

RESOLUCIÓN POR LA QUE SE APRUEBA EL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES Y EL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN Y DE APERTURA DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE LA ENAJENACIÓN EN DOS LOTES DE TRES SOLARES DE USO EQUIPAMIENTO DE INVESTIGACIÓN DE ACTIVIDADES DE TECNOLOGÍA AVANZADA, EN EL PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO TECNOGETAFE

## ÍNDICE

1. OBJETO .....	2
2. ESTATUTO DEL CONSORCIO .....	2
3. DESARROLLO URBANÍSTICO DEL PARQUE TECNOGETAFE.....	4
4. INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN .....	5
5. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA ENAJENACIÓN .....	7
6. ADAPTACIÓN DE LA ENAJENACIÓN AL INFORME JURÍDICO .....	8
I. Consideración esencial .....	9
II. Observaciones de mejora atendidas .....	12
III. Observaciones de mejora omitidas .....	18
7. TÍTULO COMPETENCIAL .....	22
8. RESOLUCIÓN.....	25



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **1221391759585553755091**

## 1. OBJETO

Es objeto de la presente resolución la emisión por delegación del 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 dos lotes 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 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. ESTATUTO DEL 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», también conocido como «Tecnogetafe», fue constituido el día 10 de octubre de 2001 mediante el otorgamiento de escritura pública ante el Notario de Madrid don Juan Jorí 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 [*programa de actuación urbanística*] 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.

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 conciernan 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).

### 3. DESARROLLO URBANÍSTICO DEL PARQUE TECNOGETAFE

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, mediante la que se dota de los servicios urbanos propios de los solares a las parcelas 8.1, 8.2 y 8.3, 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, estas parcelas cumplen las condiciones urbanísticas de solar conforme al artículo 14.1.a) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y los terrenos objeto de enajenación el de suelo urbano consolidado conforme al artículo 14.2.a). En todo caso, la ejecución de las obras de urbanización que están en curso (vial norte y reparaciones puntuales de la urbanización) no atañe a los adquirentes, a quienes no serían exigibles los deberes de ejecución y financiación de las obras de urbanización que se mencionan en el artículo 19.1 de la misma ley.

#### 4. INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN

El día 11 de abril de 2025 el consejo de administración, órgano competente para la enajenación de los bienes inmuebles del consorcio, acordó 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 establecía en sendos informes de 3 de abril de 2025 emitidos por la sociedad de tasación Tasaciones Hipotecarias Renta, S.A., así como declarar la alienabilidad de los terrenos e incoar procedimiento para su enajenación mediante concurso, dando lugar al expediente EN/01/2025.

El día 23 de mayo de 2025, la directora-gerente, en cumplimiento de un mandato expreso del consejo de administración al tiempo de incoación del procedimiento, solicitó de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, conforme al convenio de asistencia jurídica de 25 de abril de 2024 prorrogado por adenda de 19 de noviembre de 2024, con vigencia hasta el día 31 de diciembre de 2025, la emisión de informe a una propuesta de pliego de condiciones particulares de la enajenación que había sido elaborado en colaboración con los servicios técnicos de la Subdirección General de Consorcios Urbanísticos de la Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.

El día 19 de junio de 2025 la Abogacía General de la Comunidad de Madrid emitió informe favorable A.J.C. 94/2025, si bien condicionando el sentido del mismo a la observancia de una consideración de carácter esencial y poniendo de relieve varias observaciones adicionales de mejora tanto del pliego como de la documentación justificativa del procedimiento. En consecuencia, se ha modificado en lo pertinente la redacción de la propuesta inicial del pliego definitivo de condiciones particulares de la enajenación para incorporar la adaptación requerida por la consideración esencial del informe jurídico y una parte significativa de las observaciones de mejora puestas de relieve en el mismo, en los términos que se explican más adelante.

Por lo demás, el análisis del expediente de enajenación muestra que la tramitación del procedimiento se ha desarrollado conforme a la ley sin incidencias relevantes, lo que permite pasar a la fase de adjudicación del contrato mediante la convocatoria del concurso. Obran en el expediente de los siguientes documentos:

- Informes de tasación de los terrenos de 3 de abril de 2025 de la sociedad de tasación Tasaciones Hipotecarias Renta, S.A. por cuenta de la sociedad de capital ICG Intervalor Consulting Group S.A., emitidos conforme a lo dispuesto en el artículo 114.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del 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.

- Memoria explicativa de la necesidad e idoneidad de la contratación y otros aspectos de oportunidad del procedimiento, emitida por la directora-gerente del consorcio el día 4 de abril de 2025 con objeto de justificar la legalidad y oportunidad de la enajenación a tenor de lo dispuesto en el artículo 138.1 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas y el artículo 102.1 de su reglamento.

- Certificación de la secretaria del consejo de administración acreditativa del acuerdo de 11 de abril de 2025 de incoación del procedimiento de enajenación, 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 del 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.

- Propuesta de pliego de condiciones particulares de la enajenación remitido para informe jurídico, firmado a efectos de identificación por la directora-gerente el día 23 de mayo de 2025.

- Informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid A.J.C. 94/2025 sobre la propuesta de pliego de condiciones particulares de la enajenación, emitido por el Letrado de la Comunidad de Madrid don Tomás Navalpotro Ballesteros y el Letrado Coordinador de la Subdirección General de Asistencia Jurídica Convencional, Asuntos Constitucionales y Estudios de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid el día 19 de junio de 2025, documento preceptivo por aplicación supletoria del artículo 112.2 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

- Propuesta de pliego de condiciones particulares de la enajenación adaptado al informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, que se somete a la aprobación del consejo de administración, firmado a efectos identificativos por la directora-gerente el día 26 de marzo de 2026.

Por otra parte, 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.

## 5. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA ENAJENACIÓN

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 23 de mayo de 2025, ya estaba adaptado a las condiciones y recomendaciones contenidas en los informes que el órgano de asesoramiento jurídico había emitido en procedimientos anteriores.

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.

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 del 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).

## **6. ADAPTACIÓN DE LA ENAJENACIÓN AL INFORME JURÍDICO**

En el informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid A.J.C. 94/2025 sobre la propuesta del pliego de condiciones particulares de la enajenación, se puso de manifiesto una consideración esencial a la que se condicionaba el sentido favorable del informe, junto con varias observaciones de mejora del pliego y la documentación del



procedimiento a estimar en su caso. Todo ello se ha tomado en consideración en los términos que se expresa a continuación.

#### I. Consideración esencial

El informe A.J.C. 94/2025 condiciona su sentido favorable al pliego de condiciones particulares de la enajenación a que se lleve a cabo una completa depuración de la situación jurídica de los terrenos, a falta de lo cual la enajenación deberá realizarse en concepto de bienes inmuebles en trámite de inscripción, deslinde o sujetos a cargas o gravámenes, conforme a lo dispuesto en el artículo 136.2 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Esta cuestión se explica en el informe jurídico de la siguiente manera: *«En el supuesto planteado, en las tres notas simples del Registro de la Propiedad que figuran en el anexo I del pliego se hace constar que están afectas por su origen a diversas afecciones fiscales, cuestión que debería ser aclarada, tanto en el expediente administrativo como en el propio pliego (prevalentemente, en el lugar que se designará más adelante). Asimismo, según permiten deducir las notas simples, en las referidas inscripciones no constan las referencias catastrales correspondientes»* (página 10). Por tales motivos, en el informe se llega a la siguiente conclusión: *«...esta Abogacía General considera que, ante la falta de concreción de la información facilitada en las notas simples registrales que figuran como anexo del Pliego en relación con las cargas fiscales que pesan sobre las fincas, es necesario incluir en el lugar que corresponda del Pliego la información completa y detallada de dichas cargas o afecciones fiscales y recabar la aceptación expresa de los licitadores que sean seleccionados como adjudicatarios de las mismas. / Esta consideración tiene carácter esencial»* (página 11).

En principio, el hecho de que en el Registro de la Propiedad conste que una parcela de terreno proveniente de un proceso de reparcelación urbanística esté “Afecta por su origen a diversas afecciones fiscales”, no constituye una circunstancia excepcional puesto que cualquier actuación de desarrollo urbanístico del suelo mediante expropiación requiere realizar un gran número de complejos procesos burocráticos que no siempre es posible llevar completamente al día, sin que la omisión de algún trámite menor implique alteración del buen fin de los procesos.

En este sentido, cabe reseñar que en las recientes enajenaciones llevadas a cabo por el consorcio en la primavera del año 2024 de las parcelas 1.1 a 1.9 (expediente EN/01/2023), 1.29 a 1.31 (EN/02/2023) y 6.1 a 6.3 (EN/03/2023), las notas simples registrales con que se inició la tramitación de los procedimientos eran de fecha 31 de mayo de 2007 e indicaban expresamente en todos los casos que “No hay cargas registradas”. En los informes de la Abogacía General sobre los pliegos de condiciones particulares de estas enajenaciones (A.J.C. 88/2023, 80/2023 y 94/2023, respectivamente), haciéndose eco de

la inexistencia de cargas, se indicaba como observación de mejora la conveniencia de depurar la situación física y jurídica de los terrenos al no figurar la referencia catastral de las fincas en las respectivas notas simples registrales. Analizando esta observación, se consideró que no conllevaba la necesidad de depurar la situación del suelo en la medida en que cada terreno había quedado debidamente identificado con la documentación registral, catastral y urbanística incluida en los pliegos de condiciones, si bien, dada la excesiva antigüedad de las notas simples empleadas inicialmente, se incorporaron a los pliegos definitivos que posteriormente aprobó el órgano competente para la enajenación sendas notas registrales actualizadas a fecha 12 de julio de 2023, en las cuales se hacía constar que cada parcela estaba “Afecta por su origen a diversas afecciones fiscales”. Esta variación formal en el texto de las notas simples, sin embargo, pasó inadvertida, por lo que ni se modificaron las condiciones de las enajenaciones de los terrenos como bienes libres de cargas ni se alteraron las condiciones de venta inicialmente previstas. Quiere decirse con esto que en los precedentes inmediatos de enajenaciones de terrenos del parque Tecnogetafe no se consideró que este tipo de desajustes de la información registral tuviesen incidencia relevante sobre los procesos de venta. Sin embargo, a la vista del planteamiento expresado en el informe A.J.C. 94/2025 sobre estas cuestiones, se estima necesario volver a revisar su relevancia sobre la enajenación en curso.

Esta revisión sobre las condiciones de depuración de los terrenos se limitó inicialmente a considerar la relevancia del hecho de que el suelo estuviese registralmente afecto a cargas fiscales preexistentes. Desde este limitado punto de vista, se entiende que el propio hecho de que haya diferencias entre las notas simples registrales de 31 de mayo de 2007 (en las que consta que “No hay cargas registradas”) y de 12 de julio de 2023 (que indican que cada parcela está “Afecta por su origen a diversas afecciones fiscales”), pone de relieve la escasa incidencia de esas supuestas afecciones fiscales, máxime teniendo en cuenta que el título de propiedad del consorcio sobre los terrenos es en todos los casos la misma escritura pública emitida por el Notario don Eduardo Torralba Arranz el día 20 de abril de 2007 al número 1.297 de su protocolo, sin que con posterioridad se hayan llevado a cabo actos jurídicos de alteración de la titularidad de los bienes. De este modo, se considera que tales afecciones fiscales, de haber existido en algún momento del pasado (la duda proviene del hecho de que este tipo de advertencias se incluyen en ocasiones más como cláusulas de estilo destinadas a salvar hipotéticas responsabilidades de los actuarios, que como avisos con base fáctica real), en la actualidad habrían prescrito por el transcurso de los plazos previstos en los artículos 15.1 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, y 66 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, toda vez que desde la emisión de la escritura de propiedad han pasado diecinueve años.

Ahora bien, aun cuando pueda considerarse que esta supuesta afección de terrenos a cargas fiscales tenga una relevancia muy reducida, no cabe olvidar que tampoco consta

en el Registro de la Propiedad la identificación catastral de los terrenos. Esta segunda circunstancia, si bien no debería tener incidencia negativa en las enajenaciones en la medida en que cada solar queda claramente identificado con la documentación incorporada al pliego de condiciones, podría por principio dar lugar a reclamaciones, bien que improbables, de los adquirentes ante la falta de inequívoca identificación de los bienes.

A estas dos circunstancias advertidas en el informe jurídico, se une el hecho sobrevenido de que en el curso de la comprobación del replanteo de las obras de reparación y terminación de la urbanización del parque científico y tecnológico Tecnogetafe (expediente CO/01/2024) que están actualmente en curso de ejecución, se ha detectado un ligero desajuste en la alineación de los viales que conlleva pequeñas reducciones en la cabida de los terrenos a enajenar (77m<sup>2</sup> en el solar 8.1, 82m<sup>2</sup> en el solar 8.2 y 87m<sup>2</sup> en el solar 8.3) que suponen minoraciones de su superficie en torno al 2,5%. Esta nueva circunstancia implica que, con independencia de los antecedentes y los razonamientos esbozados, no parezca adecuado vender estos terrenos como suelo depurado y libre de cargas, porque una cosa es que se pueda plantear la inexistencia de afecciones fiscales a pesar de la dicción de las notas simples o la irrelevancia de la falta de constancia registral de la identificación catastral, y otra que se vendan sin aviso unos terrenos de superficie inferior a la que consta en el Registro de la Propiedad, por pequeñas que sean las diferencias de cabida.

De hecho, inicialmente se consideró conveniente renunciar a la enajenación en curso para depurar completamente la situación catastral y registral de los terrenos antes de impulsar posteriormente un nuevo procedimiento de enajenación, a cuyo efecto el día 21 de noviembre de 2025 el consorcio presentó en la Dirección General del Catastro la correspondiente solicitud de rectificación de la representación gráfica catastral de los inmuebles afectados y el día 26 de noviembre de 2025 la directora-gerente del consorcio formuló propuesta razonada de archivo del procedimiento de enajenación. No obstante, considerando oportuno promover el desarrollo del parque Tecnogetafe aprovechando que en estos momentos parece haber interés en el mercado por la implantación de actividades de investigación de tecnología avanzada, se ha considerado conveniente, habida cuenta de los trámites ya realizados y la relevancia limitada de las circunstancias expuestas, continuar con la enajenación de los bienes en las circunstancias expresadas en el informe de la Abogacía General A.J.C. 94/2025, es decir, como bienes en trámite de inscripción y sujetos a cargas. No se ignora que esta decisión de venta de los bienes antes de la completa depuración de su situación física y jurídica ha de conllevar razonablemente que el rendimiento económico que el consorcio obtenga de las enajenaciones sea inferior al valor de mercado de los bienes, toda vez que lo lógico es que las circunstancias descritas induzcan a los licitadores a minorar los importes de las ofertas de adquisición respecto de las que harían si la situación de los bienes se hubiera depurado completamente. Estas

circunstancias implican, también por definición, que los valores de tasación establecidos en los informes de 3 de abril de 2025 no se ajusten al previsible valor real de mercado de los terrenos, en la medida en que no toman en consideración todas las variables antedichas, pero, en principio, esta variable no debería tener incidencia importante por cuanto que será el propio proceso de licitación el que marque el valor de mercado actual de los bienes.

Por tanto, siguiendo la recomendación alternativa del informe jurídico, se ha articulado la enajenación como de bienes inmuebles en trámite de inscripción, deslinde o sujetos a cargas o gravámenes, conforme a lo dispuesto en el artículo 136.2 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas. En el informe, partiendo de la idea de que la depuración principal concernía a la existencia de afecciones fiscales, se sugería modificar la cláusula 16.1, referente a la obligación del consorcio de entrega de los terrenos, tras haber liquidado con carácter previo las afecciones existentes (pág. 22 A.J.C. 94/2025). Sin embargo, dado el alcance de la depuración pendiente, se ha considerado necesario modificar la cláusula 5.3 (“Características de los bienes”) para advertir de la existencia y relevancia de las circunstancias descritas, la cláusula 5.4 (“Lotes”) para indicar en cada solar la superficie resultante del desajuste en la alineación de los viales, y el anexo VIII (“Modelo de oferta económica”) para incluir la declaración formal del licitador de conocimiento específico de estas circunstancias.

## II. Observaciones de mejora atendidas

Las observaciones de mejora puestas de relieve en el informe A.J.C. 94/2025 que han sido incorporadas al pliego definitivo, son las siguientes:

- Explicar las razones por las que se ha establecido un umbral mínimo de puntuación de las ofertas en la valoración de los criterios de adjudicación sujetos a juicio de valor, para poder acceder a la fase de valoración de la oferta económica (pág. 14 A.J.C. 94/2025). En principio, la memoria de la contratación, cuyo contenido se incorporó al acto de incoación del procedimiento de enajenación, contiene cabal justificación de esta cuestión, en los siguientes términos:

### «E) 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 (...)*

### *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.»*

Sin embargo, habiéndose considerado insuficiente esta explicación en el informe A.J.C. 94/2025, se procede a ampliarla explicitando por qué el umbral de corte se establece concretamente en las dos terceras partes de la puntuación



máxima asignada a estos criterios:

*«El establecimiento de un umbral mínimo del 60% de la puntuación máxima atribuida a los criterios de adjudicación evaluables mediante juicio de valor responde a la necesidad de garantizar que las ofertas que accedan a la fase de valoración económica presenten un nivel suficiente de calidad técnica, viabilidad y adecuación a los fines públicos perseguidos con la enajenación.*

*En efecto, el objeto del contrato no se agota en la mera transmisión patrimonial de los bienes inmuebles, sino que incorpora de forma esencial obligaciones vinculadas a la efectiva implantación de actividades económicas de carácter tecnológico, al cumplimiento de los deberes urbanísticos y a la consecución de objetivos de desarrollo económico, innovación y sostenibilidad. En este contexto, la calidad técnica de las propuestas constituye un elemento determinante para asegurar la correcta ejecución del contrato y la satisfacción del interés público.*

*El umbral fijado en el 60% —equivalente a tres quintas partes de la puntuación máxima— responde a un criterio de proporcionalidad, al situarse en un nivel intermedio-alto que permite excluir aquellas ofertas que no alcanzan un estándar mínimo de calidad técnica suficiente, sin restringir indebidamente la concurrencia ni introducir barreras de acceso desproporcionadas. No se trata, por tanto, de un requisito arbitrario, sino de un mecanismo de aseguramiento de la idoneidad de las proposiciones en relación con la complejidad y finalidad del contrato.*

*Asimismo, este umbral resulta coherente con la ponderación otorgada a los criterios técnicos en el conjunto del procedimiento de adjudicación, en el que dichos criterios tienen un peso significativo en atención a la relevancia de los aspectos cualitativos del proyecto a implantar. Permitir el acceso a la fase económica de ofertas técnicamente insuficientes podría desvirtuar el resultado del procedimiento, primando excesivamente el factor precio en detrimento de la calidad y viabilidad de las actuaciones propuestas.*

*En consecuencia, la fijación de dicho umbral mínimo se considera una medida adecuada, necesaria y proporcionada para garantizar la selección de la oferta económicamente más ventajosa en términos globales, entendida como aquella que mejor satisface los intereses públicos asociados a la enajenación.»*

Por lo demás, ni que decir tiene que todas estas explicaciones no han de ser incluidas en el propio pliego de condiciones particulares de la enajenación (cuyo

contenido es básicamente contractual y no justificativo de las decisiones administrativas), sino en la restante documentación del expediente, como efectivamente se lleva a cabo en este acto.

- Extender a las ofertas técnicas la posibilidad de que la mesa de licitación rechace en el momento las proposiciones que no guarden concordancia con la documentación examinada y admitida, que se aparten sustancialmente del modelo o comporten error manifiesto (pág. 20 A.J.C. 94/2025). Se ha atendido regulando esta cuestión en un párrafo específico de la cláusula 13.2.
- Sustituir el concepto de “pérdida” por el de “perjuicio” a efectos de determinar las responsabilidades del licitador que impida la adjudicación del contrato o del adjudicatario que impida la formalización (pág. 21 A.J.C. 94/2025). En el borrador del pliego se decidió utilizar el concepto de “pérdida” porque es el *nomen iuris* que se emplea en el Reglamento General de Patrimonio de las Administraciones Públicas para estos supuestos (artículo 115.1, párrafo 1º *in fine*). No obstante, se procede a la sustitución de conceptos conforme a la recomendación del informe jurídico, extendiendo este criterio también a la determinación de responsabilidades del licitador que retire su proposición sin tener derecho a ello.
- Evitar la posibilidad de que se interprete de forma excesivamente amplia la potestad del órgano competente para la enajenación de declarar desierta la licitación por el mero hecho de que el licitador mejor postor impida la adjudicación del contrato (pág. 21 A.J.C. 94/2025). En principio, el párrafo 2º del artículo 115.1 del Reglamento General de Patrimonio de las Administraciones Públicas prevé para estos supuestos que el órgano competente pueda alternativamente adjudicar el contrato al segundo mejor postor o declarar desierta la licitación, estableciendo para la declaración de desierto el único requisito de que ha de ser motivada y la consecuencia específica de que habilita para una segunda licitación por subasta. Sobre este marco jurídico, el informe A.J.C. 94/2025 pone de relieve la existencia de un criterio general de la contratación administrativa conforme al cual no puede declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego (artículo 150.3, párrafo 2º, de la Ley de Contratos del Sector Público), motivo por el que sugiere la improcedencia de “declarar desierto el contrato ante la presencia de ofertas válidas que puedan determinar la consecución de la finalidad de la licitación”. Este criterio ya está incorporado en el pliego de condiciones de la enajenación en el marco de la actuación de la mesa de licitación a la hora de efectuar la propuesta de adjudicación (cláusula 13.3, párrafo 1º, inciso final), pero no está recogido como tal en el marco de la propia adjudicación del contrato por el órgano competente para la

enajenación (cláusula 14). Sin embargo, ante la duda, que se estima razonable, de si este criterio de la contratación administrativa constituye un principio general de la contratación pública aplicable a la contratación patrimonial conforme al artículo 4 de la Ley de Contratos del Sector Público, o bien la contratación patrimonial permite alguna solución alternativa conforme a la *lex specialis* que constituye el artículo 115.1 del Reglamento General de Patrimonio de las Administraciones Públicas, se ha optado por atender la recomendación del informe jurídico precisando simplemente que la decisión de declarar desierta la licitación haya de ser motivada.

- Precisar en la determinación de los supuestos de incumplimiento que constituyen causas de resolución (cláusula 18.2) los concretos apartados de la cláusula 17 a que se refieren los supuestos de transmisión de terrenos incumpliendo las condiciones establecidas y de cesión de la deuda derivada del contrato de financiación del pago de los terrenos o de los costes de su edificación garantizado con hipoteca (pág. 23 A.J.C. 94/2025).
- Rectificar sendas erratas advertidas en la identificación del anexo VIII (pág. 11 A.J.C. 94/2025), la identidad del municipio a efectos de cumplimiento de obligaciones tributarias (pág. 19) y la concordancia entre cláusulas para la aplicación de los criterios de desempate de proposiciones (pág. 20).

### III. Observaciones de mejora omitidas

No se han atendido algunas de las sugerencias del informe A.J.C. 94/2025 porque se estima que no supondrían mejora del pliego, debido a las circunstancias que para cada caso se expresan:

- Desglosar el tipo de licitación de los solares 8.1 y 8.2 indicando su valor con I.V.A. y sin I.V.A., en coherencia con las menciones del resto de la cláusula 6.2 (pág. 13, A.J.C. 94/2025). Esta observación no se ha atendido porque se considera preferible mantener la precisión técnica de los conceptos empleados en el pliego para evitar interpretaciones indeseadas. La cláusula 6.2 del pliego de condiciones de la enajenación define el tipo de licitación de cada lote como sumatorio del valor de tasación de los terrenos del lote y del importe de la cuota del Impuesto sobre el Valor Añadido que legalmente corresponda. De este modo, se asume que cada solar tiene su propio valor de tasación (sin I.V.A.) y cada lote su propio tipo de licitación (con I.V.A.), pero eso no significa ni que cada solar tenga necesariamente un tipo de licitación, ni cada lote un valor de tasación propio; por tanto, cuando dos solares forman un solo lote, el tipo de licitación del lote no es la suma de los tipos de licitación de cada solar [(valor de tasación 1 + I.V.A.) + (valor de tasación 2 +

I.V.A.)), sino el resultado de aplicar el impuesto a la suma de los valores de tasación [(valor de tasación 1 + valor de tasación 2) + I.V.A.]]. Así está reflejado en la cláusula 6.2 del pliego, en la que se indica, respecto del lote 1 (formado por la agregación de los solares 8.1 y 8.2), que su tipo de licitación está determinado por un valor de tasación conjunto formado por el sumatorio de los valores de tasación de los terrenos del lote, más la cuota del Impuesto sobre el Valor Añadido que corresponda a ese sumatorio. Dado este esquema, no se entiende adecuado desglosar el importe de la hipotética cuota de I.V.A. que pudiera corresponder a cada uno de los terrenos del lote conforme a su valor de tasación.

- 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. 14, A.J.C. 94/2025). Esta observación, ya recurrente en informes jurídicos precedentes (por ejemplo, los mencionados A.J.C. 80/2023, 88/2023 y 94/2023) no se ha atendido porque, como en los casos anteriores, se sigue considerando, a falta de criterio mejor fundado en Derecho, que la falta de regulación expresa de la posibilidad de que un licitador integre su solvencia con medios ajenos puede conllevar 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 (según se ha tenido ocasión de comprobar en alguna enajenación anterior de otro consorcio urbanístico). 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 puesto 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 conducirle 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 (un eventual adquirente único se vería abocado a ser comunero con quien integre su solvencia, mientras que quien aporte la solvencia se vería abocado a adquirir los terrenos conjuntamente con el licitador

real). En sentido de la cláusula 4.2 del pliego no es regular una genérica e indefinida participación de terceros en la licitación en cualquier forma permitida por el ordenamiento, sino, más modestamente, indicar la aptitud para contratar que han de tener los adquirentes; es decir, esta cláusula (cuyo título es “Adquirente: aptitud para contratar”) no permite que puedan intervenir en la licitación cualesquiera personas en cualquier forma permitida por el ordenamiento, sino simplemente que puedan ser adquirentes las personas que se constituyan en agrupación en cualquier forma permitida por el ordenamiento. Ahora bien, el tercero que se presta a integrar con sus medios de solvencia propios la solvencia insuficiente de un licitador, no por eso deviene adquirente, del mismo modo que no deviene contratista en la contratación administrativa, pero no por eso se le exige en el pliego de acreditar su aptitud para contratar (cláusula 12.1.A), al igual que en la contratación administrativa la entidad a la que recurra un licitador para integrar su solvencia precisa acreditar no está incurso en prohibición de contratar (artículo 75.1, párrafo primero, inciso final, de la Ley de Contratos del Sector Público). Por tanto, 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. Dadas estas circunstancias, 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, recogiendo por vía contractual en el pliego las previsiones esenciales de integración de la solvencia recogidas en la normativa de la contratación administrativa típica (básicamente, disposición efectiva por parte del licitador 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 del consorcio, sea administrativa típica, sea patrimonial, 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. 19 y 24, A.J.C. 94/2025).

- 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 (cláusula 12.1.B), 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. 19, A.J.C. 94/2025). Esta observación ya fue planteada en las precedentes informes A.J.C. 80/2023, 88/2023 y 94/2023 y se atendió especificando que el aval y el seguro de caución “habrán de ser emitidos en los términos y conforme al modelo que procedan a tenor de la cláusula 9.2”, cláusula ésta en la que se indica que el correspondiente compromiso del avalista o asegurador “habrá de ser emitido conforme al modelo del anexo II o del anexo III, respectivamente”. La repetición de la observación en el informe jurídico parece dar a entender que lo que se recomienda es una remisión directa a los anexos II y III en la cláusula 12.1.B, pero la atención de esta sugerencia abocaría a la repetición de la misma información en dos cláusulas diferentes, con el correspondiente riesgo de posibles incoherencias si se cambiase en el futuro la referencia de los anexos puesto que habría que modificar dos cláusulas y no solo en una, lo que constituye de por sí una fuente de error. Por este motivo, aplicando el criterio de gobernanza general que recomienda evitar la dispersión en cláusulas diferentes de unas mismas reglas sobre una misma cuestión, y considerando que en la sistemática del pliego es la cláusula 9.2 la que regula las garantías, se ha considerado preferible mantener la remisión de la cláusula 12.1.B a la cláusula 9.2 para solventar la problemática a la que alude el informe jurídico.
- 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 (pág. 22, A.J.C. 94/2025). 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 en el

caso de que se incluyesen, generando en definitiva inseguridad jurídica.

- Suprimir la limitación de extensión de la memoria que está obligado a remitir el adquirente (cláusula 17.11) para acreditar la subsistencia del uso urbanístico implantado a los tres años de la fecha de emisión del título habilitante correspondiente (pág. 22, A.J.C. 94/2025). Esta sugerencia no se ha atendido porque se estima aplicable como criterio de gobernanza el limitar (obviamente, a una extensión adecuada) el contenido de los documentos de redacción que hayan de presentar los interesados en los procedimientos administrativos que lo permitan. Por tal motivo, por ejemplo, en la cláusula 12.2 del pliego se limita la extensión de la memoria conforme a la cual los licitadores han de presentar sus ofertas técnicas y se precisa en el anexo VII la estructura que ésta haya de tener. Este mismo criterio se estima aplicable para la memoria de acreditación de la subsistencia del uso urbanístico, de la que en la cláusula 17.11 se indica su contenido (explicación de los usos previstos o permitidos por el planeamiento urbanístico que se hayan desarrollado efectiva e ininterrumpidamente en los terrenos tras la implantación de la actividad comprometida y grado de cumplimiento de los compromisos técnicos asumidos en la oferta presentada) y, también, su extensión, que cabe considerar amplia puesto que es equivalente a la de la memoria de la oferta técnica a pesar de la diferencia de su contenido.

Finalmente, no se ha atendido la sugerencia del informe jurídico de prever las consecuencias de la falta de cumplimiento por el adquirente de la obligación que se le impone en el último párrafo de la cláusula 18.1 de reponer la garantía de cumplimiento del contrato en caso de incautación parcial o total (pág. 23 A.J.C. 94/2025), pero no porque no suponga una evidente mejora del pliego, sino porque la respuesta jurídica previsible ante el incumplimiento de esa obligación (la resolución del contrato) requiere alterar elementos delicados del pliego (causas de resolución, efectos, constancia registral en su caso) que aconsejan acometer esta tarea en el marco de un ulterior pliego sobre cuya precisa redacción se pueda pronunciar desde el inicio la asesoría jurídica y no en el marco actual de ajuste de un pliego preexistente a un informe ya emitido.

## 7. TÍTULO COMPETENCIAL

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 órgano competente para la enajenación ostenta la potestad de determinar 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 del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se estima 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. De este modo, 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.

A tal efecto, el día 26 de marzo de 2026 la directora-gerente del consorcio formuló propuesta razonada de aprobación del pliego de condiciones particulares y el expediente de contratación y apertura del procedimiento de adjudicación del contrato, cuyos razonamientos se incorporan a la presente resolución.

En términos generales, la competencia para la enajenación de inmuebles, que determina la condición legal de órgano competente para la enajenación, se atribuye en el caso de organismos públicos a sus órganos colegiados de dirección si así está previsto en los estatutos (artículo 135.2 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas); más concretamente, en la normativa patrimonial de la Comunidad de Madrid la competencia se atribuye en estos casos al consejo de administración (artículo 66.5 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid). Por su parte, la instrucción del procedimiento se atribuye al centro directivo dependiente del órgano competente para la enajenación que tenga asignada la competencia material de gestión patrimonial (artículos 135.1 y 138.1, párrafo 1º, de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas).

Estas atribuciones de competencias quedan mediatizadas por las circunstancias específicas de que los consorcios urbanísticos son 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), y que están 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). 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 las reglas especiales previstas en la disposición adicional primera de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

En definitiva, la regulación especial remite a los propios estatutos del consorcio 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 del procedimiento 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 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 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. A tal efecto, al tiempo de incoar el procedimiento de enajenación, el consejo de administración, considerando relevante que se pudiera realizar en breve plazo la enajenación proyectada para facilitar de ese modo la consolidación de empresas en el parque Tecnogetafe, acordó delegar el ejercicio de las competencias de aprobación del pliego de condiciones particulares, el expediente de contratación y la apertura del procedimiento de adjudicación del contrato 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. Del mismo modo, para facilitar igualmente la

tramitación de los procedimientos de contratación y de adjudicación del contrato 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, el consejo de administración acordó también facultar específicamente a la directora-gerente para que llevase 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 del órgano competente para la enajenación.

## 8. RESOLUCIÓN

Conforme a lo expuesto, actuando en ejercicio de la delegación conferida por el órgano competente para la enajenación, de acuerdo con la propuesta de la directora-gerente y previo informe favorable de la asesoría jurídica, emitimos de consuno el siguiente

### ACUERDO

PRIMERO. Aprobar el pliego de condiciones particulares que han de regir la enajenación en sendos lotes por el Consorcio Urbanístico Área Tecnológica del Sur 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).

SEGUNDO. Aprobar el expediente EN/01/2025, del contrato patrimonial de enajenación en sendos lotes por el Consorcio Urbanístico Área Tecnológica del Sur 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).

TERCERO. Disponer la apertura del procedimiento de adjudicación mediante concurso de la contratación patrimonial de enajenación en sendos lotes por el Consorcio Urbanístico Área Tecnológica del Sur 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, concediéndose plazo para la presentación de ofertas no inferior a un mes.

El presente acuerdo se considera dictado por el consejo de administración del Consorcio Urbanístico Área Tecnológica del Sur, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.4 de

la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, 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.

En Madrid, con efecto de fecha de la última firma

**EL PRESIDENTE DEL CONSORCIO Y  
DELEGADO DEL CONSEJO DE  
ADMINISTRACIÓN**

Firmado digitalmente por: GARCÍA GONZÁLEZ RAFAEL  
Fecha: 2026.03.27 13:08

**Rafael García González,  
Viceconsejero de Medio Ambiente,  
Agricultura y Ordenación del Territorio**

**EL VOCAL EN REPRESENTACIÓN DE LA  
COMUNIDAD DE MADRID Y DELEGADO  
DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

Firmado digitalmente por: CUBIAN MARTINEZ RAMON  
Fecha: 2026.03.27 11:19

**Ramón Cubián Martínez,  
Director General del Suelo**