

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.

D^a AINARA HORNES CALLE, SECRETARIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONSORCIO URBANÍSTICO “ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR”, TECNOGETAFE DE GETAFE (MADRID)

CERTIFICO:

Que el Consejo de Administración del Consorcio Urbanístico “Área Tecnológica del Sur” de Getafe (Madrid), en sesión celebrada el día 22 de marzo de 2023, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“NOVENO.- INCOACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN DE 3 PARCELAS DE USO EQUIPAMIENTO “PARQUE CIENTÍFICO – TECNOLÓGICO”, PROPIEDAD DEL CONSORCIO URBANÍSTICO “TECNOGETAFE” EN EL ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR – TECNOGETAFE (MADRID). EXPEDIENTE: EN/02/2023

La Directora-Gerente del Consorcio expone la siguiente propuesta:

1. OBJETO:

El objeto de la presente memoria es la justificación de la legalidad y oportunidad de la emisión por el Consejo de Administración del consorcio urbanístico Tecnogetafe de un acuerdo mediante el que se apruebe la tasación, se declare la alienabilidad y se acuerde la incoación del procedimiento de enajenación de las parcelas científico - tecnológicas 1.29, 1.30 y 1.31 del ámbito del Parque Equipado Área Tecnológica del Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe (Madrid) y del Plan Especial.

2. ANTECEDENTES:

El Consorcio Urbanístico “Área Tecnológica del Sur” fue constituido el día 10 de octubre de 2001 con la misión de desarrollar, gestionar y ejecutar de forma cooperativa entre el Ayuntamiento de Getafe y la Administración de la Comunidad de Madrid, el Parque Científico Tecnológico denominado “Tecnogetafe”, ubicado en los terrenos localizados dentro del “Parque Equipado Getafe Sur del PAU Arroyo Culebro” y del “Sector Parque Empresarial La Carpetania Segunda Fase” del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe (Madrid).

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 Getafe y la Administración de la Comunidad de Madrid, a la que está adscrito.

Entre las funciones, cuyo desarrollo tienen atribuido el consorcio para el cumplimiento de sus fines, se encuentra llevar a cabo las obras de urbanización precisas en las áreas que tiene

afectas, conforme al destino previsto, en los planes urbanísticos, tal como se dispone en el apartado e) del artículo 5.2 de los estatutos, así como crear y gestionar servicios complementarios de la obra urbanizadora, conforme al apartado j) del mismo.

La ordenación urbanística del área, el Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur del P.A.U Arroyo Culebro, fue aprobado definitivamente por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Getafe de 27 de junio de 2002, y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid con fecha 31 julio de 2002, siendo incluido en el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe de 2003, como suelo urbano consolidado API-PE 04. Posteriormente se realiza su primera modificación que fue aprobada definitivamente en fecha de 3 de junio de 2004 y posteriormente, en septiembre de 2006, se realiza el Texto Refundido resultado de la Segunda modificación.

El Proyecto de Urbanización del Parque Equipado Getafe Sur fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, en la Comisión de Gobierno en sesión ordinaria, con fecha 26 mayo de 2003.

La última vez que se lanzó un concurso de varias unidades de venta fue en el año 2016. Ahora, tras la recepción parcial de las obras, el aparente inicio de una recuperación económica y distintas muestras de interés por parte de empresas tecnológicas se considera oportuno contar con unidades de venta listas para su inmediata comercialización.



3. JUSTIFICACIÓN DE LA ENAJENACIÓN:

Entre los fines del consorcio figura el disponer del suelo de su titularidad para propiciar la enajenación a terceros adquirentes, lo que supone que, una vez llevadas a cabo las actuaciones previas de urbanización e inscripción registral de los terrenos, el cumplimiento de la misión del consorcio demande devolver al tráfico jurídico patrimonial los solares resultantes de la actuación urbanística.

Los terrenos de referencia son algunos de los que restan por enajenar de la fase actual de ejecución del planeamiento urbanístico del ámbito del consorcio, si bien la situación de crisis

económica desatada a partir del año 2008 y la posterior pandemia lo ha impedido, en la actualidad de muestra un renovado interés en estos.

Dada la importancia de la implantación de empresas en el Parque para la consolidación y lograr impulsar su actividad, resulta fundamental poder ofrecer una respuesta ágil de cara a satisfacer las demandas existentes del mercado, siempre dentro del marco jurídico de las exigencias procedimentales.

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

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

A su vez, la enajenación de las parcelas propiciará la obtención de ingresos que permitirán financiar las inversiones previstas para los próximos años, toda vez que, conforme a las funciones de ejecución del planeamiento urbanístico que le competen, el consorcio ha de hacer frente todavía a las obras del vial norte del Parque pendiente de ejecución y las obras de reparación de la urbanización. Por otra parte, la enajenación permitirá liberar al consorcio de algunos gastos corrientes, como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o los derivados de la atención de las necesidades de mantenimiento de los terrenos, como los costes de limpieza, desbroce y similares.

4. DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES A ENAJENAR:

Los terrenos por enajenar pertenecen al Consorcio Urbanístico Área Tecnológica del Sur de Getafe (Madrid) – “Tecnogetafe, por adjudicación en el proyecto de parcelación del sector.

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 incluidas en el Sector de “Tecnogetafe” se integrarán, con carácter obligatorio, en la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación del Parque “Tecnogetafe” que, en su caso, se constituya, de acuerdo con los artículos 136 y 137 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, haciéndose cargo de los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización según la cuota de participación que le corresponda en función de la edificabilidad máxima de cada parcela.

Las características urbanísticas de los terrenos se reseñan en el plan parcial, en el proyecto de reparcelación, en el plan especial 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 Especial del Parque Equipado Getafe Sur del P.A.U Arroyo Culebro, aprobado definitivamente por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Getafe de 27 de junio de 2002, y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid con fecha 31 julio de 2002, siendo incluido en el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe de 2003, como suelo urbano consolidado API-PE 04.

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 Getafe; 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, quedando pendiente la ejecución del vial norte del Parque y la urbanización de las parcelas a las que da servicio.

“Tecnogetafe” 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 recepción parcial por parte del Ayuntamiento, de acuerdo con el artículo 135.7 de la ley, el 21 de diciembre de 2022.

En este caso, las parcelas 1.29, 1.30 y 1.31 objeto de enajenación cumplen las condiciones del suelo urbano consolidado y la ejecución de la urbanización pendiente (vial norte del Parque y proyecto de reparación de urbanización) no atañe 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.

Los terrenos para enajenar, todos los cuales están incluidos en el inventario de bienes y derechos del consorcio a que se refiere el artículo 69 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, son los siguientes:

PARCELAS								
PARCELA AMBITO 1	Parcela m ²	Edificable	Edificabilidad	PERÍMETRO	Ordenanza	Usos	ESTADO	DIRECCIÓN
1.29	2.600	1.705	0,656	223,56	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	N-URB	CALLE DE EMILIO GINO SEGRE 30
1.30	2.642	1.735	0,657	219,47	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	URB	CALLE DE EMILIO GINO SEGRE 32
1.31	2.744	1.800	0,656	217,2	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	URB	AVENIDA DE RITA LEVI MONTALCINI 27

Ordenanza	AT
Usos	Equipamiento - Parque Científico Tecnológico

Parcela mínima	Superficie	2.000 m ²
	Frente mínimo	relación frente fondo: 1/3

Altura máxima	Número de plantas	Cinco
	Altura máxima	30 metros

Edificabilidad máxima	según cuadro de características
Retranqueos mínimos	según planos
Ocupación máxima sobre parcela	60 %
Superficie arbolada y ajardinada mínima sobre parcela	1 árbol cada 150 m ² de parcela no ocupada por la edificación
Topología edificatoria	Edificación Aislada

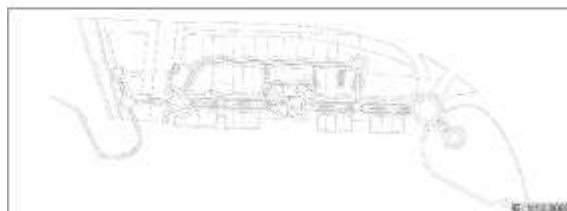
Uso característico	Equipamiento - Parque Científico Tecnológico
Categorías	Centro de Enseñanza e Investigación
	Industria Tecnológica
Usos compatibles	Servicios Públicos en las categorías a, b, c y d Oficinas, Comercial y Hotelero

PARQUE EQUIPADO GETAFE SUR tecnogetafe P.A.U. ARROYO CULEBRIO (GETAFE)	PE	PARCELA 1.29	E: 1/2.000
--	----	--------------	------------



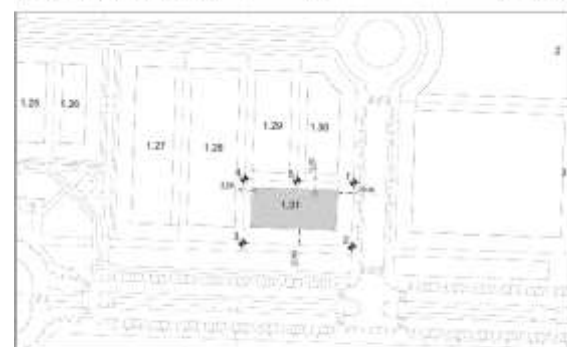
PTO.	X	Y	LONGITUD (m)	PTO.	X	Y	LONGITUD (m)
1	437.880,77	4.458.018,37	de 1 a 2: 33,50				
2	438.013,26	4.458.017,24	de 2 a 3: 78,78				
3	438.011,20	4.458.738,58	de 3 a 4: 33,00				
4	437.878,22	4.458.738,57	de 4 a 1: 78,78				

Perímetro (m): 221,56 Superficie (m²): 2.695 Edificabilidad (m²): 1.735
Ordenación urbanística: Uso: Equipamiento - Parque Científico Tecnológico. Ordenanza de aplicación: A.T.



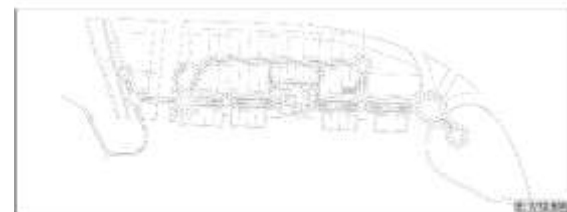
tecnogetafe	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	FICHAS DE PARCELAS RESULTANTES	
-------------	---------------------------	--------------------------------	--

PARQUE EQUIPADO GETAFE SUR tecnogetafe P.A.U. ARROYO CULEBRIO (GETAFE)	PE	PARCELA 1.31	E: 1/2.000
--	----	--------------	------------



PTO.	X	Y	LONGITUD (m)	PTO.	X	Y	LONGITUD (m)
1	438.046,78	4.458.737,29	de 1 a 2: 40,00				
2	438.046,48	4.458.897,37	de 2 a 3: 38,60				
3	437.878,50	4.458.895,58	de 3 a 4: 40,00				
4	437.878,22	4.458.738,57	de 4 a 1: 33,60				
5	438.011,20	4.458.738,50	de 5 a 1: 35,00				

Perímetro (m): 217,20 Superficie (m²): 2.744 Edificabilidad (m²): 1.800
Ordenación urbanística: Uso: Equipamiento - Parque Científico Tecnológico. Ordenanza de aplicación: A.T.



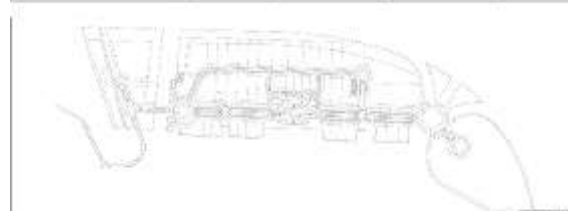
tecnogetafe	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	FICHAS DE PARCELAS RESULTANTES	
-------------	---------------------------	--------------------------------	--

PARQUE EQUIPADO GETAFE SUR tecnogetafe P.A.U. ARROYO CULEBRIO (GETAFE)	PE	PARCELA 1.30	E: 1/2.000
--	----	--------------	------------



PTO.	X	Y	LONGITUD (m)	PTO.	X	Y	LONGITUD (m)
1	438.013,26	4.458.817,34	de 1 a 2: 25,00				
2	438.034,75	4.458.878,55	de 2 a 3: 20,94				
3	438.046,13	4.458.800,53	de 3 a 4: 5,94				
4	438.048,87	4.458.745,43	de 4 a 5: 50,17				
5	438.046,78	4.458.737,25	de 5 a 6: 35,00				
6	438.011,20	4.458.738,50	de 6 a 1: 78,78				

Perímetro (m): 215,47 Superficie (m²): 2.642 Edificabilidad (m²): 1.735
Ordenación urbanística: Uso: Equipamiento - Parque Científico Tecnológico. Ordenanza de aplicación: A.T.



tecnogetafe	CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	FICHAS DE PARCELAS RESULTANTES	
-------------	---------------------------	--------------------------------	--

5. JUSTIFICACIÓN DEL MODO DE VENTA:

I.) La enajenación se llevará a cabo mediante concurso público, procedimiento abierto y pluralidad de criterios, conforme a lo establecido en el artículo 76.4 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid, que establece que los consorcios, para la adjudicación de toda clase de contratos y la enajenación de bienes emplearán el procedimiento de concurso, a resolver según criterios de capacidad técnica y solvencia económica y garantías de toda clase de cumplimiento exacto del planeamiento urbanístico, la urbanización y el destino de las parcelas o solares.

En términos generales, uno de los problemas principales de gobernanza que se le plantean al consorcio al abordar este tipo de enajenaciones de terrenos, es ajustar al mínimo nivel jurídico compatible con el servicio de los intereses generales, la inmisión administrativa en la facultad de edificación o construcción que corresponde al dueño del suelo en el momento de realización de las obras conforme al artículo 6.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Buscando ese equilibrio, se estima conveniente realizar la licitación mediante un concurso en el que se valore la presentación de proyectos concretos de actividades, que se ajusten a la legislación urbanística y que cumplan con las condiciones de excelencia del Parque.

II.) La solvencia económica y financiera requerida, se acreditará por los licitadores por uno de los siguientes medios:

A. Cuentas anuales del último ejercicio aprobadas, incluyendo copia del resguardo de su depósito en el Registro Mercantil, que han de cumplir el requisito de “ratio de garantía” mayor que 1.

Ratio de Garantía = Activo real / Exigible total

B. Informe de institución financiera en que se acredite que el licitador posee solvencia suficiente para acometer la adquisición de la parcela por el precio que oferte.

III.) La solvencia técnica y profesional de la empresa responsable del Proyecto de Implantación los licitadores deberán aportar:

A. Una descripción del equipo técnico de la Empresa.

B. Una declaración que indique el promedio anual del personal, con mención al grado de estabilidad en el empleo y la plantilla del personal directivo durante los últimos tres años.

C. Una declaración del material, instalaciones y equipo técnico de que disponga el empresario para llevar a cabo el proyecto sobre la parcela a la que licite.

IV.) Propuesta de puntuación según los criterios de valoración:

- *Criterios cualitativos, evaluables mediante juicio valor:* En esta Fase se evaluarán los criterios que precisan juicios de valor, es decir los que no son evaluables mediante fórmulas, con una puntuación máxima de 100 puntos.

Estos criterios se refieren a la documentación técnica relativa al Plan de Actuación

presentada por los licitadores, tanto como licitador finalista (entendiendo por licitador finalista a las personas o entidades que opten a la adjudicación para la implantación de un Proyecto a desarrollar directamente por ellas), como licitador no finalista (entendiendo por licitador no finalista las personas físicas o jurídicas que optan a la adjudicación de suelo para el desarrollo de un Proyecto presentado por un tercero, se trataría de entidades tales como fondos de inversión, entidades financieras o de leasing, inmobiliarias. etc.). En el segundo supuesto los licitadores no finalistas deberán justificar el acuerdo con la entidad responsable del Proyecto presentado, y aportar la documentación que acredite debidamente que el proyecto a realizar en la parcela a la que licita, tenga relación directa o indirecta con su actividad empresarial, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales. Igualmente deberá acreditar entidad responsable del Plan de Actuación que disponen de una organización con elementos personales y materiales suficientes para la debida ejecución del Plan.

Las ofertas que en esta fase alcancen en total 60 puntos, serán consideradas de calidad técnica suficiente, pasando a la siguiente Fase de evaluación de la oferta económica, el resto de las ofertas se considerarán de una calidad técnica inaceptable, y no serán tomadas en consideración para la determinación de la oferta más ventajosa, de manera que, en el caso de no existir ofertas en el intervalo de calidad técnica suficiente, se declarará desierta la licitación.

Tras el alcance de los 60 puntos requeridos como mínimo, el resto de los puntos hasta los 100 puntos máximos, es decir 40 puntos, será tomados en consideración junto con la oferta económica (valorada en 60 puntos máximos) sumando así los 100 puntos máximos que se permiten para valorar los criterios de selección. Es decir, si se obtienen 85 puntos en el juicio de valor, tendría la calidad técnica suficiente y 25 puntos sumarían a lo obtenido en el criterio económico.

La ponderación de los criterios evaluables mediante juicios de valor se desglosa en los siguientes apartados:

JUICIO VALOR: 100 puntos	
CRITERIOS	VALOR
Descripción del proyecto empresarial	50 puntos
Plan de Viabilidad económica y ejecución de la operación	35 puntos
Proyecto de Gestión Medioambiental	15 puntos

A. Descripción del proyecto empresarial: Máximo 50 puntos.

Descripción de la actividad, características de los productos y/o servicios. I+D+i superior al 60% en la totalidad de la implantación, se tendrán en cuenta tanto en sus estudios tecnológicos, avances, maquinaria, experimentación, laboratorios... y cuales quiera que sean las innovaciones planteadas que otorguen al Parque la calidad a la que está comprometida.

Objetivos generales y específicos de la actividad a implantar en la parcela.

Descripción de las innovaciones más significativas de la actividad que se pretende desarrollar. Breve estudio comparativo sobre el estado de desarrollo de estas innovaciones entre las empresas o entidades similares a nivel nacional e internacional.

Previsión de empleo en el Parque relacionado con el desarrollo del proyecto de implantación, y número de trabajadores a desarrollar su actividad. El número de trabajadores

deberá ser justificado preferentemente por comparación con otros proyectos similares del licitador acreditando su analogía con la propuesta para el Parque Científico Tecnológico TECNOGETAFE (uso, edificabilidad, superficie, ratios,...).

En el caso de no existir proyectos similares, el número de trabajadores se acreditará mediante la presentación del organigrama laboral. Así mismo se señalará la disponibilidad (nº de horas de trabajo por jornada), y vinculación laboral con el Licitador.

Principales proveedores, actividades de promoción y marketing.

B. Plan de viabilidad económica y ejecución de la operación: Máximo 35 puntos.

Estudio de viabilidad económico-financiera del proyecto de implantación, detallado al menos a tres años con explicación de las inversiones a realizar y financiación prevista.

Programa de la ejecución de la operación, con descripción y delimitación de fases de desarrollo, determinación de los plazos parciales y de terminación, junto con programa de ejecución de las obras, con descripción y delimitación de fases de desarrollo, plazos parciales y de finalización de las obras.

C. Proyecto de gestión medioambiental: Máximo 15 puntos.

Proyecto de Gestión Medioambiental prevista, singularmente en lo referente a la utilización de energías renovables, gestión de consumos de materias primas y control de emisiones, así como el Sistema de Gestión de Residuos.

- *Criterios económicos, evaluables mediante juicio directo*: En esta Fase se evaluarán los criterios económicos mediante juicio directo, con una puntuación máxima de 60 puntos.

$$\text{Puntos X} = 60 \times \frac{P(\text{tipo}) - P(x)}{P(\text{tipo}) - P(\text{min})}$$

- PUNTOS(X) Valoración de la oferta X
- P(X) Presupuesto de la oferta a valorar
- P(TIPO) Presupuesto tipo del concurso
- P(MIN) Presupuesto de la oferta de menor valor

Justificación de la fórmula: se justifica el uso de esta en la voluntad de tratar las ofertas de forma objetiva, ya que esta permite una valoración que equipara todas ellas ponderándolas a un valor común. La proposición económica se valorará con un máximo de 60 puntos de modo que la más baja no incurso en presunción de temeridad recibirá 60 puntos, y al presupuesto tipo, es decir aquel que coincida con el importe máximo de licitación, se le asignará 0 puntos.

Estos criterios económicos se darán una vez se pase la fase de juicios valor, superándose en 60 puntos, considerándose entonces que la oferta presentada tiene la calidad técnica suficiente por lo que podrá ser evaluada económicamente.

A estos puntos reportados en el criterio económico se le añadirá, si procede, habiendo pasado el corte de 60 puntos del criterio de valor, los restantes puntos que hubiere conseguido la oferta valorada.

V.) Los incumplimientos de los compromisos adquiridos en la licitación, si bien no constituirán causa de resolución, darán lugar a la incautación por el consorcio, previa audiencia del adquirente, de la garantía de cumplimiento del contrato en la cuantía resultante de aplicar sobre el precio de venta unos porcentajes de detracción coherentes con la ponderación atribuida a cada compromiso en la valoración de las ofertas:

- La falta de obtención de calificación energética o la obtención de una inferior a la comprometida en la oferta técnica, dará lugar a la ejecución de la garantía por importe equivalente al 6% del precio de venta cuando la diferencia sea de 2 o más niveles en la escala de la calificación energética o no se acredite calificación, o al 3% cuando la diferencia sea de 1 nivel en la escala.

- El exceso del plazo real de solicitud de licencia de obras sobre el plazo máximo comprometido en la oferta de un año a contar desde la aceptación de la parcela dará lugar a la ejecución de la garantía solamente cuando la magnitud del exceso sea superior a seis (6) meses, aplicando el siguiente baremo:

- Exceso superior a 18 meses: 2%;
- Exceso superior a 15 meses y no superior a 18 meses: 1,6%;
- Exceso superior a 12 meses y no superior a 15 meses: 1,2%;
- Exceso superior a 9 meses y no superior a 12 meses: 0,8%;
- Exceso superior a 6 meses y no superior a 9 meses: 0,4%.

- El exceso del plazo real de ejecución de las obras de edificación sobre el plazo máximo comprometido en la oferta, obteniendo la licencia de actividad de la parcela en un plazo máximo de dos años contando desde la obtención de la licencia de obras, dará lugar a la ejecución de la garantía solamente cuando la magnitud del exceso sea superior a seis (6) meses, aplicando el siguiente baremo:

- Exceso superior a 18 meses: 2%;
- Exceso superior a 15 meses y no superior a 18 meses: 1,6%;
- Exceso superior a 12 meses y no superior a 15 meses: 1,2%;
- Exceso superior a 9 meses y no superior a 12 meses: 0,8%;
- Exceso superior a 6 meses y no superior a 9 meses: 0,4%.

- El defecto del coste real de inversión en la edificación sobre el coste mínimo comprometido en la oferta dará lugar a la ejecución de la garantía solamente cuando el defecto supere el 10% del coste comprometido, aplicando el siguiente baremo:

- Defecto superior a 30%: 2%;

- Defecto superior a 25% y no superior a 30%: 1,6%;
- Defecto superior a 20% y no superior a 25%: 1,2%;
- Defecto superior a 15% y no superior a 20%: 0,8%;
- Defecto superior a 10% y no superior a 15%: 0,4%.

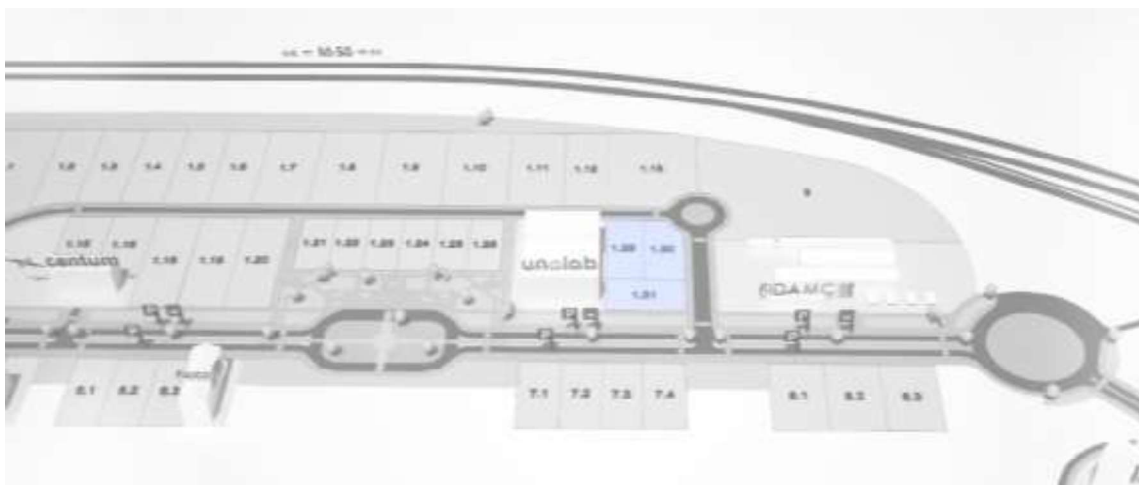
Finalmente, se han previsto tres supuestos de incumplimiento grave de las obligaciones del adquirente que podrían dar lugar a la resolución del contrato a instancias del consorcio porque afectan a la satisfacción de los intereses esenciales que motivan la enajenación. En realidad, de los tres supuestos previstos el determinante es incumplir la obligación de completar la edificación de los terrenos en los plazos que corresponda y conforme a las restantes condiciones urbanísticas de aplicación ya que incide en la propia misión de desarrollo urbanístico que justifica la existencia del consorcio, mientras que los otros dos (transmitir los terrenos por negocio inter vivos o ceder la deuda hipotecaria antepuesta a la condición resolutoria sin autorización del consorcio) tienen un sentido meramente instrumental para evitar que el adquirente pueda obviar por vías de ingeniería contractual el cumplimiento del deber urbanístico de edificación o las consecuencias del incumplimiento.

6. JUSTIFICACIÓN DEL MODO DE VENTA:

En términos generales, el artículo 50.4 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid establece como requisito para la enajenación a título oneroso de los bienes inmuebles de dominio privado la previa tasación pericial, mientras que el artículo 102.2 del Reglamento General de Patrimonio de las Administraciones Públicas dispone que la tasación del bien deberá ser previa a la incoación del procedimiento de enajenación.

Por este motivo, se ha ICG Intervalor Consulting Group S.A., la emisión de los correspondientes informes de valoración de los terrenos, que han sido emitidos con fecha 20 de marzo de 2023 conforme a lo dispuesto en el artículo 114.1 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas y la disposición adicional octava de su Reglamento General y siguiendo la metodología de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. En dichos informes se atribuyen a los terrenos los siguientes valores de tasación:

PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL m ²	VALORACIÓN TASACIÓN €	VALORACIÓN TASACIÓN €/m ² t
1.29	7987503VK3578N0001FA	2.600	310.687 €	182,22 €
1.30	7987504VK3588N0001MG	2.642	382.637 €	220,54 €
1.31	7987505VK3588N0001OG	2.744	396.972 €	220,54 €



Se incluyen certificados de dichas tasaciones en el **Anexo 7.1**.

7. ALIENABILIDAD:

En términos generales, el artículo 50.1 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid establece como requisito para la enajenación a título oneroso de los bienes inmuebles de dominio privado la previa declaración de alienabilidad. Por su parte, el artículo 49.1 de la misma ley limita los bienes susceptibles de enajenación a aquellos que no sean necesarios para el ejercicio de las funciones de su titular, y en sentido análogo se pronuncia el artículo 131.1 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Sin embargo, el artículo 66.1 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid limita la potestad de enajenación de bienes de las entidades integrantes de la Administración institucional a los adquiridos por la propia entidad, y exige igualmente que la enajenación forme parte de sus operaciones estatutarias y constituya el objeto directo de sus actividades. La enajenación de los terrenos no es, por tanto, una manifestación de lo que tradicionalmente se ha conocido como “enajenación de bienes sobrantes” (de hecho, en tales casos la regla no es que los bienes se enajenen, sino que se incorporen al patrimonio de la Administración territorial que corresponda, conforme a lo dispuesto en el artículo 66.2 de esta última ley), sino una manifestación del giro o tráfico peculiar del consorcio, concretamente la que implica participar en la actividad urbanística de ejecución mediante la urbanización de los terrenos, primero, y su posterior puesta en el mercado para que los operadores económicos interesados implanten alguna de las actividades previstas o permitidas por la ordenación urbanística. No es, en consecuencia, la consideración de bienes sobrantes, sino el cumplimiento de los fines del consorcio, lo que determina la oportunidad de la enajenación, circunstancia esta que afecta al sentido de la declaración de alienabilidad, que no ha de entenderse como declaración de bien sobrante, sino como acto de impulso de los fines del consorcio.

En consecuencia, se propone la declaración de alienabilidad de los bienes y la posterior incoación del procedimiento de enajenación, en tanto en cuanto estos terrenos no se consideran necesarios para el uso general o el servicio público ni resulta conveniente su explotación, conforme a lo previsto en el artículo 138.1 de la Ley 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. INCOACIÓN:

Una vez determinada la procedencia de enajenar los terrenos y acreditado el cumplimiento de los requisitos legales relativos a depuración, deslinde, inscripción registral, tasación y alienabilidad, procede iniciar el procedimiento de enajenación con la adopción del acuerdo de incoación, conforme a lo dispuesto en el 102.1 del Reglamento General de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Se pretende la licitación de estas parcelas en un lote que comprenden los siguientes puntos:

Lotes	Parcelas	Valor base licitación del lote
Lote 1	1.29 – 1.30 – 1.31	1.090.296 €

9. TÍTULO COMPETENCIAL:

A tenor de lo expuesto, procede la emisión de una resolución mediante la que se apruebe la tasación de los bienes, se declare su alienabilidad y se acuerde el inicio del expediente de la enajenación de las parcelas relacionadas en el “Apartado 1. Objeto”, en las condiciones expresadas.

Los actos de declaración de alienabilidad, aprobación de la tasación e incoación del procedimiento de enajenación son de la potestad del órgano competente para la enajenación, esto es, el Consejo de Administración en ejercicio de la facultad de acordar las enajenaciones a terceros de cualquier suelo del consorcio que se le atribuye en el párrafo 5º del artículo 18 de los estatutos, conforme a lo dispuesto en el artículo 135.2 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

A tenor de esa misma atribución estatutaria, son también de la competencia del Consejo de Administración los ulteriores actos de aprobación de pliego y expediente y apertura del procedimiento de adjudicación. Sin embargo, con vista a lograr una mayor agilidad administrativa, se considera necesario proponer la delegación del ejercicio de estas competencias de forma mancomunada, con la firma de dos delegados, en el Presidente, Vicepresidente y en el Vocal en representación de la Comunidad de Madrid competente en materia de consorcios urbanísticos y en los Vocales en representación del Ayuntamiento de Getafe, siempre que el pliego cuente con informe favorable de la Abogacía General de la

Comunidad de Madrid y se encuentre adaptado, en su caso, a las consideraciones esenciales determinadas por el informe.

El Consejo de Administración, por unanimidad de presentes y representados

ACUERDA

PRIMERO: Aprobar la tasación de las parcelas 1.29, 1.30 y 1.31 del ámbito del Parque Equipado Área Tecnológica del Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe (Madrid) y del Plan Especial, conforme a los valores que para cada una de ellas se establece en los respectivos informes de fecha 20 de marzo de 2023 emitidos por la sociedad de tasación ICG Intervalor Consulting Group S.A.:

- Parcela 1.29: Trescientos diez mil seiscientos ochenta y siete euros (310.687,00€).

- Parcela 1.30: Trescientos ochenta y dos mil seiscientos treinta y siete euros (382.637,00 €)

- Parcela 1.31: Trescientos noventa y seis mil novecientos setenta y dos euros (396.972,00 €)

SEGUNDO: Declarar la alienabilidad de las parcelas científico - tecnológico 1.29, 1.30 y 1.31 del ámbito del Parque Equipado Área Tecnológica del Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe (Madrid), en tanto que no se consideran necesarias para el uso general o el servicio público ni resulta conveniente su explotación, mientras que su enajenación facilita el cumplimiento de los fines estatutarios del consorcio impulsando el desarrollo económico del ámbito y promoviendo actividades compatibles con un desarrollo sostenible.

TERCERO: Incoar procedimiento para la enajenación mediante concurso de las parcelas 1.29, 1.30 y 1.31 del ámbito del Parque Equipado Área Tecnológica del Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe (Madrid), conforme a los lotes que se establezcan”.

Y para que así conste, expido la presente certificación, con anterioridad a la aprobación del acta de la sesión, con el Vº Bº del Presidente, en Madrid, a fecha de firma.

Vº Bº

EL PRESIDENTE

Firmado digitalmente por: GARCIA GOMEZ JOSE MARIA
Fecha: 2023.03.24 14:42

LA SECRETARIA

Firmado digitalmente por: HORNES CALLE AINARA
Fecha: 2023.03.24 13:59