

RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR GENERAL DE SUELO, POR LA QUE SE ORDENA EL INICIO DE LAS ACTUACIONES PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DIRECTA 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. (EXPEDIENTE EI-2025-13)

La Comunidad de Madrid es propietaria 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), finca registral 50.059, calificado de uso terciario, que se encuentra recogida en el inventario de la Dirección General de Suelo de la actual Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

Atendiendo a dicha calificación, las actuaciones de gestión sobre la misma quedan sujetas a los principios recogidos en el artículo 8 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, entre los que se puede hacer mención a la eficiencia y economía en su gestión y la eficacia y rentabilidad en su explotación, así como a los principios de publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición, explotación y enajenación de estos bienes.

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.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.2 d) 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, corresponde a la Dirección General de Suelo como competencia propia la tramitación de los procedimientos relativos a la administración y gestión de los bienes y derechos integrantes del Patrimonio del Suelo a que se refiere la Disposición Adicional 1ª de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, razón por la cual se dio inicio por esta Dirección General a un procedimiento de enajenación por concurso público abierto de 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. (Expediente EI-2025-10)

Como antecedente más importante del procedimiento previamente tramitado por concurso público abierto, consta en el expediente que en fecha 4 de septiembre de 2025 se dictó por el Director General de Suelo por delegación la Orden 3474/2025, del Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, de declaración de desierto del Concurso público convocado para la 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), finca registral 50.059, calificado de uso terciario, titularidad de la Comunidad de Madrid, al no haberse presentado ninguna oferta en el procedimiento, según consta en el certificado de licitadores presentados de fecha 1 de septiembre de 2025 emitido por el Jefe de Área de Contratación de la Subdirección General de Suelo.

Considerando las circunstancias producidas en la tramitación del expediente EI-2025-10 para enajenar mediante concurso público la parcela referida, y teniendo en cuenta que, a pesar de la falta de efectividad de la licitación formal mediante concurso público abierto llevada a cabo, parece haber interés en el mercado por la adquisición de esta parcela, se estima la necesidad administrativa de enajenarla mediante la instrucción de un procedimiento de adjudicación directa, lo que requiere en primer lugar su incoación conforme al artículo 138.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, con el contenido previsto en los artículos 91 y 102.1 de su Reglamento General, aprobado mediante Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto (RGLPAP).

La facultad del inicio de este procedimiento, de naturaleza potestativa, se sustenta por la dicción literal del artículo 178.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que dispone que: *“Cuando los procedimientos a que se refiere la letra a) del número anterior, o los concursos previstos en la letra c) queden desiertos, la Administración actuante podrá enajenar directamente los bienes, dentro del año siguiente, con sujeción a los pliegos o bases de unos y otros”*

De los antecedentes y justificación de las necesidades administrativas se deduce la legalidad y oportunidad en las actuales circunstancias de proceder a la enajenación directa 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), finca registral 50.059, calificado de uso terciario, titularidad de la Comunidad de Madrid.

La tasación de los terrenos, aun cuando se configure legalmente como requisito previo a la incoación de todo procedimiento de enajenación de bienes inmuebles (artículo 50.4 LPCM; más explícitamente, artículo 102.2 RGLPAP), tiene un sentido jurídico limitado en los supuestos de enajenación directa tras concurso desierto porque el artículo 178.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sólo permite la adjudicación directa siempre que se haga dentro del año siguiente y con sujeción a los pliegos por los que se rigió el concurso público previo.

En tales circunstancias, podría plantearse la oportunidad de proceder a la emisión y aprobación de una nueva tasación de los terrenos con la finalidad de suplir la tasación formalmente caducada y determinar su valor actual. Sin embargo, a pesar de la objetividad de todos los informes de tasación (que se articula mediante la predeterminación de unos requisitos subjetivos y objetivos para su emisión: artículo 114.1 de la LPAP, disposición adicional octava del RGLPAP y Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes

inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras), una nueva tasación nunca podría cumplir su función principal de asegurar el respeto del principio de objetividad en la enajenación de los bienes patrimoniales (artículo 8.1 de la LPAP, epígrafe c), debido a que la enajenación directa ha de sujetarse a los pliegos de la licitación previa, lo que incluye el tipo de licitación determinado por el valor de tasación.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 178.2 de la LSCM, las condiciones de la enajenación directa han de ser las mismas ya establecidas en el pliego del procedimiento del que trae causa, el cual fue aprobado el día 1 de julio de 2025 por el Director General de Suelo, sin que proceda, por tanto, la emisión y aprobación de un nuevo pliego. No obstante, al no aprobarse nuevo pliego, es obligado incorporar formalmente al expediente del procedimiento de enajenación directa, el pliego del procedimiento antecedente y su aprobación.

Dicho pliego incluye todo el contenido normativamente requerido, esto es, las menciones que se prevén en el artículo 97.3 del RGLPAP: descripción física y jurídica del terreno con inclusión de datos registrales y catastrales y mención de cargas y gravámenes, tasación determinante del tipo de licitación, procedimiento de venta seleccionado, modo de presentación de ofertas, forma en que se desarrollará la licitación, que se complementan con las cláusulas relativas a adjudicación y formalización, modo de constitución de la garantía y de pago del precio, y demás condiciones de la enajenación más la determinación de los criterios de adjudicación.

Quedan de ese modo definidas con el alcance legalmente previsto las condiciones de la enajenación, si bien los aspectos relativos al procedimiento de venta seleccionado, modo de presentación de ofertas y forma en que se desarrollará la licitación no podrán ser aplicados en sus propios términos, sino que las cláusulas del pliego deberán ser interpretadas a la luz de la forma de adjudicación directa del contrato, a cuyo efecto esta Resolución incluye las condiciones necesarias.

No son iguales los conceptos de forma de adjudicación, que hace referencia a la formación de la voluntad del órgano que selecciona al adjudicatario de un contrato, y procedimiento de adjudicación, que hace referencia a la sucesión ordenada de trámites que han de concurrir conforme a la ley en el procedimiento de esa declaración de voluntad. La diferencia está bien explicada en el informe 25/08, de 29 de enero de 2009, de la antigua Junta Consultiva de contratación del Estado sobre “Régimen jurídico aplicable a los procedimientos y formas de adjudicación de los contratos patrimoniales celebrados por una Entidad Local”: *“frente al sistema de la legislación de contratos en la que se distinguen tres procedimientos, abierto, restringido, con dos formas de adjudicación, subasta y concurso, hoy oferta económicamente más ventajosa, y negociado, en la ley de Patrimonio no se distinguen tipos de procedimientos sino tres formas de adjudicación como son el concurso de general aplicación, la subasta y la adjudicación directa aplicable en supuestos concretos determinados por la Ley”*

Por tanto, cuando la Administración adjudica un contrato está ejerciendo una potestad en cuya delimitación legal el procedimiento de adjudicación cumple la función de determinar los elementos externos de ejercicio (trámites a realizar), mientras que la forma de adjudicación cumple la función de definir el contenido volitivo de la decisión al especificar las circunstancias que necesariamente han de ser tomadas en consideración, distinguiéndolas de aquellas otras que pueden ser de apreciación discrecional, nunca arbitraria, dentro del marco que permitan los conceptos jurídicos indeterminados que sean aplicables (en el caso, los principios de las enajenaciones patrimoniales; en último extremo, el servicio objetivo de los intereses con sometimiento pleno al derecho del artículo 103.1 de la Constitución.)

Las formas de adjudicación de los contratos patrimoniales de la Comunidad de Madrid son las tres tradicionales: subasta, en la que el adjudicatario será el licitador que oferte el precio más alto (artículo 49.2 de la LPCM); concurso, en que el adjudicatario será el licitador que oferte la proposición más ventajosa atendidos los criterios y el procedimiento previstos en el pliego de condiciones (artículo 114 del Reglamento General de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto); y adjudicación directa, la cual, dada su multiplicidad de supuestos habilitantes, se resiste a una definición dogmática, aunque puede configurarse como aquella en que el adjudicatario será cualquier persona apta para celebrar el contrato que justificadamente sea elegida conforme a la Ley.

En cuanto a los procedimientos de adjudicación, si bien desde hace años el ordenamiento ha reconducido las formas de adjudicación subasta y concurso a los procedimientos de adjudicación abierto y restringido a través del concepto de proposición económicamente más ventajosa, no ocurre lo mismo con la forma de adjudicación directa, que puede legítimamente expresarse conforme a diversos procedimientos que normalmente vendrán predeterminados por la circunstancia que habilite a la utilización de esta forma de adjudicación en cada caso.

No demanda el mismo procedimiento de formación de la voluntad la decisión de enajenar un inmueble a un tercero que ostente sobre el mismo un derecho de adquisición, que la decisión de enajenar a un tercero indeterminado un inmueble de valor inferior a 300.000 € (artículo 50.4 LPCM). En el primer caso, tratándose del ejercicio por parte del tercero, para la formación de la voluntad de adjudicarle la enajenación bastará con acreditar su personalidad, capacidad y voluntad, así como que cumple la carga que le competa sobre las condiciones de la enajenación. Estos supuestos de predeterminación legal más o menos aproximada del adquirente son relativamente usuales, y por eso en el artículo 117 del RGLPAP se parte de la existencia de un solicitante previo al que se comunicará tras la incoación del procedimiento el propósito de vender el bien con expresión del precio de venta.

No obstante, los supuestos con predeterminación del adquirente no son los únicos que habilitan para emplear la enajenación directa como forma de adjudicación. Significadamente, en el caso de concurso previo declarado desierto por falta de ofertas presentadas, no hay un

adquirente predeterminado, por lo que el procedimiento que se haya de seguir para su selección deviene de la máxima importancia ya que en todo caso deberá respetar los principios de publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad que, con independencia de la forma de adjudicación del contrato (subasta, concurso o adjudicación directa), se expresan para las enajenaciones en el artículo 8.1 de la LPAP, epígrafe c).

El procedimiento para la adjudicación directa del contrato, por tanto, debe respetar los principios comunes de la contratación pública (libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos, no discriminación e igualdad de trato entre los licitadores y eficiente utilización de los recursos mediante la salvaguarda de la libre competencia y la selección de la oferta económicamente más ventajosa) más los principios específicos de las enajenaciones patrimoniales (publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad), a cuyo efecto se sugiere seguir los trámites esenciales del procedimiento negociado sin publicidad de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, incluyendo en el acuerdo de incoación del procedimiento, si se estimase oportuno, la previsión de algún medio objetivo de captación de interesados para la inicial presentación de solicitudes de participación (por ejemplo, mediante la publicación en el perfil del contratante de la Comunidad de Madrid).

La correlación entre la forma de adjudicación directa y el procedimiento de adjudicación negociado responde a la consideración de que ambos institutos jurídicos disciplinan una misma potestad administrativa por cuanto que en los procedimientos de adjudicación con negociación regulados en la LCSP, la adjudicación recae en el licitador justificadamente elegido por el órgano de contratación tras negociar las condiciones del contrato con uno o varios candidatos (artículo 166), de donde cabe colegir que estos procedimientos cumplen la función de establecer el cauce para el ejercicio de la potestad de adjudicación directa de los contratos sujetos a la LCSP.

Debe tenerse presente, no obstante, que los procedimientos administrativos no son más que cauces para la formación de la voluntad que se expresa en los actos administrativos y no reglas absolutas a que deban sujetarse los procedimientos incluso cuando las circunstancias las hagan irrelevantes, consideración que cobra más fuerza si cabe en estos casos en que la aplicación de la LCSP tiene carácter supletorio y limitado a lo que demande el respeto de sus principios reguladores.

De este modo, se plantea la cuestión de determinar qué trámites del procedimiento negociado sin publicidad deben ser respetados para cumplir con los principios aplicables y cuáles pueden ser eludidos por considerarlos innecesarios en el presente caso, cuya peculiaridad estriba en que las condiciones de la compraventa están predeterminadas en el pliego de condiciones particulares del procedimiento antecedente, para cuyo diseño ya se tuvieron en cuenta las mismas necesidades administrativas que ahora y en función de ellas se establecieron como criterios de adjudicación la oferta económica y la oferta con los compromisos de carácter medioambiental y social. Por tanto, considerando que el interés, y teniendo en cuenta que la propia Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público circunscribe las materias que pueden ser objeto de negociación a aspectos económicos y técnicos y excluye de

negociación la descripción de las necesidades administrativas, las características esenciales del objeto del contrato, los elementos de la prestación que constituyan requisitos mínimos que han de cumplir todas las ofertas y los criterios de adjudicación (artículos 166.2 y 169.5), a la vez que prohíbe modificar sustancialmente las condiciones iniciales del contrato, alterar el presupuesto o variar el sistema de pago (artículo 168, epígrafe a, supuesto 1º), cabe concluir en cualquier caso que en el presente caso la materia que puede ser objeto como criterio de adjudicación se limita al precio de venta, excluyéndose en este caso la valoración de los criterios de adjudicación de carácter medioambiental y social, por lo dispuesto en el artículo 117 RGLPAP.

La esencia de los procedimientos de adjudicación con negociación es que para la formación de la voluntad de adjudicación del contrato se negocien las condiciones con uno o varios candidatos y se elija justificadamente al adjudicatario, para lo que la ley prevé que se negocie previamente de forma transparente y objetiva la mejor oferta posible con al menos tres licitadores que acrediten su aptitud para contratar y que tras la negociación se dé un plazo común a los licitadores para que presenten por escrito su oferta definitiva y constituyan la garantía de licitación. Por su parte, la adjudicación directa como forma de adjudicación, dada su multiplicidad de supuestos habilitantes, solo puede configurarse como aquella en que el adjudicatario es cualquier persona apta para celebrar el contrato que justificadamente sea elegida conforme a la ley. De este modo, los procedimientos de adjudicación con negociación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público proporcionan un cauce para la formación de la voluntad del órgano encargado de la enajenación en los supuestos en que legalmente sea aplicable la adjudicación directa, pero no tiene sentido en el presente caso seguir aquellos de sus trámites que versen concretamente sobre la negociación de las condiciones del contrato.

Asimismo, la publicidad de la licitación en el perfil de contratante tiende a garantizar una publicidad adecuada en la hipótesis, en principio improbable a tenor del interés mostrado por el mercado, pero no descartable, de que no presentaran oferta al menos tres licitadores aptos.

A tenor de lo expuesto, procede declarar formalmente la alienabilidad de los terrenos, incoar procedimiento de enajenación directa tras concurso previo declarado desierto por Orden 3474/2025, del Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, de fecha 4 de septiembre de 2025, incorporar al expediente el informe de tasación de los terrenos, la aprobación de la tasación y el pliego de condiciones particulares procedentes del procedimiento antecedente y disponer las condiciones del procedimiento de adjudicación.

Los actos de aprobación de la tasación, declaración de alienabilidad e incoación del procedimiento de enajenación son de la potestad del órgano competente para la enajenación, esto es, El Director General de Suelo en ejercicio de la facultad de acordarla a través de Orden de delegación de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, Orden 984/2024, de 15 de marzo de 2024, (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 delega 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 y por lo dispuesto en el artículo 6.2 d) 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, que establece que corresponde a la Dirección General de Suelo como competencia propia la tramitación de los procedimientos relativos a la administración y gestión de los bienes y derechos integrantes del Patrimonio del Suelo a que se refiere la Disposición Adicional 1ª de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid. La celebración de toda clase de contratos que se le atribuye. Son también de la potestad del órgano competente para la enajenación, en su condición de autoridad análoga al órgano de contratación, la aprobación de pliego y expediente y apertura del procedimiento de adjudicación, así como los actos de seleccionar a los candidatos en los procedimientos con negociación, invitarles efectivamente a participar, declarar la conclusión de la negociación, invitar a los licitadores a presentar ofertas finales, y en último término adjudicar el contrato.

Por todo lo anteriormente expuesto,

DISPONGO

PRIMERO. Ordenar el inicio del procedimiento administrativo para la enajenación por el procedimiento de adjudicación directa 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), finca registral 50.059, calificado de uso terciario, titularidad de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO. La enajenación se regirá por lo dispuesto en el pliego de condiciones particulares del expediente aprobado el día 1 de julio de 2025 con sujeción a las siguientes condiciones:

- 1.- Se publicará un anuncio en el perfil del contratante invitando a los interesados a presentar ofertas definitivas durante el plazo de 30 días naturales.
- 2.- Las ofertas definitivas de los licitadores se presentarán a través de la plataforma Licit@ rellenando el anexo VI del pliego de condiciones con su oferta económica y serán valoradas conforme a la fórmula establecida en la cláusula 14.2 del Pliego de condiciones.

Para los sujetos no obligados a relacionarse por medios electrónicos, en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, en horario de atención al público.

3.- Realizada propuesta de adjudicación por el órgano competente al licitador que presente la oferta económica más ventajosa, se le requerirá para que en el plazo de 15 días hábiles presente la siguiente documentación:

Conforme a la cláusula 12 del pliego de condiciones:

- Documentación acreditativa de la capacidad de obrar.
- Bastanteo de poder.
- Declaración responsable. (Anexo III del pliego de condiciones)
- Documentación acreditativa de la solvencia económica.
- Garantía definitiva del 5% del importe de adjudicación excluido el IVA para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Opcionalmente:

- Documentación acreditativa de la efectiva disposición de capacidades ajenas para acreditar la solvencia.
- Documentación referente a la agrupación de personas físicas o jurídicas.
- Documentación referente a la jurisdicción de empresas extranjeras.

De no presentarse por el licitador la documentación requerida de forma correcta en el plazo señalado se entenderá que ha retirado su oferta y que ha imposibilitado la adjudicación del contrato a su favor. En esta situación se entenderá que desiste la adquisición y quedará decaído en todos sus derechos.

En estos supuestos el órgano competente para adjudicar la enajenación, resolverá la adjudicación a favor del licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas previa acreditación de la cumplimentación de la documentación de este punto 3º.

TERCERO.- Disponer la incorporación al expediente administrativo de los siguientes documentos:

- Informe técnico de tasación de la parcela de fecha 14 de mayo de 2025 e informe de supervisión de la valoración emitido por el Área de Valoraciones y Patrimonio de la Dirección General de Suelo de fecha 3 de junio de 2025.
- Nota informativa de dominio y cargas de la finca registral objeto de enajenación.
- Ficha del Proyecto de reparcelación del sector 115A "Espartales Norte", parcela TC-2.

- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela.
- Ficha del Inventario de Suelo en la que constan los datos de la parcela objeto de enajenación.
- Pliego de condiciones técnicas, jurídicas y económicas que deba regir en la enajenación directa de la citada parcela.
- 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 Calle Alfonso VI, nº 1, del municipio de Alcalá de Henares (Madrid), finca registral 50.059, calificado de uso terciario, titularidad de la Comunidad de Madrid, aprobación de su tasación y del expediente de enajenación.
- Orden 3474/2025, del Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, de declaración de desierto del Concurso público convocado para la 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), finca registral 50.059, calificado de uso terciario, titularidad de la Comunidad de Madrid.

En Madrid, a fecha de firma
EL DIRECTOR GENERAL DE SUELO

Firmado digitalmente por: CUBIAN MARTINEZ RAMON - ***8026**
Fecha: 2025.09.09 11:06

Fdo.: Ramón Cubián Martínez