

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 DECLARACIÓN DE ALIENABILIDAD E INCOACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN DIRECTA DE UN SOLAR DE USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DEL SECTOR 4-BIS, RESIDENCIAL ESTE, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (MADRID), EXPEDIENTE EN-4/2022

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 del solar de uso residencial unifamiliar A-11a.5 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 mediante adjudicación directa tras concurso previo desierto, conforme a lo dispuesto en los artículos 50.1 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, 138.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y 102.1 del Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, en relación con lo dispuesto el artículo 178.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el artículo 50.4 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid y el artículo 137.4.d) de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

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

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

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 aprobó la tasación de los terrenos de acuerdo con el valor expresado en el informe técnico emitido con fecha 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 de valoración automática, dando lugar al procedimiento antecedente PLE_2022_EN_02.

El día 27 de julio de 2022 el órgano liquidador del consorcio acordó aprobar el pliego de condiciones particulares de la enajenación, previo informe favorable de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, así como aprobar el expediente y disponer la apertura del procedimiento de adjudicación del contrato. El día 1 de septiembre de 2022 se publicó 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, el anuncio de convocatoria de la licitación del contrato mediante concurso, determinando el inicio del plazo de presentación de ofertas, que finalizó el día 30 de septiembre de 2021; el día 23 de septiembre de 2022 se publicaron aclaraciones de carácter vinculante a lo establecido en el pliego y su documentación complementaria, en respuesta a solicitudes de personas interesadas, conforme a lo dispuesto en el artículo 138.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Instruido por la mesa de licitación del consorcio el procedimiento de selección de contratistas y valoración de ofertas, el día 23 de noviembre de 2022 el órgano liquidador del consorcio resolvió declarando desierta la licitación al ser rechazada como inaceptable la única oferta presentada por falta de aptitud del licitador.

IV.) Se ha recibido en la Subdirección General de Consorcios Urbanísticos algunas consultas informales de operadores económicos del mercado manifestando interés por la adquisición de los terrenos de que se trata. Por este motivo el funcionario responsable del procedimiento de liquidación del consorcio solicitó la emisión de un informe interno sobre la posibilidad de su enajenación directa y el procedimiento a seguir, el cual, emitido el día 1 de diciembre de 2022 por el funcionario Asesor de Contratación de esta unidad administrativa, concluye que es posible legalmente incoar en las actuales circunstancias un procedimiento de enajenación directa y que, a falta de regulación específica del procedimiento para la adjudicación del contrato, este ha de respetar los principios comunes de la contratación pública y los específicos de las enajenaciones patrimoniales.

3. NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER

De antecedentes se deduce que, tras la instrucción del procedimiento de adjudicación PLE_2022_EN_02, el consorcio no ha podido enajenar el solar A-11a.5, lo que dificulta la definitiva liquidación y consiguiente extinción del consorcio. En concreto, el solar no se ha podido adjudicar por ser inaceptable la única oferta presentada, lo que permite, tras la declaración de licitación desierta, aplicar la previsión del artículo 178.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid de que cuando los concursos de enajenación de bienes de la Comunidad de Madrid y los municipios clasificados como suelo urbano hayan quedado desiertos, la Administración actuante pueda enajenarlos directamente dentro del año siguiente con sujeción a los pliegos, regla de venta directa tras licitación fallida que existe también en la contratación patrimonial general de la Comunidad de Madrid (artículo 50.4 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid) y de la Administración del Estado (artículo 137.4, epígrafe d, de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas).

El solar A-11a.5, junto con los solares de uso residencial colectivo destinados a la promoción de viviendas de protección pública de precio limitado O-5 y O-14, que son objeto de un procedimiento de enajenación que se tramita en paralelo al actual (EN-3/2022), son los últimos de titularidad del consorcio que restan por enajenar dentro de su ámbito territorial de actuación. 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.

Por todo ello, se estima que la necesidad administrativa de enajenar estos terrenos como acto tendente a la liquidación del consorcio efectivamente puede satisfacerse mediante la instrucción de un procedimiento de enajenación directa, lo que requiere en primer lugar su incoación conforme al artículo 138.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, con el contenido previsto en los artículos 91 y 102.1 de su Reglamento General.

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 el 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 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 conciertos 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.

II.) Los terrenos a enajenar son los que se indica a continuación:

Descripción: solar urbano A-11a.5 del Proyecto de Parcelación del ámbito del Sector del PAU 4-bis, Residencial-Este, de Parla.

Linderos: al Nordeste, en línea recta de 16,50 metros, con la calle identificada como 2 en el plan parcial, hoy Aries; al Sureste, en línea recta de 25 metros, con la parcela A-11a.6; al Suroeste, en línea recta de 16,50 metros, con la parcela A-11a.15; al Noroeste, en línea recta de 25 metros, con la parcela A-11a.4.

Superficie: cuatrocientos doce metros cuadrados y cincuenta decímetros cuadrados (412,50 m²).

Ordenanza: 1. Unifamiliar; tipología: unifamiliar; uso característico: residencial; número máximo de viviendas: 2.

Referencia catastral: 5126605VK3552N0001BH.

Inscripción registral: inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Parla, finca nº 13758, código registral único 28126000307218.

Cargas: libre de cargas.

5. JUSTIFICACIÓN DEL MODO DE VENTA

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.

No obstante, de los antecedentes y explicación de las necesidades administrativas se deduce la legalidad y oportunidad en las actuales circunstancias de proceder a la enajenación del solar A-11a.5 mediante adjudicación directa. De una parte, en el informe de 1 de diciembre de 2022 del Asesor de Contratación de la Subdirección General de Consorcios Urbanísticos se justifica la aplicabilidad al caso de los artículos 178.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, 50.4 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid y 137.4.d) de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que permiten la enajenación directa tras concurso desierto. De otra parte, las necesidades administrativas que ahora mismo tiene el consorcio de enajenar, una vez cumplidos sus fines, sus últimas propiedades inmobiliarias para de ese modo monetizar su patrimonio y facilitar su liquidación final y definitiva extinción, justifican que se intente aprovechar conforme a la ley las posibilidades que pudieran ofrecer los operadores económicos interesados por la adquisición de estos terrenos, tramitando con

ese fin un procedimiento de enajenación mediante adjudicación directa, con sujeción al pliego de condiciones particulares de la enajenación por concurso que rigió en el procedimiento antecedente.

No compromete esta habilitación legal la circunstancia de que la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid establezca como regla de estatuto personal de los consorcios urbanísticos el que hayan de emplear el procedimiento de concurso para la enajenación de bienes sin prever otras alternativas. Ello es debido, en primer lugar, a que el mismo estatuto personal de los consorcios contiene también una habilitación general para utilizar cualesquiera de las formas previstas en la legislación aplicable a las Administraciones consorciadas en la gestión de los servicios que se les encomienden (artículo 76.3); y, en segundo lugar, porque las reglas de estatuto personal, por su carácter de normas generales para su destinatario (*lex privata*), deben interpretarse sin perjuicio de la aplicación de otras reglas preferentes según el sistema de fuentes del ordenamiento jurídico, lo que, traducido al presente caso, implica que el artículo 178.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, por razón del objeto específico de la enajenación que regula (suelo urbano y urbanizable de la Comunidad de Madrid y de los municipios y patrimonio público de suelo), tiene el carácter de ley especial respecto del estatuto personal de los consorcios, especialidad de objeto que además incide de lleno en el giro o tráfico peculiar del consorcio conforme a sus fines estatutarios, que en las enajenaciones de terrenos se concreta en la función de incidir en el mercado inmobiliario enajenando suelo edificable, conforme al artículo 174, epígrafe a, supuesto 1º, de la misma ley, lo que a su vez refuerza la aplicabilidad del artículo 178.2.

6. TASACIÓN

La tasación de los terrenos, aun cuando se configure legalmente como requisito previo a la incoación de todo procedimiento de enajenación de bienes inmuebles (artículo 50.4 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid; más explícitamente, artículo 102.2 del Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas), tiene un sentido jurídico limitado en los supuestos de enajenación directa tras concurso desierto porque el artículo 178.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid solo permite la venta directa siempre que se haga dentro del año siguiente y con sujeción a los pliegos antecedentes.

Como es fácil inferir, la habilitación temporal de un año para la enajenación directa normalmente conllevará que caduque la tasación que fue aprobada cuando se acordó la incoación del procedimiento antecedente de enajenación por concurso, cuyo plazo de validez es igualmente de un año desde la aprobación de la tasación, momento que procedimentalmente es muy anterior a la declaración de concurso desierto (artículos 114.5 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas y 102.2 de su reglamento).

En tales circunstancias, podría plantearse la oportunidad de proceder a la emisión y aprobación de una nueva tasación de los terrenos con la finalidad de suplir la tasación formalmente caducada y determinar su valor actual. Sin embargo, a pesar de la objetividad de todos los informes de tasación (que se articula mediante la predeterminación de unos requisitos subjetivos y objetivos para su emisión: artículo 114.1 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, disposición adicional octava del Reglamento General de la Ley

del Patrimonio de las Administraciones Públicas y Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras), una nueva tasación nunca podría cumplir su función principal de asegurar el respeto del principio de objetividad en la enajenación de los bienes patrimoniales (artículo 8.1 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, epígrafe c), debido a que la enajenación directa ha de sujetarse a los pliegos de la licitación previa, lo que incluye el tipo de licitación determinado por el valor de tasación aprobado en el procedimiento antecedente (artículo 97.3 del Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, epígrafe b).

Por tanto, en una enajenación directa tras licitación desierta el principio de objetividad se sirve con la tasación del procedimiento antecedente, no siendo posible aprobar una nueva tasación porque las bases económicas del negocio ya están predeterminadas por la licitación previa. Al no aprobarse nueva tasación de los terrenos, es obligado incorporar formalmente al expediente del procedimiento de enajenación directa, los documentos del procedimiento antecedente de concurso que constituyen las bases económicas del negocio: la tasación, su aprobación y el pliego de condiciones particulares.

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, procede 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. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA ENAJENACIÓN

Conforme al artículo 178.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, las condiciones de la enajenación directa han de ser las mismas ya establecidas en el pliego del procedimiento PLE_2022_EN_02 del que trae causa, el cual fue aprobado el día 27 de julio de 2022 por el órgano liquidador del consorcio, sin que proceda, por tanto, la emisión y aprobación de un nuevo pliego. No obstante, al no aprobarse nuevo pliego, es obligado incorporar formalmente al expediente del procedimiento de enajenación directa, el pliego del procedimiento antecedente y el acto de su aprobación.

Dicho pliego incluye todo el contenido normativamente requerido, esto es, las menciones que se prevén en el artículo 97.3 del Reglamento General de la Ley del 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); más la determinación de los criterios de adjudicación que se demanda en el artículo 138.2 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas (cláusula 8.2) y 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).

Quedan de ese modo definidas con el alcance legalmente previsto las condiciones de la enajenación, si bien los aspectos relativos al procedimiento de venta seleccionado, modo de presentación de ofertas y forma en que se desarrollará la licitación no podrán ser aplicados en sus propios términos, sino que las cláusulas del pliego deberán ser interpretadas a la luz de la forma de adjudicación directa del contrato, a cuyo efecto el acuerdo de incoación incluye las instrucciones necesarias.

9. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN

I.) En el informe del Asesor de Contratación de 1 de diciembre de 2022, al que en este punto procede remitirse, se concluye que, ante la falta de regulación específica en el ordenamiento de la contratación patrimonial del procedimiento que haya de seguirse para la formación de la voluntad del órgano competente para la enajenación en los supuestos de venta directa tras licitación desierta, el procedimiento que se siga para la adjudicación del contrato deberá respetar tanto los principios comunes de la contratación pública (libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos, no discriminación e igualdad de trato entre los licitadores y eficiente utilización de los recursos mediante la

salvaguarda de la libre competencia y la selección de la oferta económicamente más ventajosa), cuanto los principios específicos de las enajenaciones patrimoniales (publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad), a cuyo efecto se sugiere seguir los trámites esenciales de los procedimientos de adjudicación con negociación de la Ley de Contratos del Sector Público, incluyendo en el acuerdo de incoación del procedimiento la previsión de publicación cuando menos de un anuncio en el perfil de contratante del consorcio como medio objetivo de captación de interesados para la presentación de ofertas.

Así las cosas, se plantea la cuestión de determinar concretamente qué trámites de los procedimientos de adjudicación con negociación deben ser respetados para cumplir con los principios aplicables y cuáles pueden ser eludidos por considerarlos innecesarios en el presente caso. En este sentido, debe tenerse muy presente que los procedimientos administrativos no son más que cauces para la formación de la voluntad del poder público que se expresa en los actos administrativos y no reglas absolutas que deban respetarse incluso cuando las circunstancias las hagan irrelevantes, consideración que cobra más fuerza si cabe en este caso en que la aplicación de la Ley de Contratos del Sector Público tiene carácter supletorio y limitado a lo que demande el respeto de sus principios reguladores. Es decir, no procede aplicar miméticamente el procedimiento de adjudicación con negociación que proceda, sino los principios reguladores de la contratación pública que se expresan en la regulación de los procedimientos de adjudicación con negociación. La esencia de estos procedimientos es que para la formación de la voluntad de adjudicación del contrato se negocien las condiciones con uno o varios candidatos y se elija justificadamente al adjudicatario, para lo que la ley prevé que se negocie previamente de forma transparente y objetiva la mejor oferta posible con al menos tres licitadores que acrediten su aptitud para contratar y que tras la negociación se dé un plazo común a los licitadores para que presenten por escrito su oferta definitiva y constituyan la garantía de licitación. Por su parte, la adjudicación directa como forma de adjudicación, dada su multiplicidad de supuestos habilitantes, solo puede configurarse como aquella en que el adjudicatario es cualquier persona apta para celebrar el contrato que justificadamente sea elegida conforme a la ley.

La peculiaridad de los procedimientos de adjudicación directa tras licitación desierta estriba en que las condiciones del contrato están predeterminadas en los pliegos del procedimiento antecedente fallido, para cuyo diseño ya se tuvieron en cuenta las necesidades administrativas a satisfacer con la contratación. Por este motivo, tanto el artículo 178.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, como el artículo 137.4.d) de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas precisan que la venta directa tras licitación fallida deberá llevarse a cabo con sujeción a los mismos pliegos y en condiciones no inferiores de las anunciadas previamente. Por su parte, la propia Ley de Contratos del Sector Público circunscribe las materias que pueden ser objeto de negociación a aspectos económicos y técnicos y excluye de negociación la descripción de las necesidades administrativas, las características esenciales del objeto del contrato, los elementos de la prestación que constituyan requisitos mínimos que han de cumplir todas las ofertas y los criterios de adjudicación (artículos 166.2 y 169.5), a la vez que prohíbe, cuando se emplea el procedimiento negociado sin publicidad, modificar sustancialmente las condiciones iniciales del contrato, alterar el presupuesto o variar el sistema de pago (artículo 168, epígrafe a, supuesto 1º).

De todo ello cabe concluir que en el presente caso las materias que pueden ser objeto de negociación son muy limitadas, pues se circunscriben a los aspectos que fueron tomados en consideración al determinar los criterios de adjudicación del contrato en el procedimiento antecedente: la valoración automática de la oferta económica (precio, con 90 puntos) y la valoración automática de la oferta técnica (eficiencia energética de la edificación, con 7 puntos, y plazo de ejecución de la construcción, con 3 puntos). Ahora bien, en una negociación de ámbito tan limitado, los superiores costes indirectos para los operadores económicos e incluso para la Administración actuante que derivarían de un proceso de negociación con todas sus fases (publicación de anuncio de convocatoria, presentación de solicitudes de participación, selección de candidatos, presentación de ofertas preliminares tras la pertinente invitación, negociación con cada licitador, cierre de la negociación y presentación de ofertas definitivas igualmente tras invitación), difícilmente podrían verse compensados por el hipotético incremento del precio o los mejores compromisos de eficiencia energética y plazo de ejecución de la edificación que pudieran obtenerse a resultas del conocimiento por el consorcio de las ofertas iniciales de cada uno de los interesados. Ese tipo de negociación, además, correría siempre el riesgo de incurrir en la prohibición del artículo 169.7 de la Ley de Contratos del Sector Público de facilitar información confidencial.

II.) En conclusión, si bien los procedimientos de adjudicación con negociación de la Ley de Contratos del Sector Público proporcionan un cauce para la formación de la voluntad del órgano competente para la enajenación en los supuestos en que legalmente sea aplicable la adjudicación directa, cabe considerar que en casos de venta directa tras licitación desierta como el presente, no aporta ventaja tangible en términos de gobernanza seguir aquellos trámites que versen concretamente sobre la negociación de las condiciones del contrato.

Por tanto, considerando además que el interés esencial del consorcio no es tanto la obtención del rendimiento económico o las mejores condiciones de implantación en los terrenos de las actividades previstas o permitidas por el planeamiento urbanístico, cuanto la realización de sus últimos activos inmobiliarios a la mayor brevedad posible, basta con que el procedimiento de adjudicación se desarrolle conforme a una invitación pública en el perfil de contratante análoga a la prevista en el artículo 169.1 de la Ley de Contratos del Sector Público, para que cualesquiera operadores económicos puedan presentar ofertas definitivas acompañadas de la acreditación de su aptitud para contratar y la constitución de la garantía de licitación, conforme a lo dispuesto en los artículos 169.8 de esta ley y 102.2 y 117 del Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, ofertas cuya valoración habrá de ser realizada atendiendo a los criterios de adjudicación señalados en el pliego de condiciones particulares del procedimiento antecedente. No se oculta que este procedimiento guarda fuerte analogía con una licitación por concurso ordinaria y carece, por los motivos que se han indicado, de la componente de negociación, pero no se debe olvidar que la enajenación directa es una forma de adjudicación más ágil que el concurso, motivo por el cual se emplea al servicio de las necesidades administrativas actuales del consorcio disuelto y en liquidación, y que la utilización en el presente caso de algunas reglas de los procedimientos de adjudicación con negociación tiene un mero sentido instrumental, de salvaguarda de los principios comunes de la contratación pública y los específicos de las enajenaciones patrimoniales. Concretamente, la publicación de la licitación en el perfil de

contratante tiende a garantizar una publicidad adecuada en la hipótesis, en principio improbable a tenor del interés mostrado por el mercado, pero no descartable dados los antecedentes del caso, de que no presentaran oferta al menos tres licitadores aptos, o de que entre ellos no se encontrara el licitador que en el procedimiento antecedente presentó la oferta que fue rechazada como inaceptable.

10. TÍTULO COMPETENCIAL

A tenor de lo expuesto, procede declarar formalmente la alienabilidad de los terrenos, incoar procedimiento de enajenación directa tras concurso previo declarado desierto, incorporar al expediente los informes de tasación de los terrenos, la aprobación de las tasaciones, el pliego de condiciones particulares del procedimiento antecedente y su aprobación, y disponer las condiciones del procedimiento de adjudicación directa.

A tal efecto, el día 5 de diciembre de 2022 el funcionario responsable del procedimiento de liquidación del consorcio formuló propuesta razonada de declaración de alienabilidad de los terrenos e incoación de procedimiento para su enajenación directa, cuyos razonamientos se incorporan al presente acto administrativo.

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).

Son también de la competencia del órgano competente para la enajenación, en su condición de autoridad análoga al órgano de contratación, la aprobación de pliego y expediente y apertura del procedimiento de adjudicación, así como los actos de seleccionar a los candidatos en los procedimientos con negociación, invitarles efectivamente a participar, declarar la conclusión de la negociación, invitar a los licitadores a presentar ofertas finales, y en último término adjudicar el contrato. La incorporación al procedimiento de documentos procedentes del procedimiento antecedente es una potestad del instructor sujeta a la aprobación del expediente por el órgano de contratación.

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 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.

Sin embargo, 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. Entre esas operaciones de liquidación se encuentra la presente enajenación a tenor de lo dispuesto en el artículo 387 de la misma ley, dado que se trata de una venta de activos del consorcio disuelto encaminada a la liquidación.

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: Declarar la alienabilidad del solar de uso residencial unifamiliar A-11a.5 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 considera necesario 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.

SEGUNDO: Incoar el procedimiento PLE_2022_EN_04, de enajenación directa 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), que se tramitará conforme a las siguientes instrucciones:

- El valor de tasación de los terrenos será el determinado en el informe de 14 de enero de 2022 emitido por la sociedad de tasación Tasvalor, S.A. y aprobado por el

órgano liquidador del consorcio en el marco del procedimiento PLE_2022_EN_02 el día 26 de abril de 2022: ciento treinta y cuatro mil quinientos noventa y ocho euros con sesenta céntimos (134.598,60 €).

- La enajenación se registrará por lo dispuesto en el pliego de condiciones particulares 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), procedimiento PLE_2022_EN_02, aprobado el día 27 de julio de 2022 por el órgano liquidador del consorcio.
- Se publicará un anuncio en el perfil de contratante del consorcio invitando a los interesados a presentar ofertas definitivas durante el plazo mínimo de un mes.
- Las ofertas definitivas de los licitadores serán valoradas conforme a los criterios de adjudicación establecidos en el pliego de condiciones particulares de la contratación del procedimiento PLE_2022_EN_02.

TERCERO.- Incorporar al expediente del procedimiento PLE_2022_EN_04 el informe de tasación de los terrenos emitido por la sociedad de tasación Tasvalor, S.A. el día 14 de enero de 2022, el acuerdo del órgano liquidador del consorcio de 26 de abril de 2022 por el que se aprueba la tasación de los terrenos, así como el pliego de condiciones particulares de la contratación del procedimiento PLE_2022_EN_02 y el acuerdo del órgano liquidador del consorcio de 27 de julio de 2022 por el que se aprueba el mismo.

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

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: 2022.12.12 12:39

Juan José de Gracia Gonzalo,
Director General de Suelo