



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)

DOÑA 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 24 de marzo de 2022, adoptó, entre otros, un acuerdo del siguiente tenor literal:

"SÉPTIMO.- PROPUESTA DE INICIO DE EXPEDIENTES DE ENAJENACIÓN DE LAS PARCELAS DE USO TERCIARIO COMERCIAL T1-3 REFORMADO Y T1-4 (EN-02-2022)"

El Director-Gerente del Consorcio, D. Carlos Marciel Miranda expone el siguiente expediente:

1. OBJETO

El objeto de la presente memoria es la justificación de la legalidad y oportunidad de la emisión por el consejo de administración del Consorcio Urbanístico Leganés Tecnológico de un acuerdo mediante el que se apruebe la tasación, se declare la alienabilidad y se acuerde la incoación del procedimiento 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-2022-02.

2. ANTECEDENTES

I.) El consorcio urbanístico denominado "PP-A del P.A.U.-2 [plan parcial de actuación del programa de actuación urbanística 2], Autovía Toledo Norte", conocido como Leganés Tecnológico, fue constituido el día 20 de diciembre de 1999 con la misión de desarrollar, gestionar y ejecutar 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.

El consorcio ostenta la condición de entidad de derecho público integrante del sector público institucional dotada de personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines y goza de la consideración de Administración pública. Está constituido por el Ayuntamiento de Leganés y la Administración de la Comunidad de Madrid, a la que está adscrito.

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

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).

En el diseño del desarrollo urbanístico del área se diferencian tres ámbitos territoriales de actuación sucesiva: Sector 1 "Oeste", Sector 2 "Centro" y Sector 3 "Este".

La ordenación urbanística pormenorizada del ámbito del Sector 1, "Oeste", al que se refiere el presente contrato, está constituida por el Plan Parcial del Sector 1/Oeste del PAU 2 "Autovía de Toledo Norte", del Plan General de Ordenación Urbana de Leganés, que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Leganés el día 17 de septiembre de 2002 (B.O.C.M. número 274, de 18 de noviembre de 2002) y modificado mediante sendos acuerdos plenarios de 27 de abril de 2007 (B.O.C.M. número 206, de 30 de agosto de 2007) y 13 de mayo de 2008 (B.O.C.M. número 269, de 11 de noviembre de 2008).

III) El Consorcio Urbanístico Leganés Tecnológico ha llevado a cabo todas las actuaciones de gestión que le son propias al objeto de alcanzar sus objetivos sociales de desarrollo en el primero de los tres ámbitos, Sector PP01 Oeste, en los que se desarrolla el sector PAU-2 "Autovía de Toledo Norte": planeamiento urbanístico, expropiación, parcelación e inscripción de las parcelas finalistas y finalización de todas las obras de urbanización interior del sector (a excepción de las obras de mejora del acceso al parque desde la M425, que se están ejecutando en la actualidad).

Por otro lado, han sido enajenadas todas las parcelas adjudicadas al consorcio en el proyecto de reparcelación a excepción de las que son objeto de esta contratación y los solares de uso tecnológico industrial I5.23 e I5.24 y el de uso terciario comercial T2.3.

El Proyecto de Urbanización del ámbito del sector se halla recibido por el Ayuntamiento de Leganés con fecha 18 de febrero de 2008.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA ENAJENACIÓN

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.

Dichos solares han sido objeto de licitación, publicada el día 7 de septiembre de 2021 en el diario oficial B.O.C.M. y en el perfil de contratante del consorcio alojado en el Portal de la Contratación

Pública de la Comunidad de Madrid (expediente EN-2020-02), sin que se hayan presentado ofertas válidas. No obstante, existe expectativa de demanda en el mercado, ya que han manifestado interés algunas empresas que han tenido conocimiento del concurso con posterioridad a la fecha límite de presentación, expectativa que puede verse mejorada conforme finalicen las obras del acceso a la M425.

De este modo, como quiera que se ha producido interés empresarial por la posible adquisición de los solares de titularidad del consorcio, y entendiendo que la agilidad administrativa debe considerarse capital dada la actual coyuntura económica y social, duramente golpeada por los efectos producidos por el COVID-19, se considera oportuna la enajenación de estos terrenos.

Por otra parte, una vez cumplidas las obligaciones del consorcio en cuanto a la ejecución de la primera fase del desarrollo urbanístico, procede acometer el desarrollo de la segunda fase con el inicio de la acción urbanizadora. De este modo, la enajenación de los terrenos, cuyo valor de tasación asciende a 6.661.000 €, propiciará la obtención de una parte sustancial de los ingresos necesarios para financiar las inversiones previstas para los próximos años en el desarrollo de las obras de urbanización de la segunda fase una vez obtenido el suelo y pendiente de aprobación el proyecto de urbanización que inicia su tramitación este mes de marzo, ya que dicho importe supone un 20% del presupuesto estimado para el proyecto de urbanización. 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. En este sentido, los gastos previstos para estos solares, conforme al presupuesto aprobado por la entidad de conservación para el ejercicio 2022, ascienden a 23.058,70 €.

En consecuencia, los fines perseguidos con la enajenación son facilitar el cumplimiento de los fines estatutarios del consorcio mediante la enajenación de suelo edificable resultante de la actuación urbanística, impulsando el desarrollo económico del ámbito y promoviendo, asimismo, actividades compatibles con un desarrollo sostenible.

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 Leganés Tecnológico de Leganés (Madrid), por adjudicación en el proyecto de reparcelación del sector y figuran inscritos a su nombre en el Registro de la Propiedad nº 1 de Leganés (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, entendiéndose 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 los terrenos habrán de integrarse obligatoriamente, con la respectiva cuota de participación que corresponda a cada uno, en la entidad urbanística colaboradora de conservación del ámbito del PP-1 "Oeste" del plan de sectorización Autovía Toledo Norte del plan general de ordenación urbana de Leganés, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 136 y 137 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuyos estatutos fueron aprobados por acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Leganés el 19 de abril de 2012 (B.O.C.M. nº 142, de 15 de junio de 2012).

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 del sector 1 "Oeste", PAU 2, Autovía Toledo Norte, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Leganés el 17 de septiembre de 2002 (B.O.C.M. número 274, de 18 de noviembre de 2002) y cuya última modificación fue aprobada el 13 de mayo de 2008 (B.O.C.M. número 269, de 11 de noviembre de 2008).

Los terrenos tienen la naturaleza jurídica de suelo urbano consolidado de la categoría de solar, conforme al artículo 14 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, dado que el consorcio

ha ejecutado la urbanización general del conjunto del área y el Ayuntamiento de Leganés ha procedido a la recepción de las obras de urbanización, las cuales se han llevado a cabo de acuerdo con los criterios del proyecto de urbanización, los conciertos con las empresas de suministros de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones, y los criterios del Ayuntamiento de Leganés; 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.

Por otra parte, aun cuando los terrenos estén formalmente sujetos a las cargas de derecho y servidumbre de pastos, hierbas y rastrojeras y servidumbre real de drenaje a favor del Estado, es de precisar que, conforme al artículo 4, apartado 1, de la Ley de las Cortes Generales 17/1999, de 29 de abril, sobre aprovechamiento de pastos y rastrojeras para la protección de la ganadería extensiva, los terrenos susceptibles de aprovechamientos de pastos, hierbas y rastrojeras, son los de carácter rústico o no urbanizable, excluyendo aquellos que por sus características sean incompatibles con el pastoreo extensivo. Además, en el curso de la ejecución de las obras de urbanización de la primera fase del desarrollo urbanístico del sector se ha incorporado a la red enterrada de desagüe de aguas pluviales un drenaje de las procedentes de la carretera M-40 que antes vertía a cielo abierto. En consecuencia, las cargas registrales se han visto afectadas por las modificaciones fácticas y jurídico-urbanísticas derivadas de la urbanización del ámbito, que han llevado a la extinción de las mismas y de los derechos previamente existentes.

II.) Los terrenos a enajenar, colindantes, son los que se indican a continuación y se han agrupado en un único lote para ofrecer al mercado una superficie conjunta de 15.000 m² que permita dar cabida a la implantación de actividades propias del uso terciario comercial que requieran una extensión de terreno superior a la disponible normalmente para ese uso en el ámbito, que ronda los 3.900 m², con la finalidad de promover una mayor diversidad de implantación de actividades con requerimientos espaciales diversos.

Solar T1-3 Reformado

Descripción: solar urbano denominado T1-3 Reformado, ubicado en el sector de suelo urbanizable programado denominado "Plan Parcial del S1 Oeste, PAU2, Autovía Toledo Norte" del término municipal de Leganés (Madrid).

Linderos: Linda al Norte con límite de la actuación; al Este con parcela edificable T1-4; al Sureste con red viaria interna "Vial 1" calle Benjamín Outram y al Suroeste con parcela edificable T1-2 reformada.

Superficie: siete mil veintisiete metros cuadrados (7.027 m²).

Ordenanza: parque terciario comercial. Parcela mínima 2.500 m².

Referencia catastral: 6881209VK3668S0001ZB.

Inscripción registral: inscrito en el Registro de la Propiedad nº 1 de Leganés, finca nº 44790, código registral único 28086000926171.

Cargas: Derecho y servidumbre de pastos, hierbas y rastrojeras. Servidumbre real de drenaje a favor del Estado, como titular del predio dominante, sujeta a la condición suspensiva de su aceptación.

Cuota de participación en la entidad de conservación: 2,6498%

Solar T1-4

Descripción: solar urbano denominado T1-4, ubicado en el sector de suelo urbanizable programado denominado "Plan Parcial del S1 Oeste, PAU2, Autovía Toledo Norte" del término municipal de Leganés (Madrid).

Linderos: Linda al Norte con límite de la actuación; al Este con parcela espacios verdes públicos ajardinados E-5; al Sur con red viaria interna "Vial 1" y al Oeste con parcela edificable T1-3 Reformada.

Superficie: ocho mil setenta y un metros cuadrados (8.071 m²).

Ordenanza: parque terciario comercial. Parcela mínima 2.500 m².

Referencia catastral: 6881204VK3668S0001XB.

Inscripción registral: inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Leganés, finca nº 36085, código registral único 28086000639293.

Cargas: Derecho y servidumbre de pastos, hierbas y rastrojeras. Servidumbre real de drenaje a favor del Estado, como titular del predio dominante, sujeta a la condición suspensiva de su aceptación.

Cuota de participación en la entidad de conservación: 3,0439%.

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 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 Ley de las Cortes Generales 2/2012, de 29 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2012. 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.

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, como criterio de calidad de la oferta destinado a promover la política horizontal de medio ambiente. En concreto, se ha previsto el siguiente criterio cualitativo para la oferta técnica:

- 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.

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:	10 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 al 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 técnica, dará lugar a la ejecución de la garantía por importe equivalente al 10% 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 5% cuando la diferencia sea de 1 nivel en la escala.

IV.) Por lo que se refiere específicamente a los requisitos de solvencia que se exigen para licitar, se prevé requerir solamente solvencia económica, y no capacidad técnica o dedicación profesional, ya que el cumplimiento de la obligación principal del adquirente, el pago del precio, se garantiza mediante la posesión de la solvencia económica requerida, sin que por el contrario se aprecien razones para exigir una capacidad técnica o dedicación profesional determinada en la medida en que no se tiene en cuenta si los terrenos se destinan por su propietario a uno u otro tipo de establecimiento en concreto, siempre y cuando se cumplan las exigencias urbanísticas, en este caso científico –tecnológico.

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.

V.) Como complemento y cierre del sistema, se han previsto tres supuestos de incumplimiento grave de las obligaciones del adquirente que podrían dar lugar a la resolución del contrato a instancias del consorcio porque afectan a la satisfacción de los intereses esenciales que motivan la enajenación. En realidad, de los tres supuestos previstos 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.

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.

A tal fin, el consorcio ha encargado a la sociedad Intervalor Consulting Group, S.A. (N.I.F. A83729384) la emisión de los correspondientes informes de valoración de los terrenos, que han sido emitidos con fecha 10 de marzo 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 los principios generales de valoración y, en particular, las definiciones y normas del IVSC (International Valuation Standards Council). En dichos informes se atribuye a los terrenos los siguientes valores de tasación:

Solar	Referencia catastral	Superficie	Tasación	Valor m²
T1.3 Reformado	6881209VK3668S0001ZB	7.027 m²	3.090.000,00 €	439,73 €
T1.4	7789102VK3578N0001GA	8.071 m²	3.571.000,00 €	249,69 €

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 los 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 del 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 artículo 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 mismo órgano 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 Leganés Tecnológico, el órgano competente para la enajenación es el consejo de administración en su condición genérica de órgano superior al que corresponde el ejercicio de todas las funciones y competencias del consorcio salvo las reservadas al presidente, las delegadas en el consejo de dirección y las ordinariamente gestoras que correspondan al gerente, que se le atribuye en el 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.

De conformidad con lo expuesto, abierto por la Presidencia el turno de votación, el Consejo de Administración, por unanimidad de los presentes y representados,

ACUERDA

PRIMERO: Aprobar la tasación 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), conforme a los valores que para cada uno de ellos se establece en los respectivos informes de fecha 10 de marzo de 2022 emitidos por la mercantil Intervalor Consulting Group, S.A.:

- Solar T1.3 Reformado: tres millones noventa mil euros (3.090.000 €).
- Solar T1.4: tres millones quinientos setenta y un mil euros (3.571.000 €).

SEGUNDO: Declarar la alienabilidad 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), en tanto que 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.

TERCERO: Incoar procedimiento para la enajenación mediante concurso 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 expediente, incluyendo el ejercicio delegado de las competencias de instrucción que correspondan al consejo de administración en su condición de órgano competente para la enajenación."

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

Firmado digitalmente por: GARCIA GOMEZ JOSE MARIA
Fecha: 2022.03.28 15:00

LA SECRETARIA

Firmado digitalmente por: HORNES CALLE AINARA
Fecha: 2022.03.25 12:57