.

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

- Informe sobre el valor de tasación de la parcela TC-2 del proyecto de reparcelación del sector 115 A “Espartales Norte” emitido por el Área de Valoraciones y Patrimonio de la Dirección General de Suelo de fecha 3 de junio de 2025 y documentación anexa a la valoración. (Informe de valoración externo de fecha 14 de mayo de 2025)
- Nota registral informativa de dominio y cargas de la finca registral objeto de enajenación.
- Ficha del proyecto de reparcelación del sector 115 A “Espartales Norte”, parcela TC-2.
- 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.
- Informe jurídico de la Letrada de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid en la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de fecha 23 de junio de 2025.
- Pliego de condiciones jurídicas, técnicas y económicas que deba regir el concurso público para la enajenación de la citada parcela.

III.- Con fecha 10 de junio de 2025, mediante traslado a la Secretaría General Técnica de Nota Interior firmada por el Director General del Suelo, se somete el Proyecto de Pliego a informe del Servicio Jurídico, quedando incorporada la consideración esencial a que quedaba condicionado el parecer favorable de aquél, en los términos que obran en la Memoria justificativa del Informe. Dicho informe jurídico de la Sra. Letrada de Servicio Jurídico de la Comunidad de Madrid en la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de 23 de junio de 2025 queda unido al expediente administrativo.

Fundamentos de Derecho

I.- La parcela TC-2, CP 28806, del proyecto de parcelación del sector 115 A “Espartales Norte”, sita en Calle Alfonso VI, nº 1, del municipio de Alcalá de Henares (Madrid), finca registral 50.059, calificado de uso terciario tiene naturaleza patrimonial al no encontrarse afectada 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 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.

III.- El expediente incluye el pliego de condiciones jurídicas, técnicas y económicas a que deberá quedar sometido el procedimiento de enajenación que incluye la consideración esencial contenida en el informe de los Servicios Jurídicos de fecha 23 de junio de 2025, 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 el Informe técnico de tasación de la parcela emitido por el Área de Valoraciones y Patrimonio de la Dirección General del Suelo de fecha 3 de junio de 2025, en el que se señala que el valor de la citada parcela asciende a la cantidad de UN MILLON TRESCIENTOS VEINTIDOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS (1.322.550,00 €) 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 de la referida parcela. 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.”

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, Agricultura e Interior, 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 499.158.000 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 técnico de tasación de la parcela emitido por el Área de Valoraciones y Patrimonio de la Dirección General del Suelo de fecha 3

de junio de 2025, 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, Agricultura e Interior.

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 el Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

En virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del Dispongo Undécimo de la Orden 984/2024, de 15 de marzo, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior (BOCM, nº 72, de 25 de marzo de 2024), 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 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.

En base a los antecedentes y fundamentos de derechos expresados

DISPONGO

PRIMERO. Declarar la alienabilidad de la parcela TC-2, CP 28806, del proyecto de parcelación del sector 115 A “Espartales Norte”, sita en Calle Alfonso VI, nº 1, del municipio de Alcalá de Henares (Madrid) calificada de uso terciario, TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID, inscrita a favor de la Comunidad de Madrid en el Registro de Alcalá de Henares nº 5, al Tomo 4254, Libro 712, Folio 106, inscripción 2ª. Finca Registral Nº: 50.059, Código Registral Único 28152001073203.

SEGUNDO. Aprobar el expediente de enajenación de la parcela TC-2, CP 28806, del proyecto de parcelación del sector 115 A “Espartales Norte”, sita en Calle Alfonso VI, nº 1, del municipio de Alcalá de Henares (Madrid) calificada de uso terciario, TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID, 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 técnico de valoración de fecha 3 de junio de 2025, que se incluye en el expediente, se fija en la cantidad de 1.322.550,00 € más IVA (21%= 277.735,50 €) lo que asciende a la cantidad total de UN MILLON SEISCIENTOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS (1.600.285,50 €).

CUARTO. Autorizar la enajenación mediante concurso público de la parcela TC-2, CP 28806, del proyecto de parcelación del sector 115 A “Espartales Norte”, sita en Calle Alfonso VI, nº 1, del municipio de Alcalá de Henares (Madrid) calificada de uso terciario, titularidad de la Comunidad de Madrid, por importe de 1.322.550,00 €, 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 correspondiente sitio web institucional. (URL <http://contratos-publicos.comunidad.madrid>)

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, del 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: Fernando Romeral Montero

VOCAL 2: María Victoria Marín Arregui. Suplente: Julia Chamorro Capa

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: Paula Plaza Navascués

En Madrid, a fecha de firma

EL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR
P.D. Orden 984/2024, de 15 de marzo (BOCM, nº 72, de 25 de marzo de 2024)
Decreto 76/2023, de 5 de julio; Decreto 235/2023, de 6 de septiembre
EL DIRECTOR GENERAL DE SUELO

Firmado digitalmente por: CUBIAN MARTINEZ RAMON - ***8026**
Fecha: 2025.07.01 22:55

Fdo. Ramón Cubián Martínez