



**RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO POR LA QUE SE APRUEBA EL EXPEDIENTE PARA LA ENAJENACIÓN, MEDIANTE CONCURSO, DE LA PARCELA DE USO DOTACIONAL PRIVADO DEPORTIVO SITA EN EL ÁMBITO DEL PROYECTO DE SINGULAR INTERÉS “ÁREA DOTACIONAL EL TERMINILLO EN CUENCA”. EXPEDIENTE: EN-SDP-2/2022**

Examinados y valorados la situación y los antecedentes administrativos existentes en relación con el patrimonio separado de uso dotacional privado, adscrito a la Consejería de Fomento, gestionado y administrado por la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, resulta:

**PRIMERO.-** Con fecha de 1 de agosto de 2022, mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno se aprueba definitivamente la “Innovación para la agrupación de parcelas del Proyecto de Singular Interés (En adelante, PSI) “Área Dotacional El Terminillo en Cuenca”, promovido por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, a través de la Consejería de Fomento. La citada innovación mantiene el objeto del PSI, esto es, construir una ciudad sanitaria universitaria y otras instalaciones complementarias en el municipio de Cuenca, siendo el objeto de la misma la agrupación de las parcelas 4, 5, 6, 7 y 8 del PSI vigente destinadas a usos públicos de carácter deportivo, cultural y administrativo-universitario, para la generación de una nueva parcela lucrativa (7-PSI-D-D) con una superficie de suelo de 35.138,52 m<sup>2</sup> destinada exclusivamente a un uso dotacional privado deportivo, para la construcción de un Campus Deportivo.

La citada parcela lucrativa se sitúa al suroeste del casco urbano consolidado y al norte de la carretera de circunvalación N-320. Tiene forma hexagonal irregular y linda con las parcelas 9-PSI-ZV1, 9-PSI-ZV2 y 9-PSI-ZV3 (zonas verdes) y con las parcelas SG-PSI-DC-1 y SG-PSI-DC-2 (viales).

Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Cuenca con los siguientes datos y descripción:

*“Finca: 51.471, Folio 67, Libro 822, Tomo 2.158.*

*Inscripción: 1ª.*

*Título: Adjudicación en Proyecto de Reparcelación.*

*Superficie: 35.138,52 m<sup>2</sup>.*

*Titularidad: Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.*

*URBANA: PARCELA 7-PSI-D-D resultante de la innovación del Proyecto de Singular Interés “Área Dotacional El Terminillo” en Cuenca. Superficie: 35.138,52 m<sup>2</sup>s. Uso: Dotacional deportivo. Edificabilidad parcela: 10.541,56 m<sup>2</sup>c. Linderos: Norte, parcela 9-PSI-ZV2 y vial; Sur, parcela 9-PSI-ZV3 y vial; Este, vial; y Oeste, parcela 9-PSI-ZV1 y vial. Finca no coordinada gráficamente con el Catastro.”*

**SEGUNDO.-** De conformidad con lo establecido con la prescripción sexta complementaria al citado Acuerdo de Consejo de Gobierno de 1 de agosto de 2022: “Las obras de urbanización y edificación que implica la presente innovación del PSI se realizarán por cuenta y riesgo del sujeto que resulte adjudicatario del proceso de concurrencia competitiva, que para su ejecución y la adquisición de la parcela resultante de esta innovación gestionará directamente la JCCM, propietaria del suelo, de conformidad con lo previsto en el artículo 172.b) del





RAE. Asimismo, la enajenación que corresponde a esta Innovación del PSI se hará de acuerdo con los artículos 79.3 y 79.4 del TRLOTAU.”

En el mismo sentido, la prescripción decimotercera del citado Acuerdo del Consejo de Gobierno señala que: “La JCCM, que procederá a la enajenación de la parcela resultante de esta innovación de acuerdo con lo dispuesto en las normas patrimoniales de pertinente aplicación y las facultades que recogen éstas, incluirá en el pliego rector, que apruebe para la celebración del concurso para la ejecución de la presente innovación, todos los deberes y obligaciones que corresponde asumir al adjudicatario como responsable de su ejecución en cumplimiento de las prescripciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 15 de septiembre de 2009 (DOCM, nº 183, de 18 de septiembre de 2009) de aprobación definitiva del PSI “Nueva Área Dotacional El Terminillo (Cuenca)”, y las del presente Acuerdo.

En cumplimiento de lo dispuesto en la anterior prescripción sexta, los procedimientos licitatorios a que se refiere ésta podrán ser llevados a término por la JCCM en un único o en varios procedimientos independientes.”

**TERCERO.-** La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, establece en su artículo 8.1, de carácter básico, que los bienes y derechos patrimoniales en su gestión y administración se someterán a los principios de eficacia y economía, eficiencia y rentabilidad en la explotación, publicidad, transparencia y concurrencia, entre otros.

El Decreto 22/1986, de 1 de abril, por el que se regulan las competencias y facultades de la Consejería de Política Territorial (hoy Consejería de Fomento), menciona igualmente los principios de aprovechamiento y utilización racional por los que se debe regir esta Consejería de Fomento a la hora de administrar los bienes del patrimonio separado que siendo propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha tiene adscritos en virtud de la citada norma para su gestión en materia de urbanismo y vivienda.

El referido Decreto 22/1986, de 1 de abril, en consecuencia, atribuye a la Consejería de Fomento la facultad de enajenar, gravar y dictar cuantos actos de carácter dispositivo sean necesarios para la administración y gestión de los bienes y derechos patrimoniales que tiene encomendados, ostentando los mismos derechos, obligaciones y limitaciones que los establecidos para la Consejería de Hacienda por la 9/2020, de 6 de noviembre, del Patrimonio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

**CUARTO.-** Con carácter general y en aplicación del artículo 101.1 de la 9/2020, de 6 de noviembre, del Patrimonio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha establece que “Los bienes y derechos patrimoniales podrán ser enajenados, previa declaración de alienabilidad, cuando sean innecesarios o inadecuados para el ejercicio de las competencias y el cumplimiento de los fines de la Junta de Comunidades, no haya previsión para su posible utilización futura y no se estime conveniente proceder a su aprovechamiento o explotación”.

Así mismo, el artículo 106.3 dispone que: “Preparado el expediente, el órgano directivo competente en materia de patrimonio declarará motivadamente la alienabilidad del bien y elevará propuesta al órgano competente para su aprobación. La motivación de la declaración de alienabilidad será comprensiva, al menos, de las circunstancias previstas en el artículo 101.”





En el supuesto que nos ocupa, y de conformidad con las prescripciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 1 de agosto de 2022, por el que se aprueba la “Innovación para la agrupación de parcelas del Proyecto de Singular Interés (En adelante, PSI) “Área Dotacional El Terminillo en Cuenca”, promovido por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, a través de la Consejería de Fomento, para la ejecución de la citada innovación resulta necesaria la enajenación de la parcela dado que la misma se realizará por cuenta y riesgo del sujeto que resulte adjudicatario del proceso de concurrencia competitiva, que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 172 b) RAE se convoque al objeto tanto de su ejecución como de la adquisición de la parcela.

Consta declaración de alienabilidad, de fecha 11 de noviembre de 2022, de la parcela sita en el municipio de Cuenca, de uso dotacional privado deportivo descrita en el apartado primero de la presente resolución, puesto que, de conformidad con las prescripciones contenidas en el Acuerdo de Consejo de Gobierno de 1 de agosto de 2022, no resulta conveniente que la Consejería de Fomento proceda a su aprovechamiento o explotación directa por las razones señaladas en el párrafo anterior.

**QUINTO.-** En cuanto al sistema de enajenación, el artículo 107 de la Ley 9/2020, de 6 de noviembre, de Patrimonio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha establece la subasta será el sistema ordinario de adjudicación. No obstante, en el apartado segundo del punto 1 se permite la utilización del concurso para la venta de aquellos bienes que estén vinculados o sean adecuados para el desarrollo e implementación de las directrices u objetivos de las políticas públicas o la promoción de actuaciones de utilidad pública o interés social.

En este sentido, el Decreto 85/2019, de 16 de julio, por el que se establecen la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Fomento en el artículo 6.2.h) señala que corresponde a la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo “La formulación de política regional en materia de suelo, así como la administración y gestión del patrimonio de la Comunidad Autónoma que en materia de suelo corresponda a la Consejería competente en materia de política territorial y urbanística, de conformidad con la normativa vigente.”.

Asimismo, el artículo 76 TRLOTAU establece que el destino de los bienes del patrimonio público de suelo de la Junta de Comunidades será cualquiera de los establecidos en el artículo 79 de la citada ley, siendo preferentes tanto los referidos a políticas de vivienda como a medidas para el desarrollo y la lucha contra la despoblación en pequeños municipios de carácter rural de nuestra Región. Por su parte, el artículo 79.2 establece, en cuanto a los destinos de los patrimonios públicos de suelo, como usos de interés social la creación y promoción de suelo para el ejercicio de nuevas actividades empresariales o ampliación de las existentes, que en ambos casos generen empleo y sean compatibles con el desarrollo sostenible.

En relación con lo anterior, la prescripción sexta del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 1 de agosto por la que se aprueba la innovación del PSI “Área Dotacional El Terminillo en Cuenca”, determina que las obras de urbanización y edificación que implica la innovación del PSI se realicen por cuenta y riesgo del sujeto que resulte adjudicatario del proceso de concurrencia competitiva, que para su ejecución y la adquisición de la parcela resultante de la citada innovación gestionará directamente la JCCM, propietaria del suelo, de conformidad con lo previsto en el artículo 172.b) del RAE, especificando asimismo en cuanto a la enajenación de la parcela, que la misma se hará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 79.3 y 79.4 del TRLOTAU.

Se estima el concurso como sistema de enajenación más adecuado dada la vinculación de los bienes cuya enajenación se pretende a la política de suelo gestionada por la Dirección General de Planificación Territorial y





Castilla-La Mancha



Urbanismo, y a los fines de los patrimonios públicos de suelo entre los que se encuentran, determinados usos de interés social como la promoción de suelo para nuevas actividades económicas.

**SEXTO.-** Consta en el expediente informe favorable de la Intervención Delegada de fecha 25 de octubre de 2022, valoración de la parcela, propuesta de enajenación de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de fecha 11 de noviembre de 2022 e informe favorable de la Asesoría Jurídica de la Consejería de Fomento de fecha 14 de diciembre de 2022.

Por lo expuesto, y considerando que la enajenación del bien es necesaria para el ejercicio de las competencias y funciones propias de la Administración de la Junta, esta Consejería, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.1 del Decreto 22/1986, de 1 de abril, por el que se regulan las competencias y facultades de la Consejería de Política Territorial (actual Consejería de Fomento) respecto del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de urbanismo y vivienda,

### RESUELVE

**PRIMERO.** -Aprobar el expediente para la ENAJENACIÓN, mediante concurso, de la parcela patrimonial sita en el municipio de Cuenca resultante de la Innovación para la agrupación de parcelas del Proyecto de Singular Interés "Área Dotacional El Terminillo en Cuenca", promovido por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, a través de la Consejería de Fomento, cuyos datos registrales son los siguientes:

**Finca:** 51.471, Folio 67, Libro 822, Tomo 2.158.

**Inscripción:** 1ª.

**Título:** Adjudicación en Proyecto de Reparcelación.

**Superficie:** 35.138,52 m<sup>2</sup>.

**Titularidad:** Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

**Urbana:** PARCELA 7-PSI-D-D resultante de la innovación del Proyecto de Singular Interés "Área Dotacional El Terminillo" en Cuenca. Superficie: 35.138,52 m<sup>2</sup>s. Uso: Dotacional deportivo. Edificabilidad parcela: 10.541,56 m<sup>2</sup>c. Linderos: Norte, parcela 9-PSI-ZV2 y vial; Sur, parcela 9-PSI-ZV3 y vial; Este, vial; y Oeste, parcela 9-PSI-ZV1 y vial. Finca no coordinada gráficamente con el Catastro.

**Valoración:** 2.158.003,66 €

La enajenación se deberá realizar de acuerdo con la normativa patrimonial de aplicación y según el Pliego de Condiciones aprobado, a favor de aquellos licitadores que previamente seleccionados en concurrencia competitiva presenten la proposición más ventajosa para la Administración, tal y como establece el artículo 87.1, párrafo segundo de la Ley 9/2020, de 6 de noviembre, de Patrimonio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha que estipula que: "En el concurso, la adjudicación recaerá en el licitador que haga la oferta más ventajosa en su conjunto, de conformidad con los criterios establecidos en el pliego de condiciones, sin atender exclusivamente al precio, y que deben ser formulados de manera objetiva."





Castilla-La Mancha



**SEGUNDO.** – Aprobar la tasación del bien inmueble de referencia.

**TERCERO.** - Aprobar el Pliego de Condiciones que regulará el procedimiento de enajenación mencionado.

**CUARTO.** - Ordenar la publicación de la licitación en los términos previstos en el Pliego de Condiciones.

EL CONSEJERO DE FOMENTO



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante  
Código Seguro de Verificación (CSV): EBAF414B2B69C3D1D42B72