Dirección General de Gestión Urbanística
C/ Ribera del Sena, 21 28042 Madrid

MADRID
desarrollo urbano

Expte.:711/2020/12629

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ENAJENACIÓN A TITULO ONEROSO DE LAS PARCELAS MUNICIPALES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO IDENTIFICADAS COMO LOTES 1 A 17, CALIFICADAS DE USO RESIDENCIAL LIBRE EN RÉGIMEN DE VIVIENDA COLECTIVA A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO.

I. OBJETO DE LA LICITACIÓN.

Es objeto de la presente licitación la enajenación por concurso a título oneroso de **17 parcelas municipales** integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo que se constituyen en **17 lotes objeto de licitación independiente**, conforme al siguiente detalle:

Lote	Referencia PMS	Distrito	Ambito /Dirección
1	24295	Arganzuela	APR 02.12 C/Carabaña
2	30282	Tetuán	Norma Zonal 4
3	32778		APR 06.04 Almansa Tenerife
4	32779		
5	24263	Carabanchel	APE 11.08 Casco Carabanchel Alto
6	22585		API 11.12 Mercedes Arteaga
7	22586		
8	30610		Norma Zonal 4
9	29734		Norma Zonal 9.1
10	22955	Ciudad Lineal	APE 15.14 C/Allendesalazar
11	26311	Puente de Vallecas	API 13.09 Martínez de la Riva
12	26312		
13	26313		
14	26315		
15	26316		
16	26317		
		Villa de Vallecas	APE 18.02 Casco Villa de Vallecas
17	18868		

9801FFD72E6AAF7F

Información de Firmantes del Documento

MADRID

ANTONIO PASTOR TORO - SUBDIRECTOR GENERAL
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 22/07/2020 15:21:37
Fecha Firma: 22/07/2020 16:01:42
CSV : 9801FFD72E6AAF7F

Estos suelos objeto de licitación están calificados por el planeamiento urbanístico vigente de uso **residencial libre en régimen de vivienda colectiva**, siendo su destino la edificación de los mismos conforme a su calificación urbanística.

Se trata de un volumen de suelo con una edificabilidad en su conjunto de más de 10.000 m2 procedente de desarrollos urbanísticos ya ejecutados que, inscrito en el inventario del Patrimonio Municipal del Suelo, hasta la fecha no han sido objeto de promoción.

Con esta iniciativa municipal, el Ayuntamiento de Madrid pone en carga parte de sus activos inmobiliarios hasta ahora inmovilizados, incorporando al mercado parcelas edificables para la construcción de un número estimado de 100 viviendas. Se pretende así, intervenir en el mercado inmobiliario coadyuvando a solucionar la problemática de acceso a la vivienda en un Término Municipal como el de Madrid, en el que la escasez de suelo edificatorio hace que se eleve de forma desproporcionada el precio de la misma.

Se da con ello cumplimiento al artículo 47 de la Constitución Española que incluye la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho a la vivienda, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

9801FFD72E6AAF7F

II. FINALIDAD DEL CONCURSO.

La finalidad del concurso es la enajenación de las parcelas anteriormente relacionadas para su construcción y destino a los fines previstos por el planeamiento.

Establece el artículo 51 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre:

> "1. Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.
>
> 2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del

Información de Firmantes del Documento

MADRID

ANTONIO PASTOR TORO - SUBDIRECTOR GENERAL
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 22/07/2020 15:21:37
Fecha Firma: 22/07/2020 16:01:42
CSV : 9801FFD72E6AAF7F

> mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino".

Conforme a lo previsto en el artículo 176 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

> "Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, se destinarán, de conformidad con las técnicas y los procedimientos establecidos en la presente Ley, a cualquiera de los siguientes fines:
>
> (…/…)
>
> f) A la propia gestión urbanística, con cualquiera de las siguientes finalidades:
>
> > 1º Incidir en el mercado inmobiliario, preparando y enajenando suelo edificable"
> >
> > (…/…)".

A este respecto, esta Administración considera posible intervenir en el mercado inmobiliario, poniendo en carga estos suelos a través de la presente licitación, puesto que al tratarse de suelos que se encuentran en la actualidad sin edificar, en los mismos no se han materializado los usos establecidos por el planeamiento urbanístico. Esto exige que por parte del Ayuntamiento se desarrollen las actuaciones necesarias para culminar la gestión urbanística de estos terrenos mediante la edificación y la efectiva implantación de los usos previstos por el planificador.

Consecuentemente, y conforme a lo dispuesto en el mencionado artículo 176 f) de la LSCM, es objeto del presente concurso coadyuvar a los fines de la propia gestión urbanística mediante la enajenación de suelo edificable, incidiendo con ello en el mercado del suelo.

A la vista de lo expuesto, y habida cuenta de la calificación urbanística de las parcelas procede la enajenación de las mismas. Todo ello sin perjuicio de que los ingresos provenientes de dichas ventas deban afectarse a los fines del PMS.

En este sentido establece el artículo 172.3.a) que

> "Son fondos adscritos al patrimonio público de suelo:
>
> a) Los ingresos obtenidos en la gestión y disposición del patrimonio público de suelo
>
> (…/…)".

Por su parte, el artículo 51.2 del TRLSyRU determina que:

9801FFD72E6AAF7F

Información de Firmantes del Documento

MADRID

ANTONIO PASTOR TORO - SUBDIRECTOR GENERAL
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 22/07/2020 15:21:37
Fecha Firma: 22/07/2020 16:01:42
CSV : 9801FFD72E6AAF7F

> "Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino".

Consecuentemente, el **ingreso obtenido** por la presente licitación se deberá destinar, conforme a la normativa vigente, a la conservación y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo, según lo dispuesto en el artículo 51 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en los términos previstos en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el artículo 5 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de la Haciendas Locales.

III. PROCEDIMIENTO Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Establece el artículo 178 de la LSCM que:

> "1. los bienes de los patrimonios públicos de 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.
>
> (…)".

De conformidad con lo previsto en este artículo 178.1.a) de la LSCM, la adjudicación en el procedimiento de licitación pública por concurso recaerá en la proposición que, en conjunto, resulte más ventajosa para la Administración atendiendo a los criterios fijados en los pliegos del concurso, debiendo contenerse en estos las condiciones que permitan una mejor satisfacción de los intereses públicos de acuerdo con los objetivos expuestos.

Conforme a lo previsto en el artículo 9.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público:

> "1. Se encuentran excluidas de la presente Ley las autorizaciones y concesiones sobre bienes de dominio público y los contratos de explotación de bienes patrimoniales distintos a los definidos en el artículo 14, que se regularán por su legislación específica salvo en los casos en que expresamente se declaren de aplicación las prescripciones de la presente Ley.

9801FFD72E6AAF7F

Información de Firmantes del Documento

MADRID

ANTONIO PASTOR TORO - SUBDIRECTOR GENERAL
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 22/07/2020 15:21:37
Fecha Firma: 22/07/2020 16:01:42
CSV : 9801FFD72E6AAF7F

> 2. Quedan, asimismo, excluidos de la presente Ley los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorporales, a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial. En estos contratos solo podrán incluirse prestaciones que sean propias de los contratos típicos regulados en la Sección 1.ª del Capítulo II del Título Preliminar, si el valor estimado de las mismas no es superior al 50 por 100 del importe total del negocio y, a su vez, mantienen con la prestación característica del contrato patrimonial relaciones de vinculación y complementariedad en los términos previstos en el artículo 34.2."

Sin perjuicio de lo anterior, determina el artículo 4 de la LCSP que:

> "Las relaciones jurídicas, negocios y contratos citados en esta sección quedan excluidos del ámbito de la presente Ley, y se regirán por sus normas especiales, aplicándose los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse".

Para participar en la presente licitación, además del cumplimiento de los correspondientes requisitos de capacidad, se incluye en los pliegos la necesidad de que se acredite tanto la **Solvencia Económica** que garantice liquidez suficiente para el pago del precio de licitación y el cumplimiento de las restantes obligaciones derivadas del contrato, como **Solvencia Técnica o Profesional** para la ejecución de la obra edificatoria.

Se incorporan en los pliegos de cláusulas particulares criterios de adjudicación cuantificables exclusivamente en cifras o porcentajes, los cuales se clasifican en dos categorías:

1. En primer lugar, con una puntuación de hasta 70 puntos, la **Propuesta Económica** del licitador por encima del precio de licitación, incluyendo como baremable el ofrecimiento de una oferta de pago en plazos más breves que los exigidos por el pliego, que prevé el abono del precio en un máximo de dos años desde la formalización del contrato.

2. En segundo lugar, con un total de 30 puntos, la **Propuesta Edificatoria**, en la que se evalúan criterios de estrategia urbana, eficiencia energética, calidad constructiva de la edificación o diversidad de tipología edificatoria.

9801FFD72E6AAF7F

Información de Firmantes del Documento

MADRID

ANTONIO PASTOR TORO - SUBDIRECTOR GENERAL
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 22/07/2020 15:21:37
Fecha Firma: 22/07/2020 16:01:42
CSV : 9801FFD72E6AAF7F

IV. ELECCIÓN DE LAS PARCELAS Y CONSTITUCIÓN DE LOS LOTES.

En cuanto a las parcelas objeto de licitación, son todas ellas integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, calificadas de uso residencial libre en régimen de vivienda colectiva, con una edificabilidad inferior a 1000m2.

Estas 17 parcelas municipales se constituyen en 17 lotes objeto de concurso, de tal forma que cada parcela constituye un lote independiente. La finalidad de la asignación de lotes es que se pueda efectuar una licitación de forma independiente, favoreciendo la concurrencia de distintos interesados, motivo por el cual se limita a tres el número de lotes de los que podrá ser adjudicatario cada licitador, salvo que no existan otros licitadores.

Las parcelas ofertadas se distribuyen en un total de 6 distritos de Madrid, con la siguiente distribución: Arganzuela 1 lote; Tetúan 3 lotes; Carabanchel, 5 lotes; Ciudad Lineal, 1 lote; Puente de Vallecas, 6 lotes y Villa de Vallecas, 1 lote.

Lote	Referencia PMS	Distrito	Ambito /Dirección
1	24295	Arganzuela	APR 02.12 C/Carabaña
2	30282	Tetuán	Norma Zonal 4
3	32778		APR 06.04 Almansa Tenerife
4	32779		
5	24263	Carabanchel	APE 11.08 Casco Carabanchel Alto
6	22585		API 11.12 Mercedes Arteaga
7	22586		
8	30610		Norma Zonal 4
9	29734		Norma Zonal 9.1
10	22955	Ciudad Lineal	APE 15.14 C/Allendesalazar
11	26311	Puente de Vallecas	API 13.09 Martínez de la Riva
12	26312		
13	26313		
14	26315		
15	26316		
16	26317		
		Villa de Vallecas	APE 18.02 Casco Villa de Vallecas
17	18868		

Esta distribución geográfica garantiza una puesta en valor del suelo integrante del Patrimonio Municipal del suelo distribuida en el término municipal, ofertando suelo en una gran parte de los distritos de la ciudad.

9801FFD72E6AAF7F

Información de Firmantes del Documento

MADRID

ANTONIO PASTOR TORO - SUBDIRECTOR GENERAL
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 22/07/2020 15:21:37
Fecha Firma: 22/07/2020 16:01:42
CSV : 9801FFD72E6AAF7F

V. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.

Conforme a lo objetivos expresados, los pliegos reguladores de la presente licitación incorporan una relación detallada de los derechos y obligaciones de los adjudicatarios, incluyendo los plazos de su cumplimiento que garanticen la celeridad y efectividad de la puesta en marcha de la presente actuación.

Finalmente, se establecen como **obligaciones esenciales del contrato,** cuyo incumplimiento será **causa de resolución**, la del pago del precio de licitación y la de construir la edificación ofertada por el contratista en el plazo máximo de dos años desde la obtención de la licencia edificatoria.

En Madrid, a fecha de firma.

.

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO
MUNICIPAL DEL SUELO,

Fdo.: Antonio Pastor Toro.
(Firmado digitalmente)

EL COORDINADOR GENERAL DE
DESARROLLO URBANO,

Fdo.: José María Ortega Antón.
(Firmado digitalmente)

9801FFD72E6AAF7F

Información de Firmantes del Documento

MADRID

ANTONIO PASTOR TORO - SUBDIRECTOR GENERAL
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO
URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv

Fecha Firma: 22/07/2020 15:21:37
Fecha Firma: 22/07/2020 16:01:42
CSV : 9801FFD72E6AAF7F