

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 24 de julio de 2026, adoptó, entre otros, un acuerdo del siguiente tenor literal:

“TERCERO.- DECLARACIÓN DE ALIENABILIDAD E INCOACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN DIRECTA EN DOS LOTES DE LOS SOLARES 8.1, 8.2 Y 8.3 DE USO EQUIPAMIENTO DE INVESTIGACIÓN DE ACTIVIDADES DE TECNOLOGÍA AVANZADA DEL PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO - TECNOGETAFE. EXPEDIENTE EN/01/2026

1. OBJETO

Es objeto de la presente propuesta la justificación de la legalidad y oportunidad de la emisión por el consejo de administración del Consorcio Urbanístico Área Tecnológica del Sur de un acuerdo mediante el que se declare la alienabilidad de los solares 8.1, 8.2 y 8.3 de uso equipamiento de investigación de actividades de tecnología avanzada, y se acuerde la incoación de un procedimiento para su enajenación en dos lotes mediante adjudicación directa tras concurso previo desierto, expediente TGF_2026_EN_01, conforme a lo dispuesto en los artículos 50.1 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, 138.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y 102.1 del Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, en relación con lo dispuesto el artículo 178.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el artículo 50.4 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid y el artículo 137.4.d) de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

2. ANTECEDENTES

1.) 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 n.º 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 n.º 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.

III.) En relación con la contratación previa desierta.

Una vez llevadas a cabo las actuaciones previas de urbanización e inscripción registral de los terrenos por parte del consorcio, e instaladas un buen número de empresas e instituciones que llevan a cabo sus actividades en el parque científico y tecnológico, el día 11 de abril de 2025 el consejo de administración, órgano competente para la enajenación de los bienes del consorcio, aprobó la tasación de los solares 8.1, 8.2 y 8.3, declaró la alienabilidad de los mismos e incoó procedimiento de enajenación mediante concurso público, dando lugar al procedimiento TGF_2025_EN_01.

El día 27 de marzo de 2026, el consejo de administración, a propuesta de la directora-gerente, acordó aprobar, por delegación, el expediente de contratación y el pliego de condiciones particulares, previo informe favorable de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, así como disponer la apertura del procedimiento de adjudicación mediante concurso. Igualmente, facultó a la directora-gerente para que tramitase el procedimiento de adjudicación del contrato, incluyendo el ejercicio delegado de las competencias de instrucción del consejo de administración en su condición de órgano competente para la enajenación.

Mediante anuncio publicado el día 6 de abril de 2026 en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en el perfil de contratante del consorcio alojado en el Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid, se hizo pública la licitación del contrato, abriéndose el plazo de presentación de ofertas hasta el día 11 de mayo de 2026.

No presentó oferta a la licitación ningún operador económico, tal y como se atestigua en el certificado de 12 de mayo de 2026 del jefe del Área de Contratación de Consorcios Urbanísticos, en el que se indica que, conforme a la información resultante de la aplicación Licit@, módulo de recepción y custodia de ofertas del sistema informático institucional de contratación electrónica de la Comunidad de Madrid, no se ha recibido oferta alguna para el expediente TGF_2025_EN_01, «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)», cuyo plazo de presentación finalizó el día 11 de mayo de 2026. Por ello, el día 24 de junio de 2026 el consejo de administración, como órgano competente para la enajenación, acordó declarar desierto el concurso.

No obstante, los servicios administrativos del consorcio han recibido en los últimos tiempos algunas consultas informales de operadores económicos del mercado manifestando interés por la adquisición de los terrenos de que se trata.

Dada esta situación, se entiende que es de plena aplicación el informe interno emitido el día 1 de diciembre de 2022 en el seno del procedimiento de enajenación PLE_2022_EN_03 por el funcionario Asesor de Contratación de la Subdirección General de Consorcios Urbanísticos sobre la posibilidad de enajenación directa de terrenos de un consorcio urbanístico cuando haya quedado desierto el previo procedimiento de licitación y sobre el procedimiento a seguir para tal enajenación, en el que se concluye que es legalmente posible incoar un procedimiento de enajenación directa en tales circunstancias y que, a falta de regulación específica del procedimiento para la adjudicación del contrato, el que se siga habrá de respetar los principios comunes de la contratación pública y los específicos de las enajenaciones patrimoniales. Considerando redundante e ineficiente informar de nuevo la presente situación cuando el caso es eminentemente igual, en aras de los principios de celeridad, eficacia y economía procesal y administrativa, a los cuales ha de atenderse la Administración de la Comunidad de Madrid conforme al artículo 37.2 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, se procederá de acuerdo con lo indicado en aquel informe.

3. NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER

De antecedentes se deduce que, tras la instrucción del procedimiento de adjudicación TGF_2025_EN_01, el consorcio no ha podido enajenar los solares 8.1, 8.2 y 8.3, lo que dificulta la consecución de la misión del organismo de puesta en el mercado de terrenos urbanizados. El concurso ha quedado desierto por no haberse recibido ninguna oferta en la licitación, lo que permite, tras la declaración de la licitación desierta por el órgano competente para la enajenación, aplicar la previsión del artículo 178.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid de que cuando los concursos de enajenación de bienes de la Comunidad de Madrid y los municipios clasificados como suelo urbano hayan quedado desiertos, la Administración actuante pueda enajenarlos directamente dentro del año siguiente con sujeción a los pliegos, regla de venta directa tras licitación fallida que existe también en la contratación patrimonial general de la Comunidad de Madrid (artículo 50.4 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid) y de la Administración del Estado (artículo 137.4, epígrafe d, de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas).

Dado que en la actualidad parece existir interés empresarial por la posible adquisición de estos solares, y considerando que la agilidad administrativa tiene una importancia capital en la actual coyuntura económica y social, duramente golpeada por los efectos producidos por las turbulencias geopolíticas más recientes, se entiende oportuno enajenar estos terrenos.

En consecuencia, las necesidades administrativas que han de ser satisfechas con la enajenación son facilitar el cumplimiento de los fines estatutarios del consorcio mediante la enajenación de suelo edificable resultante tras la urbanización, impulsando el desarrollo económico del ámbito y promoviendo, asimismo, actividades compatibles con un desarrollo sostenible.

A su vez, la enajenación propiciará la obtención de ingresos y permitirá liberar al consorcio de algunos gastos corrientes, como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o los derivados de la atención de las necesidades de mantenimiento de los terrenos, como los costes de limpieza, desbroce y similares.

Por todo ello, se estima que la necesidad administrativa de enajenar estos terrenos como acto tendente a la consecución de los objetivos del consorcio efectivamente puede satisfacerse mediante la instrucción de un procedimiento de enajenación directa, lo que requiere en primer lugar su incoación conforme al artículo 138.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, con el contenido previsto en los artículos 91 y 102.1 de su Reglamento General.

4. 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 el 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 n.º 1 de Getafe (Madrid). Antes de su enajenación se ha procedido a la depuración de su situación física, deslinde e inscripción registral, en cumplimiento de 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. Sin embargo, en este proceso se ha detectado, por una parte, que no consta en el Registro de la Propiedad la referencia catastral de los terrenos, si bien esta circunstancia no impide la clara identificación de cada solar con la documentación incorporada al pliego de condiciones. Por otra parte, se ha detectado también que en las notas simples registrales se indica que cada parcela está “Afecta por su origen a diversas afecciones fiscales”, si bien esas supuestas afecciones fiscales tienen una escasa incidencia, si no nula, sobre las enajenaciones, 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 tal modo 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.

Asimismo, en el curso de la ejecución de las obras de urbanización que se están llevando a cabo, se ha detectado un ligero desajuste en la alineación del vial que linda con los solares a enajenar, el cual conlleva pequeñas reducciones en la cabida de los terrenos (77m² en el solar 8.1, 82m² en el solar 8.2 y 87m² en el solar 8.3), que implican sendas minoraciones de su superficie del 2,31%, el 2,46% y el 2,61%, respectivamente. El consorcio está llevando a cabo los correspondientes procesos destinados a concluir la completa depuración de la situación jurídica de los terrenos pero, dado que estos

procesos en la actualidad no están concluidos, la enajenación se sujeta a lo dispuesto en el artículo 136.2 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en concepto de bienes inmuebles en trámite de inscripción, deslinde o sujetos a cargas o gravámenes, conforme a lo requerido en el informe jurídico de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid sobre el pliego de condiciones particulares de la enajenación. A tales efectos, en aplicación de los principios de objetividad y transparencia, se incluye en la descripción de los lotes, junto a la superficie registral, la superficie ajustada resultante de estos procesos.

En otro orden de consideraciones, 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 del Suelo de la Comunidad de Madrid, 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.

Quienes opten a la enajenación podrán hacerlo indistintamente por uno o los dos (2) lotes en el contrato que se indican a continuación. La agrupación en un único lote los solares 8.1 y 8.2, dispuesta con la finalidad de promover una mayor diversidad de opciones a la implantación con requerimientos espaciales diferenciados de actividades propias del uso característico de equipamiento de investigación en parque científico tecnológico de tecnología avanzada, permite ofrecer al mercado una superficie conjunta de unos 6.500 m² que permita dar cabida a la implantación de actividades de alta tecnología que requieran una extensión de terreno superior al solar individual disponible normalmente en el ámbito; si bien, para garantizar una adecuada concurrencia sin las limitaciones inherentes a la agrupación de varios terrenos en un lote único, el solar 8.3 se enajena por separado como lote independiente.

Lote 1: Solares 8.1 y 8.2

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: seis mil veinte metros setenta y ocho decímetros cuadrados (6.020,78 m²).
- Superficie: tres mil trescientos treinta metros cuadrados (3.330 m²); edificable: 2.167 m² construidos; superficie ajustada: tres mil doscientos cincuenta y cuatro metros cuadrados (3.254 m²).
- Ordenanza: AT.
- Referencia catastral: 8186802VK3588N0001BG.
- Inscripción registral: inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Getafe, finca n.º 49181, código registral único 28084000777243.
- Cargas: libre de cargas.

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; superficie ajustada: tres mil doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados (3.248 m²).
- Ordenanza: AT.
- Referencia catastral: 8186803VK3588N0001YG.
- Inscripción registral: inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Getafe, finca n.º 49182, código registral único 28084000777267.
- Cargas: libre de cargas.

Lote 2: 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; superficie ajustada: tres mil doscientos cuarenta y tres metros cuadrados (3.243 m²).
- Ordenanza: AT.
- Referencia catastral: 8186804VK3588N0001GG.
- Inscripción registral: inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Getafe, finca n.º 49183, código registral único 28084000777274.
- Cargas: libre de cargas.

5. JUSTIFICACIÓN DEL MODO DE VENTA

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 el 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.

No obstante, de los antecedentes y explicación de las necesidades administrativas se deduce la legalidad y oportunidad en las actuales circunstancias de proceder a la enajenación de los solares 8.1, 8.2 y 8.3 mediante adjudicación directa. De una parte, son aplicables al presente caso los artículos 178.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, 50.4 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid y 137.4.d) de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que permiten la

enajenación directa tras concurso desierto. De otra parte, las necesidades administrativas que tiene el consorcio de enajenar terrenos urbanizados para el cumplimiento de sus fines, justifican que se intente aprovechar conforme a la ley las posibilidades que pudieran ofrecer los operadores económicos interesados por la adquisición de estos terrenos, tramitando con ese fin un procedimiento de enajenación mediante adjudicación directa, con sujeción al pliego de condiciones particulares de la enajenación por concurso que rigió en el procedimiento antecedente.

No compromete esta habilitación legal la circunstancia de que la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid establezca como regla de estatuto personal de los consorcios urbanísticos el que hayan de emplear el procedimiento de concurso para la enajenación de bienes sin prever otras alternativas. Ello es debido, en primer lugar, a que el mismo estatuto personal de los consorcios contiene también una habilitación general para utilizar cualesquiera de las formas previstas en la legislación aplicable a las Administraciones consorciadas en la gestión de los servicios que se les encomienden (artículo 76.3); y, en segundo lugar, porque las reglas de estatuto personal, por su carácter de normas generales para su destinatario (*lex privata*), deben interpretarse sin perjuicio de la aplicación de otras reglas preferentes según el sistema de fuentes del ordenamiento jurídico, lo que, traducido al presente caso, implica que el artículo 178.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, por razón del objeto específico de la enajenación que regula (suelo urbano y urbanizable de la Comunidad de Madrid y de los municipios y patrimonio público de suelo), tiene el carácter de ley especial respecto del estatuto personal de los consorcios, especialidad de objeto que además incide de lleno en el giro o tráfico peculiar del consorcio conforme a sus fines estatutarios, que en las enajenaciones de terrenos se concreta en la función de incidir en el mercado inmobiliario enajenando suelo edificable, conforme al artículo 174, epígrafe a, supuesto 1º, de la misma ley, lo que a su vez refuerza la aplicabilidad del artículo 178.2.

6. TASACIÓN

La tasación de los terrenos, aun cuando se configure legalmente como requisito previo a la incoación de todo procedimiento de enajenación de bienes inmuebles (artículo 50.4 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid; más explícitamente, artículo 102.2 del Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas), tiene un sentido jurídico limitado en los supuestos de enajenación directa tras concurso desierto porque el artículo 178.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid solo permite la venta directa siempre que se haga dentro del año siguiente y con sujeción a los pliegos antecedentes.

Como es fácil inferir, la habilitación temporal de un año para la enajenación directa normalmente conllevará que caduque la tasación que fue aprobada cuando se

acordó la incoación del procedimiento antecedente de enajenación por concurso, cuyo plazo de validez es igualmente de un año desde la aprobación de la tasación, momento que procedimentalmente es muy anterior a la declaración de concurso desierto (artículos 114.5 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas y 102.2 de su reglamento).

En tales circunstancias, podría plantearse la oportunidad de proceder a la emisión y aprobación de una nueva tasación de los terrenos con la finalidad de suplir la tasación formalmente caducada y determinar su valor actual. Sin embargo, a pesar de la objetividad de todos los informes de tasación (que se articula mediante la predeterminación de unos requisitos subjetivos y objetivos para su emisión: artículo 114.1 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, disposición adicional octava del Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas y Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras), una nueva tasación nunca podría cumplir su función principal de asegurar el respeto del principio de objetividad en la enajenación de los bienes patrimoniales (artículo 8.1 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, epígrafe c), debido a que la enajenación directa ha de sujetarse a los pliegos de la licitación previa, lo que incluye el tipo de licitación determinado por el valor de tasación aprobado en el procedimiento antecedente (artículo 97.3 del Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, epígrafe b).

Por tanto, en una enajenación directa tras licitación desierta el principio de objetividad se sirve con la tasación del procedimiento antecedente, no siendo posible aprobar una nueva tasación porque las bases económicas del negocio ya están predeterminadas por la licitación previa. Al no aprobarse nueva tasación de los terrenos, es obligado incorporar formalmente al expediente del procedimiento de enajenación directa, los documentos del procedimiento antecedente de concurso que constituyen las bases económicas del negocio: la tasación, su aprobación y el pliego de condiciones particulares.

7. ALIENABILIDAD

En términos generales, el artículo 50.1 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid establece como requisito para la enajenación a título oneroso de los bienes inmuebles de dominio privado la previa declaración de alienabilidad. Por su parte, el artículo 49.1 de la misma ley limita los bienes susceptibles de enajenación a aquellos que no sean necesarios para el ejercicio de las funciones de su titular, y en sentido análogo se pronuncia el artículo 131.1 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Sin embargo, el artículo 66.1 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de

Madrid limita la potestad de enajenación de bienes de las entidades integrantes de la Administración institucional a los adquiridos por la propia entidad, y exige igualmente que la enajenación forme parte de sus operaciones estatutarias y constituya el objeto directo de sus actividades. La enajenación de estos 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 la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid), 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, procede la declaración de alienabilidad de los bienes y la posterior incoación del procedimiento de enajenación, en tanto en cuanto estos terrenos no se consideran necesarios para el uso general o el servicio público ni resulta conveniente su explotación, conforme a lo previsto en el artículo 138.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, en el que se dispone además que el acuerdo de incoación del procedimiento llevará implícita la declaración de alienabilidad de los bienes a que se refiera.

8. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE ENAJENACIÓN

Conforme al artículo 178.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, las condiciones de la enajenación directa han de ser las mismas ya establecidas en el pliego del procedimiento TGF_2025_EN_01 del que trae causa, el cual fue aprobado el día 27 de marzo de 2026 por el órgano competente para la enajenación del consorcio, sin que proceda, por tanto, la emisión y aprobación de un nuevo pliego. No obstante, al no aprobarse nuevo pliego, es obligado incorporar formalmente al expediente del procedimiento de enajenación directa, el pliego del procedimiento antecedente y el acto de su aprobación.

Dicho pliego incluye todo el contenido normativamente requerido, esto es, las menciones que se prevén en el artículo 97.3 del Reglamento General de la Ley del 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); más 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) y 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).

Quedan de ese modo definidas con el alcance legalmente previsto las condiciones de la enajenación, si bien los aspectos relativos al procedimiento de venta seleccionado, modo de presentación de ofertas y forma en que se desarrollará la licitación no podrán ser aplicados en sus propios términos, sino que las cláusulas del pliego deberán ser interpretadas a la luz de la forma de adjudicación directa del contrato, a cuyo efecto el acuerdo de incoación incluye las instrucciones necesarias.

9. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN

En el mencionado informe del Asesor de Contratación de 1 de diciembre de 2022 en el seno del procedimiento PLE_2022_EN_03, al que en este punto procede remitirse, se concluye que, ante la falta de regulación específica en el ordenamiento de la contratación patrimonial del procedimiento que haya de seguirse para la formación de la voluntad del órgano competente para la enajenación en los supuestos de venta directa tras licitación desierta, el procedimiento que se siga para la adjudicación del contrato deberá respetar tanto los principios comunes de la contratación pública (libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos, no discriminación e igualdad de trato entre los licitadores, y eficiente utilización de los recursos mediante la salvaguarda de la libre competencia y la selección de la oferta económicamente más ventajosa), cuanto los principios específicos de las enajenaciones patrimoniales (publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad), a cuyo efecto se sugiere seguir los trámites esenciales de los procedimientos de adjudicación con negociación de la Ley de Contratos del Sector Público, incluyendo en el acuerdo de incoación del procedimiento la previsión de publicación cuando menos de un anuncio en el perfil de contratante del consorcio como medio objetivo de captación de interesados para la presentación de ofertas.

Así las cosas, se plantea la cuestión de determinar concretamente qué trámites de los procedimientos de adjudicación con negociación deben ser respetados para

cumplir con los principios aplicables y cuáles pueden ser eludidos por considerarlos innecesarios en el presente caso. En este sentido, debe tenerse muy presente que los procedimientos administrativos no son más que cauces para la formación de la voluntad del poder público que se expresa en los actos administrativos y no reglas absolutas que deban respetarse incluso cuando las circunstancias las hagan irrelevantes, consideración que cobra más fuerza si cabe en este caso en que la aplicación de la Ley de Contratos del Sector Público tiene carácter supletorio y limitado a lo que demande el respeto de sus principios reguladores. Es decir, no procede aplicar miméticamente el procedimiento de adjudicación con negociación que proceda, sino los principios reguladores de la contratación pública que se expresan en la regulación de los procedimientos de adjudicación con negociación. La esencia de estos procedimientos es que para la formación de la voluntad de adjudicación del contrato se negocien las condiciones con uno o varios candidatos y se elija justificadamente al adjudicatario, para lo que la ley prevé que se negocie previamente de forma transparente y objetiva la mejor oferta posible con al menos tres licitadores que acrediten su aptitud para contratar y que tras la negociación se dé un plazo común a los licitadores para que presenten por escrito su oferta definitiva y constituyan la garantía de licitación. Por su parte, la adjudicación directa como forma de adjudicación, dada su multiplicidad de supuestos habilitantes, solo puede configurarse como aquella en que el adjudicatario es cualquier persona apta para celebrar el contrato que justificadamente sea elegida conforme a la ley.

La peculiaridad de los procedimientos de adjudicación directa tras licitación desierta estriba en que las condiciones del contrato están predeterminadas en los pliegos del procedimiento antecedente fallido, para cuyo diseño ya se tuvieron en cuenta las necesidades administrativas a satisfacer con la contratación. Por este motivo, tanto el artículo 178.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, como el artículo 137.4.d) de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas precisan que la venta directa tras licitación fallida deberá llevarse a cabo con sujeción a los mismos pliegos y en condiciones no inferiores de las anunciadas previamente. Por su parte, la propia Ley de Contratos del Sector Público circunscribe las materias que pueden ser objeto de negociación a aspectos económicos y técnicos y excluye de negociación la descripción de las necesidades administrativas, las características esenciales del objeto del contrato, los elementos de la prestación que constituyan requisitos mínimos que han de cumplir todas las ofertas y los criterios de adjudicación (artículos 166.2 y 169.5), a la vez que prohíbe, cuando se emplea el procedimiento negociado sin publicidad, modificar sustancialmente las condiciones iniciales del contrato, alterar el presupuesto o variar el sistema de pago (artículo 168, epígrafe a, supuesto 1º).

De todo ello cabe concluir que en el presente caso las materias que pueden ser objeto de negociación son muy limitadas, pues se circunscriben a los aspectos que fueron tomados en consideración al determinar los criterios de adjudicación del contrato en el procedimiento antecedente: la valoración automática de la oferta económica (precio, con 60 puntos) y la valoración de la oferta técnica evaluable mediante juicio de valor (proyecto general de la actividad a implantar, con 20 puntos, proyecto de gestión medioambiental con 6 puntos y planes de viabilidad económica y de ejecución de la implantación, con 14 puntos), requiriéndose alcanzar un umbral mínimo en la oferta técnica de 24 puntos (el 60% del máximo). Ahora bien, en una negociación de ámbito tan limitado, los superiores costes indirectos para los operadores económicos e incluso para la Administración actuante que derivarían de un proceso de negociación con todas sus fases (publicación de anuncio de convocatoria, presentación de solicitudes de participación, selección de candidatos, presentación de ofertas preliminares tras la pertinente invitación, negociación con cada licitador, cierre de la negociación y presentación de ofertas definitivas igualmente tras invitación), difícilmente podrían verse compensados por el hipotético incremento del precio o los mejores compromisos técnicos de la edificación que pudieran obtenerse a resultas del conocimiento por el consorcio de las ofertas iniciales de cada uno de los interesados. Ese tipo de negociación, además, correría siempre el riesgo de incurrir en la prohibición del artículo 169.7 de la Ley de Contratos del Sector Público de facilitar información confidencial.

En conclusión, si bien los procedimientos de adjudicación con negociación de la Ley de Contratos del Sector Público proporcionan un cauce para la formación de la voluntad del órgano competente para la enajenación en los supuestos en que legalmente sea aplicable la adjudicación directa, cabe considerar que en casos de venta directa tras licitación desierta como el presente, no aporta ventaja tangible en términos de gobernanza seguir aquellos trámites que versen concretamente sobre la negociación de las condiciones del contrato.

Por tanto, basta con que el procedimiento de adjudicación se desarrolle conforme a una invitación pública en el perfil de contratante análoga a la prevista en el artículo 169.1 de la Ley de Contratos del Sector Público, para que cualesquiera operadores económicos puedan presentar ofertas definitivas acompañadas de la acreditación de su aptitud para contratar y la constitución de la garantía de licitación, conforme a lo dispuesto en los artículos 169.8 de la esta ley y 102.2 y 117 del Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, ofertas cuya valoración habrá de ser realizada atendiendo a los criterios de adjudicación señalados en el pliego de condiciones particulares del procedimiento antecedente. No se oculta que este procedimiento guarda fuerte analogía con una licitación por concurso

ordinaria y carece, por los motivos que se han indicado, de la componente de negociación, pero no se debe olvidar que la enajenación directa es una forma de adjudicación más ágil que el concurso, motivo por el cual se emplea al servicio de las necesidades administrativas actuales del consorcio tras procedimiento de adjudicación desierto, y que la utilización en el presente caso de algunas reglas de los procedimientos de adjudicación con negociación tiene un mero sentido instrumental, de salvaguarda de los principios comunes de la contratación pública y los específicos de las enajenaciones patrimoniales. Concretamente, la publicación de la licitación en el perfil de contratante tiende a garantizar una publicidad adecuada en la hipótesis, en principio improbable a tenor del interés mostrado por el mercado, pero no descartable dados los antecedentes del caso, de que no presentaran oferta al menos tres licitadores aptos.

10. TÍTULO COMPETENCIAL

A tenor de lo expuesto, procede declarar formalmente la alienabilidad de los terrenos, incoar procedimiento de enajenación directa tras concurso previo declarado desierto, incorporar al expediente los informes de tasación de los terrenos, la aprobación de las tasaciones, el pliego de condiciones particulares del procedimiento antecedente y su aprobación, y disponer las condiciones del procedimiento de adjudicación directa.

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).

Son también de la competencia del órgano competente para la enajenación, en su condición de autoridad análoga al órgano de contratación, la aprobación de pliego y expediente y apertura del procedimiento de adjudicación, así como los actos de seleccionar a los candidatos en los procedimientos con negociación, invitarles efectivamente a participar, declarar la conclusión de la negociación, invitar a los licitadores a presentar ofertas finales, y en último término adjudicar el contrato. La

incorporación al procedimiento de documentos procedentes del procedimiento antecedente es una potestad del instructor sujeta a la aprobación del expediente por el órgano de contratación.

No obstante, todas 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 40/2015, de 1 de octubre, 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, lo que determina la aplicación de las reglas competenciales especiales del artículo 135.2 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas y el artículo 66 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Madrid. 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 misma 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 de los procedimientos, tanto de contratación como de adjudicación, la competencia corresponde al director-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 del director-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.

De conformidad con lo expuesto, abierto por el turno de votación, el Consejo de Administración, con la abstención de los vocales presentes y representados, D^a M^a Teresa Mellado Suela, D^a Elisabeth Melo Suárez, D. Jesús Pérez Gómez y D^a Sara Hernández Barroso, adopta por mayoría de los presentes y representados el siguiente

ACUERDO

PRIMERO: 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.

SEGUNDO: Incoar el procedimiento TGF_2026_EN_01, de enajenación directa 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), el cual se tramitará conforme a las siguientes instrucciones:

- a) El valor de la tasación de los solares será el determinado para cada uno de ellos en los respectivos informes de fecha 3 de abril de 2025 emitidos por la por la sociedad de tasación Tasaciones Hipotecarias Renta, S.A. y aprobado por el consejo de administración del consorcio el día 11 de abril de 2025 en el marco del procedimiento TGF_2025_EN_01:
 - 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€).
- b) La enajenación se registrará por lo dispuesto en el pliego de condiciones particulares de

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 TGF_2025_EN_01, aprobado el día 27 de abril de 2026 por el consejo de administración del consorcio.

- c) Se publicará un anuncio en el perfil de contratante del consorcio invitando a los interesados a presentar ofertas definitivas durante el plazo mínimo de quince días.
- d) Las ofertas definitivas de los licitadores serán valoradas conforme a los criterios de adjudicación establecidos en el pliego de condiciones particulares de la contratación del procedimiento TGF_2025_EN_01.

TERCERO: Incorporar al expediente del procedimiento TGF_2026_EN_01 los informes de tasación de los terrenos emitidos por la sociedad de tasación Tasaciones Hipotecarias Renta, S.A. el día 3 de abril de 2025, el acuerdo del consejo de administración del consorcio de 11 de abril de 2025 por el que se aprueba la tasación de los terrenos, así como el pliego de condiciones particulares de la enajenación del procedimiento TGF_2025_EN_01 y el acuerdo del consejo de administración de 27 de marzo de 2026 por el que se aprueba el mismo.

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, 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, de conformidad con 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 GARCIA GONZALEZ - ***6393**
Fecha: 2026.07.27 14:06

LA SECRETARIA

Firmado digitalmente por: GARCÍA MUÑOZ MARÍA DEL CARMEN
Fecha: 2026.07.24 12:24