



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

Consortio Urbanístico
"LEGANÉS TECNOLÓGICO"
de Leganés (Madrid)

D^a. AINARA HORNES CALLE, SECRETARIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONSORCIO URBANÍSTICO "LEGANÉS TECNOLÓGICO", DE LEGANÉS (MADRID)

CERTIFICA:

Que el Consejo de Administración del Consorcio Urbanístico "Leganés Tecnológico", de Leganés (Madrid), en sesión celebrada el día 26 de octubre de 2022, adoptó, entre otros, un acuerdo del siguiente tenor literal:

"QUINTO.- PROPUESTA DE APROBACIÓN DE PLIEGOS DE LOS EXPEDIENTES DE ENAJENACIÓN DE LAS PARCELAS DE USO TERCIARIO COMERCIAL T1-3 REFORMADO Y T1-4 (EN-02-2023).

D. Carlos Marciel Miranda, en el relación al siguiente contrato expone:

1. OBJETO

Es objeto de la presente resolución la emisión por el consejo de administración del Consorcio Urbanístico Leganés Tecnológico 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 patrimonial de enajenación de los solares de uso terciario comercial T1.3 Reformado y T1.4 del ámbito del Plan Parcial 1, Oeste, del Plan de Sectorización Autovía Toledo Norte, del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés (Madrid), expediente EN-2/2022.

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 comúnmente como "Leganés Tecnológico" y, en ocasiones, como Legatec, fue constituido el día 20 de diciembre de 1999 con la misión de desarrollar, gestionar y ejecutar de forma cooperativa 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 (Madrid), a fin de implantar un parque industrial denominado "Leganés Tecnológico".

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 poder adjudicador en la categoría 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).

II.) La ordenación urbanística general del ámbito territorial de actuación del consorcio está constituida por el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, revisado mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 22 de julio de 1999 (B.O.C.M. número 40, de 17 de febrero de 2000, suplemento). El instrumento específico de desarrollo urbanístico del área es el Programa de Actuación Urbanística PAU-2 "Autovía de Toledo Norte", del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, aprobado mediante acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid de 28 de mayo de 2002 (B.O.C.M. número 174, de 24 de julio de 2002) y modificado mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de 13 de junio de 2013, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Sectorización para modificación del Programa de Actuación Urbanística PAU-2 "Autovía de Toledo Norte", del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés (B.O.C.M. número 157, de 4 de julio de 2013).

La ordenación urbanística del sector en que se ubican los terrenos está constituida por el Plan Parcial del Sector 1 "Oeste", PAU 2, Autovía Toledo Norte, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Leganés el día 19 de diciembre de 2002, cuya última modificación fue aprobada el día 13 de junio de 2008. El proyecto de urbanización del ámbito del sector fue objeto de recepción municipal con fecha del 18 de febrero de 2008.

III.) Una vez llevadas a cabo las actuaciones previas de urbanización e inscripción registral de los terrenos por parte del consorcio, el día 24 de marzo de 2022 el consejo de administración aprobó la tasación de los terrenos de acuerdo con los valores expresados en sendos informes técnicos emitidos el día 10 de marzo de 2022 por la sociedad de capital Intervalor Consulting Group, S.A. (N.I.F. A83729384), declaró su alienabilidad y acordó incoar procedimiento para su enajenación mediante licitación pública por concurso con pluralidad de criterios.

El día 12 de agosto de 2022, el director-gerente del consorcio solicitó de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, conforme al convenio de asistencia jurídica formalizado el día 12 de diciembre de 2019, 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 26 de septiembre de 2022 el servicio jurídico emitió el informe A.J.C.- 98/2022 informando favorablemente el pliego, al tiempo que sugería algunas recomendaciones para la mejora de su contenido y el expediente de enajenación, parte de las cuales se han atendido modificando en lo pertinente la redacción de la propuesta inicial del pliego.

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, obran en el expediente los informes de tasación de los terrenos de 10 de marzo de 2022, emitidos conforme a lo dispuesto en el artículo 114.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y la disposición adicional octava del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las

Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.

Obra también el acuerdo del consejo de administración del consorcio de 24 de marzo 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 26 de septiembre 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 consejo de administración del consorcio asume en virtud de lo dispuesto en los estatutos 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 esta 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 el

día 12 de agosto de 2022, ya estaba adaptado a las condiciones y recomendaciones contenidas en los informes que el órgano de asesoramiento jurídico había emitido en los procedimientos anteriores. Quizás por este motivo, este pliego es el primero de la serie (junto con el de la enajenación EN-1/2022, que se instruye en paralelo a esta) que recibe informe favorable incondicionado de la Abogacía General, sin perjuicio de las observaciones de mejora contenidas en el informe A.J.C.- 98/2022, de 26 de septiembre, 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, 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.

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 Leganés Tecnológico es el consejo de administración en su condición genérica de órgano superior del consorcio al que corresponde el ejercicio de todas las funciones y competencias salvo las reservadas al presidente y las ordinariamente gestoras del director-gerente, conforme al artículo 11 de los estatutos, y en ejercicio de la competencia específica de acordar la enajenación de suelo en adjudicaciones parciales en función de las diferentes fases de urbanización que se le atribuye en el artículo 22. Respecto de la instrucción del procedimiento, la competencia corresponde al gerente en ejercicio de sus funciones de gestionar la ejecución de todos los asuntos encomendados por el consejo de administración o por su presidente y bajo la aprobación de estos órganos cuando su actuación genere vinculación jurídica con terceros, que se le atribuye en el epígrafe D) del artículo 16 de los estatutos.

A tales efectos, el día 21 de octubre de 2022 el director-gerente del consorcio formuló propuesta razonada de aprobación del pliego de condiciones particulares y el expediente, así como la apertura del procedimiento de adjudicación del contrato de referencia, cuyos razonamientos se incorporan al presente acto administrativo.

Conforme a lo expuesto, abierto el turno de votación por el Presidente, el Consejo de Administración por unanimidad, adopta el siguiente

ACUERDO

«PRIMERO. Aprobar el pliego de condiciones particulares que han de regir la enajenación por el Consorcio Urbanístico Leganés Tecnológico de los solares de uso terciario comercial T1.3 Reformado y T1.4 del ámbito del Plan Parcial 1, Oeste, del Plan de Sectorización Autovía Toledo Norte, del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés (Madrid).

SEGUNDO. Aprobar el expediente EN-2/2022, de enajenación por el Consorcio Urbanístico Leganés Tecnológico de los solares de uso terciario comercial T1.3 Reformado y T1.4 del ámbito del Plan Parcial 1, Oeste, del Plan de Sectorización Autovía Toledo Norte, del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés (Madrid).

TERCERO. Disponer la apertura del procedimiento de adjudicación de la enajenación mediante concurso por el Consorcio Urbanístico Leganés Tecnológico de los solares de uso terciario comercial T1.3 Reformado y T1.4 del ámbito del Plan Parcial 1, Oeste, del Plan de Sectorización Autovía Toledo Norte, del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés (Madrid).

CUARTO: Facultar al director-gerente del consorcio para que lleve a cabo la tramitación del procedimiento de adjudicación, incluyendo el ejercicio delegado de las competencias de instrucción que correspondan al consejo de administración en su condición de órgano competente para la enajenación.

El presente acuerdo 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 al mismo cabe interponer recurso de reposición ante el consejo de administración 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, de conformidad con 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».

Y para que conste y surta efectos donde proceda, expido la presente certificación, con anterioridad a la aprobación del acta de la sesión, de orden y con el Vº Bº del Presidente, en Madrid a fecha de firma.

Vº Bº

EL PRESIDENTE

LA SECRETARIA

Firmado digitalmente por: GARCIA GOMEZ JOSE MARIA
Fecha: 2022.11.07 10:53

Firmado digitalmente por: HORNES CALLE AINARA
Fecha: 2022.11.04 11:33