

En atención a las consultas recibidas en el buzón del correo corporativo [patrimoniosuelo@madrid.org](mailto:patrimoniosuelo@madrid.org) relativas al expediente de enajenación mediante concurso público num. EI/2023/02; se procede, de conformidad con lo dispuesto en el pliego de condiciones que rige el procedimiento, a evacuar el trámite correspondiente:

#### CONTESTACIÓN CONSULTA 1 PARCELA USO RESIDENCIAL RU 5.3. (EXPEDIENTE EI/2023/02)

En relación con el expediente de licitación EI-2023-02 ("Enajenación mediante concurso público de la parcela RU-5.3 del proyecto de reparcelación del ARUNP nº2, sector I "La Estación", del municipio de Colmenar Viejo (Madrid), finca registral 38.872, de uso cualificado residencial"), nos surgen las siguientes dudas que les planteamos:

- Respecto a la documentación relativa a la capacidad de obrar de las personas jurídicas (cláusula 12.1-A), además de presentar la escritura de constitución y sus modificaciones, ¿hay que presentar también el CIF de la sociedad?

Atendiendo a lo dispuesto en la cláusula 12.1.A.1, en el caso de un licitador persona jurídica, no es requisito necesario que presente el número de identificación fiscal (NIF). No obstante si el licitador presenta el anexo VIII de oposición expresa del interesado a que la Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, como órgano gestor del procedimiento pueda utilizar medios electrónicos para recabar los datos del Número de Identificación Fiscal (NIF) de la empresa, por consulta o verificación electrónica online mediante la aplicación ICDA (Intercambio de datos entre Administraciones), entonces sí deberá presentar dicho documento.

- Respecto a la documentación relativa al bastanteo de poderes (cláusula 12.1-B), además del poder bastanteado, ¿hay que presentar también el DNI de los apoderados?

Atendiendo a lo dispuesto en la cláusula 12.1.B, no será necesario presentar el DNI de los apoderados. No obstante si el licitador presenta el anexo VIII de oposición expresa del interesado a que el órgano gestor del procedimiento pueda utilizar medios electrónicos para recabar los datos del DNI por consulta o verificación electrónica on line mediante aplicación ICDA (intercambio de Datos entre Administraciones), entonces sí deberá presentar dicho documento de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación.

- Respecto a la solvencia económica (cláusula 12.1-D) se exige certificado emitido por entidad financiera que acredite que se cuenta con solvencia suficiente para la adquisición de la parcela por el precio que se incluya en la proposición económica, así como para la efectiva implantación del uso. Respecto a la efectiva implantación del uso en la medida que en el momento de presentar la oferta se desconoce el volumen total

de inversión o incluso posteriormente se podría obtener préstamo promotor para la construcción de las viviendas, nos gustaría que se nos diera más información sobre este aspecto y qué tiene que decir en concreto el certificado de solvencia. Asimismo, nos gustaría confirmar que el certificado se refiere solo al precio de adquisición.

La información que se le puede trasladar es que de acuerdo con la cláusula 12.1 D) la solvencia económica del licitador se justificará mediante “ la aportación de un certificado de institución financiera autorizada e inscrita en los Registros oficiales de Entidades de Crédito del Banco de España o certificado de entidad financiera supervisada por el Banco Central Europeo que acredite que el licitador posee solvencia económica suficiente para acometer la adquisición de la parcela por el precio que incluya su proposición económica, así como para la efectiva implantación de un uso urbanístico en la parcela compatible con las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico vigente y a la normativa sectorial de aplicación, mediante la realización de los actos jurídicos y materiales precisos para la transformación del suelo por construcción y edificación, con sujeción a las condiciones establecidas en el presente pliego y concretamente detalladas en la cláusula 24.”

Lo lógico y normal será, por tanto, que el licitador acuda a una determinada institución financiera y le haga partícipe de la oferta económica que tiene previsto presentar en el anexo VI (Cláusula 12.2 a) y que sea la Entidad Financiera la que valore la viabilidad de la emisión del certificado requerido en la cláusula 12.1 D) referida a su concreta oferta económica para acometer el pago de la parcela y también para la efectiva implantación de un uso urbanístico en la parcela compatible con las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico vigente y a la normativa sectorial de aplicación, mediante la realización de los actos jurídicos y materiales precisos para la transformación del suelo por construcción y edificación, con sujeción a las condiciones establecidas en el presente pliego y concretamente detalladas en la cláusula 24, sin que deba figurar en el certificado bancario la oferta económica (número y letra) que presentará el licitador en el anexo VI.

Por tanto le informamos que el certificado NO se refiere sólo al precio de adquisición, sino al precio de adquisición y a la efectiva implantación de un uso urbanístico en la parcela compatible con las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico vigente y a la normativa sectorial de aplicación, mediante la realización de los actos jurídicos y materiales precisos para la transformación del suelo por construcción y edificación, con sujeción a las condiciones establecidas en el presente pliego y concretamente detalladas en la cláusula 24.

- En el caso de que se acredite la solvencia con medios externos (cláusula 12.1-E), ¿es necesario presentar alguna documentación societaria del tercero que preste la solvencia?

Se informa que en este supuesto, y atendiendo a lo dispuesto en la cláusula 12.1 E) y al contenido del clausulado del Pliego de condiciones jurídicas, técnicas y económicas que rige el procedimiento, sí es necesario presentar documentación societaria del tercero que preste la solvencia, pues la persona, en su caso, a cuyas capacidades se recurra deberá contar con capacidad de obrar en el tráfico jurídico del Reino de España, de acuerdo con lo dispuesto en el

artículo 38.3 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, que establece que podrán celebrar contratos patrimoniales con la Comunidad de Madrid las personas físicas o jurídicas con plena capacidad de obrar.

- Asimismo, en cuanto a la cláusula 12.1.-E queríamos confirmar que el tercero que preste la solvencia puede prestar el 100% de la solvencia.

Se informa que en este supuesto, y considerando la literalidad de la cláusula 12.1 E) que establece que *“El licitador que recurra a las capacidades de otra persona para **integrar su solvencia económica** deberá presentar además documento de compromiso incondicional de la persona a cuyas capacidades haya recurrido el licitador, de responder solidariamente con éste del exacto cumplimiento del contrato.”*, implica que el verbo integrar a que hace referencia el pliego exija que el licitador principal cuente con un mínimo de solvencia económica.

- En el caso de que la garantía provisional (cláusula 12.1-H) se constituya mediante aval o seguro de caución, ¿es necesario depositar previamente el aval o seguro de caución en la Caja General de Depósitos?

En estos casos, bastará con presentar la correspondiente garantía con arreglo a los modelos que se adjuntan como anexos IV y V.

Asimismo, si la garantía se constituye mediante aval, con independencia de ajustarse al modelo exigido, deberán cumplirse los requisitos recogidos en la Orden de 2 de abril de 2004, de la Consejería de Hacienda, por la que se regula el funcionamiento del Registro Informático de apoderados de entidades de crédito, sociedades de garantía recíproca y entidades aseguradoras que prestan garantías ante la Comunidad de Madrid, y se acreditarán mediante compromiso del avalista emitido conforme al modelo del Anexo IV.

Las garantías que se constituyan en la modalidad de contrato de seguro de caución, han de ajustarse a los requisitos de la Orden de 2 de abril de 2004, de la Consejería de Hacienda, por la que se regula el funcionamiento del Registro informático de apoderados de entidades de crédito, sociedades de garantía recíproca y entidades aseguradoras que presten garantías ante la Comunidad de Madrid y se acreditarán mediante compromiso del asegurador emitido conforme al modelo del Anexo V.

- Confirmación de que la plusvalía de la compraventa la asume la Comunidad de Madrid.

Se confirma que la plusvalía de la compraventa la asume la Comunidad de Madrid. No obstante, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 105.2 a) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de

marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, la Comunidad de Madrid está exenta del pago del impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.

#### CONTESTACIÓN CONSULTA 2 PARCELA USO RESIDENCIAL RU 5.3. (EXPEDIENTE EI/2023/02)

La Condición Resolutoria expuesta en el capítulo VI del pliego, ¿podrá posponerse a favor del préstamo hipotecario de la futura promoción a desarrollar en la parcela?

En respuesta a su consulta, se le informa que atendiendo a la dicción literal de la cláusula 26 del pliego de condiciones jurídicas, técnicas y económicas que rige en la enajenación, la condición resolutoria no puede diferirse a favor del préstamo hipotecario de una futura promoción a desarrollar en la parcela. Esta posibilidad no se recoge en dicha cláusula ni en el pliego de condiciones jurídicas, técnicas y económicas que rige la enajenación.

#### CONTESTACIÓN CONSULTA 3 PARCELA USO RESIDENCIAL RU 5.3. (EXPEDIENTE EI/2023/02)

Disculpad de nuevo la pregunta pero necesitaríamos aclarar la cuestión de la solvencia económica. Atendiendo al criterio de la cláusula 12.1.D:

- Se exige únicamente un informe de una entidad financiera para acreditar la solvencia, lo que limita la competencia. Entidades pequeñas se ven perjudicadas frente a las grandes promotoras.
- Se exige que dicho informe haga referencia no solo al precio del suelo sino también al futuro desarrollo lo que no tiene en cuenta que el futuro desarrollo puede financiarse con préstamo promotor o con cualquier otro tipo de financiación.

Dicho esto, le agradeceríamos su respuesta cuanto antes para valorar las opciones y en su caso recursos.

En respuesta a las consultas planteadas, y atendiendo la dicción literal de las cláusulas del pliego de condiciones jurídicas, técnicas y económicas, se exige la aportación de un solo certificado, en los términos de lo dispuesto en la cláusula 12.1 D). Asimismo, este documento debe hacer referencia a lo establecido en la cláusula 12.1 D) que dispone lo siguiente:

*“La admisión de proposiciones se llevará a cabo en función de la efectiva disposición por parte de quien opte a la enajenación, de la solvencia económica que sea necesaria para hacer frente a las obligaciones propias del contrato de compraventa.*

*La acreditación documental de la solvencia se efectuará mediante la aportación de un certificado de institución financiera autorizada e inscrita en los Registros oficiales de Entidades de Crédito del Banco de España o certificado de entidad financiera supervisada por el Banco Central Europeo que acredite que el licitador posee solvencia económica suficiente para acometer la adquisición de la parcela por el precio que incluya su proposición*

económica, así como para la efectiva implantación de un uso urbanístico en la parcela compatible con las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico vigente y a la normativa sectorial de aplicación, mediante la realización de los actos jurídicos y materiales precisos para la transformación del suelo por construcción y edificación, con sujeción a las condiciones establecidas en el presente pliego y concretamente detalladas en la cláusula 24.

*El referido certificado no ha de consistir en un mero detalle del saldo de la cuenta bancaria.*

*En el supuesto de que el licitador lo sea en agrupación de personas físicas o jurídicas, dicho certificado deberá venir referido a la agrupación en conjunto.”*

Respecto de la fundamentación jurídica de las cláusulas 12.1 D) y 12.1 E) cabe remarcar lo siguiente:

- En primer lugar, y aun existiendo discrepancias entre los distintos operadores jurídicos al respecto de la oportunidad de que en un contrato de compraventa se pueda acudir a medios externos para acreditar la solvencia (Cláusula 12.1 E), la Dirección General de Suelo, para favorecer el acceso al procedimiento de todos los licitadores, y considerando por este centro directivo también como un objetivo prioritario el promover la mayor concurrencia y no limitar la competencia en el procedimiento de licitación, opta por mantener esta posibilidad abierta para el licitador, a efectos de acreditar su solvencia.
- Sin perjuicio de la naturaleza jurídica de la compraventa en la que se sustancia el procedimiento de enajenación, el contrato que se formaliza entre la Comunidad de Madrid y el adjudicatario es, a juicio de este centro directivo, primariamente, un contrato de adhesión que protege un concreto interés público.
- Por tanto deben conjugarse dos intereses, el del licitador que puede acudir por sí mismo para acreditar su solvencia o que puede auxiliarse por medios externos para acreditar la misma, potenciando la mayor concurrencia en el procedimiento (Cláusulas 12.1 D y E), y por otro lado el de la Comunidad de Madrid de asegurar a los ciudadanos la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, lo que implica que las actuaciones de los poderes públicos deben promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, en los términos establecidos en el artículo 47 de la Constitución Española en conexión con su artículo 53. **De ahí que no baste que el licitador tenga sólo capacidad para comprar y eventualmente para acometer la efectiva implantación de un uso urbanístico en la parcela compatible con las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico vigente y a la normativa sectorial de aplicación, mediante la realización de los actos jurídicos y materiales precisos para la transformación del suelo por construcción y edificación, con sujeción a las condiciones establecidas en el presente pliego y concretamente detalladas en la cláusula 24, sino de la seguridad en defensa del interés público cuya finalidad se persigue de que el licitador tiene la capacidad de comprar y acometer en el momento de presentar su oferta la efectiva implantación de un uso urbanístico en la parcela compatible con las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico vigente y a la normativa sectorial de aplicación, mediante la realización de**



los actos jurídicos y materiales precisos para la transformación del suelo por construcción y edificación, con sujeción a las condiciones establecidas en el presente pliego y concretamente detalladas en la cláusula 24.

#### CONTESTACIÓN CONSULTA 4 PARCELA USO RESIDENCIAL RU 5.3. (EXPEDIENTE EI/2023/02)

Consulta con relación al siguiente Expediente: DG SUELO EI-2023-02

¿Existe entidad Urbanística Colaboradora de Conservación o ya ha sido Liquidada?

En respuesta a la consulta planteada, se le informa que no existe Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

#### CONTESTACIÓN CONSULTA 5 PARCELA USO RESIDENCIAL RU 5.3. (EXPEDIENTE EI/2023/02)

Consulta con relación al siguiente Expediente: DG SUELO EI-2023-02

¿Se debe presentar en el Sobre nº2, adicionalmente al Anexo VII, una memoria explicativa del grado de cumplimiento de los compromisos técnicos que se asumirán en la proposición presentada a la licitación? ¿O esto debe presentarse en el momento de obtener la Licencia de Primera Ocupación?

En virtud de lo dispuesto en el pliego de condiciones jurídicas, técnicas y económicas que rige la enajenación, **se le informa que NO es requisito necesario establecido en el pliego de condiciones presentar en la oferta del licitador junto con el anexo VII, de criterios de "sostenibilidad ambiental y eficiencia energética", una memoria explicativa del grado de cumplimiento de los compromisos técnicos que se asumirán en la proposición presentada a la licitación.**

Sin embargo, de acuerdo con lo dispuesto en la cláusula 24.5 y 24.6, **si son obligaciones del adquirente**, entre otras:

*5.- Proceder a la efectiva implantación de un uso urbanístico mediante la realización de los actos jurídicos y materiales precisos para la transformación del suelo por construcción y edificación, en los términos y condiciones establecidos por el planeamiento urbanístico y normativa sectorial que le resulte de aplicación en un plazo máximo de 9 años desde la formalización de la escritura pública de compraventa.*

*El cumplimiento de esta obligación se acreditará mediante la presentación ante la Dirección General de Suelo de los certificados finales de todas las obras ejecutadas y los documentos acreditativos de la intervención municipal en los actos de uso del suelo, construcción y edificación o los documentos sustitutorios que proceda.*

**6.- Proceder a la efectiva y correcta implantación de las mejoras contenidas en la oferta.**

Para acreditar el cumplimiento de esta obligación, una vez que por parte del adquirente se haya procedido a la efectiva implantación del uso urbanístico en los términos establecidos en el apartado anterior, el mismo deberá acreditar ante la Comunidad de Madrid la efectiva y correcta implantación de las mejoras contenidas en su oferta a cuyo efecto deberá presentar ante la Dirección General de Suelo una memoria, cuya extensión no superará 15 hojas DIN A4 por una cara, explicativa del grado de cumplimiento de los compromisos técnicos asumidos en la proposición presentada a la licitación. Dicha memoria deberá acompañarse, al objeto de acreditar la obligación contenida en el punto anterior, de los certificados finales de todas las obras ejecutadas y los documentos acreditativos de la intervención municipal en los actos de uso del suelo, construcción y edificación o los documentos sustitutorios que proceda si no hubieran sido presentados con anterioridad.

Por tanto, la memoria explicativa del grado de cumplimiento deberá presentarse junto con los certificados finales de todas las obras ejecutadas y los documentos acreditativos de la intervención municipal en los actos de uso del suelo, construcción y edificación o los documentos sustitutorios que procedan, una vez se haya procedido a la efectiva implantación del uso urbanístico mediante la realización de los actos jurídicos y materiales precisos para la transformación del suelo por construcción y edificación, en los términos y condiciones establecidos por el planeamiento urbanístico y normativa sectorial que le resulte de aplicación.

**CONTESTACIÓN CONSULTA 6 PARCELA USO RESIDENCIAL RU 5.3. (EXPEDIENTE EI/2023/02)**

En la enajenación de la parcela RU-5.3 (nº 38.872) de Colmenar Viejo, en el, Expte EI-2023-02, en el pliego de condiciones jurídicas, técnicas y económicas que regirán la enajenación, se dice, en el punto 22, que son obligaciones del adquirente (comprador):

Reembolsar a la Comunidad de Madrid determinados tributos locales  
Hacerse cargo de los gastos notariales y registrales de la operación  
Acreditar ante la Comunidad de Madrid la inscripción registral y catastral

En el caso de que el adquirente proceda a la transmisión de la parcela a través de un negocio jurídico inter vivos, en el supuesto a que se refiere la cláusula 25, deberá comunicarlo a la Comunidad de Madrid, acompañando la documentación justificativa de que el nuevo titular ha procedido a la constitución de la garantía de cumplimiento de obligaciones contractuales prevista en la cláusula 20.

**¿Sería el incumplimiento de estas características causas de resolución del contrato?**

En relación a la pregunta formulada, y sin perjuicio de que el pliego de condiciones no prevé de forma expresa como causa de resolución del contrato el incumplimiento de la comunicación a la Dirección General de Suelo acompañando la documentación justificativa del nuevo titular, debemos informarle que se consideraría un incumplimiento de las obligaciones del adquirente y como tal incumplimiento, por este centro directo se llevarían a cabo cuantas actuaciones en derecho procedieran para defender el interés público cuya finalidad se persigue con este procedimiento de enajenación.

En cualquier caso, la falta de comunicación de la constitución de la garantía definitiva del nuevo titular supondría que a todos los efectos jurídicos, respondería del procedimiento el primer adquirente y la garantía definitiva por él consignada en la Tesorería General de la Comunidad de Madrid.

#### CONTESTACIÓN CONSULTA 7 PARCELA USO RESIDENCIAL RU 5.3. (EXPEDIENTE EI/2023/02)

Con relación en el Expte. EI-2023-02 para la enajenación de la parcela RU-5.3, se dice, en la Ordenanza nº2 del Plan de Sectorización adjuntado, que la dotación de aparcamiento será: *“Garaje aparcamiento con la dotación mínima exigida en el PGOU para el uso de vivienda. En cualquier caso, la dotación de aparcamiento será como mínimo la indicada en el artículo 36-6-c de la Ley 9/2001, 1 plaza  $\frac{1}{2}$  de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en cualquier uso”*. El PGOU establece una dotación de aparcamiento de 2 plazas por cada vivienda unifamiliar de superficie construida mayor de 250 m<sup>2</sup> y 1 plaza en caso de que la superficie sea menor o igual a 250 m<sup>2</sup>.

El artículo 36.6 c) de la Ley 9/2001 establece una dotación de 1 plaza y  $\frac{1}{2}$  por cada 100m<sup>2</sup>. Por lo tanto, para 250m<sup>2</sup> habría más de 3 plazas de aparcamiento.

En ese caso, ¿debemos atender a la dotación establecida en el PGOU o, siendo esta menor que lo recogido en el 36.6 c, debemos acudir a lo recogido en la Ley?

En relación a la consulta planteada relativa al cumplimiento de exigencia de dotación de aparcamiento por la normativa aplicable se informa lo siguiente:

Que tal como contempla la ordenanza de aplicación deberán satisfacerse las exigencias contempladas en las Normas del PGOU de Colmenar Viejo, y en cualquier caso, dar cumplimiento a lo exigido por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Siendo de aplicación ambos textos, de carácter normativo, y debiendo dar cumplimiento a lo exigido por ambos para la dotación de aparcamiento, se estará en la exigencia más restrictiva de aplicación.

Manteniéndose como mínimo exigido lo contemplado en el art. 36.6 c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid, que establece lo siguiente: *“c) En el caso de que el planeamiento no hubiera establecido una reserva mínima de plazas de aparcamiento, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.”*