

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 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 11 de abril de 2025, adoptó, entre otros, un acuerdo del siguiente tenor literal:

“CUARTO.- INCOACIÓN DE UN PROCEDIMIENTO PATRIMONIAL DE ENAJENACIÓN DE LOS SOLARES 8.1, 8.2 Y 8.3 DE USO EQUIPAMIENTO DE INVESTIGACIÓN DE ACTIVIDADES DE TECNOLOGÍA AVANZADA, EN EL PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO – TECNOGETAFE, EXPEDIENTE EN/01/2025.

1. ANTECEDENTES

I. En relación con el consorcio

En términos generales, los consorcios urbanísticos son organismos de derecho público dotados de personalidad jurídica propia y diferenciada, creados por dos o más Administraciones territoriales (con o sin participación de personas privadas) para el desarrollo de la actividad urbanística y para la gestión y ejecución de obras y servicios públicos, conforme a lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 118 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

En este marco, 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 municipio de Getafe y 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 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

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 del consorcio de 23 de diciembre de 2011, ratificado por el Ayuntamiento de Getafe el día 12 de junio de 2012 y el Consejo de Gobierno de 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 municipio el 22 de diciembre de 2020 y la comunidad autónoma el 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 estatutarios que tiene atribuidos el consorcio, los cuales determinan el giro o tráfico peculiar del organismo al definir el aspecto nuclear de su misión institucional de desarrollo urbanístico, son (i) programar las necesidades de uso, las áreas de actuación y las formas de promoción del ámbito territorial de su competencia y (ii) 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.

Para el cumplimiento de estos fines nucleares, el consorcio ha de desarrollar las funciones previstas en el apartado 2 del propio artículo 5 de los estatutos, entre las que se encuentran (i) elaborar los instrumentos de planeamiento de desarrollo, gestión y ejecución urbanística y sus modificaciones que sean necesarios y elaborar estudios y proyectos de promoción económica y urbanística, tal como se dispone en los epígrafes a) y b); (ii) programar y ejecutar las actividades urbanizadoras que deban desarrollarse y realizar las obras de infraestructura urbanística (epígrafes c), d) y e); (iii) realizar todas las actividades que conciernen a la inscripción de las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad (epígrafe e); (iv) crear y gestionar servicios complementarios de la urbanización y cuidar de la conservación de la misma (epígrafes g), j) y k); y (v) disponer del suelo enajenando el que corresponda conforme al destino previsto en el planeamiento (epígrafe f).

II. En relación con el desarrollo urbanístico

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), territorio incluido en el plan general de ordenación urbana del municipio como suelo urbano consolidado API-PE 04. El plan especial ha sido 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 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, mediante la que se dotó de los servicios urbanos propios de los solares a las parcelas 8.1, 8.2 y 8.3, ha sido objeto de recepción por parte del Ayuntamiento el día 22 de diciembre de 2021 conforme al artículo 135.7 de la ley; en consecuencia, los terrenos objeto de enajenación cumplen las condiciones urbanísticas de solar conforme al artículo 14.1.a) de dicha ley, en la categoría primaria de suelo urbano consolidado conforme al artículo 14.2.a) de la ley. En todo caso, la ejecución de las obras de urbanización pendientes (vial norte y reparaciones puntuales de la urbanización ya ejecutada) 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.

2. 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 parte 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 demuestra un renovado interés en estos.

Dada la importancia de la implantación de empresas en el parque Tecnogetafe 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 estos terrenos de titularidad del consorcio, y entendiendo que la agilidad administrativa debe considerarse capital dada la actual coyuntura económica, 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 de la actuación urbanística, impulsando el desarrollo económico del ámbito y promoviendo, asimismo, actividades compatibles con un desarrollo sostenible.

A su vez, la enajenación de los terrenos propiciará la obtención de ingresos que permitirán financiar las inversiones previstas para los próximos años, así como 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.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES A ENAJENAR:

I. Características genéricas

En términos generales, el Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas dispone en su artículo 102.1, párrafo 2º, que el acuerdo de incoación de los procedimientos de enajenación de bienes inmuebles patrimoniales de la Administración ha de recoger una completa descripción de los bienes que se enajenan, así como su inclusión en el inventario general de bienes y derechos.

Los terrenos por enajenar pertenecen al Consorcio Urbanístico Área Tecnológica del Sur por adjudicación en el proyecto de reparcelación del sector y figuran inscritos a su nombre en el Registro de la Propiedad nº 1 de Getafe (Madrid), lo que acredita que antes de su enajenación se ha procedido a la depuración de su situación física, deslinde e inscripción registral, dando cumplimiento así a lo dispuesto en el artículo 50.3 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 136.1 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Por otra parte, y aun cuando no proceda en esta enajenación acreditar formalmente el inventario de los terrenos porque se trata de bienes del patrimonio público de suelo del consorcio adquiridos con el propósito de devolverlos al tráfico jurídico patrimonial, que están excluidos del inventario general en aplicación del apartado 1 de la disposición adicional quinta de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, es de señalar que los terrenos a enajenar están incluidos en el inventario de bienes y derechos del consorcio a que se refieren los artículos 8.5 y 69 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

Cada terreno deberá ser destinado a su edificación, entendiendo por tal la realización en tiempo y forma de los procesos de ejecución del planeamiento urbanístico que proceda en cada caso de entre los siguientes a que se refiere el artículo 71.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- a) La edificación de los solares según las condiciones del planeamiento urbanístico.
- b) La implantación en cada solar o edificio de los usos permitidos o previstos en el planeamiento urbanístico.
- c) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

La edificación de los terrenos se realizará mediante el ejercicio de la facultad propia de la actividad de ejecución del planeamiento que corresponde al titular del derecho de propiedad, relativa a la gestión de las acciones y los actos jurídicos y materiales precisos para la transformación del suelo por construcción y edificación, a que se refiere el artículo 6.1.c) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y se llevará a cabo al servicio de los fines y con respeto de los principios de la actividad urbanística que sean de aplicación de entre los que se establecen en el artículo 3 de la ley y, en particular, llevando a cabo oportunamente cada uno de los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del planeamiento y a destinar efectivamente los terrenos a los usos previstos o permitidos, conforme a lo dispuesto en los artículos 2.2.c), 6.4, 71.1 y 72.2 de la misma ley.

Los terrenos habrán de ser edificados, e implantado en ellos el uso previsto o permitido por el planeamiento urbanístico que corresponda, dentro del plazo de los cinco (5) años siguientes al otorgamiento de la escritura pública de formalización de la compraventa, sin cómputo, en su caso, de las demoras que se produzcan durante la tramitación de licencias o autorizaciones preceptivas, siempre que no sean imputables al interesado. En su caso, este plazo se entenderá ampliado, en los mismos términos, por el tiempo necesario para la aprobación de los instrumentos urbanísticos de detalle que fueren imprescindibles en orden al buen fin de la edificación.

La imposición de esta limitación temporal a la facultad de edificación que tiene el dueño de los terrenos conforme al artículo 6.4, párrafo 2º, de la ley, se justifica por la propia misión de desarrollo urbanístico del consorcio, que demanda, en atención a su deber de sujetar toda su contratación a la garantía de cumplimiento exacto del planeamiento urbanístico, la urbanización y el destino de los terrenos conforme al artículo 76.4.c) de la ley, establecer mecanismos que eviten una eventual retención de suelo urbano sin edificar mediante el retraso indefinido del cumplimiento de los deberes urbanísticos de edificación de los terrenos urbanizados que compete a sus dueños. El plazo se ha determinado a la vista de lo dispuesto en el artículo 158.1, inciso final de la ley, 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, previendo asimismo una eventual ampliación del plazo en el caso de que los usos que prevea implantar el adquirente hiciesen necesario aprobar algún instrumento de planeamiento adicional.

Asimismo, los propietarios de los terrenos habrán de integrarse obligatoriamente en la entidad urbanística colaboradora de conservación del Parque Científico y Tecnológico - 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 les corresponda en función de la edificabilidad máxima de cada solar.

Las características urbanísticas de los terrenos se reseñan en el plan general, 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. Específicamente, los terrenos están sujetos a las condiciones urbanísticas del plan especial del Parque Equipado Getafe Sur del programa de actuación urbanística Arroyo Culebro del plan general de ordenación urbana de Getafe, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el día 27 de mayo de 2002 (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 180, de 31 de julio de 2002) y cuya última modificación fue acordada el día 6 de julio de 2016 (diario oficial número 202, de 24 de agosto de 2016).

Las obras de urbanización del ámbito territorial completo del Parque Equipado Getafe Sur 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, mediante la que se dota de los servicios urbanos propios de los solares a los terrenos que son objeto de enajenación, 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. En consecuencia, aun cuando los terrenos estuvieran descritos en el planeamiento urbanístico como suelo urbanizable programado, a partir de la recepción urbanística municipal han pasado a tener la condición de suelo urbano consolidado; concretamente, los terrenos tienen la naturaleza jurídica de suelo urbano consolidado de la categoría de solar, ya que cumplen las condiciones que se establecen en el artículo 14.1.a) en relación con el artículo 14.2.a) de la ley citada. En todo caso, la ejecución de las obras de urbanización pendientes (vial norte y reparaciones puntuales de la urbanización ya realizada) 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.

El consorcio ha ejecutado las obras de urbanización 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.

II. Características específicas

Las características de los terrenos que son objeto de enajenación, son las que se indican a continuación:

Solar 8.1

- Descripción: solar urbano ubicado en el 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), avenida de Rita Levi Montalcini, número 24.
- Linderos: al Norte, en línea recta de 45 m., con red viaria interna; al Sur, en línea recta de 45 m., con suelos exteriores al ámbito del plan (finca 17004); al Este, en línea recta de 74 m, con parcela 8.2; al Oeste, en línea recta de 44 m., con suelos exteriores (finca 17004) y, en línea recta de 30 m., con zona verde.
- Superficie: tres mil trescientos treinta metros cuadrados (3.330 m²); edificable: 2.167 m² construidos.
- Ordenanza: AT.
- Referencia catastral: 8186802VK3588N0001BG.

- Inscripción registral: inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Getafe, finca nº 49181, código registral único 28084000777243.
- Cargas: Sin cargas registradas.

Solar 8.2

- Descripción: solar urbano ubicado en el 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), avenida de Rita Levi Montalcini, número 26.
- Linderos: al Norte, en línea recta de 45 m., con red viaria interna; al Sur, en línea recta de 45 m., con suelos exteriores al ámbito del plan (finca 17004); al Este, en línea recta de 74 m, con parcela 8.3; al Oeste, en línea recta de 74 m, con parcela 8.1.
- Superficie: tres mil trescientos treinta metros cuadrados (3.330 m²); edificable: 2.166 m² construidos.
- Ordenanza: AT.
- Referencia catastral: 8186803VK3588N0001YG.
- Inscripción registral: inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Getafe, finca nº 49182, código registral único 28084000777267.
- Cargas: Sin cargas registradas.

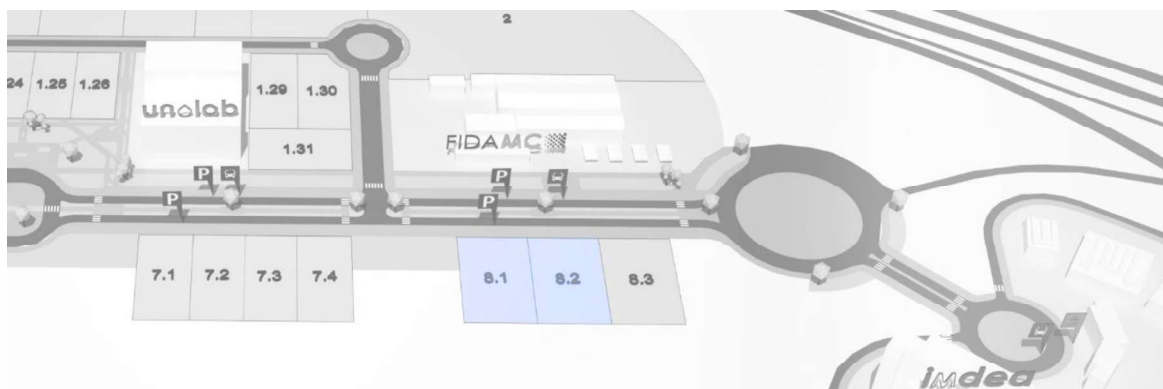
Solar 8.3

- Descripción: solar urbano ubicado en el 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), avenida de Rita Levi Montalcini, número 28.
- Linderos: al Norte, en línea recta de 45 m., con red viaria interna; al Sur, en línea recta de 45 m., con suelos exteriores al ámbito del plan (finca 17004); al Este, en línea recta de 74 m, con suelos exteriores al ámbito del plan (finca 17004); al Oeste, en línea recta de 74 m, con parcela 8.2.
- Superficie: tres mil trescientos treinta metros cuadrados (3.330 m²); edificable: 2.167 m² construidos.
- Ordenanza: AT.
- Referencia catastral: 8186804VK3588N0001GG.
- Inscripción registral: inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Getafe, finca nº 49183, código registral único 28084000777274.
- Cargas: Sin cargas registradas.

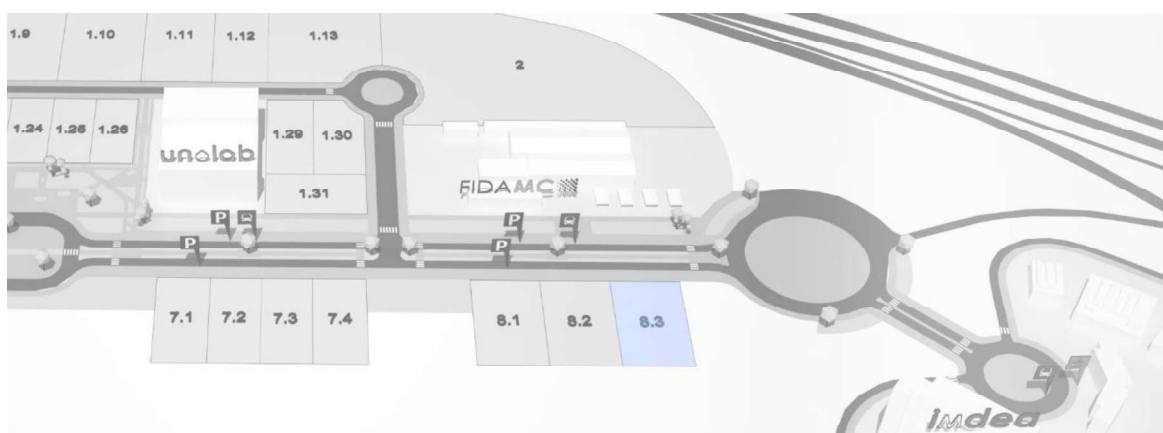
Dado que los terrenos a enajenar son colindantes entre sí, se podrán agrupar en un único lote los solares 8.1 y 8.2, con la finalidad de ofrecer al mercado una superficie conjunta de unos 6.600 m² que permita dar cabida a la implantación de actividades propias del uso característico de equipamiento de investigación en Parque Científico Tecnológico de tecnología avanzada que requieran una extensión de terreno superior al solar individual disponible normalmente en el ámbito. No obstante, para garantizar una adecuada concurrencia sin las limitaciones inherentes a la agrupación de varios terrenos en un lote único, uno de los solares se enajenará por separado como lote independiente. Con ello se pretende promover una mayor

diversidad de opciones a la implantación de actividades de alta tecnología con requerimientos espaciales diferenciados.

Por lo tanto, se pretende la licitación del lote de los solares 8.1 y 8.2:



Y del lote del solar 8.3:



4. JUSTIFICACIÓN DEL MODO DE VENTA:

I. Aspectos generales

En términos generales, los artículos 91 y 102.1, párrafo 2º, del Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas disponen que en el acuerdo de incoación se ha de determinar de forma motivada el modo de venta seleccionado, así como el procedimiento previsto para la venta. Por su parte, en el artículo 76.4, epígrafe c), de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid se establece una regla específica de aplicación subjetiva a los consorcios urbanísticos, quienes para la adjudicación de toda clase de contratos y la enajenación de bienes quedan obligados a emplear un procedimiento de concurso que habrán de resolver según criterios de capacidad técnica y solvencia económica y garantías de toda clase de cumplimiento exacto del planeamiento urbanístico, la urbanización y el destino de las parcelas o solares. En cumplimiento de estas previsiones normativas, la enajenación se llevará a cabo mediante concurso público, procedimiento abierto y pluralidad de criterios.

Uno de los problemas principales de gobernanza que se plantean a los consorcios 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, motivo por el cual 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. Esta intervención administrativa viene también demandada por el principio de servicio de los intereses generales que justifica la existencia de cualquier Administración pública conforme al artículo 103.1 de la Constitución. Por estos motivos, 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 (i) las políticas públicas en vigor cuyo fomento se persiga con la enajenación, (ii) al destino fijado para el bien y el modo previsto para su cumplimiento, y (iii) 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 la gestión de los consorcios urbanísticos adscritos a la Administración de la Comunidad de Madrid 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 Consorcio Urbanístico Área Tecnológica del Sur las circunstancias son ligeramente diferentes por cuanto que la propia ordenación urbanística del Parque Equipado Getafe Sur, a partir de la segunda modificación del plan especial que fue aprobada por el pleno municipal el día 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. 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 incluye 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 licitación tras los informes técnicos que considere precisos.

II. Requisitos de solvencia

Buscando el equilibrio entre los principios concernidos, la selección del adquirente se basa en requerir solamente la posesión de solvencia económica, y no capacidad técnica o dedicación profesional, ya que el cumplimiento de la obligación principal del comprador, el pago del precio, queda garantizado mediante la posesión de solvencia económica suficiente y la prestación de una garantía de licitación, sin que por el contrario se aprecien razones para exigir una capacidad técnica o dedicación profesional determinadas.

En este sentido, es de precisar que el importe de la garantía de licitación (5% del valor de tasación) pretende armonizar las respectivas previsiones de los artículos 50.6, párrafo 1º, de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid y 137.6, párrafo 1º, de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, bien entendido que la previsión del artículo 98.1, párrafo 1º, del Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas ha de entenderse implícitamente derogada por la Ley de las Cortes Generales 2/2012, de 29 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2012.

Para determinar las condiciones mínimas de solvencia económica y el modo de acreditarlas, se estima conveniente atender a la posibilidad de que liciten personas físicas en su propio nombre y derecho y prever como elemento acreditativo principal la disposición hasta la formalización del contrato de un seguro de responsabilidad civil por importe mínimo del valor de tasación, dado que se trata de un criterio expresamente contemplado en la normativa de contratación pública (apartados 1.b y 3.b del artículo 87 de la Ley de Contratos del Sector Público y artículo 11.4.a del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas) que tiene la virtud de que a él puede optar cualquier persona física o jurídica que tenga la aptitud para contratar prevista en el artículo 1457 del Código Civil, evitando así introducir por vía de solvencia un elemento de discriminación indirecta de particulares en favor de empresarios y profesionales, sin perjuicio de que para estos se permita, en atención a su sometimiento a la disciplina mercantil, que puedan, a su elección, sustituir el seguro por la acreditación de un volumen anual de negocios en alguno de los tres últimos ejercicios por importe mínimo de una vez y media el valor de tasación (que es también un criterio contemplado en la normativa de contratación pública, apartados 1.a y 3.a del mismo artículo 87 de la ley y 11.4.a del reglamento citados).

III. Criterios de adjudicación

Por las motivaciones indicadas al explicar la aplicación del principio de mínima inmisión, la forma de adjudicación del contrato será el concurso, con un criterio de adjudicación de valoración automática para la oferta económica, y tres criterios de adjudicación cualitativos evaluables mediante juicio de valor para la oferta técnica.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 146.3, párrafo 2º, de la Ley de Contratos del Sector Público, el procedimiento de adjudicación se desarrollará en dos fases sucesivas, valorándose en una primera fase los criterios cuya cuantificación depende de juicio de valor, los cuales tendrán carácter eliminatorio para cumplir con el deber urbanístico del consorcio de establecer criterios de selección de quienes pretendan efectivamente instalarse en el parque Tecnogetafe. A tal efecto, las personas cuyo proyecto no alcance una valoración del 60% de la máxima atribuible a los criterios de juicio de valor, no podrán continuar en el proceso de adjudicación puesto que se entenderá que su oferta técnica tiene una calidad inaceptable para su instalación en el parque. Dados los múltiples riesgos que para los principios generales de la contratación pública y los específicos reguladores de las enajenaciones de bienes públicos tiene el ejercicio de una función tan delicada, se ha desagregado cada criterio de valoración cuya cuantificación depende de juicio de valor en subcriterios que acotan la relevancia máxima de cada uno de los aspectos a considerar, y se incluyen también parámetros materiales de valoración de cada subcriterio y un factor formal de corrección en función de la claridad de expositiva de los proyectos. Con todo ello, si bien la cuantificación de estos criterios sigue alejada de la absoluta objetividad de los de valoración automática, cuando menos se introduce una importante reducción del ámbito de discrecionalidad en el juicio de valor al determinar los elementos de juicio y su relevancia respectiva sobre el total de la valoración, impulsando así la efectividad de los principios de objetividad y transparencia, que se refuerza además con la atribución de la función de evaluación a un comité técnico de expertos con cualificación apropiada.

La totalidad de los criterios de adjudicación podrá alcanzar una puntuación máxima de cien (100) puntos, de acuerdo con el siguiente desglose:

Criterios objetivos de adjudicación	Puntos
Oferta económica	
Precio	hasta 60
Oferta técnica	
Proyecto general 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
Total criterios objetivos de adjudicación	100

a) Oferta económica

La valoración de la oferta técnica se realizará exclusivamente mediante fórmula matemática en función del precio ofertado por el licitador, atribuyendo la máxima puntuación (60 puntos) a la propuesta cuyo importe económico sea más alto y asignando al resto de propuestas una puntuación con redondeo a dos decimales, que será proporcional al importe de esa oferta más alta, según la fórmula $POV = 60 \times (Ov/Om)$, siendo POV la puntuación con dos decimales de la oferta que se valora, Ov el precio en céntimos de euro de la oferta que se valora, y Om el precio en céntimos de euro de la oferta más elevada.

b) Oferta técnica

La oferta técnica se valorará hasta un máximo de 40 puntos en función los siguientes criterios cualitativos cuya cuantificación depende de un juicio de valor:

Criterios cualitativos cuya cuantificación depende de juicio de valor	
Proyecto general de la actividad a implantar	hasta 20 puntos
Proyecto de gestión medioambiental de la actividad	hasta 6 puntos
Planes de viabilidad económica y de ejecución de la implantación	hasta 14 puntos

i. Proyecto general de la actividad a implantar

Se asignarán hasta 20 puntos por la valoración del proyecto empresarial de la actividad que se comprometa a implantar en los terrenos, para lo que se tendrá en cuenta:

(i) Los objetivos generales y específicos de la actividad a implantar y las características de los productos o servicios resultantes, especialmente sus innovaciones más significativas y su nivel de desarrollo en comparación con operadores similares a nivel nacional e internacional, subcriterio por el que se asignará hasta 9 puntos en función de los estudios tecnológicos y avances, experimentación e innovaciones, la maquinaria de nueva tecnología y los laboratorios y espacios avanzados de investigación e innovación previstos.

(ii) Una dedicación específica a I+D+i superior al 60% en la edificación, así como su coste en relación con el total de implantación de la actividad, subcriterio por el que se asignará hasta 8 puntos.

(iii) La disposición de una organización orientada a I+D+i en el desarrollo de la actividad que se implante, subcriterio por el que se asignará hasta 3 puntos en función del empleo de investigadores en el desarrollo de la actividad y su grado de estabilidad.

ii. Proyecto de gestión medioambiental de la actividad

Se asignarán hasta 6 puntos por la valoración del proyecto de gestión medioambiental de la actividad a implantar, para lo que se tendrá en cuenta la utilización de fuentes de energía renovable, los consumos de materias primas, la gestión de residuos y de emisiones contaminantes y la calificación de eficiencia energética de los edificios.

iii. Planes de viabilidad económica y de ejecución de la implantación

Se asignarán hasta 14 puntos por la valoración de los planes de viabilidad económica y de ejecución del proyecto de implantación de la actividad, para lo que se tendrá en cuenta:

(i) La viabilidad económico-financiera del proyecto, considerada al menos a cinco años vista, subcriterio por el que se asignará hasta 4 puntos en función del coste total de las inversiones a realizar, el coste de la inversión en edificación y las previsiones de financiación del proyecto.

(ii) La programación de la ejecución de las obras de edificación y de la definitiva implantación de la actividad, subcriterio por el que se asignará hasta 6 puntos en función de las fases de desarrollo, plazos parciales y de terminación en ambos casos, así como el plazo de emisión del título urbanístico habilitante del inicio de la primera de las obras de edificación y el programa de ejecución de las obras.

(iii) La disposición de una organización adecuada para la debida ejecución del proyecto de implantación de la actividad, subcriterio por el que se asignará hasta 4 puntos en función de la plantilla media anual de la empresa y su grado de estabilidad en el empleo, y las aptitudes profesionales durante los tres últimos años de los directivos responsables de la ejecución del proyecto.

Para la valoración de la oferta técnica se atenderá a los parámetros materiales y puntuaciones máximas que se indica a continuación:

Parámetros materiales de valoración de los criterios evaluables mediante juicio de valor	
Proyecto general de la actividad a implantar: hasta 20 puntos	
Mayor interés social de los estudios tecnológicos, avances, experimentación e innovaciones previstos	hasta 3 puntos
Mayor novedad tecnológica de la maquinaria que se instale	hasta 3 puntos
Mayor novedad tecnológica de los laboratorios o espacios de innovación e investigación que se doten	hasta 3 puntos
Mayor porcentaje por encima del 60% de superficie de la edificación que se dedique específicamente a I+D+i	hasta 4 puntos
Mayor inversión en I+D+i respecto de la inversión total de implantación de la actividad	hasta 4 puntos
Mayor porcentaje de personal técnico que se dedique específicamente a I+D+i en relación con la plantilla del centro de trabajo y mayor antigüedad media en la plantilla de la empresa	hasta 3 puntos
Proyecto de gestión medioambiental de la actividad: hasta 6 puntos	
Mayor número de tipos de energías renovables a emplear en el desarrollo de la actividad que se implante	hasta 1 punto
Mayor coste de la inversión en instalación de fuentes de energía renovable	hasta 1 punto
Menor consumo de materias primas y mejor control de su utilización durante el desarrollo de la actividad que se implante	hasta 1 punto

Parámetros materiales de valoración de los criterios evaluables mediante juicio de valor	
Carácter más avanzado e innovador del sistema de gestión de residuos a emplear en el desarrollo de la actividad que se implante	hasta 1 punto
Menores emisiones contaminantes durante la implantación de la actividad y su desarrollo posterior	hasta 1 punto
Mejor calificación energética de los edificios que se construyan en la edificación de los terrenos, conforme al Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios	hasta 1 punto
Planes de viabilidad económica y de ejecución de la implantación: hasta 14 puntos	
Mayor coste neto (descontando costes financieros) de la inversión en edificación	hasta 2 puntos
Mayor coste neto del conjunto de las inversiones a realizar para la ejecución del proyecto de implantación y menor coste de la financiación	hasta 2 puntos
Menor plazo de implantación de la actividad y mejor programación para su realización y control	hasta 2 puntos
Menor plazo de ejecución de las obras de edificación de los terrenos y mejor programación para su realización y control	hasta 2 puntos
Menor plazo de emisión de la licencia municipal o declaración responsable urbanística que habilite para iniciar la primera de las obras de edificación, computado a partir de la formalización del contrato	hasta 2 puntos
Mayor plantilla media anual de la empresa y mayor antigüedad media de los trabajadores en plantilla	hasta 2 puntos
Mayor aptitud profesional durante los tres últimos años del personal directivo responsable de la implantación de la actividad	hasta 2 puntos

Asimismo, en la valoración se atenderá a los aspectos formales de la exposición que realice el licitador de las expresadas circunstancias determinantes de la evaluación de los criterios cuya cuantificación depende de juicio de valor, atendiendo a su rigor, coherencia, adecuación, detalle y concreción, aplicando un factor de corrección a la puntuación asignada a cada parámetro material que no podrá ser superior a la unidad para aquella exposición de las circunstancias determinantes de la evaluación que se califique como excelente, ni inferior a ocho décimas partes (80%) para toda exposición que permita determinar de forma indubitada la circunstancia de que se trate; a las exposiciones que susciten dudas sobre el alcance de las circunstancias determinantes de la valoración de un determinado parámetro material, no se les podrá aplicar un factor de corrección que exceda de cuatro décimas partes (40%).

IV. Cláusulas de salvaguarda

Lógicamente, un sistema de valoración de ofertas que tenga en consideración el simple compromiso de llevar a cabo un proyecto de implantación de una determinada actividad, no puede funcionar con justicia si no es con garantías de cumplimiento de ese compromiso, a cuyo efecto se ha diseñado un sistema de imposición de obligaciones económicas adicionales para el

adquirente, que opera en función de la desviación de los resultados finales de la edificación de los terrenos respecto de los compromisos valorados para la adjudicación del contrato. Por lo demás, el hecho de que se valore la implantación de un proyecto de actividad, 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.

Este sistema de detracciones económicas en función de los eventuales incumplimientos de los compromisos adquiridos, determina a su vez la necesidad de exigir una garantía de correcta ejecución de la edificación que perviva hasta la efectiva implantación de la actividad prevista o permitida por el planeamiento, más allá por tanto de la extinción por cumplimiento del negocio jurídico de compraventa, en atención al destino de desarrollo urbanístico que el ordenamiento atribuye a los terrenos. Para ello, se prevé exigir la constitución en favor del consorcio de una garantía de cumplimiento de importe equivalente al 10 por ciento del precio del contrato, I.V.A. excluido, para responder de las obligaciones del adquirente.

Por tanto, los incumplimientos de los requerimientos técnicos a que se hubiera comprometido el licitador en la oferta técnica, si bien no constituirán causa de resolución del contrato, 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 un porcentaje de detracción coherente con la ponderación atribuida a los compromisos más relevantes en la valoración de la oferta:

- El defecto del coste real de inversión en la edificación de los terrenos 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:
 - o Defecto superior a 30%: 2%
 - o Defecto superior a 25% y no superior a 30%: 1,6%;
 - o Defecto superior a 20% y no superior a 25%: 1,2%;
 - o Defecto superior a 15% y no superior a 20%: 0,8%;
 - o Defecto superior a 10% y no superior a 15%: 0,4%.
- El exceso del plazo real de emisión de la licencia municipal o declaración responsable urbanística que habilite para iniciar la primera de las obras de edificación de los terrenos sobre el plazo máximo comprometido en la oferta dará lugar a la ejecución de la garantía solamente cuando la magnitud del exceso sea superior a seis (6) meses y mediare culpa o negligencia del adquirente, aplicando el siguiente baremo:
 - o Exceso superior a 18 meses: 2%;
 - o Exceso superior a 15 meses y no superior a 18 meses: 1,6%;
 - o Exceso superior a 12 meses y no superior a 15 meses: 1,2%;
 - o Exceso superior a 9 meses y no superior a 12 meses: 0,8%;
 - o 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, cuyo término coincidirá con la fecha de emisión del certificado final de la última de las obras de edificación, sobre el plazo máximo comprometido en la oferta dará lugar a la ejecución de la garantía solamente cuando la magnitud del exceso sea superior a seis (6) meses y mediare culpa o negligencia del adquirente, aplicando el siguiente baremo:
 - o Exceso superior a 18 meses: 2%;
 - o Exceso superior a 15 meses y no superior a 18 meses: 1,6%;
 - o Exceso superior a 12 meses y no superior a 15 meses: 1,2%;
 - o Exceso superior a 9 meses y no superior a 12 meses: 0,8%;
 - o Exceso superior a 6 meses y no superior a 9 meses: 0,4%.
- 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 2% 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 1% cuando la diferencia sea de 1 nivel en la escala.
- La falta de implantación dentro de plazo de la actividad comprometida en la oferta por causas distintas de las indicadas, la implantación en otras condiciones diferentes de las comprometidas o la falta de realización efectiva e ininterrumpida de la actividad durante el plazo mínimo de tres años contados a partir de la implantación darán lugar, si mediare culpa o negligencia del adquirente, a la ejecución de la garantía por importe de hasta el 10% del precio de venta, en función de la relevancia del incumplimiento respecto de lo comprometido y del grado de responsabilidad del adquirente.

Como complemento y cierre del sistema, 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.

5. TASACIÓN:

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, el artículo 102.1, párrafo 2º, del mismo reglamento prevé que el acuerdo de incoación incluya el valor de tasación.

A tal fin, el consorcio ha encargado a la mercantil ICG Intervalor Consulting Group S.A., la emisión de los correspondientes informes de valoración de los terrenos, que han sido emitidos con fecha 3 de abril de 2025 por la sociedad de tasación Tasaciones Hipotecarias Renta, S.A. (N.I.F. A80962541), inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4.459, 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 los respectivos informes de valoración se atribuye a los terrenos los siguientes valores de tasación:

solar	referencia catastral	superficie	tasación	valoración
8.1	8186802VK3588N0001BG	3.330 m ²	610.608,57 €	281,78 €/m ²
8.2	8186803VK3588N0001YG	3.330 m ²	610.433,46 €	281,70 €/m ²
8.3	8186804VK3588N0001GG	3.330 m ²	610.608,57 €	281,78 €/m ²

6. 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.

7. TÍTULO COMPETENCIAL:

I. Órganos competentes

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 artículo 102.1, párrafo 1º, del Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas. De este modo, procede la emisión de una resolución mediante la que se apruebe la tasación de los bienes, se declare formalmente su alienabilidad y se acuerde el inicio del procedimiento de enajenación, en las condiciones expresadas.

En términos generales, la competencia para la emisión del acto de aprobación de la tasación se atribuye en el caso de organismos públicos al órgano competente para la enajenación (artículo 114.3 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas). Por su parte, la competencia para la declaración de alienabilidad se atribuye en la normativa patrimonial de la Comunidad de Madrid al mismo órgano competente para la enajenación cuando se trate de inmuebles cuyo valor de tasación no exceda del que requiere acuerdo del Consejo de Gobierno (artículo 50.1 en relación con el artículo 50.2, párrafo 1º, de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid). Finalmente, la incoación del procedimiento de enajenación se atribuye al centro directivo dependiente del órgano competente para la enajenación que tenga atribuida la competencia material de gestión patrimonial, centro directivo al que se atribuye también la competencia para la instrucción del procedimiento (artículos 135.1 y 138.1, párrafo 1º, de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas).

No obstante, todas estas atribuciones de competencias quedan mediatizadas por las circunstancias específicas de que los consorcios urbanísticos sean entidades instrumentales al servicio de las Administraciones consorciadas, lo que determina que les sea aplicable el capítulo VI del título II de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público (artículos 118 a 127), que estén sujetos, por razón de sus fines de desarrollo de la actividad urbanística, a la regulación prevista para ellos en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (artículo 76), y que formen parte de la Administración institucional, que determina la aplicación de las reglas competenciales especiales del artículo 135.2 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas (que atribuye la competencia para enajenar inmuebles de organismos públicos a sus órganos colegiados de dirección cuando así se prevea en sus estatutos) y el artículo 66.5 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid (que la atribuye al consejo de administración). A estas

circunstancias subjetivas se une el hecho de que los terrenos a enajenar forman parte del patrimonio público del suelo, lo que determina la aplicación de la disposición adicional primera de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, que reenvía a la normativa urbanística específica.

En definitiva, la regulación especial remite a los propios estatutos del organismo público para la determinación de los títulos competenciales. En el caso del Consorcio Urbanístico Área Tecnológica del Sur, el órgano competente para la enajenación 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.

Respecto de la instrucción de los procedimientos, tanto de contratación como de adjudicación, 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 b) del artículo 15.1 de los estatutos, y la específicas de ejecutar y desarrollar los acuerdos del consejo de administración y 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 respectivamente en los epígrafes a) y h) del mismo artículo. Sin perjuicio de las atribuciones de la directora-gerente, la tramitación de los procedimientos podrá realizarse a través de la unidad administrativa de la Comunidad de Madrid Subdirección General de Consorcios Urbanísticos de la Dirección General del 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.

II. Delegaciones

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 que se pueda proceder cuanto antes a la enajenación proyectada para facilitar de ese modo la consolidación de empresas en el parque Tecnogetafe dentro del presente ciclo de recuperación económica. A tal efecto, para facilitar la agilidad en la adjudicación del contrato que permita poner los terrenos en el mercado dentro del presente año 2025, se estima que, una vez que haya sido incoado el procedimiento de enajenación en las precisas condiciones antedichas, la eficacia en la gestión de la actuación aconseja delegar el ejercicio de las competencias de órgano competente para la enajenación que se requieran en la tramitación y aprobación de los procedimientos de contratación y de adjudicación del contrato, sin perjuicio de que el consejo de administración conserve la competencia nuclear de los órganos competentes para las enajenaciones patrimoniales de

resolver posteriormente el procedimiento de adjudicación mediante la adjudicación del contrato propiamente dicha.

Considerando la naturaleza del consejo de administración del consorcio en cuanto que órgano de gobierno que encarna la integración de los intereses autonómicos y locales en el desarrollo urbanístico, se entiende adecuado que la delegación de las competencias resolutorias de aprobación del pliego de condiciones y el expediente de contratación, y de apertura del procedimiento de adjudicación, dada la relevancia superior de estas operaciones para la economía del consorcio, se ejerza de consuno por las personas titulares de los dos órganos de gobierno y administración unipersonales que contemplan los estatutos del consorcio, esto es, la presidencia y la vicepresidencia (artículo 7.1, epígrafes b y c). Este esquema de funcionamiento permite profundizar en la gestión colaborativa del consorcio por cuanto que la persona titular de la presidencia es designada por la Comunidad de Madrid, mientras que la titular de la vicepresidencia lo es por el Ayuntamiento de Getafe (artículo 12, apartados 1 y 2, de los estatutos), lo que facilita el conocimiento de la gestión del organismo por parte de los entes consorciados y, en definitiva, la integración de los intereses urbanísticos autonómicos y municipales. Asimismo se estima conveniente que esta delegación cuente con una cláusula de cierre que asegure la agilidad en la toma de decisiones ante la hipótesis de que alguna de las personas titulares de la presidencia o la vicepresidencia no pueda ejercer en tiempo útil la delegación por causa de los requerimientos que conlleva su respectiva posición institucional, de muy alto nivel, en la organización de cada una de las Administraciones consorciadas, motivo por el cual se entiende conveniente incluir en el esquema a un tercer mandatario mancomunado, quien podría ser la persona que sea vocal del consejo de administración por razón de su cargo con competencias en materia de consorcios urbanísticos en la Administración de adscripción, es decir, la persona titular de la Dirección General del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Del mismo modo, para facilitar igualmente la tramitación de los procedimientos y 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 tanto en la instrucción del procedimiento de contratación, como puede ser la propia tramitación del expediente en su conjunto, cuanto en la instrucción del procedimiento de adjudicación del contrato, como pueden ser 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 facultar específicamente a la directora-gerente del consorcio para que lleve a cabo la tramitación de los procedimientos correspondientes e incluir en la encomienda el ejercicio delegado de las escasamente relevantes competencias de instrucción, esto es, las que no son resolutorias, que corresponden al consejo de administración como órgano competente para acordar las enajenaciones patrimoniales del consorcio.

Abierto el turno de votación por la Presidencia, con el voto en contra de los vocales presentes D^a M^a Teresa Mellado Suela, D^a Elisabeth Melo Suárez y D. Jesús Pérez Gómez, y de la vicepresidenta, Sara Hernández Barroso, que se encuentra representada, habiendo delegado el voto en D^a M^a Teresa Mellado Suela, y el voto a favor del resto de miembros presentes, y atendiendo al voto de calidad del Presidente, se adopta por mayoría de los presentes y representados el siguiente

ACUERDO

PRIMERO: Aprobar la tasación de los solares de uso característico de equipamiento destinado a la investigación en el grado y especialidad de parque científico tecnológico de actividades de tecnología avanzada 8.1, 8.2 y 8.3 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), conforme a los valores que para cada uno de ellos se establece en los respectivos informes de fecha 3 de abril de 2025 emitidos por la por la sociedad de tasación Tasaciones Hipotecarias Renta, S.A.:

- Solar 8.1: Seiscientos diez mil seiscientos ocho euros con cincuenta y siete céntimos de euro (610.608,57€).
- Solar 8.2: Seiscientos diez mil cuatrocientos treinta y tres euros con cuarenta y seis céntimos (610.433,46€).
- Solar 8.3: Seiscientos diez mil seiscientos ocho euros con cincuenta y siete céntimos de euro (610.608,57€).

SEGUNDO: Declarar la alienabilidad de los solares de uso característico de equipamiento destinado a la investigación en el grado y especialidad de parque científico tecnológico de actividades de tecnología avanzada 8.1, 8.2 y 8.3 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), en tanto que no se consideran necesarios 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 los solares de uso característico de equipamiento destinado a la investigación en el grado y especialidad de parque científico tecnológico de actividades de tecnología avanzada 8.1, 8.2 y 8.3 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/01/2025, conforme a los lotes que se establezcan.

CUARTO: Ordenar la remisión del expediente de contratación a la Abogacía General de la Comunidad de Madrid para que, en el marco del convenio suscrito para la prestación de

servicios de asistencia jurídica al consorcio, emita el preceptivo informe al pliego de condiciones particulares de la enajenación que se elabore.

QUINTO: Delegar en el presidente, vicepresidenta y vocal del consejo de administración en representación de la Comunidad de Madrid competente en materia de consorcios urbanísticos, Director General del Suelo, de forma mancomunada con la firma de dos de ellos, la aprobación del pliego de condiciones particulares, el expediente de contratación y la apertura del procedimiento de adjudicación del contrato.

SEXTO: 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.

El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa, a tenor de lo dispuesto en el artículo 53.3 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad Madrid, en relación con los artículos 6.2 y 17 de los estatutos del consorcio, y frente al mismo cabe interponer recurso de reposición ante el consejo de administración en el plazo de un mes contado a partir de la notificación del presente acto, conforme a lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o bien recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado correspondiente en el plazo de dos meses, conforme a lo establecido en los artículos 8.3 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir”

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: RAFAEL GARCÍA GONZÁLEZ - ***6393**
Fecha: 2025.04.16 23:42

LA SECRETARIA

Firmado digitalmente por: GARCÍA MUÑOZ MARÍA DEL CARMEN
Fecha: 2025.04.11 19:44