

ACUERDO DEL ÓRGANO LIQUIDADOR DEL CONSORCIO URBANÍSTICO PARLA ESTE, EN LIQUIDACIÓN, DE APROBACIÓN DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES Y EL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN Y APERTURA DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE LA ENAJENACIÓN DE UN SOLAR DE USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DEL SECTOR 4-BIS, RESIDENCIAL ESTE, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (MADRID)

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 apruebe el pliego de condiciones particulares y el expediente de contratación y se disponga la apertura del procedimiento de adjudicación del contrato de enajenación del solar de uso residencial unifamiliar A-11a.5 del sector 4-bis, Residencial Este, del plan general de ordenación urbana de Parla (Madrid) (expediente EN-2/2022).

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 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.

III.) Una vez llevadas a cabo las actuaciones previas de urbanización e inscripción registral de los terrenos por parte del consorcio, el día 26 de abril de 2022 el órgano liquidador del consorcio aprobó la tasación de los terrenos de acuerdo con el valor expresado en el informe técnico emitido el día 14 de enero de 2022 por la sociedad de tasación Tasvalor, S.A., inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4448, declaró su alienabilidad y acordó incoar procedimiento para su enajenación mediante licitación pública por concurso con pluralidad de criterios.

El día 4 de mayo de 2022, el funcionario responsable del procedimiento de liquidación del consorcio solicitó de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, conforme al convenio de asistencia jurídica formalizado el 11 de marzo de 2020, prorrogado mediante adendas de 15 diciembre de 2020 y 21 de diciembre de 2021, la emisión de informe a una propuesta de pliego de condiciones particulares que había sido elaborada por los servicios técnicos de la Subdirección General de Consorcios Urbanísticos.

El día 21 de junio de 2022 el servicio jurídico emitió el informe A.J.C.- 68/2022, en el que se condicionaba el parecer favorable sobre el pliego a la toma en consideración de dos consideraciones esenciales relativas a la obligación de relacionarse electrónicamente con la Administración y la presentación de ofertas cuando por razones técnicas no se pueda realizar de forma telemática, al tiempo que se formulaban algunas recomendaciones para la mejora del contenido del pliego y el expediente de enajenación. En consecuencia, se ha modificado en lo pertinente la redacción de la propuesta inicial para incorporar al pliego de condiciones particulares definitivo las correcciones derivadas de la observancia de todas las

consideraciones esenciales del informe jurídico y la mayoría de las observaciones de mejora puestas de relieve en el mismo.

3. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE

I.) El análisis del expediente de enajenación muestra que la tramitación del procedimiento se ha desarrollado conforme a la ley sin incidencias reseñables, lo que permite pasar a la fase de adjudicación del contrato mediante la convocatoria del concurso.

Así, obra en el expediente el informe de tasación de los terrenos de 14 de enero de 2022, 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 órgano liquidador del consorcio de 26 de abril de 2022, el cual fue emitido, por lo que respecta a la declaración de alienabilidad de los terrenos, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 50.1 y 66.5 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid; por lo que respecta a la aprobación de la tasación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 114.3 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas; y, por lo que respecta a la incoación del procedimiento, conforme a los artículos 138.1 de esta ley y 102.1 de su reglamento. El acuerdo de incoación tiene todo el contenido necesario conforme a lo previsto en los artículos 91 y 102.1 de este último: modo de venta seleccionado, completa descripción de los bienes que se enajenan, valor de tasación y procedimiento previsto para la venta.

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

Finalmente, obran en el expediente el informe de la asesoría jurídica de 21 de junio de 2022, emitido en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 112.2 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y el propio pliego de condiciones particulares que es objeto de aprobación.

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 órgano liquidador del consorcio asume por

ministerio de la ley las funciones necesarias para llevar a cabo las operaciones de liquidación en virtud del artículo 375 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, lo que comprende el ejercicio de las potestades del órgano competente para la enajenación, entre las que se incluye la determinación de los pactos y condiciones que estime convenientes conforme a los artículos 38.1 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid y 111 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, es conveniente que sea dicho órgano el que formalmente determine las condiciones de la enajenación antes de proceder a la convocatoria del concurso, aplicando al efecto, por identidad de razón, lo dispuesto en la normativa de contratación administrativa.

4. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA ENAJENACIÓN

I.) El pliego de condiciones particulares de la enajenación constituye una evolución del pliego de las enajenaciones de terrenos por consorcios urbanísticos adscritos a la Administración de la Comunidad de Madrid que se viene utilizando desde mediados del año 2020, y que en la versión inicial que se sometió a informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, ya estaba adaptado a las recomendaciones contenidas en los informes A.J.C.- 62/2019, de 1 de agosto, 43/2020, de 23 de julio, 80/2020, de 15 de octubre, 85/2020 y 93/2020, ambos de 25 de noviembre, 143/2020, de 30 de diciembre, 64/2021, de 4 de julio, 70/2021, de 19 de julio, y 86/2021 y 87/2021, ambos de 6 de agosto. La versión definitiva se adapta además al informe A.J.C.- 68/2022, de 21 de junio, emitido específicamente para esta enajenación.

En términos generales, el objetivo principal del pliego es mejorar la gobernanza rebajando en la medida de lo posible todos los costes indirectos de la contratación relacionados con el diseño de la licitación, los derechos y obligaciones de las partes y su plasmación en el pliego. A tal efecto, su contenido pretende ser claro, conciso, sencillo y predecible, homogéneo para enajenaciones similares, sin innovaciones significativas respecto del régimen general de la contratación patrimonial pública y respetuoso con los mejores criterios técnicos, buscando con ello que permita a los operadores económicos tomar las decisiones de mercado que les competan en un entorno de máxima seguridad jurídica.

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

Como cuestión accesoria, pero también importante en términos de gobernanza, se ha adaptado el pliego a los requerimientos de la Administración digital, en atención a los cuales

se ha diseñado el régimen de comunicaciones entre las partes, los deberes de confidencialidad y el proceso de contratación, respecto del que se han tenido muy presentes el diseño del sistema de licitación electrónica de la Comunidad de Madrid Licit@, que es el que han de utilizar todos los licitadores que no sean personas físicas, y el funcionamiento de las aplicaciones telemáticas institucionales de perfil de contratante, depósito de garantías y obtención de bastanteo de poderes. Y también se ha adaptado el pliego a la internacionalización que la digitalización conlleva, lo que se manifiesta en la terminología utilizada y en la codificación de algunos elementos del contrato conforme a clasificaciones estadísticas internacionales.

II.) El pliego incluye las menciones que se prevén en el artículo 97.3 del Reglamento General de Patrimonio de las Administraciones Públicas: descripción física y jurídica de los terrenos con inclusión de datos registrales y catastrales y mención de cargas y gravámenes (cláusula 5.3), tasación determinante del tipo de licitación (cláusula 6), procedimiento de venta seleccionado (cláusula 8.1), modo de presentación de ofertas (cláusulas 11 y 12), forma en que se desarrollará la licitación (cláusulas 10 y 13, que se complementan con las cláusulas 14 y 15 relativas a adjudicación y formalización), modo de constitución de la garantía (cláusula 9.2) y de pago del precio (cláusula 17.1), y demás condiciones de la enajenación (cláusulas 5.2 y 16 a 18). Igualmente incluye la determinación de los criterios de adjudicación que se demanda en el artículo 138.2 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (cláusula 8.2), así como la exigencia de garantías que se prevé en los artículos 137.6 de esta ley y 50.6 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid (cláusula 9.1). Con ello, cabe decir que el pliego incluye todo el contenido normativamente requerido.

Adicionalmente, el pliego incluye para facilitar el proceso de licitación, parte del contenido específico de la convocatoria que se prevé en el artículo 112.2 del Reglamento General de Patrimonio de las Administraciones Públicas, sea porque se trate de contenido común a pliego y convocatoria, concretamente la descripción de los bienes a enajenar indicando sus datos catastrales y registrales (cláusula 5.3), la modalidad seleccionada para la venta (cláusula 8) y determinados aspectos del modo de presentación de ofertas, como el registro y medios telemáticos admitidos para la presentación de documentación por los interesados (cláusula 3) y las cautelas que deberán observarse si la presentación se realizase por correo certificado (cláusulas 3.1 y 11.3), o bien sea porque se haya considerado conveniente su inclusión para facilitar el proceso de licitación, como en el caso de la mención del lugar de consulta o modo de acceso al pliego de condiciones particulares (cláusula 10.1).

5. TÍTULO COMPETENCIAL

Una vez concluida la parte preparatoria del procedimiento de enajenación con la determinación de las condiciones de la contratación en el pliego de condiciones particulares, procede la emisión de una resolución mediante la que se aprueben el pliego y el expediente y se disponga la apertura del procedimiento de adjudicación del contrato.

A tal efecto, el día 27 de julio de 2022 el funcionario responsable del procedimiento de liquidación del consorcio formuló propuesta razonada de aprobación de pliego y expediente y apertura del procedimiento de adjudicación del contrato, cuyos razonamientos se incorporan al presente acto administrativo.

En términos generales, la competencia para la emisión de estos actos corresponde al

órgano competente para la enajenación, que en el caso del Consorcio Urbanístico Parla Este, en Liquidación, 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 14 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. 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 de la Ley de Sociedades de Capital.

Conforme a lo expuesto, actuando en ejercicio de las competencias atribuidas como titular del órgano de liquidación del consorcio y a propuesta del funcionario público responsable del procedimiento de liquidación,

ACUERDO

PRIMERO. Aprobar el pliego de condiciones particulares que han de regir la enajenación por el Consorcio Urbanístico Parla Este, en Liquidación, del solar de uso residencial unifamiliar A-11a.5 del sector 4-bis, Residencial Este, del plan general de ordenación urbana de Parla (Madrid).

SEGUNDO. Aprobar el expediente EN-2/2021, de enajenación por el Consorcio Urbanístico Parla Este, en Liquidación, del solar de uso residencial unifamiliar A-11a.5 del sector 4-bis, Residencial Este, del plan general de ordenación urbana de Parla (Madrid).

TERCERO. Disponer la apertura del procedimiento de adjudicación de la enajenación mediante concurso por el Consorcio Urbanístico Parla Este, en Liquidación, del solar de uso residencial unifamiliar A-11a.5 del sector 4-bis, Residencial Este, del plan general de ordenación urbana de Parla (Madrid).

La presente resolución pone fin a la vía administrativa, a tenor de lo dispuesto en el artículo 53.3 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, y frente a la misma cabe interponer recurso de reposición ante el órgano liquidador del consorcio en el plazo de un mes contado a partir de la notificación del presente acto, conforme a lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o bien recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado correspondiente en el plazo de dos meses, conforme a lo establecido en los artículos 8.3 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

En Madrid, a fecha de la firma

EL TITULAR DEL ÓRGANO LIQUIDADOR DEL CONSORCIO

Firmado digitalmente por DE GRACIA GONZALO JUAN JOSE
Fecha 2022.07.27 14:02

Juan José de Gracia Gonzalo,
Director General de Suelo