

**ASUNTO: MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA ENAJENACION DEL INMUEBLE SITO EN CALLE CARDENAL CISNEROS NUMERO 6 DE ALCALA DE HENARES**

**1. JUSTIFICACION Y NORMATIVA APLICABLE**

Disponiendo el Ayuntamiento de Alcalá de Henares de plena capacidad jurídica para enajenar bienes calificados como patrimoniales al amparo de lo establecido en el art. 5 de la ley 7/1985, de 2 de abril, el art. 30.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas se emite Memoria a fin de que se inicie la licitación para la enajenación mediante procedimiento abierto, del inmueble de naturaleza patrimonial propiedad de esta Ayuntamiento que en la presente memoria se especifica.

La necesidad y conveniencia de la presente enajenación se justifica, como se indica esta memoria, porque se trata de un inmueble que actualmente no cumple ninguna función específica del Ayuntamiento, revelándose el inmueble como innecesarios para el cumplimiento de las competencias y funciones propias de esta Corporación, procede la enajenación como fórmula para extraer el máximo rendimiento a los bienes, todo ello de acuerdo con la normativa patrimonial deben ser administrados de acuerdo con criterios de máxima rentabilidad económica.

Como prescribe el art. 8 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, artículo de carácter básico, la gestión y administración de los bienes y derechos patrimoniales se ajustarán, entre otros, a los principios de eficiencia y economía en su gestión, eficacia y rentabilidad en su explotación, y publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición, explotación y enajenación de este bien. Tales principios responden en última instancia a la consideración de estos bienes y derechos como activos que deben ser administrados de forma integrada con los restantes recursos públicos, de acuerdo con los criterios constitucionales de eficiencia y economía (art. 103 CE), pero también a la necesidad de garantizar la protección del patrimonio y las garantías procedimentales de su enajenación.

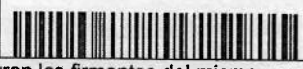
Con esta finalidad de salvaguardar los referidos principios esenciales y de lograr la mejor oferta para el Ayuntamiento la máxima rentabilidad económica del bien, la presente enajenación se tramitará mediante procedimiento abierto, aplicando como criterio de adjudicación únicamente el del precio más alto, de acuerdo con el artículo 80 del TRRL que establece el principio general de la subasta necesaria para la enajenación de bienes patrimoniales, partiendo de la idea básica de que lo importante es obtener el mayor rendimiento económico posible aunando los principios de concurrencia y rentabilidad.

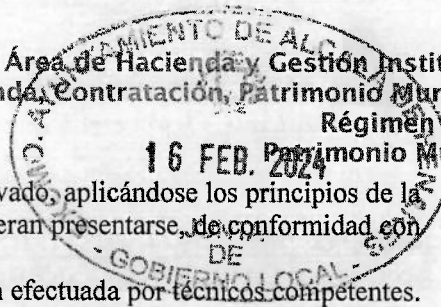
Con fecha 24 de enero de 2024 el Arquitecto Municipal emite informe técnico de Valoración que se acompaña junto con esta memoria justificativa la documentación de la propuesta del inicio de expediente.

**2. REGIMEN JURIDICO DE LA ENAJENACION Y PROCEDIMIENTO**

En cuanto al régimen jurídico aplicable, el contrato a que se refiere el presente procedimiento es de naturaleza jurídico-privada, por lo que, según dispone el artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), está excluido de su ámbito de aplicación, siéndole de aplicación la legislación patrimonial.

Registro Salida: - CSV: 157566733050626082022 - https://sede.ayto-alcaldedehenares.es/validacion  
Registro Entrada: - CSV: 152276440024718301 - https://sede.ayto-alcaldedehenares.es/validacion

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares- Tlf: 918 88 33 00- email:			
<b>Código Seguro de Verificación (CSV)</b>	Código de verificación numérico en el lateral		Página 1 de 3
En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo			



En cuanto a sus efectos y extinción, se regirán por el Derecho Privado, aplicándose los principios de la LCSP exclusivamente para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse, de conformidad con lo dispuesto en el art. 4 en relación con el art. 26.2 de la LCSP.

El precio de licitación se determina en base al valor de la tasación efectuada por técnicos competentes. En este punto interesa destacar que, con el mismo objetivo que guía la presente enajenación de obtener la máxima rentabilidad económica de los bienes del Ayuntamiento, se encargaron informes técnicos a fin de acreditar el precio de licitación de modo fehaciente y riguroso:

### 3.-NO DIVISION EN LOTES

El objeto del contrato no se divide en lotes, puesto que constituye una unidad funcional.

### 4.-IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Ubicación: Casco Histórico de Alcalá de Henares  
Dirección: Calle Cardenal Cisneros nº 6  
Referencia catastral. 8714104VK6881S0001YQ  
Número finca registral:56958  
Código registral único:28070000003567

### 5.-DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACION

Sobre el solar se levanta un edificio de 3 plantas, de aproximadamente 171 m2 cada una de ellas, alcanzando una superficie construida total de 513 m2, de acuerdo a la información catastral.


Según los datos que figuran en la ficha de inventario municipal la edificación fue totalmente reconstruida en el año 1957, y estuvo destinada a seis viviendas, y durante un periodo de tiempo a alojar la Delegación Municipal del Distrito I, trasladada en 1997.

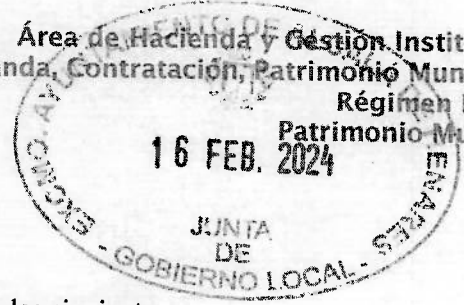
Actualmente la edificación se encuentra tapiada para impedir su acceso, tanto en ventanas como en la puerta de acceso. Según figura en los informes municipales precedentes relativos al mismo inmueble y las fotografías aportadas, la edificación se encuentra en un estado ruinoso, y requiere su rehabilitación integral.

### 6.-DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

El solar donde se ubica el inmueble tiene una superficie de 333,44 m2. Linda al sur con la Calle Cardenal Cisneros, al oeste con el inmueble sito en el nº 2 de la misma calle, al oeste con el nº 8 y al norte con el Colegio Cardenal Cisneros.

Según figura en la inscripción registral originalmente la parcela tenía una superficie de 512,80 m2, si bien como consecuencia de un expediente de regularización de linderos aprobado en Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 17 de julio de 2012, su superficie pasa a ser de TRESCIENTOS TREINTA Y TRES, CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS.

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares- Tlf: 918 88 33 00- email:			
Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 2 de 3
En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo			



**7.-VALORACION DEL SUELO**


Los valores resultantes de los métodos aplicados, en resumen, son los siguientes:

VALOR DEL SUELO		
VRS	1.230,39 (€/m <sup>2</sup> c)	
Edificabilidad	513 m <sup>2</sup> c	
Valor del suelo	631.191,17	€
<b>VALOR SUELO ADOPTADO</b>	<b>631.200</b>	€

Alcalá de Henares, fechado y firmado digitalmente

Documento firmado electrónicamente por ESTHER LEON SANCHEZ  
14 de febrero de 2024, 9:54:40  
Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación  
15256233050626052022 en <https://sede.ayto-alcaldedhenares.es/validacion>  
AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

Registro Salida: - CSV: 15256233050626052022 - https://sede.ayto-alcaldedhenares.es/validacion

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares- Tlf: 918 88 33 00- email:			
Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 3 de 3
En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo			

