

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

Consorcio Urbanístico
"PARLA ESTE", en Liquidación
de Parla (Madrid)

ACUERDO DEL ÓRGANO LIQUIDADOR DEL CONSORCIO URBANÍSTICO PARLA ESTE, EN LIQUIDACIÓN, DE INCOACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN DE CINCO SOLARES DE USO RESIDENCIAL COLECTIVO DEL SECTOR 4-BIS, RESIDENCIAL ESTE, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (MADRID), CON DESTINO A LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE PRECIO LIMITADO

1. OBJETO

Es objeto de la presente resolución la emisión por el órgano liquidador del Consorcio Urbanístico Parla Este, en Liquidación, de un acuerdo mediante el que se declare la alienabilidad y se aprueben las tasaciones de los solares de uso residencial colectivo N-2, O-5, O-6, O-14 y O-16 del Sector 4-bis, Residencial Este, del Plan General de Ordenación Urbana de Parla (Madrid), y se acuerde la incoación de un procedimiento para su enajenación en cinco lotes (expediente EN-1/2022), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.1 de la Ley de la Asamblea de Madrid 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, el artículo 138.1, párrafo 1º, de la Ley de las Cortes Generales 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y el artículo 102.1, párrafo 1º, del Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.

2. ANTECEDENTES

I.) El Consorcio Urbanístico Parla Este, en Liquidación, fue constituido el día 9 de diciembre de 1998 mediante el otorgamiento de escritura pública ante el Notario de Madrid don Jaime García-Rosado y García al número 3.766 de su protocolo, con la misión de desarrollar, gestionar y ejecutar de forma cooperativa entre el Ayuntamiento de Parla y la Administración de la Comunidad de Madrid el planeamiento urbanístico de los terrenos ubicados en el municipio dentro del ámbito incluido en el apartado 4º de la clasificación de suelo urbanizable no programado residencial del documento de planeamiento denominado «Correcciones, modificaciones e innovaciones del documento de aprobación definitiva del plan general de ordenación urbana, derivados de la compatibilización con la ordenación del territorio regional», aprobado inicialmente por el Pleno municipal con fecha 11 de marzo de 1998.

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

Entre los fines constitutivos del consorcio se encuentran programar y ejecutar las actividades urbanizadoras, realizar las obras de infraestructuras urbanísticas y, en general, realizar todas las actividades que conciernan a la preparación de suelo para la inscripción de las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad, según se dispone, respectivamente, en los apartados D), F) e I) del artículo 5 de los estatutos; igualmente le compete, tras la ejecución de la urbanización, disponer del suelo resultante enajenándolo a terceros adquirentes conforme al destino preferente de viviendas de protección pública previsto en el

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante el siguiente código seguro de verificación:

planeamiento urbanístico, a tenor de lo dispuesto en el artículo 5.J).

El día 12 de diciembre de 2012 el consejo de administración acordó la disolución del consorcio por cumplimiento de sus fines, designando el día 6 de junio de 2019 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, cuyas competencias fueron atribuidas a la Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad en virtud de lo dispuesto en el artículo 7.14 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 (B.O.C.M. número 204, de 28 de agosto de 2019), actualmente Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura conforme al artículo 4 del Decreto 42/2021, de 19 de junio, de la Presidenta de la Comunidad de Madrid, por el que se establece el número y denominación de las Consejerías de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M. número 146, de 21 de junio de 2021).

El día 1 de junio de 2020 el órgano liquidador del consorcio nombró funcionario responsable del procedimiento de liquidación al actual titular de la Subdirección General de Consorcios Urbanísticos de la Dirección General de Suelo.

II.) La ordenación urbanística general del ámbito territorial de actuación del consorcio está constituida primariamente por el plan general de ordenación urbana del municipio de Parla, cuya revisión general fue aprobada mediante sendos acuerdos del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 31 de julio de 1997 (B.O.C.M. número 253, de 24 de octubre de 1997), 21 de mayo de 1998 (B.O.C.M. número 170, de 20 de julio de 1998) y 3 de diciembre de 1998 (B.O.C.M. número 80, de 6 de abril de 1999), con las rectificaciones acordadas por el mismo órgano el día 14 de enero de 1999 (B.O.C.M. número 80, de 6 de abril de 1999). En concreto, en el acuerdo de 3 de diciembre de 1998 se tomó como base de la revisión del plan general el documento de planeamiento al que se refieren los estatutos del consorcio, el denominado «Correcciones, modificaciones e innovaciones del documento de aprobación definitiva del plan general de ordenación urbana, derivados de la compatibilización con la ordenación del territorio regional», y se aprobó definitivamente la revisión de la ordenación del ámbito denominado «Sector de suelo urbanizable no programado PAU-4 bis, Residencial Este», debiendo por tanto entenderse este sector como el ámbito territorial de actuación del consorcio. Finalmente, las previsiones del plan general de ordenación urbana para este ámbito fueron modificadas mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de 11 de enero de 2001 (B.O.C.M. número 13, de 16 de enero de 2001).

La ordenación urbanística de desarrollo del área está constituida por el programa de actuación urbanística número 4-bis, Residencial-Este, aprobado por la Comisión de Urbanismo de Madrid el día 21 de diciembre de 2000 (B.O.C.M. número 18, de 22 de enero de 2001) en ejercicio de la delegación acordada por el Pleno municipal el día 3 de mayo de 2000 (B.O.C.M. número 136, de 9 de junio de 2000). La ordenación urbanística pormenorizada está constituida por el plan parcial de ordenación del sector número 4-bis, Residencial-Este, que fue igualmente aprobado por delegación municipal por la Comisión de Urbanismo el mismo día 21 de diciembre de 2000 (B.O.C.M. número 22, de 26 de enero de 2001). Los tres instrumentos de planeamiento (plan general, programa de actuación urbanística, plan parcial) están vinculados entre sí desde su diseño inicial por cuanto que la aprobación del programa

de actuación urbanística se hizo depender de la aprobación de la modificación puntual del plan general de ordenación urbana para el ámbito del sector, mientras que la aprobación del plan parcial quedó condicionada a la aprobación del programa de actuación urbanística y de la modificación del plan general de ordenación urbana.

Los instrumentos de ejecución material de la ordenación urbanística del área son el proyecto de delimitación y expropiación del sector, aprobado mediante acuerdo de la Comisión de Urbanismo el día 1 de junio de 2001 (B.O.C.M. número 145, de 20 de junio de 2001) y el proyecto de urbanización aprobado mediante acuerdo del mismo órgano de 14 de noviembre de 2001 (B.O.C.M. número 294, de 11 de diciembre de 2001).

Con posterioridad, tanto la ordenación urbanística pormenorizada cuanto los instrumentos de ejecución material han sido objeto de diversas modificaciones. Así, el proyecto de urbanización ha sido modificado mediante sendos acuerdos de la Comisión de Urbanismo de 14 de octubre de 2003 (B.O.C.M. número 27, de 2 de febrero de 2004) y de la Junta de Gobierno Local de 14 de julio de 2006 (B.O.C.M. número 177, de 27 de julio de 2006). Por su parte, el plan parcial ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales acordadas por el Pleno municipal los días 30 de septiembre de 2004 (B.O.C.M. número 276, de 19 de noviembre de 2004), 18 de marzo de 2005 (B.O.C.M. número 99, de 27 de abril de 2005), 28 de diciembre de 2005 (B.O.C.M. número 13, de 16 de enero de 2006), 23 de junio de 2008 (B.O.C.M. número 178, de 28 de julio de 2008), 21 de septiembre de 2010 (B.O.C.M. número 252, de 21 de octubre de 2010), 18 de septiembre de 2012 (B.O.C.M. número 253, de 23 de octubre de 2012), 11 de mayo de 2017 (B.O.C.M. número 144, de 16 de junio de 2017) y 8 de abril de 2021 (B.O.C.M. número 107, de 6 de mayo de 2021), si bien esta última modificación no afecta a los terrenos que son objeto de enajenación en este procedimiento.

Finalmente, el Ayuntamiento de Parla ha procedido a la recepción parcial de diversos ámbitos de las obras de urbanización del sector, documentada en sendas actas de 1 de junio de 2006, 24 de mayo de 2007, 23 de julio de 2008 y 2 de febrero de 2009.

3. NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER

Entre los fines del consorcio figura el disponer del suelo de su titularidad para propiciar la enajenación a terceros adquirentes, lo que supone que, una vez llevadas a cabo las actuaciones previas de urbanización e inscripción registral de los terrenos, el cumplimiento de la misión del consorcio demande devolver al tráfico jurídico patrimonial los solares resultantes de la actuación urbanística.

Los terrenos de referencia, junto con el solar de uso residencial unifamiliar pareado A11a5, que es objeto de un procedimiento de enajenación que se tramita en paralelo al actual (EN-2/2022), son los últimos de titularidad del consorcio que restan por enajenar dentro de su ámbito territorial de actuación y algunos de ellos ya se ha intentado vender o incluso vendido con anterioridad, si bien la situación de crisis económica desatada a partir del año 2008 ha impedido las ventas, cuando no la ejecución de los deberes de desarrollo urbanístico de los adquirentes. Dado que en la actualidad parece existir interés empresarial por la posible adquisición de estos solares, y considerando que la agilidad administrativa tiene una importancia capital en la actual coyuntura económica y social, duramente golpeada por los

efectos producidos por la pandemia todavía persistente y las turbulencias geopolíticas más recientes, se entiende oportuno enajenar estos terrenos.

En consecuencia, las necesidades administrativas que han de ser satisfechas con la enajenación son facilitar el cumplimiento de los fines estatutarios del consorcio mediante la enajenación de suelo edificable resultante tras la urbanización del plan parcial de ordenación del sector número 4-bis, Residencial-Este, del plan general de ordenación urbana de Parla, impulsando el desarrollo económico del ámbito y promoviendo, asimismo, actividades compatibles con un desarrollo sostenible.

A su vez, la enajenación propiciará la obtención de ingresos que facilitarán la conclusión del proceso de liquidación del consorcio al permitir financiar las obligaciones pendientes y el reparto del haber liquidatorio entre los entes consorciados. Por otra parte, la enajenación permitirá liberar al consorcio de algunos gastos corrientes, como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o los derivados de la atención de las necesidades de mantenimiento de los terrenos, como los costes de limpieza, desbroce y similares.

4. DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES A ENAJENAR

I.) En términos generales, el Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas dispone en su artículo 102.1, párrafo 2º, que el acuerdo de incoación de los procedimientos de enajenación de bienes inmuebles patrimoniales de la Administración ha de recoger una completa descripción de los bienes que se enajenan, así como su inclusión en el inventario general de bienes y derechos.

Los terrenos a enajenar pertenecen al Consorcio Urbanístico Parla Este, en Liquidación, por adjudicación en el proyecto de reparcelación del sector y figuran inscritos a su nombre en el Registro de la Propiedad nº 2 de Parla (Madrid), lo que acredita que antes de su enajenación se ha procedido a la depuración de su situación física, deslinde e inscripción en el Registro de la Propiedad, dando cumplimiento de este modo a lo dispuesto en el artículo 50.3 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 136.1 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Por otra parte, y aun cuando no proceda en esta enajenación acreditar formalmente el inventario de los terrenos 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, es de señalar que todos los terrenos a enajenar están incluidos en el inventario de bienes y derechos del consorcio a que se refieren los artículos 8.5 y 69 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

Cada terreno deberá ser destinado a su edificación, entendiendo por tal la realización en tiempo y forma de los procesos de ejecución del planeamiento urbanístico que proceda en cada caso de entre los siguientes a que se refiere el artículo 71.2 de la Ley de la Asamblea de Madrid 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- a) La edificación de los solares según las condiciones del planeamiento urbanístico.
- b) La implantación en cada solar o edificio de los usos permitidos o previstos en el planeamiento urbanístico.

c) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

La edificación de los terrenos se realizará mediante el ejercicio de la facultad propia de la actividad de ejecución del planeamiento que corresponde al titular del derecho de propiedad, relativa a la gestión de las acciones y los actos jurídicos y materiales precisos para la transformación del suelo por construcción y edificación, a que se refiere el artículo 6.1.c) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y se llevará a cabo al servicio de los fines y con respeto de los principios de la actividad urbanística que sean de aplicación de entre los que se establecen en el artículo 3 de la ley y, en particular, llevando a cabo oportunamente cada uno de los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del planeamiento y a destinar efectivamente los terrenos a los usos previstos o permitidos, conforme a lo dispuesto en los artículos 2.2.c), 6.4, 71.1 y 72.2 de la misma ley.

Asimismo, los propietarios de las parcelas se integrarán, con carácter obligatorio, en la entidad urbanística colaboradora de conservación que, en su caso, se constituya, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 136 y 137 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las características urbanísticas de los terrenos se reseñan en el plan parcial, en el proyecto de reparcelación y en los demás documentos de planeamiento, en los que se recogen la edificabilidad y los usos permitidos. Los terrenos están sujetos a las condiciones urbanísticas del Plan Parcial de Ordenación del Sector 4-bis, Residencial Este, del Plan General de Ordenación Urbana de Parla, aprobado por delegación municipal por la Comisión de Urbanismo de Madrid el día 21 de diciembre de 2000 y modificado los días 30 de septiembre de 2004, 18 de marzo y 28 de diciembre de 2005, 23 de junio de 2008, 21 de septiembre de 2010, 18 de septiembre de 2012, 11 de mayo de 2017 y 8 de abril de 2021, si bien esta última modificación no afecta a los terrenos que son objeto de enajenación en este procedimiento. El consorcio ha ejecutado la urbanización general del conjunto del área de acuerdo con los criterios del proyecto de urbanización, los concertados con las empresas de suministros de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones, y los criterios del Ayuntamiento de Parla; entre estos criterios constan las dotaciones que se asignan a cada uno de los terrenos (en función de sus superficies) para cada uno de los mencionados servicios.

Este sector urbanístico no ha sido todavía objeto de la recepción formal que se menciona el artículo 21.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, si bien cuenta actualmente con una serie de recepciones parciales por parte del Ayuntamiento, de acuerdo con el artículo 135.7 de la ley. En todo caso, todas las parcelas objeto de enajenación cumplen las condiciones del suelo urbano consolidado, sin que ninguna de ellas tenga cargas urbanísticas pendientes por cuotas de urbanización, ni quede pendiente la ejecución de ninguna obra de urbanización, que, en todo caso, no atañería a los adquirentes, a quienes no serían exigibles los deberes de ejecución y financiación de las obras de urbanización que se mencionan en el artículo 19.1 de la misma ley; por este motivo, cabe concluir que los terrenos tienen la naturaleza jurídica de solar.

Conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico, los terrenos habrán de ser destinados a la promoción de viviendas de protección pública de precio limitado, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de la Asamblea de Madrid 6/1997, de 8 de enero, de protección pública a la vivienda de la Comunidad de Madrid, el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado mediante Decreto 74/2009, de 30 de julio, del Consejo

de Gobierno, la Ley de la Asamblea de Madrid 9/2017, de 3 de julio, por la que se establece el mecanismo de naturaleza no tributaria compensatorio de la repercusión obligatoria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a los arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida, y normativa concordante.

II.) Los terrenos a enajenar son los que se indican a continuación, y cada uno de ellos constituye el objeto de un lote diferenciado, para facilitar la concurrencia de un mayor número de licitadores.

Solar N-2

Descripción: solar urbano N-2 del Proyecto de Parcelación del ámbito del Sector del PAU 4-bis, Residencial-Este, de Parla.

Linderos: al Norte, en línea recta de 50 metros, con la calle identificada como 20 en el plan parcial, hoy Planeta Venus; al Este, en línea recta de 141 metros, con la calle S, hoy Osa Mayor; al Sur, en línea recta de 50 metros, con la calle 19, hoy Planeta Saturno; al Oeste, en línea recta de 141 metros, con la calle R1, hoy Constelación del Auriga.

Superficie: siete mil cincuenta metros cuadrados (7.050 m²).

Ordenanza: 3. Colectiva; tipología: bloque abierto; uso característico dominante: residencial VPPL multifamiliar; número máximo de viviendas: 124.

Referencia catastral: 6131401VK3563S0001XX.

Inscripción registral: inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Parla, finca nº 13815, código registral único 28126000307775.

Cargas: libre de cargas.

Solar O-5

Descripción: solar urbano O-5 del Proyecto de Parcelación del ámbito del Sector del PAU 4-bis, Residencial-Este, de Parla.

Linderos: al Norte, en línea recta de 50 metros, con la calle identificada como 22 en el plan parcial, hoy Estrella Polar; al Este, en línea recta de 200 metros, con la calle S, hoy Osa Mayor; al Sur, en línea recta de 50 metros, con la calle 21, hoy Estrella Denébola; al Oeste, en línea recta de 200 metros, con la calle R2, hoy Constelación de Andrómeda.

Superficie: diez mil metros cuadrados (10.000 m²).

Ordenanza: 3. Colectiva; tipología: bloque abierto; uso característico dominante: residencial VPPL multifamiliar; número máximo de viviendas: 178.

Referencia catastral: 6338801VK3563N0001AF.

Inscripción registral: inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Parla, finca nº 13822, código registral único 28126000307843.

Cargas: libre de cargas.

Solar O-6

Descripción: solar urbano O-6 del Proyecto de Parcelación del ámbito del Sector del

PAU 4-bis, Residencial-Este, de Parla.

Linderos: al Norte, en línea recta de 50 metros, con la calle identificada como 23 en el plan parcial, hoy Paseo de la República Dominicana; al Este, en línea recta de 200 metros, con la calle S, hoy Osa Mayor; al Sur, en línea recta de 50 metros, con la calle 22, hoy Estrella Polar; al Oeste, en línea recta de 200 metros, con la calle R2, hoy Constelación de Andrómeda.

Superficie: diez mil metros cuadrados (10.000 m²).

Ordenanza: 3. Colectiva; tipología: bloque abierto; uso característico dominante: residencial VPPL multifamiliar; número máximo de viviendas: 178.

Referencia catastral: 6235501VK3563N0001GF.

Inscripción registral: inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Parla, finca nº 13823, código registral único 28126000307850.

Cargas: libre de cargas.

Solar O-14

Descripción: solar urbano O-14 del Proyecto de Parcelación del ámbito del Sector del PAU 4-bis, Residencial-Este, de Parla.

Linderos: al Norte, en línea recta de 50 metros, con la calle identificada como 23 en el plan parcial, hoy Paseo de la República Dominicana; al Este, en línea recta de 200 metros, con la calle U, hoy Constelación de Casiopea; al Sur, en línea recta de 50 metros, con la calle 22, hoy Estrella Polar; al Oeste, en línea recta de 200 metros, con la calle T, hoy Osa Menor.

Superficie: diez mil metros cuadrados (10.000 m²).

Ordenanza: 10. Baja-1.C; tipología: colectiva; uso característico dominante: residencial VPPL multifamiliar; número máximo de viviendas: 80.

Referencia catastral: 6437301VK3563N0001QF.

Inscripción registral: inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Parla, finca nº 13827, código registral único 28126000307898.

Cargas: libre de cargas.

Solar O-16

Descripción: solar urbano O-16 del Proyecto de Parcelación del ámbito del Sector del PAU 4-bis, Residencial-Este, de Parla.

Linderos: al Norte, en línea recta de 50 metros, con la calle identificada como 25 en el plan parcial, hoy Jaime I El Conquistador; al Este, en línea recta de 216,50 metros, con la calle U, hoy Constelación de Casiopea; al Sur, en línea recta de 50 metros, con la calle 24, hoy Paseo de Nicaragua; al Oeste, en línea recta de 216,50 metros, con la calle T, hoy Osa Menor.

Superficie: diez mil ochocientos veinticinco metros cuadrados (10.825 m²).

Ordenanza: 10. Baja-1.C; tipología: colectiva; uso característico dominante: residencial

VPPL multifamiliar; número máximo de viviendas: 86.

Referencia catastral: 6540301VK3564S0001HH.

Inscripción registral: inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Parla, finca nº 13828, código registral único 28126000307904.

Cargas: libre de cargas.

5. JUSTIFICACIÓN DEL MODO DE VENTA

I.) En términos generales, los artículos 91 y 102.1, párrafo 2º, del Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas disponen que en el acuerdo de incoación se ha de determinar de forma motivada el modo de venta seleccionado, así como el procedimiento previsto para la venta. Por su parte, en el artículo 76.4, epígrafe c), de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid se establece una regla específica de aplicación subjetiva a los consorcios urbanísticos, quienes para la adjudicación de toda clase de contratos y la enajenación de bienes quedan obligados a emplear el procedimiento de concurso, que habrán de 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 cumplimiento de estas previsiones normativas, la enajenación se llevará a cabo mediante concurso público, procedimiento abierto y pluralidad de criterios.

Uno de los problemas principales de gobernanza que se plantean a los consorcios urbanísticos al decidir sobre las cuestiones de forma y procedimiento de este tipo de enajenaciones de terrenos, es 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 Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Buscando ese equilibrio, la selección del adquirente se basa generalmente en requerir únicamente la posesión de solvencia económica, y no capacidad técnica o dedicación profesional, ya que el cumplimiento de la obligación principal del adquirente, el pago del precio, queda garantizado mediante la posesión de la solvencia económica y la prestación de una garantía de licitación cuyo importe (5% del valor de tasación) pretende armonizar las respectivas previsiones de los artículos 50.6, párrafo 1º, de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid y 137.6, párrafo 1º, de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, bien entendido que la previsión del artículo 98.1, párrafo 1º, del Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas ha de entenderse implícitamente derogada por la modificación del apartado 6 del artículo 137 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas acordada mediante la Ley de las Cortes Generales Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, con la finalidad de facilitar el acceso de los interesados a los procedimientos de enajenación, flexibilizando las condiciones existentes, según se expresa en su exposición de motivos. Junto a ello, la previsión genérica es que en el concurso no se valore la presentación de proyectos concretos de las actividades cuya implantación haya sido prevista por los adquirentes, sino únicamente las condiciones en que se lleve a cabo tal implantación, sean cuales sean esas 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 o de quien sea finalmente la persona o personas que lleven a cabo la implantación.

Sin embargo, en el presente caso las circunstancias son ligeramente diferentes. De una parte, el hecho de que el consorcio esté disuelto y en liquidación, determina que la principal necesidad administrativa a satisfacer con el contrato sea la propia realización de los activos del consorcio y la obtención de ingresos con que financiar las obligaciones pendientes y el reparto del haber liquidatorio entre los entes consorciados, facilitando así la conclusión del proceso de liquidación del consorcio. De otra parte, la prioridad estatutaria en favor de las enajenaciones de terrenos conforme al destino preferente de viviendas de protección pública determina la conveniencia de prever garantías de la correcta implantación de dicho uso urbanístico. Con la finalidad de armonizar ambas circunstancias, se prevé, por un lado, establecer unos criterios de valoración de ofertas que atiendan sin inmisiones innecesarias al modo en que los terrenos alcancen el destino fijado en el planeamiento urbanístico, al tiempo que se prevé, por el otro lado, requerir que el adquirente posea excepcionalmente una dedicación profesional orientada a la promoción de viviendas de protección pública en términos de financiación, control de la edificación y comercialización de las viviendas (sea en suelo propio o ajeno), ya que se entiende que el destino de los terrenos para la construcción de viviendas de protección pública plantea las suficientes dificultades técnicas como para demandar de los posibles adquirentes esa dedicación profesional si se quiere dar cumplimiento real a los fines del consorcio urbanístico vinculados a la intervención en el mercado del suelo para promover vivienda social, que por lo demás es un objetivo que forma parte también de las políticas públicas de los entes consorciados.

II.) De este modo, los criterios de valoración automática que se prevé aplicar serán una 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, y una oferta técnica de compromisos expresos libremente asumidos por los licitadores en cuestiones tales como la obtención de una determinada calificación energética de la edificación o la ejecución de las obras en un plazo máximo, como criterios de calidad de la oferta destinados a promover la política horizontal de medio ambiente y la diligente implantación de las actividades.

En concreto, los criterios cualitativos previstos para la oferta técnica son los siguientes:

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

De este modo, la suma de las respectivas valoraciones de la oferta económica y la oferta técnica podrá llegar a un total de cien puntos, conforme a la siguiente distribución:

<u>Número</u>	<u>Descripción del criterio</u>	<u>Ponderación</u>
1	Oferta económica	90 puntos
2	Oferta técnica	10 puntos
	(eficiencia energética: 7 puntos)	
	(plazo de ejecución: 3 puntos)	
TOTAL:		100 puntos

III.) 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 imposición de obligaciones económicas adicionales 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 contrato.

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. Para ello, se prevé exigir la constitución en favor del consorcio de una garantía de cumplimiento de importe equivalente al 10 por ciento del precio del contrato, IVA excluido, para responder de las obligaciones del adquirente.

De este modo, los incumplimientos de los compromisos adquiridos en la licitación, si bien no constituirán causa de resolución, darán lugar a la incautación por el consorcio, previa audiencia del adquirente, de la garantía de cumplimiento del contrato en la cuantía resultante de aplicar sobre el precio de venta unos porcentajes de detracción coherentes con la ponderación atribuida a cada compromiso en la valoración de las ofertas:

- La falta de obtención de calificación energética o la obtención de una inferior a la comprometida en la oferta, dará lugar a la ejecución de la garantía por importe equivalente al 7% del precio de venta, cuando la diferencia sea de 2 o más niveles en la escala de la calificación energética o no se acredite calificación, o del 3% cuando la diferencia sea de 1 nivel en la escala.
- El exceso del plazo real de ejecución de las obras de edificación de los terrenos sobre el plazo máximo comprometido en la oferta, dará lugar a la ejecución de la garantía solamente cuando la magnitud del exceso sea superior a seis (6) meses, detrayendo el importe equivalente al 3% del precio de venta cuando el exceso sea superior a dieciocho (18) meses, y el resultante de la aplicación del siguiente baremo en los restantes casos:
 - exceso superior a 15 meses y no superior a 18 meses: 2,4%;
 - exceso superior a 12 meses y no superior a 15 meses: 1,8%;
 - exceso superior a 9 meses y no superior a 12 meses: 1,2%;
 - exceso superior a 6 meses y no superior a 9 meses: 0,6%.

Bien es cierto que el hecho de que el consorcio se encuentre en liquidación permite augurar

que no será este quien pueda controlar que se lleve a buen fin la ejecución de estos compromisos puesto que lo normal es que para cuando llegue ese momento el consorcio ya haya sido extinguido; por este motivo, se prevé incluir en el pliego de condiciones particulares la regla de que en tal caso sustituiría al consorcio el ente consorciado que, conforme a la liquidación definitiva, se subroga en los derechos y obligaciones derivados del contrato.

Aun con las mismas cautelas, se han previsto también tres supuestos de incumplimiento grave de las obligaciones del adquirente que podrían dar lugar a la resolución del contrato a instancias de la parte vendedora porque afectan a la satisfacción de los intereses esenciales que motivan la enajenación. En realidad, de los tres supuestos el determinante es incumplir la obligación de completar la edificación de los terrenos en los plazos que corresponda y conforme a las restantes condiciones urbanísticas de aplicación ya que incide en la propia misión de desarrollo urbanístico que justifica la existencia del consorcio, mientras que los otros dos (transmitir los terrenos por negocio inter vivos o ceder la deuda hipotecaria antepuesta a la condición resolutoria sin autorización del consorcio) tienen un sentido meramente instrumental para evitar que el adquirente pueda obviar por vías de ingeniería contractual el cumplimiento del deber urbanístico de edificación o las consecuencias del incumplimiento.

IV.) Por lo que se refiere específicamente a los requisitos de solvencia que se exigen para licitar, se prevé requerir tanto solvencia económica como dedicación profesional, por considerar que, si bien el cumplimiento de la obligación principal del adquirente, el pago del precio, se garantiza mediante la posesión de la solvencia económica requerida, el destino urbanístico de los terrenos demanda que el adquirente posea excepcionalmente una dedicación profesional orientada a la construcción de viviendas de protección pública que garantice una experiencia o pericia en la promoción y construcción de viviendas de esa especial tipología, conforme a la previsión del artículo 109 del Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas que permite establecer en las enajenaciones mediante concurso criterios de admisión de los licitadores que atiendan a las condiciones de dedicación profesional que se estimen necesarias para el correcto cumplimiento y satisfacción de los fines perseguidos por el concurso.

Para determinar las condiciones mínimas de solvencia económica y el modo de acreditarlas, se estima conveniente atender a la posibilidad de que liciten personas físicas en su propio nombre y derecho para determinar como elemento acreditativo principal la disposición hasta la formalización del contrato de un seguro de responsabilidad civil por importe mínimo del 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 las Cortes Generales 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, y artículo 11.4.a del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas) que tiene la virtud de que a él puede optar cualquier persona física o jurídica que tenga la aptitud para contratar prevista 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 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) por importe mínimo de una vez y media el valor de tasación.

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

6. TASACIÓN

En términos generales, el artículo 50.4 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid establece como requisito para la enajenación a título oneroso de los bienes inmuebles de dominio privado la previa tasación pericial, mientras que el artículo 102.2 del Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas dispone que la tasación del bien deberá ser previa a la incoación del procedimiento de enajenación. Por este motivo, el artículo 102.1, párrafo 2º, del mismo reglamento prevé que el acuerdo de incoación incluya el valor de tasación.

Con esta finalidad, el consorcio ha encargado a la sociedad de tasación Grupo Tasvalor, S.A. (N.I.F. A80639990), inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4.448, la emisión de los correspondientes informes de valoración de los terrenos, que han sido emitidos con fechas 10 y 12 de enero de 2022 conforme a lo dispuesto en el artículo 114.1 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas y la disposición adicional octava de su Reglamento General y siguiendo la metodología de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. En dichos informes se atribuyen a los terrenos los siguientes valores de tasación:

Solar	Referencia catastral	Superficie	Tasación	Valor m²
<i>Uso residencial VPPL multifamiliar, ordenanza 3. Colectiva</i>				
N-2	6131401VK3563S0001XX	7.050 m²	5.654.764,16 €	802,09 €
O-5	6338801VK3563N0001AF	10.000 m²	6.840.883,00 €	684,09 €
O-6	6235501VK3563N0001GF	10.000 m²	6.840.883,00 €	684,09 €
<i>Uso residencial VPPL multifamiliar, ordenanza 10. Baja-1.C</i>				
O-14	6437301VK3563N0001QF	10.000 m²	3.413.167,20 €	341,32 €
O-16	6540301VK3564S0001HH	10.825 m²	3.704.862,60 €	342,25 €

7. ALIENABILIDAD

En términos generales, el artículo 50.1 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid establece como requisito para la enajenación a título oneroso de los bienes inmuebles de dominio privado la previa declaración de alienabilidad. Por su parte, el artículo 49.1 de la misma ley limita los bienes susceptibles de enajenación a aquellos que no sean necesarios para el ejercicio de las funciones de su titular, y en sentido análogo se pronuncia el artículo 131.1 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Sin embargo, el artículo 66.1 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid 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 enajenación de estos terrenos 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 que corresponda, conforme a lo dispuesto en el artículo 66.2 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid), sino una manifestación del giro o tráfico peculiar del consorcio, concretamente la que implica participar en la actividad urbanística de ejecución mediante la 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, en consecuencia, 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, que no ha de entenderse como declaración de bien sobrante, sino como acto de impulso de los fines del consorcio.

En consecuencia, se propone la declaración de alienabilidad de los bienes y la posterior incoación del procedimiento de enajenación, en tanto en cuanto estos 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 Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, en el que se dispone además que el acuerdo de incoación del procedimiento llevará implícita la declaración de alienabilidad de los bienes a que se refiera.

8. TÍTULO COMPETENCIAL

Una vez determinada la procedencia de enajenar los terrenos y acreditado el cumplimiento de los requisitos legales relativos a depuración, deslinde, inscripción registral, tasación y alienabilidad, procede iniciar el procedimiento de enajenación con la adopción del acuerdo de incoación, conforme a lo dispuesto en el 102.1, párrafo 1º, del Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas. De este modo, procede la emisión de una resolución mediante la que se apruebe la tasación de los bienes, se declare formalmente su alienabilidad y se acuerde el inicio del procedimiento de enajenación, en las condiciones expresadas.

En términos generales, la competencia para la emisión del acto de aprobación de la tasación se atribuye en el caso de organismos públicos al órgano competente para la enajenación (artículo 114.3 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas). Por su

parte, la competencia para la declaración de alienabilidad se atribuye en la normativa patrimonial de la Comunidad de Madrid al propio órgano que sea competente para la enajenación cuando se trate de inmuebles cuyo valor de tasación no exceda del que requiere acuerdo del Consejo de Gobierno (artículo 50.1 en relación con el artículo 50.2, párrafo 1º, de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid). Finalmente, la incoación del procedimiento de enajenación se atribuye al centro directivo dependiente del órgano competente para la enajenación que tenga atribuida la competencia material de gestión patrimonial, centro directivo al que se atribuye también la competencia para la instrucción del procedimiento (artículos 135.1 y 138.1, párrafo 1º, de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas).

No obstante, todas estas atribuciones de competencias quedan mediatizadas por las circunstancias específicas de que los consorcios urbanísticos son entidades instrumentales al servicio de las Administraciones consorciadas, lo que determina que les sea aplicable el capítulo VI del título II de la Ley de las Cortes Generales 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (artículos 118 a 127), que están sujetos, por razón de sus fines de desarrollo de la actividad urbanística, a la regulación prevista para ellos en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (artículo 76), y que forman parte de la Administración institucional, lo que determina la aplicación de las reglas competenciales especiales del artículo 135.2 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas y el artículo 66 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid. A estas circunstancias subjetivas se une el hecho de que los terrenos a enajenar forman parte del patrimonio público del suelo, lo que determina la aplicación de la disposición adicional primera de la misma Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

En definitiva, la regulación especial remite a los propios estatutos del consorcio para la determinación de los títulos competenciales. En el caso del Consorcio Urbanístico Parla Este, en Liquidación, el órgano competente para la enajenación es el consejo de administración en ejercicio de la competencia genérica de acordar la celebración de toda clase de contratos que se le atribuye en el epígrafe D) del artículo 11 de los estatutos y la específica de acordar las enajenaciones a terceros de cualquier suelo del consorcio que se le atribuye en el párrafo 2º del artículo 9. Respecto de la instrucción del procedimiento, la competencia corresponde al gerente en ejercicio de sus funciones de gestionar la ejecución de todos los asuntos en curso que no den lugar a vinculación jurídica con terceros, que se le atribuye en el epígrafe G) del artículo 21 de los estatutos.

No obstante, dado que el consorcio ha sido disuelto y se encuentra en situación de liquidación, ha de entenderse que los administradores del consorcio han cesado por ministerio de la ley y que las funciones necesarias para llevar a cabo las operaciones de liquidación han sido asumidas por los liquidadores, conforme a los artículos 374 y 375 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

En este marco competencial, el día 14 de marzo de 2022 el Subdirector General de Consorcios Urbanísticos de la Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, en ejercicio de las competencias atribuidas como funcionario público responsable del procedimiento de liquidación del consorcio, formuló propuesta razonada de aprobación de la tasación de los terrenos, declaración de alienabilidad e incoación del procedimiento de enajenación, cuyos razonamientos se incorporan al presente acto administrativo. Esta propuesta fue sometida a la consideración del consejo de administración,

quien en la sesión de 24 de marzo de 2022 mostró su conformidad a la tramitación.

Conforme a lo expuesto, en ejercicio de las competencias atribuidas como órgano liquidador del consorcio,

ACUERDO

PRIMERO: Aprobar la tasación de los solares de uso residencial colectivo N-2, O-5, O-6, O-14 y O-16 del Sector 4-bis, Residencial Este, del Plan General de Ordenación Urbana de Parla (Madrid), conforme a los valores que para cada uno de ellos se establece en los respectivos informes de fechas 10 y 12 de enero de 2022 emitidos por la sociedad de tasación Grupo Tasvalor, S.A.:

- Solar N-2: cinco millones seiscientos cincuenta y cuatro mil setecientos sesenta y cuatro euros con dieciséis céntimos (5.654.764,16 €).
- Solar O-5: seis millones ochocientos cuarenta mil ochocientos ochenta y tres euros (6.840.883,00 €).
- Solar O-6: seis millones ochocientos cuarenta mil ochocientos ochenta y tres euros (6.840.883,00 €).
- Solar O-14: tres millones cuatrocientos trece mil ciento sesenta y siete euros con veinte céntimos (3.413.167,20 €).
- Solar O-16: tres millones setecientos cuatro mil ochocientos sesenta y dos euros con sesenta céntimos (3.704.862,60 €).

SEGUNDO: Declarar la alienabilidad de los solares de uso residencial N-2, O-5, O-6, O-14 y O-16 del Sector 4-bis, Residencial Este, del Plan General de Ordenación Urbana de Parla (Madrid), en tanto que, a tenor de la situación de disolución del consorcio, no se consideran necesarios para el uso general o el servicio público ni resulta conveniente su explotación, mientras que su enajenación facilita el cumplimiento de los fines estatutarios del consorcio impulsando el desarrollo económico del ámbito y promoviendo actividades compatibles con un desarrollo sostenible, así como el reparto de beneficios y cargas entre los entes consorciados en orden a la liquidación y definitiva extinción del consorcio.

TERCERO: Incoar procedimiento para la enajenación mediante concurso de los solares de uso residencial colectivo N-2, O-5, O-6, O-14 y O-16 del Sector 4-bis, Residencial Este, del Plan General de Ordenación Urbana de Parla (Madrid), con destino a la promoción de viviendas de protección pública de precio limitado.

CUARTO: Facultar al funcionario público responsable del procedimiento de liquidación del consorcio para que lleve a cabo la tramitación del expediente.

En Madrid, a fecha de la firma

**EL DIRECTOR GENERAL DE SUELO,
ÓRGANO LIQUIDADOR DEL CONSORCIO**

Firmado digitalmente por: DE GRACIA GONZALO JUAN JOSE
Fecha: 2022 04 26 20:06

Juan José de Gracia Gonzalo