

**ACUERDO DE DECLARACIÓN DE ALIENABILIDAD DE LOS SOLARES DE USO RESIDENCIAL COLECTIVO RC-3 VPPL Y RC-15 VPPAOC DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE 115 A, ESPARTALES NORTE, DE ALCALÁ DE HENARES, DE APROBACIÓN DEL PLIEGO DE CONDICIONES Y EL EXPEDIENTE DE ENAJENACIÓN Y DE APERTURA DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO**

**1. OBJETO:**

Es objeto de la presente resolución la emisión, por delegación del consejo de administración del consorcio urbanístico Espartales Norte, de un acuerdo mediante el que se declare expresamente la alienabilidad de los solares de uso residencial colectivo RC-3 VPPL y RC-15 VPPAOC del sector de suelo urbanizable 115A, Espartales Norte, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid), se apruebe el pliego de condiciones y el expediente de la enajenación y se disponga la apertura del procedimiento de adjudicación del contrato (expediente EN-1/2019).

**2. ANTECEDENTES:**

I.) El consorcio urbanístico Espartales Norte fue constituido el día 30 de noviembre de 2001 con la finalidad de desarrollar, gestionar y ejecutar el planeamiento urbanístico del ámbito situado en el Sector 115-A de suelo urbanizable no programado del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid).

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 Alcalá de Henares 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 infraestructura urbanística del sector, tal como se dispone en el apartado d) artículo 5.2 de los estatutos, así como realizar todas las actividades que conciernan a la preparación de suelo y la inscripción de las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad, conforme al apartado g); igualmente le compete, tras la ejecución de la urbanización, disponer del suelo resultante enajenando el que corresponda, según se dispone en el apartado h).

El día 30 de agosto de 2005 se aprobó la ordenación urbanística del área, el Plan de Sectorización del Sector 115A, Espartales Norte, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, por Orden del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

II.) Una vez llevadas a cabo las actuaciones previas de urbanización e inscripción registral de los terrenos por parte del consorcio, el día 17 de diciembre de 2019 el consejo de administración aprobó la tasación de los terrenos de acuerdo con los valores expresados en el informe técnico emitido el 21 de noviembre de 2019 por el Arquitecto Asesor en Planeamiento Urbanístico y Valoraciones de la Subdirección General de

Consortios Urbanísticos de la Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, y la incoación del procedimiento de enajenación.

III.) El día 1 de octubre de 2020, el Director-Gerente del consorcio solicitó de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, conforme al convenio de asistencia jurídica cuya suscripción fue aprobada por el consejo de administración el 17 de diciembre de 2019 y formalizada el 11 de marzo de 2020, la emisión de informe a una propuesta de pliego de condiciones particulares que había sido elaborada en colaboración con los servicios técnicos de la Subdirección General de Consortios Urbanísticos.

El día 29 de octubre de 2020, el consejo de administración, considerando procedente agilizar el procedimiento de enajenación, acordó *“delegar en el Director General de Suelo la aprobación del Pliego de Condiciones Particulares, una vez emitido el Informe por la Abogacía General de la Comunidad de Madrid”*.

El día 25 de noviembre de 2020 el servicio jurídico emitió el informe A.J.C.-85/2020, en el que se condicionaba el parecer favorable sobre el pliego a la toma en consideración de cuatro consideraciones esenciales relativas a la mesa de contratación permanente del consorcio, el plazo de ejecución del contrato, la designación de notario para la formalización del contrato y las facultades del consorcio en caso de resolución del contrato, al tiempo que se formulaban algunas recomendaciones para la mejora del contenido del pliego y el expediente de enajenación.

En consecuencia, se modificó en lo pertinente la redacción de la propuesta inicial para incorporar al pliego de condiciones particulares definitivo todas las consideraciones esenciales del informe jurídico y la inmensa mayoría de las observaciones de mejora puestas de relieve no solo en ese informe, sino también en otros dos que fueron emitidos con posterioridad a la solicitud del informe el día 1 de octubre de 2020 respecto de otros procedimientos de enajenación similares, si bien algunas observaciones no fueron atendidas por razones que se indican en una memoria elaborada al efecto por el Asesor de Contratación de Consortios Urbanísticos el 9 de diciembre de 2020 para documentar el proceso de ajuste del pliego definitivo al informe.

### 3. NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER:

I.) 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 21 de noviembre de 2019, 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.

Obra también el acuerdo del consejo de administración de 17 de diciembre de 2019, que fue emitido, por lo que respecta a la aprobación de la tasación de los terrenos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 114.3 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y, por lo que respecta a la incoación del procedimiento, conforme a los artículos 138.1 de la ley y 102.1 del mencionado Reglamento General de Patrimonio de las Administraciones Públicas y con el contenido necesario conforme a lo previsto en sus artículos 91 y 102.1: modo de venta seleccionado, completa descripción del bien o derecho que se enajena, valor de tasación y procedimiento previsto para la venta.

Es de señalar que no procede en esta enajenación acreditar la inclusión de los terrenos en el Inventario General de Bienes y Derechos que se menciona en el artículo 102.1 del reglamento porque se trata de bienes del patrimonio del suelo adquiridos con el propósito de devolverlos al tráfico jurídico patrimonial, que están excluidos del inventario general en aplicación del apartado 1 de la disposición adicional quinta de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

Finalmente, obran en el expediente el informe de la asesoría jurídica de 25 de noviembre 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 es objeto de aprobación, y la memoria de 9 de diciembre de 2020 explicativa del proceso de adaptación del pliego al informe jurídico.

II.) En la normativa de procedimiento aplicable a los contratos de enajenación de bienes patrimoniales de la Administración no se establece explícitamente, a diferencia de lo que ocurre en la regulación de la contratación administrativa, una sucesión de dos procedimientos separados, de contratación y de adjudicación del contrato, unidos por un pronunciamiento intermedio del órgano encargado de la enajenación aprobando el expediente de contratación y disponiendo la apertura del procedimiento de adjudicación. De hecho, la única referencia procesal al respecto indica que *“Una vez incoado el procedimiento de venta, y elaborado el pliego de condiciones particulares, se procederá a la convocatoria del concurso...”* (artículo 112.1 del Reglamento General de Patrimonio de las Administraciones Públicas), sin solución de continuidad entre la incoación del procedimiento y la convocatoria de la licitación.

No obstante, teniendo en cuenta que el consejo de administración es el órgano del consorcio que tiene la facultad de acordar las enajenaciones de cualquier clase de bienes y derechos, estableciendo los pactos y condiciones que estime conveniente, según se establece en el epígrafe j) del artículo 8.2 de los estatutos, se estima conveniente que sea dicho órgano el que formalmente determine las condiciones de la enajenación (sea por acto propio o mediante acto de órgano delegado) antes de proceder a la convocatoria del concurso, aplicando al efecto, por identidad de razón, lo dispuesto en la normativa de contratación administrativa.



#### 4. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA ENAJENACIÓN:

I.) En términos generales, el contenido del pliego de condiciones particulares de la enajenación que se eleva a aprobación por el consejo de administración, pretende ser claro, sencillo y predecible, homogéneo para enajenaciones similares, sin innovaciones significativas respecto del régimen general de la contratación patrimonial pública y respetuoso con los mejores criterios técnicos, buscando con ello que permita a los operadores económicos tomar las decisiones de mercado que les competan en un entorno de máxima seguridad jurídica.

Para ello, el pliego incluye en cada cláusula todo el contenido referido a su respectivo enunciado, evitando la dispersión en cláusulas diferentes de reglas sobre una misma cuestión para eludir así tanto el coste de oportunidad de la identificación precisa de los derechos y obligaciones correspondientes, como el riesgo de que la regulación pueda diferir en la redacción de una a otra cláusula. Esta técnica ha permitido contener el número de cláusulas, concentrando todos los aspectos de una misma cuestión general en cada una, lo que facilita la agrupación del contenido en cuatro capítulos sencillos de reconocer y utilizar: disposiciones generales (objeto y justificación, régimen jurídico y jurisdiccional, partes y comunicaciones entre ellas), elementos del contrato (naturaleza, lotes, precio, plazo), adjudicación (procedimiento y forma, garantías, licitación, proposiciones, propuesta de adjudicación, adjudicación, formalización), y derechos y obligaciones de las partes (obligaciones recíprocas, incumplimiento y resolución, cláusula de confidencialidad). Con ello se consigue una buena sistemática que hace más sencillo el uso del pliego en cuanto que documento contractual esencial.

Como cuestión accesoria, pero no menos importante, se adaptado el pliego a los requerimientos de la Administración digital, en atención a los cuales se ha diseñado el régimen de comunicaciones entre las partes, el proceso de contratación y los deberes de confidencialidad. Y también se ha adaptado a la internacionalización que la digitalización conlleva, lo que se manifiesta tanto en la terminología utilizada, como en la codificación de algunos elementos del contrato conforme a clasificaciones estadísticas internacionales.

II.) 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 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 incluye para facilitar el proceso de licitación, parte del contenido específico de la convocatoria que se prevé en el artículo 112.2 del Reglamento General de Patrimonio de las Administraciones Públicas, sea porque se trate de contenido común a pliego y convocatoria, concretamente la descripción de los bienes a enajenar indicando sus datos catastrales y registrales (cláusula 5.3), la modalidad seleccionada para la venta (cláusula 8) y determinados aspectos del modo de presentación de ofertas, como el registro y medios telemáticos admitidos para la presentación de documentación por los interesados (cláusula 4) y las cautelas que deberán observarse si la presentación se realizase por correo certificado (cláusula 11.2), o bien sea porque se haya considerado conveniente su inclusión para facilitar el proceso de licitación, como en el caso de la mención del lugar de consulta o modo de acceso al pliego de condiciones particulares (cláusula 10.1).

## 5. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN:

I.) En el informe A.J.C.- 85/2020 de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid sobre el pliego de condiciones particulares se puso de manifiesto, a modo de recomendación, la conveniencia de acreditar en el expediente la justificación de algunos aspectos del procedimiento de enajenación referidos a la depuración de la situación física y jurídica de los terrenos, el valor de tasación, el código del consorcio conforme al Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales o los requisitos de solvencia.

A este respecto, cabe considerar además que el artículo 116.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, que obliga a justificar adecuadamente en el expediente de todos los contratos administrativos el sentido de las decisiones administrativas más relevantes (necesidad a la que se pretende dar satisfacción y su directa, clara y proporcional relación con el objeto del contrato, elección del procedimiento de licitación, clasificación que se exija a los participantes, criterios de solvencia, criterios de adjudicación, condiciones especiales de ejecución, valor estimado y, en su caso, indivisión de lotes), constituye una manifestación del principio de racionalidad que se expresa en el artículo 28 de la ley y, como tal, resulta también de aplicación a la contratación patrimonial de la Administración conforme a lo dispuesto en su artículo 4.

Por otra parte, el artículo 138.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas demanda que se justifique debidamente en el expediente que los bienes objeto de enajenación no son necesarios para el uso general o el servicio público ni resulta conveniente su explotación, lo que precisa algunas matizaciones que es conveniente poner de relieve en el expediente de una enajenación cuya finalidad principal es intervenir en el mercado inmobiliario. Finalmente, aun no siendo directamente aplicable la previsión del artículo 102.1 del Reglamento General de Patrimonio de las Administraciones Públicas sobre la inclusión de los bienes en el Inventario General de Bienes y Derechos, se estima conveniente justificar su inclusión en el inventario propio del consorcio.

En gran parte, estas justificaciones están contenidas en los documentos del



expediente o se deducen de ellos. Sin embargo, se estima conveniente que el órgano encargado de la enajenación se manifieste sobre estas cuestiones en la medida en que implican decisiones de oportunidad. Para ello se incluyen a continuación las justificaciones específicas pertinentes.

II.) En cuanto a la depuración de la situación física y jurídica de los terrenos, se ha incorporado al expediente un informe emitido el día 3 de diciembre de 2020 por la Asesora de Gestión Urbanística de la Subdirección General de Consorcios Urbanísticos en el que se pone de relieve que no ha lugar al ejercicio del derecho de reversión en la medida en que ya han concluido las obras de urbanización. Y respecto del hecho de que no conste en el Registro de la Propiedad la referencia catastral de los terrenos, se entiende que no tiene repercusión por cuanto que la identificación de cada terreno es clara e unívoca en ambos registros públicos en los aspectos esenciales de denominación, lindes, superficie y titularidad, sin que la discordancia formal entre ambos revele incidencias que pudieran afectar al dominio.

III.) Se ha mantenido la tasación de los terrenos en las cuantías acordadas por el consejo de administración el día 17 de diciembre de 2019 por considerar, desde el punto de vista normativo, que si bien es cierto que el artículo 62.4 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, establece un plazo de caducidad de seis meses contados desde la fecha en que haya sido emitido un informe, se entiende que este precepto debe ser interpretado sin perjuicio del plazo de validez de un año que se establece para las tasaciones a contar de su aprobación en el artículo 114.5 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas. Por otra parte, desde el plano de los principios de buena administración, se entiende que realizar una nueva tasación de los terrenos retrasaría la culminación del procedimiento de enajenación, dificultando la consecución de los fines perseguidos con la misma.

IV.) Se ha incluido en el pliego de condiciones particulares el código del consorcio a efectos de la contabilidad nacional conforme al Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea, como una manifestación más de su adaptación a la digitalización y la internacionalización, por considerar que esa mención facilita la elaboración posterior de estadísticas y contribuye a la racionalización de la gestión administrativa.

V.) En cuanto a la justificación de los aspectos relativos a la licitación del contrato, es de señalar en primer lugar que el modo de venta mediante concurso público viene determinado por lo dispuesto al efecto en el artículo 76.4.c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (*"Para la adjudicación de toda clase de contratos y la enajenación de bienes [los consorcios urbanísticos] emplearán el procedimiento de concurso a resolver según criterios de capacidad técnica y solvencia económica y garantías de toda clase de cumplimiento exacto del planeamiento urbanístico, la urbanización y el destino de las parcelas o solares"*).

En términos generales, uno de los problemas principales de gobernanza que se plantean en este tipo de enajenaciones de terrenos es el de ajustar al mínimo nivel jurídico compatible con el servicio de los intereses generales, la inmisión administrativa en la facultad de edificación o construcción que corresponde al dueño del suelo en el momento de realización de las obras conforme al artículo 6.4 de la LSCM. Buscando ese equilibrio, se renuncia a exigir la presentación de proyectos concretos de actividades y se valoran únicamente las condiciones en que se lleve a cabo la implantación, sean cuales sean tales actividades siempre que se ajusten a la legislación urbanística y con independencia de que coincidan o no con las previstas al tiempo de celebración del contrato y quién sea finalmente la persona o personas que lleven a cabo la implantación. De este modo, se ha diseñado un concurso con criterios de valoración automática en el que además del precio, de significación obvia tratándose de una compraventa, se valoran unos compromisos libremente asumidos por los licitadores como criterios de calidad de la oferta destinados a promover la política horizontal de medio ambiente y la diligente implantación de las actividades.

Lógicamente, un sistema de valoración de ofertas a partir de libres compromisos no puede funcionar con justicia si no es con garantías de su cumplimiento, a cuyo efecto se ha diseñado un sistema de obligaciones económicas para el adquirente que opera en función de la desviación de los resultados finales de la edificación de los terrenos respecto de los compromisos valorados para la adjudicación del concurso. Este sistema de detracciones económicas determina a su vez la necesidad de exigir una garantía de correcta ejecución de la edificación que perviva hasta la efectiva implantación de la actividad prevista o permitida por el planeamiento, más allá por tanto de la extinción por cumplimiento del negocio jurídico de compraventa, en atención al destino de desarrollo urbanístico que el ordenamiento atribuye a los terrenos.

VI.) Por lo que se refiere específicamente a los requisitos de solvencia que se exigen para licitar, en el pliego se requiere tanto solvencia económica como dedicación profesional, por considerar que, si bien el cumplimiento de la obligación principal del adquirente, el pago del precio, se garantiza mediante la mera posesión de la solvencia económica requerida, el destino urbanístico de los terrenos demanda que el adquirente posea excepcionalmente una dedicación profesional orientada a la construcción de viviendas de protección pública. En este sentido, si se ha optado por tramitar dos procedimientos separados de enajenación de terrenos a resultas de la incoación acordada por el consejo de administración el 17 de diciembre de 2019, ha sido precisamente para diferenciar los casos en que el destino urbanístico de los terrenos es la construcción de viviendas de una tipología concreta, viviendas de protección pública (el procedimiento EN-1/2019 de referencia), respecto de aquellos en que el destino de los terrenos es la construcción de viviendas libres (procedimiento EN-2/2019), para de este modo poder exigir en el primer caso una experiencia o pericia en la promoción y construcción de viviendas de esa especial tipología, conforme a la previsión del artículo 109 del Reglamento General de Patrimonio de las Administraciones Públicas que permite establecer en las enajenaciones mediante concurso criterios de admisión de los licitadores que atiendan a las condiciones de dedicación profesional que se estimen



necesarias para el correcto cumplimiento y satisfacción de los fines perseguidos por el concurso. Es más, parece una regla de experiencia notoria que el destino de los terrenos para la construcción de viviendas de protección pública plantea las suficientes dificultades técnicas como para demandar de los posibles adquirentes esa dedicación profesional si se quiere dar cumplimiento real a los fines del consorcio urbanístico vinculados a la intervención en el mercado del suelo para promover vivienda social, que por lo demás es un objetivo que forma parte también de las políticas públicas de los entes consorciados.

En cuanto a las condiciones mínimas de solvencia económica y el modo de acreditarlas, se ha tenido presente la posibilidad de que liciten personas físicas en su propio nombre y derecho para determinar como elemento acreditativo principal la disposición de un seguro de responsabilidad civil por importe mínimo no inferior al valor de tasación, dado que se trata de un criterio expresamente contemplado en la normativa de contratación pública (apartados 1.b y 3.b del artículo 87 de la Ley de Contratos del Sector Público y artículo 11.4.a del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre) que tiene la virtud de que a él puede optar cualquier persona física o jurídica que cumpla lo dispuesto en el artículo 1457 del Código Civil, evitando así introducir por vía de solvencia un elemento de discriminación indirecta de particulares en favor de empresarios y profesionales, sin perjuicio de que para estos se permita, en atención a su sometimiento a la disciplina mercantil, que puedan, a su elección, sustituir el seguro por la presentación de las cuentas que acrediten un determinado volumen anual de negocios (que es también un criterio contemplado en la normativa de contratación pública, apartados 1.a y 3.a del mismo artículo 87 de la ley y 11.4.a del reglamento).

Y en cuanto a las condiciones mínimas de dedicación profesional y el modo de acreditarlas, se ha optado conforme a la finalidad expuesta por determinar como elemento acreditativo la promoción de un determinado número de viviendas de protección pública en los últimos cinco años, criterio que se entiende análogo al contemplado en la normativa de contratación pública en los artículos 90.1.a) de la misma ley y 11.4.b del reglamento, el cual habrá de acreditarse mediante la documentación correspondiente: declaración responsable, certificado final de obra o título urbanístico habilitante y calificación de vivienda con protección pública.

VII.) 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, 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.

- Compromiso de ejecutar las obras de edificación de los terrenos en un plazo máximo, con la pretensión de agilizar en el tiempo la ejecución de la edificación, acelerando así la consecución de los objetivos de promoción de vivienda social.

VIII.) Respecto de la exigencia de una garantía de cumplimiento del contrato que responda de las obligaciones del adquirente, deviene en primer lugar una exigencia lógica del sistema de valoración de la oferta técnica a partir de compromisos de los licitadores, conforme a la secuencia compromiso-incumplimiento-penalidad-garantía que se ha indicado en el último párrafo del anterior apartado V al explicar los aspectos generales de la licitación.

Con la garantía de cumplimiento del contrato se refuerza la efectividad de los limitados instrumentos jurídicos (en virtud del principio de inmisión mínima en la esfera privada) que posee el consorcio para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de ejecución del planeamiento urbanístico que competen al adquirente en calidad de dueño de los terrenos. Este aspecto puede tener gran relevancia si se consideran los importantes perjuicios que se podrían irrogar al interés público en los casos en que la implantación en los terrenos enajenados de una actividad permitida por el planeamiento urbanístico no llegase a su diligente culminación, ya que previsiblemente sería entonces necesario realizar complejos procesos jurídicos y materiales con fuertes costes para los intereses generales, tales como la rescisión de la compraventa y recuperación del dominio de los terrenos para su ulterior venta y transmisión a un tercero en condiciones, quizás, predeterminadas por la actuación del adquirente incumplidor, o la reforma y eventual demolición de la urbanización o las construcciones en curso de edificación si no se adaptaran a nuevas actividades.

IX.) Respecto de la alienabilidad de los terrenos, si bien el artículo 138.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas dispone que *“El acuerdo de incoación del procedimiento llevará implícita la declaración de alienabilidad de los bienes a que se refiera”*, se entiende conveniente acordar una declaración expresa de alienabilidad en garantía del pleno cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 50.1 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid y también para precisar que la enajenación no es en este caso una manifestación de lo que tradicionalmente se ha conocido como “enajenación de bienes sobrantes”, sino una manifestación del giro o tráfico peculiar del consorcio, por lo que la declaración de alienabilidad no ha de entenderse como declaración de bien sobrante, sino como acto de impulso de los fines del consorcio relativos a la intervención en el mercado inmobiliario. En todo caso, parece conveniente incluir en la declaración la consideración de que los terrenos no se consideran necesarios para el uso general o el servicio público ni resulta conveniente su explotación, conforme a lo previsto en el propio artículo 138.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

X.) Por último, se estima conveniente precisar, a efectos de lo dispuesto en el artículo 102.1 del Reglamento General de Patrimonio de las Administraciones Públicas en relación con la inclusión en inventario de los bienes a enajenar, que los terrenos están incluidos en el inventario de bienes y derechos del consorcio a que se refiere el artículo 69 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

## 6. TÍTULO COMPETENCIAL:

A tenor de lo expuesto, procede la emisión de una resolución formal con el siguiente contenido:

- declarar la alienabilidad de los terrenos;
- aprobar el pliego de condiciones particulares de la enajenación;
- aprobar el expediente de la enajenación;
- autorizar la apertura del procedimiento de adjudicación del contrato.

Los actos de declaración de alienabilidad, aprobación de pliego y expediente y apertura del procedimiento de adjudicación son de la potestad del órgano competente para la enajenación, esto es, el consejo de administración en ejercicio de la facultad de llevar a cabo los actos de enajenación y adjudicación de cualquier clase de bienes y derechos que se le atribuye en el artículo 8.2.j) de los estatutos del consorcio, conforme a lo dispuesto en el artículo 135.2 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Dichos actos se emiten en el presente caso en ejercicio de la delegación específica acordada por el consejo de administración el 29 de octubre de 2020.

Conforme a lo expuesto, en ejercicio de la delegación acordada por el Consejo de Administración,

## ACUERDO

**PRIMERO.-** Declarar la alienabilidad de los solares de uso residencial colectivo RC-3 VPPL y RC-15 VPPAOC del sector de suelo urbanizable 115A, Espartales Norte, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid), en tanto que no se consideran necesarios para el uso general o el servicio público ni resulta conveniente su explotación, mientras que su enajenación facilita el cumplimiento de los fines estatutarios del consorcio impulsando el desarrollo económico del ámbito y promoviendo actividades compatibles con un desarrollo sostenible.

**SEGUNDO.-** Aprobar el pliego de condiciones particulares que han de regir la enajenación por el consorcio urbanístico Espartales Norte de los solares de uso residencial colectivo RC-3 VPPL y RC-15 VPPAOC del sector de suelo urbanizable 115A, Espartales Norte, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid).

**TERCERO.-** Aprobar el expediente EN-1/2019, de enajenación por el consorcio urbanístico Espartales Norte de los solares de uso residencial colectivo RC-3 VPPL y RC-15 VPPAOC del sector de suelo urbanizable 115A, Espartales Norte, del Plan General de Ordenación



Urbana de Alcalá de Henares (Madrid).

**CUARTO.-** Autorizar la apertura del procedimiento de adjudicación de la enajenación por el consorcio urbanístico Espartales Norte de los solares de uso residencial colectivo RC-3 VPPL y RC-15 VPPAOC del sector de suelo urbanizable 115A, Espartales Norte, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid).

**QUINTO.-** Dar cuenta de esta Resolución al Consejo de Administración en la siguiente sesión que se celebre.

En Madrid, a fecha de la firma  
EL DIRECTOR GENERAL DE SUELO  
Y DELEGADO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Firmado digitalmente por DE GRACIA GONZALO JUAN JOSE  
Fecha: 2020.12.14 12:12

Juan José de Gracia Gonzalo