

ACUERDO DE APROBACIÓN DEL PLIEGO DE CONDICIONES Y EL EXPEDIENTE DE ENAJENACIÓN DE UNA PARCELA DE USO RESIDENCIAL COLECTIVO LIBRE Y OTRA DE USO TERCIARIO COMERCIAL EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR PP-02, LOS MOLINOS, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GETAFE (MADRID), Y DE APERTURA DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

1. OBJETO:

Es objeto de la presente resolución la emisión, por delegación del consejo de administración del consorcio urbanístico Los Molinos - Buenavista, de un acuerdo mediante el que se apruebe el pliego de condiciones y el expediente de la enajenación de la parcela de uso residencial colectivo libre C-6 y la parcela de uso terciario comercial TE-2 del ámbito del Plan Parcial de Ordenación del Sector PP-02, Los Molinos, del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe (Madrid), y se disponga la apertura del procedimiento de adjudicación del contrato (expediente EN-1/2021).

2. ANTECEDENTES:

I.) El consorcio urbanístico Los Molinos - Buenavista fue constituido el día 22 de julio de 2004 con el objeto de desarrollar, gestionar y ejecutar de forma cooperativa entre el Ayuntamiento de Getafe y la Administración de la Comunidad de Madrid el planeamiento urbanístico de los sectores de suelo urbanizable sectorizado "02 Los Molinos" y "03 Buenavista" del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe (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 Getafe y la Administración de la Comunidad de Madrid, a la que está adscrito.

Entre las funciones que el consorcio ha de desarrollar para el cumplimiento de sus fines, se encuentra realizar las obras de infraestructura urbanística de los sectores, por sí o mediante contratación con terceros, asignando al Ayuntamiento de Getafe o la Comunidad de Madrid, según proceda, los terrenos correspondientes a las infraestructuras y dotaciones públicas 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 Proyecto de Urbanización del Sector PP-02, Los Molinos, fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Getafe el 1 marzo de 2007. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en la sesión celebrada el día 28 de mayo de 2009, llevó a cabo la aprobación definitiva del Plan Parcial.

II.) Una vez llevadas a cabo las actuaciones previas de urbanización e inscripción registral de los terrenos por parte del consorcio, el día 16 de febrero de 2021 el consejo de administración declaró su alienabilidad, aprobó su tasación de acuerdo con los valores expresados en sendos informes técnicos emitidos el 12 de febrero de 2021 por la sociedad de

tasación Tasvalor, S.A., inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4448, y acordó incoar procedimiento para su enajenación mediante licitación pública por concurso con pluralidad de criterios.

Respecto de la instrucción del procedimiento, el consejo de administración también acordó delegar en el vocal Director General de Suelo la aprobación del pliego de condiciones y la apertura del procedimiento de adjudicación, delegar de forma mancomunada en el presidente y la vicepresidenta del consorcio la adjudicación de los terrenos conforme a la propuesta de la mesa de licitación, y facultar al gerente para la tramitación del procedimiento y la firma de la documentación precisa hasta la conclusión del expediente con la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad.

III.) El día 29 de abril de 2021, el gerente del consorcio, actuando en ejercicio de la facultad atribuida por el consejo de administración, solicitó de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, conforme al convenio de asistencia jurídica formalizado el 11 de marzo de 2020 y prorrogado por adenda de 15 de diciembre 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 Consorcios Urbanísticos.

El día 4 de julio de 2021 el servicio jurídico emitió el informe A.J.C.- 64/2021, en el que se condicionaba el parecer favorable sobre el pliego a la toma en consideración de dos consideraciones esenciales relativas a la sucesión en la persona del contratista 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 ha modificado en lo pertinente la redacción de la propuesta inicial para incorporar al pliego de condiciones particulares definitivo las correcciones derivadas de la observancia de todas las consideraciones esenciales del informe jurídico y la mayoría de las observaciones de mejora puestas de relieve en el mismo.

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, obran en el expediente los informes de tasación de los terrenos de 12 de febrero de 2021, emitidos 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 16 de febrero de 2021, el cual fue emitido, por lo que respecta a la declaración de alienabilidad de los terrenos, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 50.1 y 66.5 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid; por lo que respecta a la aprobación de la tasación, 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 esta ley y 102.1 de su reglamento. El acuerdo de incoación tiene todo el contenido necesario conforme a lo previsto en los artículos 91 y 102.1 de este último: 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 de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

Finalmente, obran en el expediente el informe de la asesoría jurídica de 4 de julio de 2021, emitido en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 112.2 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y el propio pliego de condiciones particulares de la enajenación cuya propuesta definitiva es objeto de aprobación, identificado con la firma del gerente el día 9 de agosto de 2021.

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 competente para 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.) El pliego de condiciones particulares de la enajenación que se eleva a aprobación por el consejo de administración, constituye una evolución del pliego de las enajenaciones de terrenos por consorcios urbanísticos adscritos a la Administración de la Comunidad de Madrid que se viene utilizando desde mediados del pasado año 2020, y que en la versión inicial que se sometió a informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, ya estaba adaptado a las recomendaciones contenidas en los informes A.J.C.- 62/2019, de 1 de agosto, 43/2020, de 23 de julio, 80/2020, de 15 de octubre, 85/2020 y 93/2020, ambos de 25 de noviembre, y 143/2020, de 30 de diciembre, en los términos que se expresaron en la memora técnica de la propuesta del pliego que fue emitida por el Asesor de Contratación de la Subdirección General de Consorcios Urbanísticos el día 23 de abril de 2021 y que se adjuntó a la solicitud del

informe jurídico. La versión definitiva que se eleva a aprobación se adapta además, como es obvio, al informe A.J.C.- 64/2021, de 4 de julio, emitido específicamente para esta enajenación, pero también al informe 70/2021, de 19 de julio, emitido con posterioridad en un procedimiento de enajenación similar.

En términos generales, el objetivo principal del pliego es mejorar la gobernanza rebajando en la medida de lo posible todos los costes indirectos de la contratación relacionados con el diseño de la licitación, los derechos y obligaciones de las partes y su plasmación en el pliego. A tal efecto, su contenido pretende ser claro, conciso, 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, notificaciones y comunicaciones), elementos del contrato (partes, naturaleza del negocio, 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 también importante en términos de gobernanza, se ha 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, los deberes de confidencialidad y el proceso de contratación, respecto del que se han tenido muy presentes el diseño del sistema de licitación electrónica de la Comunidad de Madrid Licit@, que es el que han de utilizar todos los licitadores que no sean personas físicas, y el funcionamiento de las aplicaciones telemáticas institucionales de perfil de contratante, depósito de garantías y obtención de bastanteo de poderes. Y también se ha adaptado el pliego a la internacionalización que la digitalización conlleva, lo que se manifiesta en la terminología utilizada y 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 3) y las cautelas que deberán observarse si la presentación se realizase por correo certificado (cláusulas 3.1 y 11.3), 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.- 64/2021 de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid sobre el pliego de condiciones particulares se pusieron de manifiesto importantes observaciones referidas a la depuración de la situación física y jurídica de los terrenos, la codificación internacional de algunos aspectos del contrato, los requisitos de solvencia de los licitadores o la imposición de condiciones resolutorias, las cuales ponen de manifiesto la conveniencia de acreditar en el expediente la justificación cabal de determinados aspectos del procedimiento de enajenación. 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 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 de la contratación del sector público 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.

En otro orden de consideraciones, 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, es conveniente que el órgano competente para la enajenación se manifieste expresamente sobre estas cuestiones en la medida en que implican decisiones de oportunidad que le competen en exclusiva. Para ello se incluyen a continuación las justificaciones específicas pertinentes.

II.) Se han mantenido 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 y el código del negocio en el vocabulario común de contratos públicos en la Unión Europea (CPV) como manifestaciones de la adaptación del contrato a la digitalización y la internacionalización, por considerar que esas menciones facilitan la elaboración posterior de estadísticas y contribuyen a la racionalización de la gestión administrativa, a más de ser necesarias para su inclusión en el anuncio de la licitación. No obstante, se han suprimido, a sugerencia de la Abogacía General, los códigos del negocio en la clasificación nacional de actividades económicas (CNAE-2009), en la nomenclatura estadística de actividades económicas en la Unión Europea (NACE Rev. 2) y en la clasificación estadística de productos por actividades en la Unión Europea (CPA), ya que, a pesar de su valor hermenéutico, no son estrictamente necesarios y menoscaban la concisión de la regulación.

III.) 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.

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.

IV.) 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 no dedicación 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 requerida, sin que por el contrario se aprecien razones especiales que determinen la exigencia de una dedicación 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 vivienda o establecimiento en concreto

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).

V.) 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, valorando dos compromisos voluntarios del licitador: obtener 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; y ejecutar las obras de edificación de los terrenos en un plazo determinado, con la pretensión de agilizar en el tiempo la implantación de las actividades subsiguiente a la edificación, acelerando así la realización de las previsiones del planeamiento urbanístico.

VI.) 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 III 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.

VII.) Respecto de la imposición de la condiciones resolutorias, devienen de la consideración de que los intereses esenciales del consorcio que motivan la enajenación demandan que los adquirentes de los terrenos cumplan en un tiempo razonable los deberes de edificar los terrenos e implantar en ellos usos permitidos en el planeamiento urbanístico, que incumben a cualesquiera propietarios conforme a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, puesto que ese cumplimiento incide en la misión de desarrollo urbanístico que justifica la existencia del consorcio. Con esta perspectiva, se sujetan las enajenaciones a la condición resolutoria de la efectiva implantación del uso urbanístico en un plazo máximo de cinco años tras la adquisición, sin cómputo de las demoras que se produzcan durante la tramitación de licencias o autorizaciones urbanísticas, siempre que no sean imputables al administrado. Junto a este supuesto de incumplimiento determinante, se han previsto otros dos (transmitir los terrenos por negocio inter vivos o ceder la deuda hipotecaria antepuesta a la condición resolutoria sin autorización del consorcio) que tienen el sentido instrumental de evitar que el adquirente pueda obviar por vías de ingeniería contractual el cumplimiento del deber urbanístico de edificación o las consecuencias contractuales del incumplimiento.

VIII.) 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:

- 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 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 66.5 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid. Dichos actos se emiten en el presente caso en ejercicio de la delegación específica acordada por el consejo de administración el día 16 de febrero de 2021 en los siguientes términos: *«Elaborar el Pliego de Condiciones Particulares que ha de regir la licitación pública mediante concurso con pluralidad de criterios y remitir los expedientes a los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid, delegando en el Vocal Director General de Suelo la aprobación del mismo y la apertura del procedimiento de licitación»*.

A tal efecto, el día 24 de agosto de 2021 el Subdirector General de Consorcios Urbanísticos de la Dirección General del Suelo, actuando accidentalmente en sustitución del gerente del consorcio, formuló propuesta razonada de aprobación del pliego de condiciones y el expediente y de apertura del procedimiento de adjudicación de la enajenación, cuyos razonamientos se incorporan al presente acto administrativo.

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

ACUERDO

PRIMERO.- Aprobar el pliego de condiciones particulares que han de regir la enajenación por el consorcio urbanístico Los Molinos - Buenavista de una parcela de uso residencial colectivo libre y otra de uso terciario comercial en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación del Sector PP-02, Los Molinos, del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe (Madrid).

SEGUNDO.- Aprobar el expediente EN-1/2021, de enajenación por el consorcio urbanístico Los Molinos - Buenavista de una parcela de uso residencial colectivo libre y otra de uso terciario comercial en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación del Sector PP-02, Los Molinos, del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe (Madrid).

TERCERO.- Autorizar la apertura del procedimiento de adjudicación de la enajenación por el consorcio urbanístico Los Molinos - Buenavista de una parcela de uso residencial colectivo libre y otra de uso terciario comercial en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación del Sector PP-02, Los Molinos, del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe (Madrid).

CUARTO.- 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: 2021.08.25 13:26

Juan José de Gracia Gonzalo