



**Comunidad
de Madrid**

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía la firma auténtica y, para evitar el acceso a datos personales protegidos, se ha ocultado el código que permitiría comprobar el original

Dirección General de Suelo
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Subdirección General de Consorcios Urbanísticos
Procedimiento de contratación VDC_2021_EN_01

ACUERDO DEL ÓRGANO LIQUIDADOR DEL CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA INDUSTRIAL VALDELACASA, EN LIQUIDACIÓN, DE DECLARACIÓN DE ALIENABILIDAD E INCOACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN DIRECTA DEL SOLAR 12-A DEL SECTOR SUS A-4, VALDELACASA, DE ALCOBENDAS

1. OBJETO:

Es objeto de la presente resolución declarar la alienabilidad del solar 12-A del sector SUS A-4, Valdelacasa, del plan general de ordenación urbana de Alcobendas (Madrid), y disponer la incoación del procedimiento para su enajenación mediante adjudicación directa tras concurso previo desierto, conforme a lo dispuesto en el artículo 138.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), en relación con el artículo 178.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), y el artículo 50.4 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid (LPCM).

2. ANTECEDENTES:

I.) El Consorcio Urbanístico Área Industrial Valdelacasa, en Liquidación, fue constituido el día 3 de mayo de 2002 con la finalidad de desarrollar, gestionar y ejecutar cooperativamente entre el Ayuntamiento de Alcobendas y la Administración de la Comunidad de Madrid el planeamiento urbanístico del ámbito de suelo urbanizable no programado sectorizado de uso característico industrial denominado “Valdelacasa” en el plan general de ordenación urbana de Alcobendas (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, de las previstas en el artículo 2.2.a) de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y goza de la consideración de Administración pública conforme a lo dispuesto en el apartado 3 del mismo artículo. Está adscrito a la Administración de la Comunidad de Madrid.

Entre las actividades que constituyen el objeto del consorcio se encuentran redactar las figuras de planeamiento y ejecución urbanística necesarias para el desarrollo del ámbito territorial que tiene asignado, programar y ejecutar las actividades urbanizadoras que deban desarrollarse, y proceder a la inscripción de las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad, según se dispone en los apartados A), B) y D) del artículo 5 de los estatutos, respectivamente. Igualmente le compete, tras la ejecución de la urbanización, disponer del suelo resultante enajenándolo a terceros adquirentes, conforme a lo dispuesto en el apartado E) del mismo artículo.

II.) El día 6 de mayo de 2019 el consejo de administración acordó la disolución del consorcio por cumplimiento de sus fines, designando órgano liquidador a la Dirección de Área de Suelo y Consorcios Urbanísticos de la Dirección General de Urbanismo y Suelo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, unidad hoy día suprimida y cuyas competencias han sido asumidas por la Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad en virtud de lo dispuesto en el artículo 7,

apartados 9 y 14, del Decreto 73/2019, de 27 de agosto, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica la estructura orgánica básica de las Consejerías de la Comunidad de Madrid.

El día 1 de junio de 2020 fue nombrado funcionario responsable del procedimiento de liquidación del consorcio el titular de la Subdirección General de Consorcios Urbanísticos de la Dirección General de Suelo.

III.) En el acuerdo de 6 de mayo de 2019 en que resolvió sobre la disolución del consorcio, el consejo de administración acordó también incoar procedimiento para la enajenación de los solares 12-A y 14-B del sector SUS A-4, Valdelacasa, de Alcobendas (Madrid), *“como acto tendente a la liquidación y con el fin de hacer frente al pago de las obligaciones pendientes”*, indicando además que *“la enajenación deberá efectuarse en el plazo más breve posible”*.

Instruido el procedimiento de contratación (VDC_2019_EI_01), el día 7 de enero de 2020 se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el anuncio de convocatoria de licitación del contrato mediante concurso, que concluyó con la declaración de licitación desierta por falta de ofertas admisibles, acordada por el consejo de administración el día 12 de marzo de 2020.

IV.) En el mismo acuerdo de 12 de marzo de 2020 en que resolvió sobre la licitación del procedimiento de enajenación del año 2019, el consejo de administración, considerando procedente incoar un nuevo procedimiento, acordó *“el inicio del expediente de enajenación, delegando en el Órgano Liquidador, la aprobación del Pliego de Condiciones, una vez se emita informe favorable al respecto por la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, la aprobación del expediente y la apertura del procedimiento de adjudicación”*.

Instruido este nuevo procedimiento de contratación (VDC_2020_EN_01), el día 3 de septiembre de 2020 se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el anuncio de convocatoria de licitación del contrato mediante concurso, que concluyó con la adjudicación al mejor postor el solar 14-B y la declaración de licitación desierta del solar 12-A al no haberse presentado ninguna oferta de adquisición, acordada por el consejo de administración el día 17 de marzo de 2021.

V.) Es de señalar para completar estos antecedentes que durante el tiempo en que el consorcio estuvo en régimen de funcionamiento ordinario convocó, cuando menos en otras dos ocasiones, licitación para la enajenación por concurso de los mismos terrenos, con resultados infructuosos tanto en el año 2012 (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 182, de 1 de agosto de 2012), como en el año 2017 (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 296, de 13 de diciembre de 2017), con la peculiaridad de que en este último caso el gerente propuso al consejo de administración en la sesión de 11 de abril de 2018 (punto 5 del orden del día) incoar un procedimiento de adjudicación directa tras concurso desierto, pero la decisión se pospuso a la siguiente sesión, que se celebró el día 6 de mayo de 2019 y donde finalmente no se adoptó tal acuerdo, sino que se acordó la disolución del consorcio y la incoación del procedimiento

de enajenación por concurso del año 2019, tan infructuoso a la postre como el subsiguiente del año 2020.

VI.) En los últimos meses se ha recibido en la Subdirección General de Consorcios Urbanísticos algunas consultas informales de operadores económicos del mercado manifestando interés por la adquisición del solar 12-A del sector SUS A-4, Valdelacasa. Por este motivo se solicitó la emisión de un informe interno sobre la posibilidad de su enajenación directa y el procedimiento a seguir, el cual, emitido el día 26 de febrero de 2021 por el funcionario Asesor de Contratación de esta unidad administrativa, concluye que es posible legalmente incoar en las actuales circunstancias un procedimiento de enajenación directa y que, a falta de regulación específica del procedimiento para la adjudicación del contrato, este ha de respetar los principios comunes de la contratación pública y los específicos de las enajenaciones patrimoniales.

3. NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER:

I.) De antecedentes se deduce que, después de cuando menos cuatro licitaciones por concurso en el último decenio, las últimas tres de ellas publicadas en menos de tres años entre diciembre de 2017 y septiembre de 2020, el consorcio sigue sin poder enajenar el solar 12-A, lo que compromete la consecución del objetivo de liquidación expresado en el acuerdo del consejo de administración de 6 de mayo de 2019 en que simultáneamente se resolvió la disolución del consorcio y la enajenación de terrenos *“como acto tendente a la liquidación”*.

Este solar 12-A es el último terreno que resta por enajenar tras la ejecución del planeamiento urbanístico del sector “Valdelacasa” del plan general de ordenación urbana de Alcobendas. En consecuencia, las concretas necesidades administrativas a satisfacer con la enajenación del solar son promover la efectiva liquidación del consorcio mediante la realización de su último activo inmobiliario en condiciones que faciliten el reparto de beneficios y cargas entre los entes consorciados.

II.) Dado que no se presentó oferta alguna por el solar 12-A en la última licitación para su enajenación por concurso (VDC_2020_EN_01), cabe aplicar la previsión del artículo 178.2 de la LSCM de que cuando los concursos de enajenación de bienes de la Comunidad de Madrid y los municipios clasificados como suelo urbano hayan quedado desiertos, la Administración actuante pueda enajenarlos directamente, dentro del año siguiente, con sujeción a los mismos pliegos.

A tal efecto, en el acuerdo de 17 de marzo de 2021 en que resolvió sobre dicha licitación, el consejo de administración, considerando procedente dejar a la discreción del órgano liquidador la decisión de incoar un eventual procedimiento de enajenación directa, acordó *“Delegar en el Órgano Liquidador del Consorcio, Director General de Suelo, en el caso de que por éste, previos los trámites legales oportunos, se considere pertinente, la incoación y tramitación de todas las fases del procedimiento de enajenación de la parcela 12A, incluida su adjudicación y firma de cuantos documentos y escrituras públicas sean necesarios, por el procedimiento de enajenación directa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid y*

demás normativa de aplicación”.

Considerando las dificultades habidas hasta ahora para enajenar el solar 12-A por concurso, y teniendo en cuenta que, a pesar de la falta de efectividad de las licitaciones formales llevadas a cabo en los últimos años, parece haber interés en el mercado por la adquisición de este solar, se estima que la necesidad administrativa de enajenarlo como acto tendente a la liquidación del consorcio efectivamente puede satisfacerse mediante la instrucción de un procedimiento de enajenación directa, lo que requiere en primer lugar su incoación conforme al artículo 138.1 de la LPAP, con el contenido previsto en los artículos 91 y 102.1 de su Reglamento General, aprobado mediante Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto (RGLPAP).

4. DESCRIPCIÓN DEL BIEN A ENAJENAR:

Descripción: solar urbano denominado 12-A, ubicado en el Sector SUS A-4, Valdelacasa, del término municipal de Alcobendas (Madrid).

Linderos: Norte, parcela 12-B; Sur, calle de La Pedriza; Este, avenida del Monte de Valdelatas; Oeste, calle de El Nevero.

Superficie: diez mil novecientos diecisiete metros cuadrados y treinta y dos decímetros cuadrados (10.917,32 m²).

Ordenanza: clave de zona terciaria (T), grado 1º (oficinas); tipología: aislada; parcela mínima: 4.000 m²; altura máxima: 5 plantas / 22 m.

Edificabilidad máxima (1,20 m²e/m²s): 13.100,78 m²e.

Unidades de aprovechamiento: 23.581,4030 U.A.

Referencia catastral: 4375104VK4847N0001JO.

Inscripción registral: inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Alcobendas, al tomo 1235, libro 1137, folio 51, alta 1, finca 65.399, código registral único 28134000408378.

Cargas: libre de cargas.

5. TASACIÓN:

I.) La tasación de los terrenos, aun cuando se configure legalmente como requisito previo a la incoación de todo procedimiento de enajenación de bienes inmuebles (artículo 50.4 LPCM; más explícitamente, artículo 102.2 RGLPAP), tiene un sentido jurídico limitado en los supuestos de enajenación directa tras concurso desierto porque el artículo 178.2 de la LSCM solo permite la venta directa siempre que se haga dentro del año siguiente y con sujeción a los pliegos antecedentes.

Como es fácil inferir, la habilitación temporal de un año para la enajenación directa normalmente conllevará que caduque la tasación que fue aprobada cuando se acordó la incoación del procedimiento antecedente de enajenación por concurso, cuyo plazo de validez es igualmente de un año desde el momento de aprobación de la tasación, muy anterior a la declaración de concurso desierto (artículos 114.5 de la LPAP y 102.2 del RGLPAP).

En tales circunstancias, podría plantearse la oportunidad de proceder a la emisión y aprobación de una nueva tasación de los terrenos con la finalidad de suplir la tasación formalmente caducada y determinar su valor actual. Sin embargo, a pesar de

la objetividad de todos los informes de tasación (que se articula mediante la predeterminación de unos requisitos subjetivos y objetivos para su emisión: artículo 114.1 de la LPAP, disposición adicional octava del RGLPAP y Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras), una nueva tasación nunca podría cumplir su función principal de asegurar el respeto del principio de objetividad en la enajenación de los bienes patrimoniales (artículo 8.1 de la LPAP, epígrafe c), debido a que la enajenación directa ha de sujetarse a los pliegos de la licitación previa, lo que incluye el tipo de licitación determinado por el valor de tasación aprobado en el procedimiento antecedente (artículo 97.3 del RGLPAP, epígrafe b).

Por tanto, en una enajenación directa tras licitación desierta el principio de objetividad se sirve con la tasación del procedimiento antecedente, no siendo posible aprobar una nueva tasación porque las bases económicas del negocio ya están predeterminadas por la licitación previa. Al no aprobarse nueva tasación de los terrenos, es obligado incorporar formalmente al expediente del procedimiento de enajenación directa, los documentos del procedimiento antecedente que constituyen las bases económicas del negocio: la tasación, su aprobación y el pliego de condiciones particulares.

II). El hecho de que la tasación jurídicamente relevante en un procedimiento de enajenación directa tras licitación desierta sea la que fue empleada en el procedimiento antecedente, no implica que una eventual nueva tasación, aunque no se apruebe, carezca de relevancia en todo caso, ya que junto al servicio del principio de objetividad en la enajenación, el sentido jurídico de las tasaciones se vincula en términos generales al respeto de los principios de eficiencia y economía en cualquier tipo de gestión de los bienes patrimoniales (artículo 8.1 de la LPAP, epígrafe a).

Esa nueva tasación no estaría por tanto destinada a acreditar la objetividad de la enajenación, sino la eficiencia y economía de la gestión llevada a cabo para enajenar, lo que podría ser especialmente conveniente en el presente caso ya que la tasación que consta en el procedimiento VDC_2020_EN_01, mediante la que se atribuyó al terreno el valor que sirvió de base para determinar el tipo de licitación al que ahora tiene que sujetarse la enajenación directa, data del día 5 de agosto de 2019, lo que obliga a plantearse la propia oportunidad de la tramitación de la enajenación directa en la medida en que el ahorro de esfuerzos de tramitación que conlleva, pudiera verse anulado por una diferencia de valor importante de los terrenos.

Considerando estas circunstancias, se ha solicitado del arquitecto Jefe del Área de Gestión Urbanística de la Subdirección General de Consorcios Urbanísticos de la Dirección General de Suelo la emisión de un nuevo informe de tasación del terreno, que, emitido el día 5 de marzo de 2021, le atribuye un valor de cinco millones veintiún mil quinientos veintiún euros con sesenta céntimos de euro (5.021.521,60 €). Siendo este valor de tasación ligerísimamente superior al determinado en el informe emitido por el mismo funcionario el 5 de agosto de 2019, en el que se determinó un valor de tasación de cinco millones cuatro mil trescientos ochenta y tres euros con treinta y seis céntimos (5.004.383,36 €), apenas un 0,34% inferior al actual, se entiende que queda acreditado

en el presente procedimiento el respeto de los principios de eficiencia y economía en la gestión de los bienes patrimoniales.

6. ALIENABILIDAD:

En términos generales, el artículo 49.1 de la LPCM establece como requisito para la enajenación a título oneroso de los bienes de dominio privado el que no sean necesarios para el ejercicio de las funciones de su titular, y en el mismo sentido se pronuncia el artículo 131.1 de la LPAP. Sin embargo, el artículo 66.1 de la LPCM limita la potestad de enajenación de bienes de las entidades integrantes de la Administración institucional a los adquiridos por la propia entidad, y exige igualmente que la enajenación forme parte de sus operaciones estatutarias y constituya el objeto directo de sus actividades.

La presente enajenación es una manifestación del giro o tráfico peculiar del consorcio conforme a sus fines estatutarios, concretamente la que implica participar en la actividad urbanística de ejecución mediante la adquisición y urbanización de los terrenos, primero, y su posterior puesta en el mercado para que los operadores económicos interesados implanten alguna de las actividades previstas o permitidas por la ordenación urbanística. No es, por tanto, una manifestación de lo que tradicionalmente se ha conocido como *“enajenación de bienes sobrantes”* (de hecho, en tales casos la regla no es que los bienes se enajenen, sino que se incorporen al patrimonio de la Administración territorial correspondiente, conforme a lo dispuesto en el artículo 66.2 de la LPCM). En consecuencia, no es la consideración de bienes sobrantes, sino el cumplimiento de los fines del consorcio, lo que determina la oportunidad de la enajenación, circunstancia esta que afecta al sentido de la declaración de alienabilidad a que se refiere el artículo 50.1 de la LPCM, que no ha de entenderse como declaración de bien sobrante, sino como acto de impulso de los fines del consorcio en los términos de su artículo 66.1. No obstante, procede declarar también 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 artículo 138.1 de la LPAP.

7. JUSTIFICACIÓN DEL MODO DE VENTA SELECCIONADO:

De los antecedentes y explicación de las necesidades administrativas se deduce la legalidad y oportunidad en las actuales circunstancias de proceder a la enajenación del solar 12-A mediante adjudicación directa.

De una parte, en el informe de 26 de febrero de 2021 del Asesor de Contratación de la Subdirección General de Consorcios Urbanísticos se justifica la aplicabilidad al caso del artículo 178.2 de la LSCM que permite la enajenación directa tras concurso desierto.

De otra parte, la evolución histórica de los intentos de enajenación de este terreno en los últimos diez años, siempre por concurso, muestra el fracaso en la consecución del objetivo. Si bien esa situación probablemente responda más a las circunstancias de un mercado cambiante que ha sufrido difíciles coyunturas desde la crisis económica que se inició en el año 2008 y poco tenga que ver con el procedimiento de adjudicación empleado en esos casos, la experiencia de tener abierta la licitación pública de forma prácticamente continuada durante los años 2018, 2019 y 2020 sin

resultado positivo, unida a las necesidades administrativas que ahora mismo tiene el consorcio de enajenar, una vez cumplidos sus fines, su última propiedad inmobiliaria para de ese modo monetizar su patrimonio y facilitar su liquidación final y definitiva extinción, justifican que se intente aprovechar conforme a la ley las posibilidades que pudieran ofrecer los operadores económicos interesados por la adquisición de este terreno, tramitando con ese fin un procedimiento de enajenación mediante adjudicación directa.

8. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA ENAJENACIÓN:

Conforme al artículo 178.2 de la LSCM, las condiciones de la enajenación directa han de ser las mismas ya establecidas en el pliego del procedimiento VDC_2020_EN_01 del que trae causa, el cual fue aprobado el día 11 de septiembre de 2020 por el Director General de Suelo, titular del órgano liquidador del consorcio, conforme a la delegación acordada por el consejo de administración al tiempo de incoar el procedimiento el día 12 de marzo de 2020, sin que proceda, por tanto, la emisión y aprobación de un nuevo pliego. No obstante, al no aprobarse nuevo pliego, es obligado incorporar formalmente al expediente del procedimiento de enajenación directa, el pliego del procedimiento antecedente y su aprobación.

Dicho pliego incluye todo el contenido normativamente requerido, esto es, las menciones que se prevén en el artículo 97.3 del RGLPAP: descripción física y jurídica del terreno 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); más la determinación de los criterios de adjudicación que se demanda en el artículo 138.2 de la LPAP (cláusula 8.2) y la exigencia de garantías que se prevé en los artículos 137.6 de esta ley y 50.6 de la LPCM (cláusula 9.1).

Quedan de ese modo definidas con el alcance legalmente previsto las condiciones de la enajenación, si bien los aspectos relativos al procedimiento de venta seleccionado, modo de presentación de ofertas y forma en que se desarrollará la licitación no podrán ser aplicados en sus propios términos, sino que las cláusulas del pliego deberán ser interpretadas a la luz de la forma de adjudicación directa del contrato, a cuyo efecto este acuerdo incluye las instrucciones necesarias.

9. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN:

En el informe del Asesor de Contratación de 26 de febrero de 2021, al que en este punto procede remitirse, se concluye que el procedimiento para la adjudicación del contrato debe respetar los principios comunes de la contratación pública (libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos, no discriminación e igualdad de trato entre los licitadores y eficiente utilización de los recursos mediante la salvaguarda de la libre competencia y la selección de la oferta

económicamente más ventajosa) más los principios específicos de las enajenaciones patrimoniales (publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad), a cuyo efecto se sugiere seguir los trámites esenciales del procedimiento negociado sin publicidad de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, incluyendo en el acuerdo de incoación del procedimiento, si se estimase oportuno, la previsión de algún medio objetivo de captación de interesados para la inicial presentación de solicitudes de participación (por ejemplo, publicidad en el portal de suelo de la Comunidad de Madrid o en el perfil del contratante del consorcio).

De este modo, se plantea la cuestión de determinar qué trámites del procedimiento negociado sin publicidad deben ser respetados para cumplir con los principios aplicables y cuáles pueden ser eludidos por considerarlos innecesarios en el presente caso, cuya peculiaridad estriba en que las condiciones de la compraventa están predeterminadas en el pliego de condiciones particulares del procedimiento antecedente, para cuyo diseño ya se tuvieron en cuenta las mismas necesidades administrativas que ahora y en función de ellas se estableció como único criterio de adjudicación la valoración automática de la oferta económica. Por tanto, considerando que el interés esencial del consorcio no es tanto la obtención de un rendimiento económico superior ni la implantación de un tipo determinado de actividades en los terrenos, sino la realización de su último activo inmobiliario a la mayor brevedad posible, y teniendo en cuenta que la propia LCSP circunscribe las materias que pueden ser objeto de negociación a aspectos económicos y técnicos y excluye de negociación la descripción de las necesidades administrativas, las características esenciales del objeto del contrato, los elementos de la prestación que constituyan requisitos mínimos que han de cumplir todas las ofertas y los criterios de adjudicación (artículos 166.2 y 169.5), a la vez que prohíbe modificar sustancialmente las condiciones iniciales del contrato, alterar el presupuesto o variar el sistema de pago (artículo 168, epígrafe a, supuesto 1º), cabe concluir que en el presente caso la materia que puede ser objeto de negociación se limita al precio de venta.

Ahora bien, una negociación que no pueda atender a ninguna otra cuestión ajena al precio del contrato no aporta en términos de gobernanza ninguna ventaja tangible, ya que los superiores costes indirectos para los operadores económicos e incluso para la Administración actuante que derivarían de un proceso de negociación con todas sus fases (presentación de solicitudes de participación, eventualmente tras invitación previa, selección de candidatos, presentación de ofertas preliminares tras la pertinente invitación, negociación con cada licitador, cierre de la negociación y presentación de ofertas definitivas igualmente tras invitación), difícilmente podrían verse compensados por el hipotético incremento del precio que pudiera obtenerse a resultas del conocimiento por el consorcio de las ofertas iniciales de cada uno de los interesados. Ese tipo de negociación, además, correría siempre el riesgo de incurrir en la prohibición del artículo 169.7 de la LCSP de facilitar información confidencial.

La esencia de los procedimientos de adjudicación con negociación es que para la formación de la voluntad de adjudicación del contrato se negocien las condiciones con uno o varios candidatos y se elija justificadamente al adjudicatario, para lo que la ley prevé que se negocie previamente de forma transparente y objetiva la mejor oferta

posible con al menos tres licitadores que acrediten su aptitud para contratar y que tras la negociación se dé un plazo común a los licitadores para que presenten por escrito su oferta definitiva y constituyan la garantía de licitación. Por su parte, la adjudicación directa como forma de adjudicación, dada su multiplicidad de supuestos habilitantes, solo puede configurarse como aquella en que el adjudicatario es cualquier persona apta para celebrar el contrato que justificadamente sea elegida conforme a la ley. De este modo, los procedimientos de adjudicación con negociación de la LCSP proporcionan un cauce para la formación de la voluntad del órgano encargado de la enajenación en los supuestos en que legalmente sea aplicable la adjudicación directa, pero no tiene sentido en el presente caso seguir aquellos de sus trámites que versen concretamente sobre la negociación de las condiciones del contrato.

En consecuencia, se estima que basta con que el procedimiento de adjudicación se desarrolle conforme a una invitación pública en el perfil de contratante para que cualesquiera operadores económicos puedan presentar ofertas definitivas acompañadas de la acreditación de su aptitud para contratar y la constitución de la garantía de licitación, conforme a lo dispuesto en los artículos 169.8 de la LCSP y 102.2 y 117 del RGLPAP, ofertas cuya valoración habrá de ser realizada atendiendo al criterio de adjudicación señalado en el pliego de condiciones particulares del procedimiento antecedente. No se oculta que este procedimiento guarda fuerte analogía con una licitación por concurso ordinaria y carece, por los motivos que se han indicado, de la componente de negociación, pero no se debe olvidar que la enajenación directa es una forma de adjudicación más ágil que el concurso, motivo por el cual se emplea al servicio de las necesidades administrativas actuales del consorcio disuelto y en liquidación, y que la utilización en el presente caso de algunas reglas del procedimiento negociado sin publicidad tiene un mero sentido instrumental, de salvaguarda de los principios comunes de la contratación pública y los específicos de las enajenaciones patrimoniales. Concretamente, la publicidad de la licitación en el perfil de contratante tiende a garantizar una publicidad adecuada en la hipótesis, en principio improbable a tenor del interés mostrado por el mercado, pero no descartable dados los antecedentes del caso, de que no presentaran oferta al menos tres licitadores aptos.

10. TÍTULO COMPETENCIAL:

A tenor de lo expuesto, procede declarar formalmente la alienabilidad de los terrenos, incoar procedimiento de enajenación directa tras concurso previo declarado desierto, incorporar al expediente el informe de tasación de los terrenos, la aprobación de la tasación y el pliego de condiciones particulares procedentes del procedimiento antecedente (expediente VDC_2020_EN_01), y disponer las condiciones del procedimiento de adjudicación. A tal efecto, el día 2 de junio de 2021 el Subdirector General de Consorcios Urbanísticos, actuando en su condición de funcionario público responsable del procedimiento de liquidación del consorcio, formuló propuesta razonada de incoación del procedimiento, cuyos razonamientos se incorporan al presente acto administrativo.

Los actos de aprobación de la tasación, declaración de alienabilidad e incoación del procedimiento de enajenación son de la potestad del órgano competente para la

enajenación, esto es, el consejo de administración en ejercicio de la facultad de acordar la celebración de toda clase de contratos que se le atribuye en el artículo 11.D) de los estatutos del consorcio. Son también de la potestad del órgano competente para la enajenación, en su condición de autoridad análoga al órgano de contratación, la aprobación de pliego y expediente y apertura del procedimiento de adjudicación, así como los actos de seleccionar a los candidatos en los procedimientos con negociación, invitarles efectivamente a participar, declarar la conclusión de la negociación, invitar a los licitadores a presentar ofertas finales, y en último término adjudicar el contrato. La incorporación al procedimiento de documentos procedentes del procedimiento antecedente es una potestad del instructor sujeta a la aprobación del expediente por el órgano de contratación.

No obstante, hay que considerar que la presente enajenación constituye una venta de activos encaminada a la liquidación de un consorcio disuelto, por lo que se encuentra dentro del ámbito competencial de los liquidadores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 387 de la Ley de Sociedades de Capital, texto refundido aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio. Sea como fuere, el consejo de administración delegó en el acuerdo de 17 de marzo de 2021 el ejercicio de las competencias del órgano encargado de la enajenación en el órgano liquidador del consorcio para el supuesto de que se tramitase un procedimiento de enajenación directa.

Conforme a lo expuesto, en uso de las competencias que tengo atribuidas en mi condición de titular del órgano liquidador del consorcio y en ejercicio de las delegadas por el consejo de administración,

ACUERDO

PRIMERO.- Declarar la alienabilidad del solar 12-A del sector SUS A-4, Valdelacasa, del plan general de ordenación urbana de Alcobendas (Madrid), en tanto que, a tenor de la situación de disolución del consorcio, no se considera necesario para el uso general o el servicio público ni resulta conveniente su explotación, mientras que su enajenación facilita el reparto de beneficios y cargas entre los entes consorciados en orden a la liquidación y definitiva extinción del consorcio.

SEGUNDO.- Incoar el procedimiento VDC_2021_EN_01, de enajenación directa por el Consorcio Urbanístico Área Industrial Valdelacasa, en Liquidación, del solar 12-A del sector SUS A-4, Valdelacasa, del plan general de ordenación urbana de Alcobendas (Madrid), que se tramitará conforme a las siguientes instrucciones:

- El valor de tasación de los terrenos será el determinado en el informe de 5 de agosto de 2019 del arquitecto Jefe de Área de Gestión Urbanística de Consorcios de la Dirección General de Suelo de la Comunidad de Madrid y aprobado por el consejo de administración en el marco del procedimiento VDC_2019_EI_01 el día 21 de noviembre de 2019: cinco millones cuatro mil trescientos ochenta y tres euros con treinta y seis céntimos (5.004.383,36 €).

- La enajenación se registrará por lo dispuesto en el pliego de condiciones particulares del expediente VDC_2020_EN_01, aprobado el día 11 de septiembre de 2020 por el titular del órgano liquidador del consorcio.
- Se publicará un anuncio en el perfil de contratante invitando a los interesados a presentar ofertas definitivas durante el plazo mínimo de un mes.
- Las ofertas definitivas de los licitadores serán valoradas conforme a los criterios de adjudicación establecidos en el pliego de condiciones particulares.

TERCERO.- Incorporar al expediente VDC_2021_EN_01 el informe de tasación de los terrenos emitido por el Arquitecto Asesor en Planeamiento Urbanístico y Valoraciones de la Subdirección General de Consorcios Urbanísticos el 5 de agosto de 2019, el acuerdo del consejo de administración de 21 de noviembre de 2019 por el que se aprueba la tasación de los terrenos, así como el pliego de condiciones particulares del procedimiento VDC_2020_EN_01 y el acuerdo del órgano liquidador del consorcio de 11 de septiembre de 2020 por el que se aprueba el mismo.

En Madrid, a fecha de la firma
EL DIRECTOR GENERAL DE SUELO

Firmado digitalmente por: DE GRACIA GONZALO JUAN JOSE
Fecha: 2021.06.03 10:46