

**ACLARACIONES DE CARÁCTER VINCULANTE AL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES DE LA ENAJENACIÓN POR EL CONSORCIO URBANÍSTICO PARLA ESTE, EN LIQUIDACIÓN, DE CINCO SOLARES DE USO RESIDENCIAL COLECTIVO DEL SECTOR 4-BIS, RESIDENCIAL ESTE, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARLA (MADRID), CON DESTINO A LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE PRECIO LIMITADO, EXPEDIENTE EN-1/2022**

De conformidad con lo previsto en la cláusula 10, párrafo 3º, del pliego de condiciones particulares que han de regir la enajenación por el Consorcio Urbanístico Parla Este, en Liquidación, de los solares de uso residencial colectivo N-2, O-5, O-6, O-14 y O-16 del ámbito del sector 4-bis, Residencial Este, del plan general de ordenación urbana de Parla (Madrid), expediente EN-1/2022, en relación con lo dispuesto en el artículo 138.3, párrafo 2º, de la Ley 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 una vez concluido el plazo legal para que las personas interesadas en la licitación solicitaran aclaraciones a lo establecido en el pliego y su documentación complementaria, procede hacer públicas en el perfil de contratante del Consorcio Urbanístico Parla Este alojado en el Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid las correspondientes aclaraciones de carácter vinculante en respuesta a solicitudes de información. Igualmente, habiéndose solicitado por personas interesadas en la simultánea licitación de la enajenación del solar de uso residencial unifamiliar A-11a.5 del ámbito del sector 4-bis, Residencial Este, del plan general de ordenación urbana de Parla (Madrid), expediente EN-2/2022, algunas aclaraciones a lo establecido en su correspondiente pliego y documentación complementaria, se estima igualmente procedente hacer públicas para este procedimiento EN-1/2022 aquellas respuestas que afectan a las cláusulas que tienen redacción análoga en los pliegos de ambas enajenaciones. Todo ello en los términos que se indica a continuación:

I. Cláusula 5.2: Naturaleza del negocio y lotes. Alcance de las obligaciones urbanísticas de conservación.

Conforme a la cláusula 5.2, párrafo 2º, del pliego, 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 LSCM:

- 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.

Asimismo, conforme al párrafo 5º de la misma cláusula, los propietarios de los terrenos habrán de integrarse, con carácter obligatorio, en la entidad urbanística colaboradora de conservación que, en su caso, se constituya, de acuerdo con los artículos 136 y 137 de la LSCM.

Hasta el momento, el consorcio no tiene conocimiento de que se haya constituido por



requerimiento del Ayuntamiento de Parla ninguna entidad urbanística de conservación en el ámbito de los terrenos que son objeto de la licitación, pero se puede obtener información adicional consultando a los servicios urbanísticos municipales.

II. Cláusula 6: Valor de tasación, tipo de licitación y precio. Tributos incluidos en el precio del contrato.

Conforme a la cláusula 6.1 del pliego, el valor de tasación de los terrenos se determina con exclusión de impuestos. Conforme a la cláusula 6.2, el tipo de licitación del contrato está determinado por el valor de tasación de los terrenos y se obtiene incrementando el mismo en el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido, de tal modo que en ningún caso se entienden incluidos en el tipo de licitación otros tributos distintos, ni exacciones o cualesquiera otras cantidades que corresponda satisfacer al adjudicatario. Por último, conforme a la cláusula 6.3, el precio de venta será el que resulte de la adjudicación del contrato y deberá incluir como partida independiente el Impuesto sobre el Valor Añadido.

En consecuencia, el único tributo incluido en el precio del contrato es el Impuesto sobre el Valor Añadido que legalmente corresponda, no estando incluidos ningún otro tributo, exacción o cantidad que deba satisfacer al adjudicatario por razón del contrato.

III. Cláusula 8.1: Procedimiento y forma. Solvencia mediante seguro de responsabilidad civil.

Conforme a la cláusula 8.1, párrafo 3º, del pliego, la solvencia exigida vendrá determinada por la posesión de un seguro de responsabilidad civil o, alternativamente, un determinado volumen anual de negocios. Siendo este último un criterio usual de solvencia económica para la contratación administrativa típica (artículos 87.1.a de la LCSP y 11.4.a del RGLCAP), la inclusión como criterio alternativo del seguro de responsabilidad civil, previsto en esa normativa para los casos en que resulte apropiado (artículos 87.1.b de la ley y 11.4.a del reglamento), responde a la necesidad de evitar la discriminación indirecta en perjuicio de los particulares que derivaría de la exigencia sin alternativa viable de una documentación, las cuentas registradas acreditativas de un determinado volumen anual de negocio, que solo está al alcance de los empresarios mercantiles y de algunas asociaciones sujetas a tutela administrativa; el seguro de responsabilidad civil del pliego tiene un significado análogo al seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales previsto en la ley, al que el reglamento denomina seguro de indemnización por riesgos profesionales.

Consecuentemente, el seguro ha de cubrir la indemnización de los daños patrimoniales, cualesquiera que fueren las causas del evento dañoso, que pudiera sufrir el consorcio y de los que deba responder civilmente el licitador o adjudicatario conforme a la ley, y en consecuencia su fecha de vencimiento no podrá ser anterior a la que resulte de incrementar en dos meses la de terminación del plazo de presentación de proposiciones (cláusula 12.1.A.4). No obstante, el pliego no exige que el seguro cubra los daños de los que, en su caso, deba responder el licitador cuando pase de la condición de adjudicatario a la de adquirente, por lo que la obligación de disponer del seguro se extingue con el otorgamiento de la escritura de compraventa de los terrenos; ello es debido a que este

seguro no está destinado a garantizar el cumplimiento del contrato (para ello están la garantía de cumplimiento y la condición resolutoria explícita, entre otras previsiones del pliego), sino a acreditar la solvencia del licitador, motivo por el cual ya deja de ser necesario cuando se formalice la escritura de compraventa.

No es imprescindible suscribir un seguro "ad hoc", siendo suficiente el aseguramiento general corporativo del licitador siempre que su ámbito y limitaciones de cobertura sean conformes con el pliego, pero si el seguro que se presentase para acreditar la solvencia estuviera circunscrito a un ámbito de actividad profesional concreto y ese ámbito fuera ajeno a la naturaleza del negocio de compraventa de terrenos (por ejemplo, la actividad de construcción), ese seguro no sería válido para acreditar la solvencia del licitador porque no cubriría la indemnización de los daños de los que deba responder por razón de la enajenación. Por tanto, si el seguro estuviera circunscrito a un ámbito de actividad concreto, dicho ámbito debería contemplar cuando menos la actividad de adquisición de terrenos, pues de otro modo no podría cumplir su función de seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales previsto en la ley.

Tampoco es imprescindible que el tomador del seguro sea el propio licitador, siempre que la documentación presentada acredite que es este quien dispone hasta la formalización del contrato de compraventa, del seguro de responsabilidad civil que cubra la indemnización de los daños que pudiera sufrir el consorcio y de los que deba responder como licitador o adjudicatario, en los términos previstos en el pliego. Todo ello sin perjuicio de las previsiones del pliego sobre el recurso del licitador a las capacidades de otras personas para integrar su propia solvencia (cláusula 8.1, último párrafo, cláusula 12.1.A, párrafo 1º, y 12.1.A quater).

IV. Cláusula 8.1: Procedimiento y forma. Dedicación profesional a la promoción de viviendas con protección pública.

Conforme a la cláusula 8.1, párrafo 4º, del pliego, la dedicación profesional exigida consistirá en haber concluido con éxito la promoción, sea en suelo propio o ajeno, de un número de viviendas de protección pública en los últimos años. Conforme a la cláusula 12.1.A.5, párrafo 1º, la acreditación de esta circunstancia se realizará mediante la presentación de una declaración responsable junto con determinada documentación justificativa de lo declarado. Además, teniendo en cuenta la posibilidad de que el promotor haya actuado sobre suelo ajeno, el párrafo 2º prevé la aportación adicional en tal caso de los contratos entre dueño del suelo, promotor y gestor de la promoción, con la finalidad de determinar quién hubiere llevado a cabo realmente la promoción en términos de financiación, control de la edificación y comercialización de las viviendas, puesto que ni la realización de alguna gestión, ni la construcción de la edificación, ni la titularidad sobre el suelo, aportan "per se" a gestores, constructoras o propietarios del suelo la dedicación profesional exigida.

En consecuencia, es preciso presentar a la licitación tanto la declaración como la documentación justificativa que corresponda, no pudiendo diferirse esta última a un momento posterior, como pudiera ser tras la determinación del licitador mejor postor,

porque si así se hiciera se estaría conculcando lo dispuesto en el artículo 111, párrafo 1º, del RGLPAP, en el que, a diferencia de lo establecido en la contratación administrativa típica, se determina que en las enajenaciones de bienes inmuebles mediante concurso en procedimiento abierto, el primero de los sobres que se presenten a la licitación contendrá, entre otros documentos, la documentación que acredite la solvencia del licitador.

V. Cláusula 8.1: Procedimiento y forma. Integración de la solvencia con las capacidades de otras personas.

Conforme a la cláusula 8.1, párrafo 7º, del pliego, el licitador puede apoyarse en las capacidades de otras personas para integrar su propia solvencia, con independencia de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas (gestor, asegurador, sociedad dominante, etc.), si bien, de tratarse de la solvencia económica, esa persona quedará obligada a responder solidariamente con el licitador del exacto cumplimiento del contrato.

Conforme a la cláusula 12.1, apartado 1.A, del pliego, la acreditación de la aptitud para contratar del licitador que se apoye para integrar su solvencia en las capacidades de otras personas, requerirá la presentación adicional de sendas declaraciones responsables suscritas por cada una de esas personas a cuyas capacidades recurra para integrar su propia solvencia, a las que deberá adjuntar los documentos acreditativos de la identidad, la capacidad de obrar, la solvencia y, en su caso, la representación con que actúen tales personas; asimismo, conforme al apartado 1.A quater de la misma cláusula, deberá adjuntar además unas declaraciones específicas para acreditar la efectiva disposición de las capacidades ajenas.

Consecuentemente, en estos supuestos el licitador deberá presentar, respecto de las personas en que se apoye para integrar su solvencia, toda la documentación que acredite la aptitud para contratar de dichas personas conforme a la cláusula 12.1.A (declaraciones responsables conforme al anexo IV y documentos acreditativos de la identidad, la capacidad de obrar, la solvencia y, en su caso, la representación), más la documentación que acredite que dichas personas efectivamente ponen a disposición del licitador sus propias capacidades conforme a la cláusula 12.1.A quater (declaración de compromiso de puesta a disposición del licitador de todos los recursos comprendidos en las capacidades a que este haya recurrido para integrar su solvencia que sean necesarios, y, en el caso de que las capacidades que hubiera puesto a disposición del licitador tuvieran por finalidad integrar la solvencia económica de éste, declaración adicional de compromiso de responder solidariamente con el licitador del exacto cumplimiento del contrato), a las que debería añadir, si se diesen los casos, las declaraciones adicionales de sometimiento de extranjeros a la jurisdicción española (cláusula 12.1, apartado 1.A bis) y de oposición a la consulta electrónica de datos (cláusula 12.1, apartado 1.C).

Los requisitos de estas declaraciones son los comunes a cualquier declaración de voluntad que haya de vincular de forma jurídicamente incondicional a la persona declarante a tenor de los documentos relativos a su identidad, capacidad de obrar y, en su caso, representación. El contenido de las declaraciones habrá de recoger los conceptos que se expresan para cada caso en la cláusula 12 del pliego.

VI. Cláusula 8.2: Procedimiento y forma. Cambios regulatorios en eficiencia energética.

Conforme a la cláusula 8.2.1 del pliego, para la valoración de la oferta técnica se atribuirán hasta 7 puntos en función del compromiso de obtener una determinada calificación de eficiencia energética conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Consecuentemente, en el supuesto de que se produjeran cambios en la normativa reguladora de la eficiencia energética que incidiesen sobre el compromiso asumido por el adquirente, la acreditación de su cumplimiento habrá de tomar en consideración, entre otras variables, lo que se determine al respecto en la hipotética nueva regulación, atendiendo en especial a las reglas de derecho transitorio que resulten aplicables.

VII. Cláusula 8.2: Procedimiento y forma. Memoria del compromiso de eficiencia energética.

Conforme a la cláusula 8.2.1 del pliego, para la valoración de la oferta técnica se atribuirán hasta 7 puntos en función del compromiso de obtener una determinada calificación de eficiencia energética, a cuyo efecto el licitador podrá aportar si lo desea, a efectos informativos y previsionales, una memoria justificativa del compromiso adquirido, conforme se establece en la cláusula 12.2.B.

Consecuentemente, la presentación de la memoria justificativa del compromiso de eficiencia energética es puramente opcional y no tiene otra finalidad que informar al consorcio de las previsiones del licitador acerca de la edificación de los terrenos.

VIII. Cláusula 8.2: Procedimiento y forma. Valoración del plazo de edificación de los terrenos.

Conforme a la cláusula 8.2.2 del pliego, para la valoración de la oferta técnica se atribuirán hasta 3 puntos en función del compromiso de completar la edificación de los terrenos en un plazo determinado, siendo el día inicial la fecha de emisión de la licencia municipal o declaración responsable urbanística que habilite para iniciar la primera de las obras de edificación y el día final la fecha de emisión del certificado final de la última de las obras.

Consecuentemente, no computa en dicho plazo el tiempo que transcurra entre la solicitud y la emisión de la licencia municipal de la primera de las obras de edificación, siempre que la solicitud se realice dentro de los seis meses siguientes a la formalización de la compraventa; en el caso de que el título habilitante del inicio de la primera de las obras de edificación no fuese una licencia, sino una declaración responsable urbanística, ésta deberá ser emitida dentro del indicado lapso de los seis meses siguientes a la formalización de la compraventa.

IX. Cláusula 9.1: Garantías. Garantía de licitación y garantía de cumplimiento del contrato.

Conforme a la cláusula 9.1, párrafo 1º, del pliego, la garantía de licitación responde del mantenimiento de las proposiciones presentadas por los licitadores hasta la adjudicación

del lote a que se refieran y de la proposición del adjudicatario hasta el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, aplicándose al pago del precio del contrato si hubiera sido constituida en la modalidad de efectivo. No obstante, teniendo en cuenta que el pliego prevé para algunos casos en que no se pueda adjudicar o formalizar el contrato, la posibilidad de efectuar adjudicaciones sucesivas en favor de los licitadores siguientes por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas (cláusulas 14, párrafo 2º, y 15.1, párrafo 3º), la devolución de la garantía de licitación a los licitadores que no hayan sido adjudicatarios se realizará una vez que haya sido formalizado el contrato o declarada desierta la licitación, en los términos previstos en la cláusula 15.2.

Conforme a la cláusula 9.1, párrafo 2º, del pliego, la garantía de cumplimiento del contrato responde del cumplimiento de las obligaciones del adquirente hasta la finalización de la edificación de los terrenos y, en su caso, de los requerimientos técnicos a que se hubiera comprometido el licitador en la oferta seleccionada que haya servido de base para la adjudicación del contrato. Consecuentemente, el adquirente podrá solicitar la devolución de la garantía de cumplimiento del contrato cuando haya cumplido íntegramente las obligaciones contractuales, lo que normalmente coincidirá con la acreditación, en los términos previstos en la cláusula 17.8, de la efectiva implantación en los terrenos de un uso previsto o permitido por el planeamiento urbanístico y del grado de cumplimiento de los compromisos técnicos asumidos en la proposición presentada a la licitación.

En consecuencia, la garantía de licitación y la garantía de cumplimiento del contrato son dos garantías diferentes. La primera sería análoga a la garantía provisional en la contratación administrativa típica, cuyo fundamento es afianzar la seriedad de las ofertas y que se extingue con la perfección del contrato, mientras que la segunda la constituye únicamente el adjudicatario como condición sine qua non para convertirse en contratista (en este caso adquirente de la enajenación), y tiene como finalidad asegurar que se lleve a cabo la actividad urbanística de edificación de los terrenos en las condiciones en que el comprador se haya comprometido, conforme al planeamiento urbanístico y sujeto al pliego, oferta y ordenamiento jurídico de aplicación.

X. Cláusula 17.2: Obligaciones del adquirente. Pago de los gastos de los anuncios de licitación.

Conforme a la cláusula 17.2 del pliego, son de cuenta del adquirente los gastos de los anuncios no gratuitos vinculados a la convocatoria de la licitación, con el límite de 3.000€. Teniendo en cuenta que el pliego prevé que la enajenación se realice por lotes diferenciados (cláusula 5.3, párrafo 1º), si se diese el caso de que se adjudicaran varios lotes a resultas de la misma licitación, los gastos de anuncios se prorratearían entre los adquirentes de cada lote en función del respectivo tipo de licitación expresado en la cláusula 6.2, entendiéndose el límite de la cuantía de que ha de hacerse cargo el adquirente, como referido a cada lote y no a cada anuncio, cada adquirente ni la licitación en su conjunto.

Hasta el momento, el consorcio tiene conocimiento de que la tasa por la publicación



del anuncio de licitación del contrato en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid asciende a 1.932,04€, sin perjuicio del límite de la obligación del adquirente de 3.000€ por cada lote que se le adjudique.

XI. Cláusula 17.9: Obligaciones del adquirente. Transmisión de los terrenos por negocio inter vivos.

Conforme a la cláusula 17.9 del pliego, la transmisión de los terrenos por actos inter vivos está sujeta o no a autorización en función de si se lleva a cabo antes o después de haber completado la edificación, implantado alguna de las actividades permitidas y emitido el título habilitante de naturaleza urbanística que legitime el lícito ejercicio de la actividad en la edificación construida. Consecuentemente, el pliego no restringe la posibilidad de que una persona adquiera los terrenos, los edifique e implante en ellos la actividad, y posteriormente los venda a un tercero. Sin embargo, si el adquirente pretendiera transmitir por negocio inter vivos los terrenos a uno o varios terceros, la decisión del consorcio sobre la autorización de la operación habría de tener en cuenta, entre otras variables en función del caso, que las personas a las que se pretenda transmitir los terrenos cumplan todos los requisitos de aptitud para contratar establecidos en el pliego y se subroguen en todos los derechos y obligaciones del adquirente pendientes de cumplimiento.

XII. Cláusula 19: Deber de confidencialidad. Alcance respecto de la oferta.

Conforme a la cláusula 19 del pliego, los licitadores tienen derecho a que el consorcio respete el carácter confidencial de la información que designen motivadamente por afectar a secretos técnicos o comerciales, aspectos confidenciales de la oferta o cualesquiera otras informaciones cuyo contenido pudiera ser utilizado para falsear la competencia. Por otra parte, conforme a la cláusula 8.1, párrafo 1º, la enajenación se llevará a cabo mediante concurso por procedimiento abierto en el que, conforme a la cláusula 8.2, párrafo 1º, se aplicarán criterios de adjudicación de valoración automática. Finalmente, conforme a la cláusula 13.2, la mesa de licitación procederá en acto público a la lectura de la lista de licitadores admitidos, informará del resultado de la comprobación de la documentación de aptitud y garantía y, acto seguido, procederá a la apertura del sobre nº 2, "Oferta".

En consecuencia, no cabe atribuir carácter confidencial a la totalidad de la oferta, debiendo por el contrario ser públicos, cuando menos, todos aquellos elementos de la misma que sean determinantes para la aplicación de los criterios de adjudicación de valoración automática.

Hágase público para general conocimiento.

En Madrid, a fecha de la firma  
EL TITULAR DEL ÓRGANO LIQUIDADOR DEL CONSORCIO

Juan José de Gracia Gonzalo  
Director General de Suelo