

**EXPTE:** CES/03/18 - Gest-Doc: 11650

**Asunto:** Cesión gratuita a la EMSV de parcelas, de titularidad municipal, del Ámbito AH-38 "VALENOSO", para construcción y promoción de vivienda protegida.

**Interesado:** EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO VIVIENDA DE BOADILLA DEL MONTE, S.A.U.

### ACUERDO

Visto el Informe-Propuesta de incoación de expediente elaborado por el Área de Patrimonio en relación con el expediente referenciado, y de conformidad con el mismo, formulo el siguiente Acuerdo:

"Examinado el Expediente relativo a la Cesión gratuita a la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte de las parcelas, de titularidad municipal, RM-9.4.1 a RM-9.4.4 y MZ-9A.1 a MZ-9A.5, sitas en el Ámbito AH-38 "VALENOSO", para la construcción y promoción de vivienda protegida, resultan los siguientes

### ANTECEDENTES DE HECHO

1.- Solicitud formulada por el Director Gerente de la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U., dirigida al Segundo Teniente de Alcalde-Delegado del Área de Urbanismo y Patrimonio, registrada de entrada en este Ayuntamiento con fecha 30 de mayo de 2018 y referencia número 12489/2018, relativa a la cesión gratuita de las parcelas, de titularidad municipal, RM-9.4.1 a RM-9.4.4 y MZ-9A.1 a MZ-9A.5, sitas en el Ámbito AH-38 "VALENOSO", para la construcción y promoción de vivienda protegida en el municipio.

2.- Informes Técnicos de Valoración, emitidos por la Coordinadora del Área de Arquitectura y Urbanismo y el Jefe de los Servicios Técnicos, en fecha 27 de septiembre de 2018, en base a la tasación efectuada por la entidad TECNITASA, S.A., en virtud de Contrato de Emisión de Tasaciones y Valoraciones EC/2016/68, de los que se deducen los siguientes valores:

RM-9.4.1	944.330,01 €
RM-9.4.2	1.804.510,90 €
RM-9.4.3	1.942.159,61 €
RM-9.4.4	3.081.994,83 €
TOTAL	7.772.995,35 €

MZ-9A.1	966.363,12 €
MZ-9A.2	898.852,65 €
MZ-9A.3	1.423.951,44 €
MZ-9A.4	855.042,74 €
MZ-9A.5	774.477,79 €
TOTAL	4.918.687,74 €

De la citada tasación, resulta un total de DOCE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (12.691.683,09 €).

3.- Certificado emitido por la Intervención Municipal relativo a los recursos ordinarios del Presupuesto para el ejercicio 2018, de fecha 9 de enero, con el siguiente desglose:

- 10% de los recursos ordinarios - CINCO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL EUROS (5.663.000,00 €).
- 20% de los recursos ordinarios - ONCE MILLONES TRESCIENTOS VEINTISÉIS MIL EUROS (11.326.000,00 €)
- 25% de los recursos ordinarios - CATORCE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (14.157.500,00 €).

4.- Informe relativo al Inventario de Bienes y Derecho de la Corporación de las parcelas objeto de cesión, suscrito por el Área de Patrimonio en fecha 5 de octubre de 2018, con el Visto Bueno de la Jefe del Servicio, de fecha 9 de los mismos, acreditativo de la inscripción y titularidad municipal de las referidas parcelas.

Se incorpora al expediente la documentación que obra en el Departamento de Patrimonio relativa a las parcelas objeto de cesión, consistente en Notas Simples Informativas del Registro de la Propiedad de Boadilla del Monte, Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas, y Fichas del Inventario de Bienes y Derechos de la Corporación.

5.- Certificado emitido por la Secretaría General relativo al Inventario de Bienes y Derechos de la Corporación de las referidas parcelas, de fecha 9 de octubre de 2018, con el Visto Bueno del Segundo Teniente de Alcalde-Delegado del Área de Urbanismo y Patrimonio de fecha 10 de los mismos, acreditativo de la inscripción y titularidad municipal de las referidas parcelas.

6.- Memoria suscrita por el Segundo Teniente de Alcalde-Delegado del Área de Urbanismo y Patrimonio, de fecha 17 de octubre de 2018, demostrativa de que los fines que persigue la cesión gratuita que se pretende redonda en beneficio de los habitantes del término municipal.

7.- Informes Técnicos de fecha 17 de octubre de 2018, realizado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 110.1.e) del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

8.- Petición del Segundo Teniente de Alcalde-Delegado del Área de Urbanismo y Patrimonio de fecha 17 de octubre de 2018, dirigida a la Intervención Municipal, solicitando la emisión de informe en el que se pruebe no haber deuda pendiente de liquidación con cargo al presupuesto municipal.

A los anteriores antecedentes le son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Con el expediente que se tramita en el Departamento de Patrimonio, se pretende efectuar el correspondiente procedimiento para dar respuesta a la solicitud efectuada por el Director Gerente de la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U., relativa a la cesión gratuita a favor de dicha empresa, de las parcelas de titularidad municipal RM-9.4.1 a RM-9.4.4 y MZ-9A.1 a MZ-9A.5, sitas en el Ámbito AH-38 "VALENOSO", para la construcción y promoción de vivienda protegida en el municipio, pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo.

Dicha facultad se reconoce siempre que los bienes tengan la consideración de patrimoniales, gozando de tal calificación los bienes integrantes del Patrimonio Público de Suelo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 173.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), a cuyo tenor dispone:

*" El patrimonio público de suelo tendrá carácter de patrimonio separado del restante patrimonio de la Administración titular, quedando vinculado a sus fines específicos. A los efectos del régimen aplicable a los actos de disposición, los bienes integrantes del patrimonio público de suelo se considerarán como bienes patrimoniales".*

Segundo.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 178.1.d) de la LSCM, los bienes de los patrimonios públicos de suelo pueden ser cedidos gratuitamente, mediante convenio suscrito a tal fin, a cualquier Administración Pública o entidad de ella dependiente para la ejecución de dotaciones públicas o promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social.

Dicha posibilidad se contempla también en el artículo 109.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RB), donde dispone que los bienes inmuebles patrimoniales no podrán cederse gratuitamente sino a Entidades o Instituciones Públicas para fines que redunden en beneficio de las habitantes del término municipal, debiendo dar cuenta de dicha cesión a la autoridad competente de la Comunidad Autónoma

Una vez tramitado el expediente de cesión y adoptada la correspondiente resolución, habrá de formalizarse el oportuno Convenio, en consonancia con la exigencia de formalización de la pretendida cesión que establece el artículo 113.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), donde dispone que las cesiones gratuitas de bienes inmuebles se formalizarán en documento administrativo, que será título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad, cuando el cesionario sea otra Administración Pública, organismo o entidad vinculada o dependiente.

En todo caso, para la cesión que se pretende ha de estarse a lo dispuesto en el artículo 110.1 del RB, por cuanto que se precisan los siguientes requisitos:

- a) Justificación documental por la propia Entidad o Institución solicitante de su carácter público y Memoria demostrativa de que los fines que persiguen han de redundar, de manera evidente y positiva, en beneficio de los habitantes del término municipal.
- b) Certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de que los bienes se hallan debidamente inscritos en concepto de patrimoniales de la Entidad Local.
- c) Certificación del Secretario de la Corporación en la que conste que los bienes figuran en el Inventario aprobado por la Corporación, con la antedicha calificación jurídica.
- d) Informe del Interventor de fondos, en el que se pruebe no haber deuda pendiente de liquidación con cargo al presupuesto municipal.
- e) Dictamen suscrito por técnico que asevere que los bienes no se hallan comprendidos en ningún plan de ordenación, reforma o adaptación, no son necesarios para la Entidad Local ni es previsible que lo sean en los diez años inmediatos.
- f) Información pública por plazo no inferior a quince días.

Tercero.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.2 del RB, la cesión de solares al Organismo competente de promoción de la vivienda para construir viviendas de protección oficial revestirá, normalmente, la forma de permuta de los terrenos por número equivalente de aquellos que hubieran de edificarse y, cuando esto no fuere posible, la cesión gratuita no precisará el cumplimiento del requisito d) del párrafo precedente.

En el presente expediente no se ha previsto la forma de permuta que alude el citado precepto, sino la tramitación de la cesión gratuita de parcelas de titularidad municipal en favor de la EMSV para la promoción de vivienda protegida a que se ha hecho mérito.

Cuarto.- En cuanto al trámite de información pública que precisa el presente expediente de cesión gratuita, ha de considerarse que el plazo de quince días establecido en el artículo 110.1.f) del RB se entiende referido a los veinte días que establece el artículo 83.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), donde dispone que se publicará un anuncio en el Diario oficial correspondiente a fin de que cualquier persona física o jurídica pueda examinar el expediente, y habrá de señalarse el lugar de exhibición, debiendo estar en todo caso a disposición de las personas que lo soliciten a través de medios electrónicos en la sede electrónica correspondiente, y determinará el plazo para formular alegaciones, que en ningún caso podrá ser inferior a veinte días.

Quinto.- Considerando la cesión como una forma de enajenación, hay que tener en cuenta la siguiente:

Por un lado, el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 113 del RB, en el sentido de que para enajenar el patrimonio se exige que previamente se proceda a la depuración de la situación física y jurídica del bien a enajenar, - circunstancias ya efectuadas en el expediente -, por cuanto que dicha exigencia lo que pretende es acreditar la obligación que tienen las Entidades Locales de inscripción registral de sus bienes y de tener inventariados los bienes de su propiedad, extremos que han quedado acreditados en el expediente.

Por otro lado, ha de cumplirse la exigencia de valoración del bien contenida en el artículo 118 del RB, que dispone que será requisito previo a toda venta de bienes patrimoniales la valoración técnica de los mismos que acredite de modo fehaciente su justiprecio, debiendo recordarse lo dispuesto en el artículo 114.1 de la LPAP, donde dispone que las valoraciones, tasaciones y demás actuaciones periciales deberán explicitar los parámetros en que se fundamentan, y podrán encargarse a sociedades de tasación debidamente inscritas en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España, y empresas legalmente habilitadas, estableciéndose en el punto primero de la Disposición Adicional octava del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (RGLPAP), que las tasaciones periciales y valoraciones reguladas en el artículo 114 de la Ley se recogerán en un informe de los servicios técnicos correspondientes, que expresará los parámetros en que se fundamentan, y dicho informe se incorporará al expediente y determinará el contenido económico del acto o negocio jurídico correspondiente.

Dicha exigencia de valoración ha quedado acreditada en el expediente, de acuerdo con los Informes técnicos de valoración de fecha 27 de septiembre de 2018.

Además, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 109.1 del RB, los bienes inmuebles patrimoniales no podrán enajenarse sin autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma cuando su valor exceda del 25% de los recursos ordinarios del presupuesto anual de la Corporación.

En el presente expediente, el valor de los bienes objeto de cesión no supera el citado porcentaje, no siendo por tanto necesaria dicha autorización previa, tan solo será de obligado cumplimiento dar cuenta a la autoridad competente de la Comunidad de Madrid de la cesión,

una vez se adopte la correspondiente resolución.

Sexto.- La cesión deberá efectuarse para una finalidad concreta que la justifique, y con un plazo para llevarla a cabo. En el presente caso se prevé como finalidad de la cesión, la promoción de vivienda protegida, destino que contempla el artículo 176 de la LSCM, en cuya virtud dispone que los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo se destinarán a cualquiera de los fines que determina el citado precepto, encontrando en su apartado a) la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, en el marco de las políticas o programas establecidos por las Administraciones Públicas.

Séptimo.- Considerando que es el Pleno de la Corporación el órgano que resuelve el expediente, una vez instruido el mismo, - previo dictamen de la Comisión Informativa correspondiente -, con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación - (artículos 110.1 RB y 47.2.ª Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local) -, se entiende con ello la posibilidad de que el Segundo Teniente de Alcalde- Delegado del Área de Urbanismo y Patrimonio, mediante el correspondiente Acuerdo, incoe el expediente de cesión, al ser materia propia del Área de dicha Concejalía, de acuerdo con el actual Decreto de delegación de competencias, y lo someta al pertinente trámite de información pública, transcurrido el cual, se elevará al Pleno Corporativo para la adopción del correspondiente acuerdo.

De conformidad con todo lo expuesto, ACUERDO:

1º.- Incoar expediente de Cesión gratuita a la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla de las parcelas, de titularidad municipal, RM-9.4.1 a RM-9.4.4 y MZ-9A.1 a MZ-9A.5, sitas en el Ámbito AH-38 "VALENOSO", para la construcción y promoción de vivienda protegida.

2º.- Someter el expediente al trámite de Información Pública, debiendo publicarse anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, a fin de que cualquier persona física o jurídica pueda examinar el expediente y presentar alegaciones durante el plazo de veinte días hábiles, debiendo estar el expediente a disposición de las personas que lo soliciten a través de medios electrónicos en la sede electrónica de este Ayuntamiento".

Así lo manda y firma el Segundo Teniente de Alcalde-Delegado del Área de Urbanismo y Patrimonio, D. Raimundo Herráiz Romero, en Boadilla del Monte. (Documento fechado y firmado digitalmente según datos al margen).