

D^a MARÍA DEL CARMEN GARCÍA MUÑOZ, 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 18 de septiembre de 2023, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“TERCERO. - APROBACIÓN DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES Y EL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN Y APERTURA DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ENAJENACIÓN DE LAS PARCELAS 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8 Y 1.9. EXPEDIENTE EN/01/2023”

Por la Directora-Gerente el Consorcio se presenta la siguiente Propuesta:

1. OBJETO

Es objeto de la presente propuesta la justificación de la legalidad y oportunidad de la emisión por el Consejo de Administración del Consorcio Urbanístico Área Tecnológica del Sur, de un acuerdo mediante el que se aprueben el pliego de condiciones particulares y el expediente de contratación y se disponga la apertura del procedimiento de adjudicación del contrato público patrimonial de enajenación en lote único de las parcelas de uso característico de equipamiento destinado a la investigación en el grado y especialidad de parque científico tecnológico de actividades de tecnología avanzada 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8 y 1.9 del ámbito del plan especial del Parque Equipado Getafe Sur del programa de actuación urbanística Arroyo Culebro del plan general de ordenación urbana de Getafe (Madrid), expediente EN/01/2023, conforme a lo dispuesto en los artículos 76.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, 122.5 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y 66.5 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, y los epígrafes h) y j) del artículo 8.2 y el artículo 20.5 de los estatutos del consorcio.

2. ANTECEDENTES

I.) El Consorcio urbanístico denominado "Área Tecnológica del Sur" fue constituido el día 10 de octubre de 2001 mediante el otorgamiento de escritura pública ante el Notario de Madrid don Juan Jori Cardona al nº 567 de su protocolo, con la misión de desarrollar, gestionar y ejecutar de forma cooperativa entre el Ayuntamiento de Getafe y la Administración de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74.2.a) y 242.2.4º de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el planeamiento urbanístico de los terrenos localizados al sur del término municipal de Getafe (Madrid) situados en los ámbitos denominados “Parque Equipado Getafe Sur del PAU Arroyo Culebro” y “Sector Parque Empresarial La Carpetania Segunda Fase” en el plan general de ordenación urbana de Getafe, a fin de implantar un parque científico y tecnológico denominado “Tecnogetafe”.

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, de las previstas en el artículo 2.2.a) de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público, y goza de la consideración de Administración pública conforme a lo dispuesto en el apartado 3 del mismo artículo. Está constituido por el Ayuntamiento de Getafe y la Administración de la Comunidad de Madrid, a la que está adscrito.

Conforme al Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea (SEC 2010) establecido en el Reglamento (UE) nº 549/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, el consorcio constituye una unidad institucional residente a título de productor no de mercado controlado por las Administraciones públicas y ajeno a los fondos de la Seguridad Social, que está encuadrada en el sector institucional Administraciones públicas (S.13), subsector Administración regional (S.1312). A efectos de contratación pública, el consorcio tiene la consideración de poder adjudicador en la categoría de Administración pública conforme a lo dispuesto en los apartados 1.d), 2.b) y 3.a) del artículo 3 de la Ley 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.

Los estatutos del Consorcio fueron aprobados al tiempo de su constitución y posteriormente modificados sucesivamente mediante el otorgamiento el día 13 de diciembre de 2006 de escritura pública ante el Notario de Madrid don Antonio Pérez-Coca Crespo al nº 3.485 de su protocolo, el otorgamiento el día 16 de junio de 2008 de escritura pública ante el Notario de Madrid don Francisco Marcos Díaz al nº 4.020 de su protocolo, el acuerdo del Consejo de Administración de 23 de diciembre de 2011, ratificado por el Ayuntamiento de Getafe el día 12 de junio de 2012 y la Comunidad de Madrid el día 20 de septiembre de 2012, y el acuerdo del Consejo de Administración de 16 de diciembre de 2019, ratificado por el Ayuntamiento el día 22 de diciembre de 2020 y la comunidad autónoma el día 10 de febrero de 2021. Los estatutos vigentes fueron publicados en el diario oficial Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 46, de 24 de febrero de 2021.

Los fines que estatutariamente se atribuyen al consorcio son los de programar las necesidades de uso, las áreas de actuación y las formas de promoción del ámbito territorial de su competencia y gestionar unificadamente el desarrollo urbanístico de dicho ámbito en colaboración con las Administraciones competentes, conforme se dispone en el apartado 1 del artículo 5 de los estatutos. Entre las funciones que el consorcio ha de desarrollar 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, y proceder a la inscripción de las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad, como se dispone en el apartado 2.e) del mismo artículo 5; igualmente le compete, tras la ejecución de la urbanización y la inscripción registral, disponer del suelo resultante enajenando el que corresponda, según se dispone en el apartado f).

II.) La ordenación urbanística del ámbito territorial de actuación del consorcio está constituida por el plan especial del Parque Equipado Getafe Sur del programa de actuación urbanística Arroyo Culebro, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Getafe el día 27 de mayo de 2002

(Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 180, de 31 julio de 2002), incluido en el plan general de ordenación urbana del municipio como suelo urbano consolidado API-PE 04, modificado por el Pleno municipal los días 3 de junio de 2004 (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 166, de 14 de julio de 2004), 15 de septiembre de 2006 (número 260, de 1 de noviembre de 2006), 6 de marzo de 2013 (número 97, de 25 de abril de 2013) y 6 de julio de 2016 (número 202, de 24 de agosto de 2016).

El proyecto de urbanización del ámbito del plan especial fue aprobado por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento el día 26 de junio de 2003 y modificado por el Pleno municipal el día 20 de mayo de 2010. El proyecto de urbanización interior del Área Tecnológica Madrid Sur fue aprobado por la Junta de Gobierno municipal el día 5 de julio de 2011. Las obras de urbanización del ámbito territorial completo del plan especial no han sido todavía objeto de la recepción formal de totalidad que se menciona en el artículo 21.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, si bien una parte de tales obras ha sido objeto de recepción parcial por parte del Ayuntamiento el día 22 de diciembre de 2021 conforme al artículo 135.7 de la ley; el ámbito concreto en el que se sitúa el lote de parcelas objeto de enajenación tiene pendiente de completar las obras de urbanización mediante la construcción del vial norte que ha de dotarles de acceso y de conexión a las redes públicas de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público, motivo por el cual las parcelas 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8 y 1.9 no disponen todavía de los servicios urbanos propios de los solares. En todo caso, la ejecución de las obras de urbanización pendientes que afectan a las parcelas 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.

III.) Una vez llevadas a cabo esas actuaciones previas de urbanización y la inscripción registral de los terrenos por parte del consorcio, el día 22 de marzo de 2023 el Consejo de Administración aprobó la tasación de las parcelas de acuerdo con los valores expresados en el informe técnico emitido el día 3 de marzo de 2023 por la sociedad de tasación Krata, S.A. (N.I.F. A41176934), inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4.323, por cuenta de la sociedad de capital Intervalor Consulting Group, S.A. (N.I.F. A83729384), declaró su alienabilidad y acordó incoar procedimiento para su enajenación mediante licitación pública por concurso con pluralidad de criterios.

El día 12 de junio de 2023, la Directora-Gerente del consorcio solicitó de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, conforme al convenio de asistencia jurídica formalizado el día 11 de marzo de 2020, prorrogado mediante adendas de 15 diciembre de 2020, 21 de diciembre de 2021 y 29 de noviembre de 2022, la emisión de informe a una propuesta de pliego de condiciones particulares que había sido elaborada en colaboración con los servicios técnicos de la Subdirección General de Consorcios Urbanísticos de la Dirección General de Suelo de la Comunidad de Madrid.

El día 5 de julio de 2023, el servicio jurídico emitió el informe A.J.C. 88/2023 informando favorablemente el pliego, al tiempo que sugería algunas recomendaciones para la mejora de su contenido y el expediente de enajenación, habiéndose atendido la mayor parte de estas, en los términos que se explica más adelante.

3. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE

I.) El análisis del expediente de enajenación muestra que la tramitación del procedimiento se ha desarrollado conforme a la ley sin incidencias reseñables, lo que permite pasar a la fase de adjudicación del contrato mediante la convocatoria del concurso.

Así, obran en el expediente el informe de tasación de los terrenos de 3 de marzo de 2023 de la sociedad de tasación Krata, S.A. por cuenta de la sociedad de capital ICG Intervalor Consulting Group S.A., emitido conforme a lo dispuesto en el artículo 114.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y la disposición adicional octava del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.

Obra también el acuerdo del Consejo de Administración del Consorcio de 22 de marzo de 2022, el cual fue emitido, por lo que respecta a la declaración de alienabilidad de los terrenos, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 50.1 y 66.5 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid; por lo que respecta a la aprobación de la tasación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 114.3 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas; y, por lo que respecta a la incoación del procedimiento, conforme a los artículos 138.1 de esta ley y 102.1 de su reglamento. El acuerdo de incoación tiene todo el contenido necesario conforme a lo previsto en los artículos 91 y 102.1 de este último: modo de venta seleccionado, completa descripción de los bienes que se enajenan, valor de tasación y procedimiento previsto para la venta.

No obstante, es de señalar que la aprobación del valor de tasación de los terrenos no se basó en el informe original de la sociedad de tasación Krata, S.A., sino los que sobre la base del mismo emitió la sociedad de capital ICG Intervalor Consulting Group S.A. el día 17 de marzo de 2023 (identificados erróneamente como de fecha del día 20), redondeando a la unidad de euro los valores originales. Advertida esta circunstancia en el informe de la Abogacía General, se hace preciso enmendarla mediante una decisión expresa del Consejo de Administración, ya que resulta más acorde con la normativa contable y tributaria el reflejar las cifras con dos decimales.

Asimismo, es de señalar que no procede en esta enajenación acreditar la inclusión de los terrenos en el Inventario General de Bienes y Derechos que se menciona en el artículo 102.1 del reglamento 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.

Finalmente, obran en el expediente el informe de la asesoría jurídica de 5 de julio de 2023, emitido en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 112.2 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y el propio pliego de condiciones particulares que en su versión definitiva es objeto de aprobación.

II.) En la normativa de procedimiento aplicable a los contratos de enajenación de bienes patrimoniales de la Administración no se establece explícitamente, a diferencia de lo que ocurre

en la regulación de la contratación administrativa, una sucesión de dos procedimientos separados, de contratación y de adjudicación del contrato, unidos por un pronunciamiento intermedio del órgano competente para la enajenación aprobando el expediente de contratación y disponiendo la apertura del procedimiento de adjudicación. De hecho, la única referencia procesal al respecto indica que “Una vez incoado el procedimiento de venta, y elaborado el pliego de condiciones particulares, se procederá a la convocatoria del concurso...” (artículo 112.1 del Reglamento General de Patrimonio de las Administraciones Públicas), sin solución de continuidad entre la incoación del procedimiento y la convocatoria de la licitación.

No obstante, teniendo en cuenta que el Consejo de Administración del Consorcio asume en virtud de lo dispuesto en los estatutos las potestades del órgano competente para la enajenación, entre las que se incluye la determinación de los pactos y condiciones que estime convenientes conforme a los artículos 38.1 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid y 111 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, es conveniente que sea dicho órgano el que formalmente determine las condiciones de la enajenación antes de proceder a la convocatoria del concurso, aplicando al efecto, por identidad de razón, lo dispuesto en la normativa de contratación administrativa.

4. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA ENAJENACIÓN

I.) El pliego de condiciones particulares de esta enajenación constituye una evolución del pliego de las enajenaciones de terrenos por consorcios urbanísticos adscritos a la Administración de la Comunidad de Madrid que se viene utilizando desde mediados del año 2020, y que, en la versión inicial que se sometió a informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid el día 12 de junio de 2023, ya estaba adaptado a las condiciones y recomendaciones contenidas en los informes que el órgano de asesoramiento jurídico había emitido en procedimientos anteriores. Quizás por este motivo, este pliego es de los primeros que recibe informe favorable incondicionado de la Abogacía General, sin perjuicio de las observaciones de mejora contenidas en el informe A.J.C. 88/2023, emitido específicamente para esta enajenación.

En términos generales, el objetivo principal del pliego es mejorar la gobernanza rebajando en la medida de lo posible todos los costes indirectos de la contratación relacionados con el diseño de la licitación, los derechos y obligaciones de las partes y su plasmación en el pliego. A tal efecto, su contenido pretende ser claro, conciso, sencillo y predecible, homogéneo para enajenaciones similares, sin innovaciones significativas respecto del régimen general de la contratación patrimonial pública y respetuoso con los mejores criterios técnicos, buscando con ello que permita a los operadores económicos tomar las decisiones de mercado que les competan en un entorno de máxima seguridad jurídica.

Para ello, el pliego incluye en cada cláusula todo el contenido referido a su respectivo enunciado, evitando la dispersión en cláusulas diferentes de reglas sobre una misma cuestión para eludir así tanto el coste de oportunidad de la identificación precisa de los derechos y obligaciones correspondientes, como el riesgo de que la regulación pueda diferir en la redacción de una a otra cláusula. Esta técnica ha permitido contener el número de cláusulas, concentrando todos

los aspectos de una misma cuestión general en cada una, lo que facilita la agrupación del contenido en cuatro capítulos sencillos de reconocer y utilizar: disposiciones generales (objeto y justificación, régimen jurídico y jurisdiccional, notificaciones y comunicaciones), elementos del contrato (partes, naturaleza del negocio, precio, plazo), adjudicación (procedimiento y forma, garantías, licitación, proposiciones, propuesta de adjudicación, adjudicación, formalización), y derechos y obligaciones de las partes (obligaciones recíprocas, incumplimiento y resolución, cláusula de confidencialidad). Con ello se consigue una buena sistemática que hace más sencillo el uso del pliego en cuanto que documento contractual esencial.

Como cuestión accesoria, pero también importante en términos de gobernanza, se ha adaptado el pliego a los requerimientos de la Administración digital, en atención a los cuales se ha diseñado el régimen de comunicaciones entre las partes, los deberes de confidencialidad y el proceso de contratación, respecto del que se han tenido muy presentes el diseño del sistema de licitación electrónica de la Comunidad de Madrid Licit@, que es el que han de utilizar todos los licitadores que no sean personas físicas, y el funcionamiento de las aplicaciones telemáticas institucionales de perfil de contratante, depósito de garantías y obtención de bastanteo de poderes. Y también se ha adaptado el pliego a la internacionalización que la digitalización conlleva, lo que se manifiesta en la terminología utilizada y en la codificación de algunos elementos del contrato conforme a clasificaciones estadísticas internacionales.

II.) El pliego incluye las menciones que se prevén en el artículo 97.3 del Reglamento General de 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). Igualmente incluye la determinación de los criterios de adjudicación que se demanda en el artículo 138.2 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (cláusula 8.2), así como 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). Con ello, cabe decir que el pliego incluye todo el contenido normativamente requerido.

Adicionalmente, el pliego incluye para facilitar el proceso de licitación, parte del contenido específico de la convocatoria que se prevé en el artículo 112.2 del Reglamento General de Patrimonio de las Administraciones Públicas, sea porque se trate de contenido común a pliego y convocatoria, concretamente la descripción de los bienes a enajenar indicando sus datos catastrales y registrales (cláusula 5.3), la modalidad seleccionada para la venta (cláusula 8) y determinados aspectos del modo de presentación de ofertas, como el registro y medios telemáticos admitidos para la presentación de documentación por los interesados (cláusula 3) y las cautelas que deberán observarse si la presentación se realizase por correo certificado (cláusulas 3.1 y 11.3), o bien sea porque se haya considerado conveniente su inclusión para facilitar el proceso de licitación, como en el caso de la mención del lugar de consulta o modo de acceso al pliego de condiciones particulares (cláusula 10.1).

III.) Durante el proceso de elaboración del pliego de condiciones particulares de la contratación se apreció que algunas decisiones de oportunidad propuestas por la Directora-Gerente al tiempo de la incoación del procedimiento conforme al principio de gobernanza que propugna que todas las decisiones de oportunidad asociadas a una contratación sean acordadas por el órgano competente para contratar, podrían no respetar de manera adecuada determinados principios normativos de la contratación pública o, cuando menos, apartarse de las mejores prácticas de gobernanza que desde la Abogacía General de la Comunidad de Madrid se habían puesto de relieve en sucesivos informes emitidos respecto de pliegos similares en otras contrataciones de consorcios urbanísticos durante los últimos años.

Por este motivo, el día 12 de junio de 2023, la Directora-Gerente del consorcio emitió una memoria complementaria de la contratación para justificar la inclusión en el pliego de condiciones particulares de determinadas decisiones de oportunidad distintas de las acordadas en su momento por el órgano competente para la enajenación y motivar de forma más precisa ciertas decisiones incorporadas al pliego, que remitió junto con el resto del expediente a informe de la Abogacía General, con la finalidad de que la asesoría jurídica pudiera revisar su legalidad formal y material en orden a que, finalmente, el Consejo de Administración pueda hacer suyos estos cambios de criterio en determinadas decisiones de oportunidad, buscando en definitiva una adecuada convergencia entre el pliego de condiciones particulares de la enajenación que finalmente se apruebe y los criterios de oportunidad que el órgano competente haya considerado conveniente incluir en la contratación.

Estas variaciones afectan principalmente a la justificación de la inclusión de un término para la implantación en los terrenos del uso urbanístico previsto o permitido por el planeamiento y del establecimiento de un lote único en la contratación, la revisión de los requisitos de solvencia técnica y dedicación profesional de los licitadores y de algunos aspectos de los criterios objetivos de adjudicación del contrato, y la inclusión de algunas previsiones especiales para el caso en que fuere necesario simultanear obras de urbanización y de edificación, a tenor de la situación física de los terrenos a enajenar. Se incluyen a continuación las aclaraciones pertinentes:

- 1. Sobre el plazo para edificar. Considerando conveniente explicitar en el marco de la descripción del negocio, que se establece en la cláusula 5 del pliego, un término concreto para la edificación de los terrenos que permita dotar de certeza a la condición resolutoria explícita prevista en la cláusula 18.2, se ha estimado oportuno establecer un plazo de cinco (5) años contados desde la transmisión de la propiedad de los terrenos para la implantación del uso urbanístico que corresponda, plazo que se ha determinado a la vista de lo dispuesto en el artículo 158.1, inciso final, de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el que se establecen con carácter general los plazos de un año para iniciar las obras y de tres para terminarlas, contados a partir de la emisión del correspondiente título urbanístico habilitante, lapso por tanto de cuatro años al que se suma otro año más para la realización de los trámites inicial de solicitud, en su caso, de la primera licencia de obras y final de acreditación del uso urbanístico implantado. En consecuencia, el horizonte temporal para la terminación de la edificación de los terrenos e implantación del uso urbanístico de acuerdo con el planeamiento, se establece en cinco años, que se considera ajustado, pero suficiente, para el cumplimiento de los deberes urbanísticos de edificación de los terrenos urbanizados que compete al dueño del

suelo, a la vez que evita una eventual retención de suelo urbano sin edificar que sería incompatible con los fines de desarrollo urbanístico de su ámbito de actuación que tiene atribuidos el consorcio.

- 2. Sobre la simultaneidad de las obras de urbanización y de edificación. El ámbito territorial concreto en el que se sitúa el lote de parcelas objeto de enajenación tiene pendiente de completar las obras de urbanización mediante la construcción del vial norte del parque científico y tecnológico Tecnogetafe, que ha de dotarles de acceso y de conexión a las redes públicas de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, alumbrado público y suministros de energía eléctrica y gas, motivo por el cual estas parcelas no disponen en la actualidad de los servicios urbanos propios de los solares. Siendo prioridad del consorcio la ejecución del vial norte para completar la urbanización de su ámbito territorial de actuación, pero también acelerar la instalación de grandes proyectos empresariales en el parque científico y tecnológico Tecnogetafe, y habiéndose constatado la existencia de interés en el mercado por adquirir estos terrenos, se entiende que la situación plantea una buena oportunidad para la pronta ejecución de las obras de urbanización sin costes añadidos de financiación para el consorcio, merced a los ingresos que se puedan obtener con la enajenación, por lo que se ha considerado conveniente tramitar la venta de este gran lote de parcelas aun cuando no esté concluida la urbanización de los terrenos, lo que puede abocar a la necesidad de simultanear el cumplimiento por el adquirente de sus deberes urbanísticos de edificación de los terrenos, con la ejecución por parte del consorcio de las obras de urbanización pendientes. Por este motivo, el pliego prevé para tales casos que el adquirente quede sujeto en la edificación de las parcelas a unas obligaciones específicas de coordinación con el consorcio para el caso de simultaneidad de ejecución de ambos tipos de obras y que este se obligue recíprocamente a facilitar esa coordinación, siempre bajo el principio de primacía de las obras de urbanización sobre las de edificación.

- 3. Sobre la venta de parcelas en lote único. La enajenación de varias parcelas en un solo lote implica por definición, como cualquier decisión de agrupación de la contratación pública en lotes compuestos, limitar la aplicación del principio de concurrencia en la enajenación de los bienes patrimoniales de las Administraciones públicas que se establece en el artículo 8.1.c) de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas y del principio de libre competencia en la contratación pública del artículo 1.1 de la Ley de Contratos del Sector Público, así como apartarse del mandato de facilitar el acceso a la contratación pública de las pequeñas y medianas empresas que establece el apartado 3 del mismo artículo. Por este motivo, es obligado justificar su empleo en la contratación mediante una motivación reforzada que explique con claridad que el servicio objetivo de los intereses generales hace conveniente en el caso concreto reducir la concurrencia en aras de otros fines públicos vinculados con el consorcio que sean prevalentes. En el presente caso, es de precisar que cuando el Consejo de Administración acordó la incoación de este procedimiento de enajenación, lo hizo en el marco de un proceso mayor (si bien no formalizado como procedimiento propio) de enajenación de terrenos de titularidad del consorcio en el parque científico y tecnológico Tecnogetafe sujetos al uso urbanístico característico de equipamiento destinado a la investigación en el grado y especialidad de parque científico tecnológico de actividades de tecnología avanzada, mediante el cual se han puesto a

la venta simultáneamente tres parcelas individuales que cuentan con los servicios urbanos de solar en lotes independientes de unos 2.500 m² cada uno (6.1, 6.2 y 6.3, expediente EN/03/2023), tres parcelas, dos de ellas con servicios urbanos de solar, agrupadas en un solo lote que suma unos 8.000 m² (1.29, 1.30 y 1.31, expediente EN/02/2023) y estas nueve parcelas agrupadas en un lote de grandes dimensiones que suma unos 52.500 m² (1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8 y 1.9, expediente EN/01/2023). Con ello se pretende ofrecer al mercado una variedad de paquetes de terrenos que permitan la implantación de actividades de alta tecnología con requerimientos espaciales diferenciados, desde las que requieran una extensión de terreno en la media de las superficies individuales de las parcelas regulares en el ámbito, hasta las que requieran una superficie superior a la parcela común disponible normalmente o incluso una superficie extraordinariamente extensa, como es el presente caso, para implantar grandes proyectos empresariales de tecnología avanzada. De este modo, la justificación de la inexistencia de lotes en esta contratación deviene de la tramitación simultánea del procedimiento de enajenación de las parcelas 6.1, 6.2 y 6.3 en lotes independientes y de las parcelas 1.29, 1.30 y 1.31 en un único lote de tamaño inferior, y de la conveniencia de promover también la implantación de proyectos empresariales de gran escala en el parque científico y tecnológico Tecnogetafe. Por otra parte, la especial situación urbanística de los terrenos, sin acceso todavía a los servicios propios de los solares y eventualmente sujetos además a obligaciones de coordinación para su edificación, refuerza la conveniencia de agrupar todas estas parcelas en un solo lote para facilitar esa coordinación, si fuese necesaria, con un único adquirente.

- 4. Sobre la solvencia económica. Los dos requisitos de solvencia económica propuestos al tiempo de la incoación del procedimiento, acreditación en las cuentas anuales del último ejercicio de una “ratio de garantía” mayor que 1 o presentación de un informe de solvencia de una institución financiera, plantean algunas dificultades para su correcto encaje con el ordenamiento jurídico en la medida en que, de una parte, no hay justificación cabal de la vinculación entre tales criterios y el objeto del contrato y, de otra parte, su descripción no tiene la precisión requerida al no especificar, en relación con la ratio entre activo y pasivo, los métodos y criterios transparentes, objetivos y no discriminatorios que se utilizarán para valorar este dato (Ley de Contratos del Sector Público, artículo 87.1.c), siendo también imprescindible identificar, en relación con el informe de institución financiera, y dado que la ley no contempla un informe de opinión, sino un certificado factual (artículo 87.2), los concretos extremos de hecho sobre los que haya de emitirse tal certificación, con indicación expresa de importes mínimos en cumplimiento del artículo 87.3, inciso inicial, de la ley. Por todo ello, se ha entendido conveniente recurrir a los criterios de solvencia establecidos con carácter general en otros procedimientos para este tipo de enajenaciones, cuya funcionalidad en la generalidad de los casos y ajuste al ordenamiento ya están probados. De este modo, la solvencia económica exigida consistirá en la disposición hasta la formalización del contrato de un seguro de responsabilidad civil que cubra la indemnización de los daños que pudiera sufrir el consorcio y de los que deba responder el licitador o adjudicatario, hasta un importe no inferior al valor de tasación, o alternativamente la generación en alguno de los tres últimos ejercicios de un volumen anual de negocios que supere una vez y media el valor de tasación.

- 5. Sobre la dedicación profesional. En cuanto a los requisitos de dedicación profesional propuestos en la memoria e incorporados al acuerdo de incoación, se ha entendido jurídicamente improcedente su exigencia como requisitos de admisión de las ofertas por cuanto que remiten en definitiva a la implantación del proyecto de la actividad, cuya valoración ya se contempla como criterio de adjudicación. En estas condiciones, se ha optado por la supresión de la exigencia de requisitos de dedicación profesional, siempre muy delicada en el marco de las enajenaciones de bienes y de ordinario difícil de justificar por cuanto que el cumplimiento de la obligación principal del adquirente, el pago del precio, queda garantizado mediante la posesión de la solvencia económica y la prestación de la garantía de licitación, y trasladar los requisitos de dedicación profesional a la valoración de los criterios de adjudicación del contrato cualitativos evaluables mediante juicio de valor asociados a la oferta técnica.

- 6. Sobre los criterios de adjudicación del contrato. En términos generales, uno de los problemas principales de gobernanza que se plantean a los consorcios urbanísticos al decidir sobre las cuestiones de forma y procedimiento de este tipo de enajenaciones de terrenos, es ajustar al mínimo nivel jurídico compatible con el servicio de los intereses generales, la inmisión administrativa en la facultad de edificación o construcción que corresponde al dueño del suelo en el momento de realización de las obras conforme al artículo 6.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Ahora bien, una cierta intervención administrativa es imprescindible en estos casos porque lo exige el cumplimiento de la propia misión de desarrollo urbanístico que justifica la existencia del consorcio, a cuyo efecto el artículo 76.4.c) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid obliga a tomar en consideración en los concursos para la enajenación de bienes 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; y también la exige el servicio de los intereses generales que justifica la existencia de cualquier Administración pública conforme al artículo 103.1 de la Constitución, a cuyo efecto los artículos 92.1, párrafo 2º, y 109, párrafo 2º, del Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas obligan a que los criterios de adjudicación atiendan a las políticas públicas en vigor cuyo fomento se persiga con la enajenación, al destino fijado para el bien y el modo previsto para su cumplimiento, y a las condiciones que permitan una mejor satisfacción de los intereses públicos, tales como promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, eventualmente con características especiales en atención a su tipología o destinatarios, condiciones medioambientales o de protección del paisaje urbano, rural o natural, difusión de valores culturales, mejora de condiciones sociales o de accesibilidad, generación de equipamientos públicos, y en general, cualesquiera criterios que resulten adecuados a las políticas públicas e impliquen, en su cumplimiento, coadyuvar a la ejecución de las mismas.

Conforme al principio de mínima inmisión, la previsión genérica en otras enajenaciones es que en el concurso no se valore la presentación de proyectos concretos de las actividades cuya implantación haya sido prevista por los adquirentes, sino únicamente las condiciones en que se lleve a cabo tal implantación, sean cuales sean esas actividades, siempre que se ajusten a la normativa urbanística y con independencia de que coincidan o no con las previstas al tiempo de celebración del contrato o de quien sea finalmente la persona o personas que lleven a cabo la implantación. Sin embargo, en el presente caso las circunstancias son ligeramente diferentes

por cuanto que la propia ordenación urbanística del ámbito, a partir de la segunda modificación del plan especial, de 15 de septiembre de 2006, atribuye expresamente al consorcio, a título de organismo promotor y gestor del parque científico y tecnológico Tecnogetafe, las funciones de establecer normas y criterios de selección de las empresas o entidades que hayan de instalarse, y de estudiar y emitir informe técnico sobre las que efectivamente lo pretendan. Lógicamente, el ejercicio de una función tan delicada en el marco del respeto de los principios reguladores de las enajenaciones de bienes públicos y de contratación pública, requiere de una serie de cautelas para servir los intereses generales sin perjudicar derechos de las personas, pero eso no significa que el consorcio no deba ejercer con eficacia estas funciones, que tiene atribuidas al servicio de su misión de desarrollo urbanístico del ámbito. De hecho, en la misma sesión en que el Consejo de Administración acordó la incoación de este procedimiento de enajenación y los otros dos mencionados, la Directora-Gerente puso en su conocimiento el interés en la adquisición de terrenos que le habían transmitido una empresa con instalaciones en el parque para promover su crecimiento y consolidar su presencia, y otra externa para instalar en el parque un centro de innovación tecnológica que sustituyera, duplicando sus dimensiones, el que actualmente tiene en otro lugar del municipio, mostrando el Consejo de Administración su conformidad a lo expuesto, siempre condicionado a la preceptiva licencia municipal y la ejecución de las obras de urbanización necesarias.

Con la finalidad de articular la mejor respuesta posible a esta situación fáctica en un marco de sometimiento pleno a la ley y al Derecho, se ha incluido como criterio de adjudicación del contrato la evaluación mediante juicio de valor de un proyecto concreto de implantación de actividades que tiene carácter eliminatorio, ya que determina la exclusión de los licitadores cuyas ofertas no alcancen el 60% de los puntos máximos del juicio de valor. No obstante, este criterio de adjudicación se valora en el concurso con una puntuación sensiblemente inferior a la oferta económica, con la que se atiende al coste del terreno en el marco de la función de intervención en el mercado inmobiliario propia de la gestión urbanística de los patrimonios públicos de suelo conforme al artículo 176.f.1º de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Del mismo modo, para garantizar la transparencia del proceso se encomienda el juicio de valor al criterio de un comité técnico de expertos con cualificación apropiada, aun cuando no sea legalmente exigible que la valoración se atribuya a un órgano específico, sino que corresponde realizarla a la mesa de contratación tras los informes técnicos que considere precisos.

La variación principal que se ha introducido en el pliego definitivo respecto de la descripción de los criterios de adjudicación es que se ha sustituido el truncamiento de la puntuación correspondiente a los evaluables mediante juicio de valor, que implicaba descontar linealmente a todos los licitadores que superasen esa fase del procedimiento de adjudicación, concebida como eliminatoria, la puntuación mínima requerida para continuar en la licitación, por un tratamiento puramente proporcional de la totalidad de la puntuación correspondiente a tales criterios en el conjunto de la puntuación final del concurso (sin perjuicio, lógicamente, del carácter eliminatorio de la fase). El motivo del cambio es que se ha considerado que el diseño inicial dificultaba la verdadera identificación de la ponderación respectiva del criterio precio y los criterios evaluables mediante juicio de valor en el total del concurso y que tendía a asimilar, sin que existiera realmente un motivo suficiente para ello, un procedimiento abierto con fases

eliminativas análogo a los previstos en el artículo 146.3, párrafo 2º, de la Ley de Contratos del Sector Público, con un procedimiento restringido en el que solo los candidatos previamente admitidos puedan presentar oferta. Para articular este cambio de criterio, se ha introducido una modificación con sentido instrumental, puramente técnico, encaminada a escalar la valoración de los criterios cualitativos evaluables mediante juicio de valor, que en la propuesta incorporada a la incoación del procedimiento están establecidos en base 100, a la efectiva valoración de la oferta técnica, que suma el 40% del total, siendo el otro 60% la parte destinada a la valoración automática del precio, buscando con ello facilitar la comprensión del sistema y simplificar la actuación de la mesa de licitación. Junto a ello, se han purgado algunos elementos de la valoración del criterio de adjudicación relativo al proyecto empresarial a implantar en los terrenos que no era sencillo conciliar con el ordenamiento, se ha incluido, a sugerencia de la asesoría jurídica, una serie de parámetros materiales y formales para reducir la discrecionalidad en su valoración y se han incluido en este apartado los requisitos inicialmente previstos como de dedicación profesional. En síntesis, los criterios de adjudicación quedan de la siguiente manera:

| | | |
|--|----------|----|
| Criterios evaluables de forma automática | Puntos | 60 |
| oferta económica | hasta 60 | |
| Criterios evaluables mediante juicio valor | Puntos | 40 |
| proyecto de la actividad a implantar | hasta 20 | |
| proyecto de gestión medioambiental de la actividad | hasta 6 | |
| planes de viabilidad económica y de ejecución de la implantación | hasta 14 | |

Por lo demás, el hecho de que se valore como criterio de adjudicación el compromiso de implantación de un proyecto de actividad determinado, obliga a extender la comprobación al desarrollo efectivo e ininterrumpido de esa actividad en los terrenos hasta un tiempo posterior a la implantación inicial, para asegurar de este modo que la actividad que se esté realizando de modo efectivo en los terrenos de forma tendencialmente permanente, coincida con la comprometida en la licitación; a tal efecto, se entiende como término razonable de comprobación el inicio del cuarto año tras la implantación de la actividad.

IV.) En el informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid A.J.C. 88/2023 sobre la propuesta del pliego de condiciones particulares de la contratación, se pusieron de manifiesto algunas recomendaciones para la mejora de su contenido y el expediente de enajenación, parte sustancial de las cuales se ha atendido modificando en lo pertinente la redacción final del pliego.

En concreto, se han incorporado al pliego definitivo las siguientes observaciones de mejora:

- Actualizar la información catastral y registral de los terrenos (pág. 11 A.J.C. 88/2023).

- Ajustar la denominación de la consejería y, en general, todas las referencias institucionales, a la nueva organización administrativa autonómica salida de las elecciones de 28 de mayo de 2023 (págs. 14 y 15 A.J.C. 88/2023).
- Incluir parámetros materiales o de fondo para la formación de la voluntad del comité de expertos que ha de emitir el informe sobre los criterios de adjudicación evaluables mediante juicio de valor, ya que con la redacción inicial *«parece resultar que se está teniendo en cuenta su aspecto formal y no tanto su contenido material o de fondo, lo cual en sí podría considerarse una contradicción con la justificación ofrecida para valorar los mencionados criterios»* (págs. 16 a 18 A.J.C. 88/2023); para solventar esta cuestión, el propio informe aporta algunas sugerencias de criterios materiales de valoración del proyecto de implantación de la actividad, sus planes de viabilidad económica y de ejecución y el proyecto de gestión medioambiental de la actividad (págs. 21 y 22). Esta recomendación se ha atendido incluyendo en la cláusula 8.2 del pliego una desagregación de parámetros materiales a considerar en la valoración de los criterios evaluables mediante juicio de valor, con asignación de puntuación máxima a cada parámetro, con la doble finalidad de justificar adecuadamente el empleo de estos criterios y reducir el ámbito de discrecionalidad técnica del comité, en aras de la transparencia del proceso.
- Rectificar una errata de concordancia en la regulación de la asistencia virtual al acto público de apertura de proposiciones (pág. 19 A.J.C. 88/2023).
- Precisar las condiciones para la libre retirada de proposiciones por transcurso de plazo, *«para evitar conductas fraudulentas que pretendan la retirada injustificada de las proposiciones sin incautación de la garantía por el mero transcurso del plazo de dos meses. Asimismo, puede valorarse la posibilidad de ampliar dicho plazo»* (pág. 20, A.J.C. 88/2023). Por respeto de la función institucional de la asesoría jurídica, esta recomendación se ha atendido incorporando una cautela genérica de falta de responsabilidad del licitador sobre la causa del eventual retraso en la adjudicación, aun cuando esa regla podría deducirse de la mera aplicación del principio de acto propio en varias de sus modalidades, como la elemental de no ir contra los propios actos, la confianza legítima o el no beneficiarse de una actuación propia torticera, o del mismo principio de buena fe contractual. Por otra parte, se ha mantenido el plazo de dos meses tras la apertura de la proposición económica como habilitante de la libre retirada de las proposiciones, aun cuando pueda constituir un cierto reto de gestión para el consorcio al ser el órgano competente para la enajenación uno colegiado como el Consejo de Administración, con la finalidad de mantener la homogeneidad con la regulación de las licitaciones de los contratos administrativos típicos, que establece idéntico plazo general para el ejercicio del derecho de retirada de las proposiciones en el artículo 158 de la Ley de Contratos del Sector Público, en aras de la seguridad jurídica de los licitadores y para facilitar una gestión administrativa similar en unos y otros tipos contractuales.
- Diferenciar a efectos de una eventual oposición del licitador a la consulta telemática de datos referentes a su aptitud para contratar, la situación particular de la consulta del cumplimiento de las obligaciones tributarias frente a la Comunidad de Madrid que se desprende del artículo 29.5 de la Ley 9/1990, de 8 de noviembre, Reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid (págs. 21 y 25, A.J.C. 88/2023).

- Especificar para mayor claridad del apartado que regula la aportación por los licitadores de la documentación acreditativa de la constitución de la garantía de licitación, que los compromisos de avalistas o aseguradores en las modalidades de aval o de seguro de caución habrán de ser emitidos conforme a los modelos de los anexos II y III, respectivamente (pág. 21, A.J.C. 88/2023). Para atender esta recomendación se ha tenido presente, de una parte, el criterio de gobernanza de evitar la dispersión en cláusulas diferentes de mismas reglas sobre una cuestión y, de otra, la conveniencia de aclarar que el requisito de inscripción en el registro administrativo especial se extiende también a la persona emisora de la certificación de inmovilización de valores.
- Modular las consecuencias del error manifiesto como causa de rechazo de las proposiciones para adaptar sus efectos a la jurisprudencia (pág. 23, A.J.C. 88/2023).
- Precisar el régimen de distribución entre las partes de los tributos que se devenguen por razón de la propiedad de los terrenos en el ejercicio en que se produzca la formalización del contrato (pág. 23, A.J.C. 88/2023).
- Condicionar la incautación de las garantías de cumplimiento del contrato en los supuestos de exceso del plazo real de emisión del título urbanístico habilitante de la primera obra de edificación de los terrenos o del plazo real de ejecución de las obras de edificación sobre lo comprometido en la oferta, a la concurrencia de culpa o negligencia del adquirente (pág. 24, A.J.C. 88/2023).
- Citar de forma expresa el reglamento europeo de protección de datos en la regulación del deber de confidencialidad, al tratarse de una norma jurídica de aplicación directa en España (pág. 24, A.J.C. 88/2023).

Sin embargo, no se han incorporado al pliego definitivo las dos observaciones de mejora siguientes, por los motivos que en cada caso se indica:

- Suprimir la posibilidad de que un licitador integre su solvencia mediante las capacidades de otra persona (cláusulas 8.1, 12.1.A y 12.1.A.quater), ya que el concepto de integración de solvencia es propio de la legislación de contratos del sector público y no de la contratación patrimonial y porque, si algún licitador quisiera apoyarse en la solvencia de un tercero convendría que este presentara la oferta conjuntamente con el licitador puesto que la cláusula 4.2 posibilita la participación como licitador de agrupaciones de personas en cualquier forma permitida por el ordenamiento (pág. 16, A.J.C. 88/2023). Esta observación no se ha atendido porque se considera que la falta de regulación expresa de la posibilidad de que un licitador integre su solvencia con medios ajenos, puede abocar a importantes dudas de interpretación del pliego respecto de si se prohíbe esa opción o bien se permite por aplicación subsidiaria o analógica de las reglas generales de la Ley de Contratos del Sector Público (artículo 75 y concordantes), perjudicando con ello gravemente la seguridad jurídica. La opción alternativa que ofrece la asesoría jurídica de que quien aporte sus capacidades para integrar la solvencia del licitador, presente la oferta conjuntamente con este, no se considera adecuada, ya que supondría que ese tercero tendría que optar a la adjudicación del

contrato junto con el licitador original, es decir, se convertiría en licitador solidario como miembro de una agrupación de personas, lo que podría llevarle a adquirir los terrenos conjuntamente con el licitador necesitado de integrar su solvencia, solución que se estima inviable en el tráfico jurídico por sus importantes consecuencias patrimoniales eventualmente indeseadas para las personas que quieran participar en la licitación. En estas circunstancias, se ha entendido adecuado recoger por vía contractual en el pliego las previsiones esenciales de integración de la solvencia recogidas en la normativa de la contratación administrativa típica (disposición efectiva de los medios ajenos mediante compromiso expreso del tercero que facilite su solvencia, aptitud para contratar de ambos y responsabilidad conjunta en la ejecución del contrato si lo que se aporta es solvencia económica), buscando con ello una homogeneidad en el tratamiento de este caso particular en el conjunto de la actividad contractual, sea administrativa típica, sea patrimonial, del consorcio, en aras de la gobernanza. Esta misma conveniencia de tratamiento homogéneo conlleva que no se haya atendido tampoco la recomendación de valorar si pudiera ser necesaria la presentación de documentación adicional acreditativa de la aptitud para contratar de las agrupaciones de licitadores (cláusula 12.1.A.ter y anexo V) en función de la causa de intervención de cada partícipe en la agrupación (págs. 21 y 25, A.J.C. 88/2023); la agrupación de licitadores se concibe en la cláusula 4.2 del pliego como una vía genérica de licitación conjunta de personas diferentes que quieran ser propietarios en común sin pasar necesariamente por la unión temporal de empresas que se regula en la Ley de Contratos del Sector Público, pero no es una vía para que personas distintas del licitador coadyuven en la oferta de esa persona única; por eso se ha considerado que la mejor vía de participación de estos coadyuvantes no es otorgarles la condición de licitador en agrupación, sino la integración de la solvencia del licitador único mediante capacidades ajenas, en términos análogos a la legislación de los contratos administrativos.

- Incluir específicamente entre las obligaciones del consorcio (cláusula 16) la de devolver la garantía de cumplimiento del contrato si no procede su incautación, o ejecutarla en caso contrario, y entre las obligaciones del adquirente (cláusula 17) la de mantener dicha garantía en tanto no proceda su devolución (págs. 23 y 24, A.J.C. 88/2023). Estas sugerencias no se han atendido por considerar que tanto la devolución como la incautación de las garantías de la contratación constituyen en lo genérico sendas prerrogativas de la Administración en la contratación pública que se expresan en lo específico en forma de potestades administrativas regladas que se ejercen de oficio conforme a la normativa de procedimiento aplicable (principalmente, el artículo 24.2 del Reglamento General de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado mediante Decreto 49/2003, de 3 de abril, y el artículo 15.1 del Reglamento de la Caja General de Depósitos, aprobado mediante Real Decreto 937/2020, de 27 de octubre), de tal modo que incluir estas potestades regladas como obligaciones contractuales podría interferir con su correcto ejercicio conforme a Derecho y también dificultar, por la inevitable incidencia del *ius cogens* sobre su ejercicio, la interpretación contractual de las propias obligaciones, si se incluyeran, generando en definitiva inseguridad jurídica.

5. TÍTULO COMPETENCIAL

Una vez concluida la parte preparatoria del procedimiento de enajenación con la determinación de las condiciones de la contratación en el pliego de condiciones particulares, procede la emisión de una resolución mediante la que se aprueben el pliego y el expediente y se disponga la apertura del procedimiento de adjudicación del contrato.

En términos generales, la competencia para la emisión de estos actos corresponde al órgano competente para la enajenación, que en el caso del Consorcio Urbanístico Área Tecnológica del Sur es el Consejo de Administración en ejercicio de la potestad genérica de adjudicar cuantos contratos sean precisos para el cumplimiento de los fines del consorcio, que se le atribuye en el epígrafe h) del artículo 8.2 de los estatutos, y la específica de acordar las enajenaciones a terceros de cualquier clase de bienes, que se le atribuye en el epígrafe j) del mismo, a la que se une la de acordar la enajenación de suelo en adjudicaciones parciales en función de las fases de urbanización para el pago de las inversiones realizadas en la actividad consorcial, que se le atribuye en el apartado 5 del artículo 20, todo ello en relación con lo dispuesto en los artículos 76.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, 66.5 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid y 122.5 de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público.

Respecto de la instrucción del procedimiento, la competencia corresponde a la Directora-Gerente del Consorcio en ejercicio de su función genérica de asegurar la gestión ordinaria del funcionamiento del organismo, que se le atribuye en el epígrafe a) del artículo 15.1 de los estatutos, y la específica de gestionar la ejecución de todos los asuntos encomendados o en curso, sometiéndolos a aprobación cuando hayan de generar vinculación jurídica con terceros, que se le atribuye en el epígrafe h) del mismo artículo. Sin perjuicio de las atribuciones de la Directora-Gerente, la tramitación del procedimiento de adjudicación podrá realizarse a través de la unidad administrativa de la Comunidad de Madrid Subdirección General de Consorcios Urbanísticos de la Dirección General de Suelo, en ejercicio de las funciones de apoyo a la contratación de consorcios urbanísticos que derivan de lo dispuesto en el epígrafe p) del artículo 6.2 del Decreto 235/2023, de 6 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

En todo caso, el Consejo de Administración puede delegar conforme a la ley el ejercicio de sus competencias en la forma y medida que considere oportunas para el servicio de los intereses generales, entre los que es relevante la pronta adjudicación del contrato. A tal efecto, teniendo en cuenta que la normativa atribuye al órgano competente para la enajenación algunos actos de instrucción de bajo contenido resolutorio o meramente de trámite, tales como la emisión del anuncio de licitación, la designación nominativa de los miembros de la mesa de licitación o la publicación de aclaraciones vinculantes al pliego de condiciones particulares si se diese el caso, se considera oportuno para facilitar la tramitación del procedimiento de adjudicación del contrato, facultar específicamente a la Directora-Gerente para que la lleve a cabo e incluir en la encomienda el ejercicio delegado de las competencias de instrucción que corresponden al Consejo de Administración como órgano competente para la enajenación, sin perjuicio de que

este conserve la competencia nuclear de resolver el procedimiento mediante la adjudicación del contrato.

Abierto el turno de votación por la Presidencia, con la abstención del vocal D. Jesús Pérez Gómez, se adopta por mayoría de los presentes el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Rectificar los valores de tasación de las parcelas de uso característico de equipamiento destinado a la investigación en el grado y especialidad de parque científico tecnológico de actividades de tecnología avanzada 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8 y 1.9 del ámbito del plan especial del Parque Equipado Getafe Sur del programa de actuación urbanística Arroyo Culebro del plan general de ordenación urbana de Getafe (Madrid), aprobados por acuerdo de 22 de marzo de 2023, mediante el redondeo al céntimo de euro de los respectivos importes consignados en los informes técnicos de valoración de los terrenos incorporados al expediente, quedando en consecuencia tales valores establecidos en las cuantías que se indica a continuación:

- Parcela 1.1: un millón doscientos cuarenta y siete mil doscientos veintitrés euros con cincuenta y nueve céntimos de euro (1.247.223,59 €);
- Parcela 1.2: cuatrocientos cincuenta y cinco mil quinientos veintitrés euros con cincuenta y cinco céntimos de euro (455.523,55 €);
- Parcela 1.3: cuatrocientos cincuenta y cinco mil quinientos veintitrés euros con cincuenta y cinco céntimos de euro (455.523,55 €);
- Parcela 1.4: quinientos veintiún mil ciento dieciocho euros con noventa y cuatro céntimos de euro (521.118,94 €);
- Parcela 1.5: quinientos veintiún mil ciento dieciocho euros con noventa y cuatro céntimos de euro (521.118,94 €);
- Parcela 1.6: quinientos veintiún mil ciento dieciocho euros con noventa y cuatro céntimos de euro (521.118,94 €).
- Parcela 1.7: setecientos mil quinientos noventa y cinco euros con veintiocho céntimos de euro (700.595,28 €);
- Parcela 1.8: ochocientos veinticuatro mil cuatrocientos noventa y siete euros con sesenta y ocho céntimos de euro (824.497,68 €);
- Parcela 1.9: ochocientos veinticuatro mil cuatrocientos noventa y siete euros con sesenta y ocho céntimos de euro (824.497,68 €).

SEGUNDO. Aprobar el pliego de condiciones particulares que han de regir la enajenación en lote único por el Consorcio Urbanístico Área Tecnológica del Sur de las parcelas de uso característico de equipamiento destinado a la investigación en el grado y especialidad de parque científico tecnológico de actividades de tecnología avanzada 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8 y 1.9 del ámbito del plan especial del Parque Equipado Getafe Sur del programa de actuación urbanística Arroyo Culebro del plan general de ordenación urbana de Getafe (Madrid).

TERCERO. Aprobar el expediente EN/01/2023, del contrato patrimonial de enajenación en lote único por el Consorcio Urbanístico Área Tecnológica del Sur de las parcelas de uso característico de equipamiento destinado a la investigación en el grado y especialidad de parque científico tecnológico de actividades de tecnología avanzada 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8 y 1.9 del ámbito del plan especial del Parque Equipado Getafe Sur del programa de actuación urbanística Arroyo Culebro del plan general de ordenación urbana de Getafe (Madrid).

CUARTO. Disponer la apertura del procedimiento de adjudicación mediante concurso de la contratación patrimonial de enajenación en lote único por el Consorcio Urbanístico Área Tecnológica del Sur de las parcelas de uso característico de equipamiento destinado a la investigación en el grado y especialidad de parque científico tecnológico de actividades de tecnología avanzada 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8 y 1.9 del ámbito del plan especial del Parque Equipado Getafe Sur del programa de actuación urbanística Arroyo Culebro del plan general de ordenación urbana de Getafe (Madrid), expediente EN/01/2023, concediéndose plazo para la presentación de ofertas no inferior a un mes.

QUINTO. Facultar a la Directora-Gerente del consorcio para que lleve a cabo la tramitación de los procedimientos necesarios en orden a la adjudicación del contrato por el Consejo de Administración, incluyendo en la encomienda el ejercicio delegado de las competencias de instrucción que correspondan al Consejo de Administración en su condición de órgano competente para la enajenación.”

Y para que 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: GARCÍA GONZÁLEZ RAFAEL
Fecha: 2023.09.21 17:30

LA SECRETARIA

Firmado digitalmente por: GARCIA MUÑOZ MARIA DEL CARMEN
Fecha: 2023.09.21 12:08