



D^a MARÍA DOLORES RIVERO MORENO, SECRETARIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONSORCIO URBANÍSTICO “MÓSTOLES SUR”, DE MÓSTOLES (MADRID)

CERTIFICA:

Que el Consejo de Administración, en sesión celebrada el día 16 de febrero de 2021, adoptó, entre otros, un acuerdo del siguiente tenor literal:

“SEGUNDO. - APROBACIÓN DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES QUE HAN DE REGIR LA ENAJENACIÓN DE PARCELAS UNIFAMILIAR LIBRE (EN 01/2020).

Por el Director Técnico de Suelo y Consorcios de Obras de Madrid, D. Carlos Marciel Miranda, se presenta la siguiente Propuesta:

1. OBJETO

El objeto de la presente propuesta es la justificación de la legalidad y oportunidad de:

- a) La declaración de la alienabilidad de las parcelas FR197A, 197B, 199, 200, 201, 203C, 204A, 204B, 204C, 204D, 205B, 206B y 206C del ámbito del PAU-4 Móstoles Sur (Madrid).
- b) La aprobación del Pliego de Condiciones y del expediente de enajenación de las parcelas citadas en el párrafo anterior.
- c) La autorización del inicio del procedimiento de adjudicación del contrato para la enajenación de las mencionadas parcelas.

Respecto a la propuesta que se eleva al Consejo de Administración del Consorcio Urbanístico Móstoles Sur, relativa a la declaración de alienabilidad de las parcelas FR197A, 197B, 199, 200, 201, 203C, 204A, 204B, 204C, 204D, 205B, 206B y 206C del ámbito del PAU-4 Móstoles Sur (Madrid) (expediente EN-1/2020), debe recordarse que se trata del requisito previo a la enajenación de los bienes y derechos, que, dentro del régimen de disponibilidad de los bienes inmuebles y derechos inmobiliarios se establece tanto por el artículo 50 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, como por el artículo 138 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, de carácter estatal.

Este acuerdo de alienabilidad, incluido en el de aprobación del expediente, constituye un trámite administrativo con un significado concreto y naturaleza declarativa en el que el Consejo de Administración expresa su conformidad respecto a que las parcelas que pretende, a continuación, enajenar no son necesarias para el ejercicio de las competencias y funciones propias del Consorcio.

Estas parcelas están integradas en el patrimonio del Consorcio y, con su enajenación, se pretende dar cumplimiento a los fines que tiene encomendados en la norma de su constitución, ya que una parte esencial del desarrollo urbanístico es poner en el

mercado el suelo urbanizado necesario para promover aquellos, lo cual implica crear riqueza económica, social y distributiva.

Los acuerdos que se proponen al Consejo implican que, con esta enajenación, el destino que se dará a las parcelas es el que corresponde, de forma idónea, con su explotación, volviendo así al mercado, una vez urbanizado el ámbito sobre el que se sitúan, recuperando el Consorcio la inversión realizada y creando ciudad.

Para cumplir con los fines encomendados, el Consorcio Urbanístico Móstoles Sur, precisa, en este momento, enajenar las parcelas de su ámbito FR197A, 197B, 199, 200, 201, 203C, 204A, 204B, 204C, 204D, 205B, 206B y 206C, para lo cual se propone al Consejo de Administración que acuerde:

- a) Declarar la alienabilidad de las citadas parcelas, declaración expresada dentro del contenido descrito.
- b) Aprobar el Pliego de condiciones que regirá la enajenación de estos bienes, así como, la aprobación del expediente en el que se incluye y que tiene idéntico objetivo.
- c) Aprobar la autorización del inicio del procedimiento de adjudicación de la enajenación.

2. ANTECEDENTES

I.) El consorcio urbanístico Móstoles Sur fue constituido el día 14 de noviembre de 2001 con la misión de desarrollar, gestionar y ejecutar entre el Ayuntamiento de Móstoles y la Administración de la Comunidad de Madrid el planeamiento urbanístico de los terrenos situados en el Término municipal de Móstoles y en el ámbito denominado PAU-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles.

El consorcio ostenta la condición de entidad de derecho público integrante del sector público institucional dotada de personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines y goza de la consideración de Administración pública. Está constituido por el Ayuntamiento de Móstoles y la Administración de la Comunidad de Madrid, a la que está adscrito.

Entre las actividades que constituyen el objeto del consorcio se encuentra llevar a cabo las obras de urbanización precisas en las áreas que tiene afectas conforme al destino previsto en los planes urbanísticos, y proceder a la inscripción de las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad. Igualmente le compete, tras la ejecución de la urbanización, disponer del suelo resultante enajenándolo a terceros adquirentes.

II.) El Consorcio Urbanístico Móstoles Sur ha llevado a cabo todas las actuaciones de gestión que le son propias al objeto de alcanzar sus objetivos sociales de desarrollo del PAU 4; planeamiento urbanístico, expropiación, parcelación e inscripción de las parcelas finalistas y la finalización de todas las obras de urbanización interior del sector PAU-4 (a falta únicamente del acceso viario a la Autopista R5).

Por otro lado, han sido enajenadas todas las parcelas adjudicadas al mismo en el proyecto de reparcelación a excepción de las que son objeto de este Pliego y de la parcela 197-198 pendiente de Inscripción Registral.

Dichas parcelas además son objeto de interés tal y como ha quedado manifestado en las diferentes acciones de divulgación y petición de información por los diferentes canales existentes; Portal del Suelo 4.0, Obras de Madrid, Particulares, etc.

En base a lo referido se elevó al Consejo de Administración del Consorcio la propuesta de incoar expediente de enajenación de los 13 lotes de parcela libre unifamiliar.

Atendiendo dicha propuesta, el 29 de julio de 2020 el Consejo de Administración acordó *“la enajenación de las parcelas titularidad del Consorcio y la iniciación del expediente, que se llevará a cabo mediante el procedimiento de Concurso con pluralidad de criterios, aprobando la tasación de las mismas, según Informe emitido por el Jefe de Área de Gestión Urbanística de la Subdirección General de Consorcios Urbanísticos de la Comunidad de Madrid, en el que consta la completa descripción de las mismas y que figura en el expediente”*.

III.) El día 8 de noviembre de 2020, el Director Técnico de Suelo y Consorcios de Obras de Madrid, Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A., empresa de gestión del Consorcio, remite la propuesta de Pliego que había sido elaborada conjuntamente con la Subdirección General de Consorcios Urbanísticos de la Dirección General de Suelo de la Comunidad de Madrid a la Abogacía General de la Comunidad de Madrid para la emisión de informe.

El día 30 de diciembre de 2020 el servicio jurídico emitió el informe A.J.C.- 143/2020, en el que se condicionaba el sentido favorable del mismo a la toma en consideración de cuatro consideraciones esenciales y poniendo de manifiesto igualmente algunas observaciones de mejora del contenido del pliego y el expediente de enajenación.

El día 29 de enero de 2020 por el funcionario Asesor de Contratación de la mencionada subdirección general emitió el informe “Memoria de la propuesta de adaptación del pliego de condiciones particulares de la enajenación por el Consorcio Urbanístico Móstoles sur de trece solares de uso residencial unifamiliar libre en el ámbito del PAU-4, Móstoles Sur, de Móstoles (Madrid), al informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid A.J.C.- 143/2020” que se acompaña al expediente y del que resulta la Propuesta final de Pliego cuya aceptación se propone al Consejo de Administración.

3. NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER

La aprobación del pliego de condiciones y el expediente de contratación de enajenación de parcelas permitirá al Consorcio dar cumplimiento a la normativa patrimonial con el fin de que las parcelas, una vez enajenadas, se destinen a los usos establecidos en la normativa urbanística local y autonómica y pueda, así, satisfacerse la obligación impuesta a la Administración de cumplir con los máximos relativos al interés general respecto a la aquella.

El análisis del expediente de enajenación muestra que la tramitación del procedimiento se ha desarrollado conforme a la ley sin incidencias reseñables, lo que permite pasar a la fase de adjudicación del contrato mediante la convocatoria del concurso.

Así, obra en el expediente el informe de tasación de los terrenos de 10 de mayo de 2020, emitido conforme a lo dispuesto en el artículo 114.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y la disposición adicional octava del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.

Asimismo, obra en el expediente, el acuerdo del consejo de administración de 29 de julio de 2020, por el que se aprueba la tasación de los terrenos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 114.3 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas. La tasación tiene el contenido previsto en el artículo 114.1 de la ley y la disposición adicional octava del reglamento.

Consta también el acuerdo de incoación del procedimiento, adoptado en el mismo punto de la misma sesión del Consejo, conforme a los artículos 138.1 de la ley y 102.1 del reglamento. Su contenido se ajusta a lo previsto en los artículos 91 y 102.1 del reglamento.

Finalmente, figura, asimismo, en el expediente el informe de la asesoría jurídica de 30 de diciembre de 2020, emitido en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 112.2 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, el propio pliego de condiciones particulares de la enajenación, cuya propuesta definitiva se eleva a aprobación por el consejo de administración, y la memoria de la misma fecha explicativa del proceso de adaptación del pliego al informe jurídico ya mencionada.

4. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA ENAJENACIÓN

El pliego incluye las menciones que se prevén en el artículo 97.3 del Reglamento General de Patrimonio de las Administraciones Públicas: descripción física y jurídica de los terrenos con inclusión de datos registrales y catastrales y mención de cargas y gravámenes (cláusula 5.3), tasación determinante del tipo de licitación (cláusula 6), procedimiento de venta seleccionado (cláusula 8.1), modo de presentación de ofertas (cláusulas 11 y 12), forma en que se desarrollará la licitación (cláusulas 10 y 13, que se complementan con las cláusulas 14 y 15 relativas a adjudicación y formalización), modo de constitución de la garantía (cláusula 9.2) y de pago del precio (cláusula 17.1), y demás condiciones de la enajenación (cláusulas 5.2 y 16 a 18). Igualmente incluye la determinación de los criterios de adjudicación que se demanda en el artículo 138.2 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (cláusula 8.2), así como la exigencia de las garantías que se prevé en los artículos 137.6 de esta ley y 50.6 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid (cláusula 9.1). Con ello, cabe decir que el pliego incluye todo el contenido normativamente requerido.

Adicionalmente, el pliego, con el fin de facilitar el proceso de licitación, incluye, como parte del contenido específico de la convocatoria que se prevé en el artículo 112.2 del Reglamento General de Patrimonio de las Administraciones Públicas, la mención del lugar de consulta o modo de acceso al pliego de condiciones particulares (cláusula 10.1).

Respecto de la forma en que se ha adaptado el pliego definitivo a los requerimientos y recomendaciones del informe de la asesoría jurídica de 30 de diciembre de 2020, cabe remitirse a la memoria que se menciona en el último párrafo del apartado III de los antecedentes, en la que pormenorizadamente se hace el seguimiento del contenido del informe y su repercusión sobre el pliego definitivo.

5. PRINCIPALES ASPECTOS DEL PLIEGO

5.1 Criterios de Solvencia:

Por lo que se refiere específicamente a los requisitos de solvencia que se exigen para licitar, en el pliego se requiere solamente solvencia económica y financiera, y no solvencia técnica o profesional, por considerar que el cumplimiento de la obligación principal del adquirente, el pago del precio, se garantiza mediante la posesión de la solvencia económica y financiera requerida, sin que por el contrario se aprecien razones especiales que determinen la exigencia de una solvencia técnica o profesional determinada para cumplir debidamente las obligaciones de ejecución del planeamiento urbanístico, en la medida en que no se tiene en cuenta en el contrato si los terrenos se destinan por su propietario a uno u otro tipo de establecimiento en concreto.

5.2 Criterios de Valoración:

Por lo que se refiere a los criterios de valoración automática que se tendrán en cuenta para la adjudicación del contrato, aparte de la oferta económica, con la que se atiende al coste del terreno en el marco de la función de intervención en el mercado inmobiliario propia del consorcio, se prevé valorar una oferta técnica con la que se atiende sin inmisiones innecesarias al modo en que los terrenos alcancen el destino fijado en el planeamiento urbanístico, conforme al artículo 109 del Reglamento General de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, contemplando los siguientes elementos:

Compromiso de obtención de una determinada calificación energética de la edificación, como indicador neutro de una gestión ambiental equilibrada en el proyecto que se implante, sea este cual sea, con la pretensión de favorecer la promoción de edificaciones sostenibles y la inversión en ahorro de energía, contribuyendo así a la consecución de los objetivos públicos de ahorro y eficiencia energética y de mitigación de emisiones de gases de efecto invernadero.

5.3 Garantía del Cumplimiento del Contrato:

Respecto de la exigencia de una garantía de cumplimiento del contrato que responda de las obligaciones del adquirente, deviene de la exigencia lógica del sistema de

valoración de la oferta técnica a partir de compromisos de los licitadores que únicamente pueden ser acreditados con la finalización de la edificación.

El Consejo de Administración, por unanimidad, adopta el siguiente acuerdo:

PRIMERO. - Declarar la alienabilidad de las parcelas FR197A, 197B, 199, 200, 201, 203C, 204A, 204B, 204C, 204D, 205B, 206B y 206C del ámbito del PAU-4 "Móstoles Sur" del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles (Madrid).

SEGUNDO. - Aprobar el Pliego de condiciones particulares que han de regir la enajenación por el Consorcio Urbanístico Móstoles Sur de las parcelas citadas en el apartado anterior.

TERCERO. - Aprobar el expediente EN-1/2020, de enajenación por el consorcio urbanístico Móstoles Sur de las parcelas citadas en el apartado primero.

CUARTO. - Autorizar la apertura del procedimiento de adjudicación de la enajenación por el Consorcio Urbanístico Móstoles Sur de las parcelas citadas en el apartado primero.

QUINTO. - Facultar al Director General de Suelo, para que lleve a cabo la tramitación del procedimiento".

Y para que así conste, expido la presente Certificación con anterioridad a la aprobación del acta, con el Visto Bueno del Presidente, en Madrid a fecha de firma.

Vº Bº

EL PRESIDENTE

LA SECRETARIA

F. mado d g almen e po GONZÁLEZ SÁEZ MARIANO
Fecha 2021 02 18 11 29

F. mado d g almen e po RIVERO MORENO MARÍA DOLORES
Fecha 2021 02 17 14 05