

ACUERDO DE APROBACIÓN DE LOS PLIEGOS DE CONDICIONES Y LOS EXPEDIENTES DE ENAJENACIÓN DE DOS SOLARES DE USO TECNOLÓGICO INDUSTRIAL Y DOS SOLARES DE USO TERCIARIO COMERCIAL DEL PP-1 "OESTE" DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN AUTOVÍA TOLEDO NORTE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEGANÉS, Y DE APERTURA DE LOS PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN

1. OBJETO:

Es objeto de la presente resolución la emisión, por delegación del consejo de administración del consorcio urbanístico Leganés Tecnológico, de un acuerdo mediante el que se aprueben los pliegos de condiciones y los expedientes de las enajenaciones de los solares de uso tecnológico industrial i5-23 e i5-24 y de los solares de uso terciario comercial T1-3 Reformado y T1-4 del ámbito del PP-1 "Oeste" del Plan de Sectorización Autovía Toledo Norte del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés (Madrid), y se disponga la apertura del procedimiento de adjudicación de los contratos (expedientes EN-1/2020 y EN-2/2020, respectivamente).

2. ANTECEDENTES:

I.) El consorcio urbanístico denominado "PP-A del P.A.U.-2 [plan parcial de actuación del programa de actuación urbanística 2], Autovía Toledo Norte", conocido como "Leganés Tecnológico", fue constituido el día 20 de diciembre de 1999 con la misión de desarrollar, gestionar y ejecutar cooperativamente entre el Ayuntamiento de Leganés y la Administración de la Comunidad de Madrid el planeamiento urbanístico de los terrenos de uso industrial y terciario situados al noroeste del término municipal de Leganés lindantes con las carreteras M-425, M-40 y autovía de Toledo, en el ámbito del suelo urbanizable no programado denominado PAU-2, "Autovía de Toledo Norte", del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

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 Leganés y la Administración de la Comunidad de Madrid, a la que está adscrito.

Entre las actividades que constituyen el objeto del consorcio se encuentra llevar a cabo las obras de urbanización precisas en las áreas que tiene afectas conforme al destino previsto en los planes urbanísticos, y proceder a la inscripción de las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad, tal como se dispone en el apartado E) artículo 5 de los estatutos. Igualmente le compete, tras la ejecución de la urbanización, disponer del suelo resultante enajenándolo a terceros adquirentes, según se dispone en el apartado F).

El día 19 de diciembre de 2002 el Pleno del Ayuntamiento de Leganés aprobó la ordenación urbanística del área, el Plan Parcial del Sector 1 "Oeste", PAU 2, Autovía Toledo Norte, cuya última modificación fue aprobada el 13 de junio de 2008.

II.) El consorcio ha llevado a cabo todas las actuaciones de gestión que le son

propias al objeto de alcanzar sus objetivos sociales de desarrollo en el primero de los tres ámbitos, Sector PP01 Oeste, en los que se desarrolla el sector PAU-2 “Autovía de Toledo Norte”: planeamiento urbanístico, expropiación, parcelación e inscripción de las parcelas finalistas y finalización de todas las obras de urbanización interior del sector (a excepción de las obras de mejora del acceso al parque desde la M425, que se están ejecutando en la actualidad).

Por otro lado han sido enajenadas todas las parcelas adjudicadas al consorcio en el proyecto de reparcelación a excepción de las que son objeto de estas contrataciones y la parcela T2.3. Dichas parcelas han sido objeto de interés reciente, tal y como ha quedado manifestado en las diferentes acciones de divulgación y petición de información por los distintos canales existentes, Portal del Suelo 4.0, empresa de gestión del consorcio Obras de Madrid, Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A., particulares, etc.

En base a lo referido, el día 11 de septiembre de 2020 el consejo de administración aprobó la tasación de los terrenos de acuerdo con los valores expresados en el informe técnico emitido el día 8 de septiembre de 2020 por el Arquitecto Jefe del Área de Gestión Urbanística de la Subdirección General de Consorcios Urbanísticos de la Dirección General de Suelo, y acordó además incoar procedimiento para su enajenación mediante licitación pública por concurso con pluralidad de criterios.

III.) El día 12 de julio de 2021, el gerente del consorcio solicitó de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, conforme al convenio de asistencia jurídica formalizado el 12 de diciembre de 2019 y prorrogado por adenda de 15 de diciembre de 2020, la emisión de informe a sendas propuestas diferenciadas de pliegos de condiciones particulares para los terrenos de uso tecnológico industrial (i5-23 e i5-24) y los terrenos de uso terciario comercial (T1-3 Reformado y T1-4), que habían sido elaboradas en colaboración con los servicios técnicos de la Subdirección General de Consorcios Urbanísticos. A la propuesta de pliego adjuntó una memoria de las contrataciones, denominada “Informe de características de la propuesta de pliego para la enajenación de dos parcelas de uso tecnológico industrial y de dos parcelas de uso terciario comercial del PP-1 “Oeste” del Plan de Sectorización Autovía Toledo Norte del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés. Consorcio Urbanístico Leganés Tecnológico. EN 01/2020 Y EN 02/2020”, emitida el día 12 de julio de 2021.

Con la finalidad de impulsar la instrucción del procedimiento, el día 21 de julio de 2021 el consejo de administración declaró expresamente la alienabilidad de los terrenos y acordó delegar en el vocal en representación de la Comunidad de Madrid competente en materia de consorcios urbanísticos, Director General de Suelo, y en la vocal en representación del Ayuntamiento de Leganés D^a Laura Oliva García, de forma mancomunada, la aprobación de los pliegos de condiciones particulares previo informe favorable de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, así como la aprobación de los expedientes de enajenación y la apertura del respectivo procedimiento de adjudicación.

El día 6 de agosto de 2021 el servicio jurídico emitió los informes A.J.C.- 86/2021 y A.J.C.- 87/2021, en los que se condicionaba el parecer favorable sobre los

pliegos a la toma en consideración de una única consideración esencial común a ambos, referente a los efectos de la condición resolutoria de las enajenaciones, al tiempo que se formulaban algunas recomendaciones para la mejora del contenido de los pliegos y los expedientes de enajenación.

En consecuencia, se ha modificado en lo pertinente la redacción de las propuestas iniciales para incorporar al respectivo pliego de condiciones particulares definitivo las correcciones derivadas de la observancia de esa consideración esencial de los informes jurídicos y la mayoría de las observaciones de mejora puestas de relieve en los mismos. Este proceso ha sido documentado en el informe denominado “Memoria de las propuestas de adaptación de los pliegos de condiciones particulares de las enajenaciones por el Consorcio Urbanístico Leganés Tecnológico de dos solares de uso tecnológico industrial y dos solares de uso terciario comercial del PP-1 “Oeste” del Plan de Sectorización Autovía Toledo Norte del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, a los informes de la Abogacía General de la Comunidad De Madrid A.J.C.-86/2021 y 87/2021”, emitido el día 18 de agosto de 2021 por el funcionario Asesor de Contratación de la Subdirección General de Consorcios Urbanísticos.

3. NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER:

I.) La aprobación de los pliegos de condiciones y los expedientes de contratación permitirá al consorcio dar cumplimiento a la normativa patrimonial con el fin de que los terrenos, una vez enajenados, se destinen a los usos establecidos en la normativa urbanística local y autonómica.

El análisis de los expedientes de enajenación muestra que la tramitación de los procedimientos se ha desarrollado conforme a la ley sin incidencias reseñables, lo que permite pasar a la fase de adjudicación de los contratos mediante la convocatoria del correspondiente concurso.

Así, obran en los expedientes el informe de tasación de los terrenos de 8 de septiembre de 2020, emitido conforme a lo dispuesto en el artículo 114.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y la disposición adicional octava del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.

Obra también el acuerdo del consejo de administración de 11 de septiembre de 2020 de aprobación de la tasación de los terrenos e incoación del procedimiento de enajenación, el cual fue emitido, 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, 102.1 de su reglamento y 66.5 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid. El informe de tasación tiene el contenido previsto en el artículo 114.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y la disposición adicional octava de su reglamento, y el acuerdo de incoación tiene todo el contenido necesario conforme a lo previsto en los artículos 91 y 102.1 del mismo reglamento: modo de venta seleccionado, completa descripción del bien o derecho que se enajena, valor de tasación y procedimiento

previsto para la venta.

Obra también el acuerdo del consejo de administración de 21 de julio de 2021 de declaración de alienabilidad de los terrenos, el cual fue emitido de conformidad con lo dispuesto en los artículos 50.1 y 66.5 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

Es de señalar que no procede en estas enajenaciones 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 los informes de la asesoría jurídica de 6 de agosto de 2021, emitidos en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 112.2 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, la memoria de las contrataciones de 12 de julio de 2021, las propuestas definitivas de los pliegos de condiciones particulares de las enajenaciones que son objeto de aprobación, identificadas con la firma del gerente el día 19 de agosto de 2021, y la memoria de 18 de agosto de 2021 explicativa del proceso de adaptación de los pliegos a los informes jurídicos.

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 superior del consorcio al que corresponde con carácter general el ejercicio de todas las funciones y competencias del organismo, según se establece en el artículo 11 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.) Los pliegos de condiciones particulares de las enajenaciones que se elevan a aprobación por el consejo de administración, constituyen 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 las versiones iniciales que se sometieron a informe jurídico, ya estaba

adaptado a las recomendaciones contenidas en los informes de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid 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, 143/2020, de 30 de diciembre, y 64/2021, de 4 de julio. Las versiones definitivas que se elevan a aprobación no solo se adaptan, como es obvio, a los informes A.J.C.- 86/2021 y 87/2021, emitidos específicamente para estas enajenaciones, sino también al informe A.J.C.- 70/2021, de 19 de julio, emitido con posterioridad a las solicitudes de informe de 12 de julio de 2021 en un procedimiento de enajenación similar, en los términos que se expresaron en la memoria técnica de adaptación de los pliegos.

En términos generales, el objetivo principal de los pliegos 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 los pliegos. 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 permitan a los operadores económicos tomar las decisiones de mercado que les competan en un entorno de máxima seguridad jurídica.

Para ello, cada 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 de cada pliego en cuanto que documento contractual esencial.

Como cuestión accesorio, pero también importante en términos de gobernanza, se ha adaptado los pliegos 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 han adaptado 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.) Los pliegos incluyen 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, los pliegos incluyen 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 los informes A.J.C.- 86/2021 y 87/2021 de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid sobre los pliegos de condiciones particulares, así como en el informe A.J.C.- 70/2021 que también se ha utilizado para mejorar la redacción de los pliegos, 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 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. A tal efecto, en el pliego de la enajenación de los terrenos de uso tecnológico industrial (procedimiento EN-1/2020), se valoran dos compromisos voluntarios del licitador: implantar una actividad de investigación y desarrollo, para promover los objetivos de los entes consorciados en cuanto al desarrollo de un parque tecnológico y científico, y 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. En cuanto a los terrenos de uso terciario comercial (procedimiento EN-2/2020), dado que no es posible promover la implantación en ellos de proyectos industriales de carácter tecnológico (i+d+i), se valora únicamente el compromiso de obtener una determinada calificación energética de la edificación.

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 los pliegos de condiciones particulares de las enajenaciones;
- aprobar los expedientes de enajenación;
- autorizar la apertura del procedimiento de adjudicación de los contratos.

A tal efecto, el día 19 de agosto de 2021 el gerente del consorcio, actuando en ejercicio de la competencia de gestión ordinaria que le atribuye el artículo 11 de los estatutos, formuló propuesta razonada de aprobación de los pliegos de condiciones y los expedientes y de apertura del procedimiento de adjudicación de las enajenaciones, cuyos razonamientos se incorporan al presente acto administrativo.

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 su condición de órgano superior del consorcio al que corresponde con carácter general el ejercicio de todas las funciones y competencias del organismo, que se le atribuye en el artículo 11 de los estatutos, 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 21 de julio de 2021 en los

siguientes términos: «Delegar en el vocal en representación de la Comunidad de Madrid competente en materia de consorcios urbanísticos, Director General de Suelo, y en la vocal en representación del Ayuntamiento de Leganés D^a Laura Oliva García, de forma mancomunada, la aprobación de los pliegos de condiciones particulares que han de regir las enajenaciones, una vez que cuenten con informe favorable de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid y se encuentren adaptados, en su caso, a las consideraciones esenciales determinadas por el informe, así como la aprobación de los expedientes de enajenación EN 01/2020 y EN 02/2020, y la apertura del procedimiento de adjudicación del contrato para la enajenación de las mencionadas parcelas».

Conforme a lo expuesto, actuando en ejercicio de la delegación acordada por el Consejo de Administración y a propuesta del Director-Gerente, emitimos el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- Aprobar los pliegos de condiciones particulares que han de regir las enajenaciones por el consorcio urbanístico Leganés Tecnológico de los solares de uso tecnológico industrial i5-23 e i5-24 y de los solares de uso terciario comercial T1-3 Reformado y T1-4 del ámbito del PP-1 "Oeste" del Plan de Sectorización Autovía Toledo Norte del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés (Madrid).

SEGUNDO.- Aprobar el expediente EN-1/2020, de enajenación por el consorcio urbanístico Leganés Tecnológico de dos solares de uso tecnológico industrial del PP-1 "Oeste" del Plan de Sectorización Autovía Toledo Norte del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

TERCERO.- Aprobar el expediente EN-2/2020, de enajenación por el consorcio urbanístico Leganés Tecnológico de dos solares de uso terciario comercial del PP-1 "Oeste" del Plan de Sectorización Autovía Toledo Norte del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés.

CUARTO.- Autorizar la apertura del procedimiento de adjudicación de las enajenaciones por el consorcio urbanístico Leganés Tecnológico de los solares de uso tecnológico industrial i5-23 e i5-24 y de los solares de uso terciario comercial T1-3 Reformado y T1-4 del ámbito del PP-1 "Oeste" del Plan de Sectorización Autovía Toledo Norte del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés (Madrid).

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

En Madrid y Leganés, a fecha de la última firma

EL DIRECTOR GENERAL DE SUELO
Y DELEGADO DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN

LA VOCAL EN REPRESENTACIÓN DEL
AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS Y DELEGADA
DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Documento firmado digitalmente por: DE GRACIA GONZALO JUAN JOSE

Fecha: 2021.08.23 11:10

Referencia:

Verificación y validez por CSV

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv

Juan José de Gracia Gonzalo

Laura Oliva García

Firmado digitalmente por: OLIVA
GARCIA LAURA - DNI

Fecha y hora: 20.08.2021
11:09:33