

Anexo II (a)

Acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se autoriza el adoptado por el Consejo Rector de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, relativo al inicio del procedimiento de enajenación de cuatro inmuebles propiedad de la Sociedad Parque Tecnológico y Aeronáutico de Andalucía, S.L. (AERÓPOLIS), mediante oferta pública de venta, aprobada por su Consejo de Administración.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS (Orden cronológico):

TODOS LOS DOCUMENTOS DEL EXPEDIENTE SON ACCESIBLES


Nº de orden	Denominación del documento
1	Informe del Área de Servicios Jurídicos de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía
2	Informe complementario del Área de Servicios Jurídicos de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía
3	Propuesta al Consejo Rector de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía
4	Propuesta de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía sobre la tasación
5	Memoria Técnica de la Secretaría General de Empresa, Innovación y Emprendimiento
6	Certificado del Consejo Rector de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía

En virtud de lo establecido en el Acuerdo de 17 de diciembre de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se adoptan medidas para la transparencia del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, y dando cumplimiento a las Instrucciones de coordinación para asegurar la homogeneidad en el tratamiento de la información en cumplimiento de lo establecido en el citado Acuerdo, se emite la presente propuesta sobre la aplicación de los límites de acceso de los documentos que integran el expediente relativo al asunto.

LA VICECONSEJERA DE TRANSFORMACIÓN ECONÓMICA,
INDUSTRIA, CONOCIMIENTO Y UNIVERSIDADES



Calle Johannes Kepler, 1. Isla de la Cartuja. 41092-Sevilla

	LORENA GARCIA IZARRA	12/04/2022 11:25	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	BndJADU65YHLLGHF27K3AMLN5D9R9Q	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

**INFORME 061CCR2022 DEL ÁREA DE SERVICIOS JURÍDICOS
SOBRE LA PROPUESTA ELEVADA AL CONSEJO RECTOR**

Dirección o instancia proponente: Dirección de Espacios de Innovación y Sectores Estratégicos

Fecha de la propuesta: 30.03.2022

1. Texto de la propuesta:

La Dirección General propone a Consejo Rector que eleve a Consejo de Gobierno la siguiente propuesta de acuerdo:

“Acordar el inicio del proceso de comercialización de las naves números 59, 60, 61 y 65, aplicando los pliegos tipo de comercialización, aprobados por la sociedad, con respeto a los principios de publicidad y concurrencia, en la modalidad de venta, aplicando el siguiente precio mínimo:

Nave	Nº Registro	Superficie	Valor venta método comparativo
59	18016	1.529'11	884.483'10 €
60	18017	1.529'11	861.133'59 €
61	18018	1.529'11	861.133'59 €
65	18022	1.529.11	818.716'08 €

En cuanto a la forma de selección del adjudicatario se aplicaría la siguiente fórmula.

Modalidad de comercialización aprobada para las naves:

*Puntuación = 100 * Po / Pt en la que la puntuación sea designada para cada inmueble sobre las ofertas presentadas siendo la que mayor puntos obtenga la que mejor precio suponga sobre el valor de tasación, resolviéndose los empates en función de quien sea el licitador que ha presentado mayor número de ofertas a los cuatro lotes la oferta que se aprueba.*

1.- Compra en firme con las siguientes condiciones básicas:

Precio mínimo a ofertar:

Nave 59: 884.483'10 €


Nave 60: 861.133'59 €

Nave 61: 861.133'59 €

Nave 65: 818.716'08 €

Los pliegos de condiciones informarán de forma suficiente sobre la situación litigiosa en la que se encuentra la citada nave, asumiendo Aerópolis la obligación de reparación de la misma en los siguientes términos que serán recogidos en la escritura de compraventa en caso de adjudicarse la venta: “la vendedora ejecutará en la nave las actuaciones de reparación que han resultado de sentencia firme en el procedimiento judicial que se sigue frente a la UTE constructora. AERÓPOLIS acometerá las obras definitivas que han sido definidas en sentencia de 5 de abril de 2021 nº 100/2021 o su recurso”

Código:	7GTMZ6761DEMZQnaBwFK5TBZHU09KK	Fecha	31/03/2022
Firmado Por	MARIA ROCIO LEON CARRASCO		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/7



2. Delegar en el Consejero Apoderado como órgano de contratación de la sociedad la tramitación del procedimiento completo hasta su adjudicación y formalización en documento público.

3. Otorgar un plazo inicial de 45 días naturales desde la publicación para la presentación de ofertas.

4. En caso de que quedase desierta la convocatoria, se autoriza al Consejero Apoderado a publicar una segunda convocatoria por plazo de un mes facultándola a aplicar en la nueva convocatoria una reducción del precio mínimo de venta de hasta un 10%.

5. Si esta segunda convocatoria quedase desierta, la oferta quedará como oferta continuada hasta un plazo máximo de un año desde la apertura de la primera convocatoria, pudiendo cerrarse con anterioridad si así lo estimase conveniente el órgano de contratación.”

2. Breve descripción de la propuesta

La actuación que se eleva al Consejo tiene como objeto que éste eleve al Consejo de Gobierno la propuesta de aprobación de una oferta pública de venta de inmuebles por parte de la sociedad mayoritariamente participada AERÓPOLIS.


Por parte del Consejo de Administración de AERÓPOLIS se ha dado traslado del expediente a la Agencia IDEA, para que, en base a lo previsto en el artículo 10 de los Estatutos de la entidad, siendo AERÓPOLIS una sociedad íntegramente participada a través de IDEA (40,05%) Y SOPREA (59,95%) se eleve su propuesta de acuerdo al Consejo de Gobierno por parte del Consejo Rector, quedando el acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la mercantil pendiente de ejecución hasta que se obtenga esta autorización previa.

Para la determinación de la competencia de aprobación del presente acuerdo se ha tenido en cuenta la suma del valor de todos los inmuebles que incluye la oferta que se ha configurado como un procedimiento de venta por lotes.

En este sentido, si bien con arreglo al Decreto 26/2007, de 6 de febrero, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía (en adelante, Estatuto), la operación de venta no supone riesgo, pago ni gasto para la Agencia, se aplica en la propuesta el mismo criterio seguido por la Agencia IDEA para la determinación de la cuantía en las operaciones de venta de sus inmuebles, en las que se viene considerando que la cuantía estaría constituida por el valor mínimo de venta. En el presente caso, la suma de los valores mínimos de venta supera los 3.005.060,00 € por lo que considera corresponde su aprobación a Consejo de Gobierno.

En consecuencia, la fundamentación de la competencia del Consejo Rector para conocer de la propuesta, se encuentra en la distribución competencial establecida en nuestros Estatutos. Así, establece la letra h) del artículo 10 del Decreto 26/2007, de 6 de febrero, que corresponde al Consejo Rector “Proponer al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, a instancias de la Dirección General, la autorización de actuaciones e inversiones de la Agencia y sus empresas cuyo compromiso de pago, gasto o riesgo sea superior

Código:	7GTMZ6761DEMZQnaBwFK5TBZHU09KK	Fecha	31/03/2022
Firmado Por	MARIA ROCIO LEON CARRASCO		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/7



a tres millones cinco mil sesenta euros con cincuenta y dos céntimos (3.005.060,52 euros). La autorización del Consejo de Gobierno.”

3. Delimitación Conceptual.

El presente informe se emite de conformidad con lo dispuesto en la Instrucción Técnica de Apoyo-09, sobre los Informes de los Servicios Jurídicos (en adelante, ITA-09) y en virtud de lo estipulado en el Convenio 12 de junio de 2019, suscrito con la Consejería de la Presidencia, Administración Pública e Interior por la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía mediante el cual se articula la Asistencia jurídica por el Gabinete Jurídico a esta entidad, comprendiéndole a éste el asesoramiento jurídico, la asunción por un Letrado de la Junta de Andalucía de las funciones de Secretario del Consejo Rector y con ello, entre otras, las funciones que le corresponderían con arreglo a lo establecido en el artículo 16 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y en artículo 9.2 letra b) de los Estatutos, relativas a las que corresponden a los Secretarios de los órganos colegiados y específicamente, por lo que aquí interesa, la de velar por la legalidad formal y material de los acuerdos de este órgano.

En este sentido la Instrucción Técnica de Apoyo-09, sobre los Informes de los Servicios Jurídicos (en adelante, ITA-09), aprobada por la Dirección General el 27 de mayo de 2015, señala que la solicitud de informes al área de Servicios Jurídicos tendrá carácter preceptivo exclusivamente porque así lo hubiesen exigido los máximos órganos de gobierno de la entidad o porque así venga impuesto por cualquier disposición legal. Al respecto en el apartado 2.a) de la misma establece el informe preceptivo de los Servicios Jurídicos respecto de las propuestas de acuerdos que sean elevadas al Consejo Rector.

Por otro lado, el Convenio de 12 de junio de 2019, en el apartado 3 de la cláusula segunda, establece que *“A los efectos de velar por la legalidad de los acuerdos del Consejo, los expedientes de los acuerdos que deban formar parte del Consejo Rector, una vez completos, e informados por los servicios jurídicos de la Agencia, se remitirán al Letrado designado como Secretario del Consejo Rector con una antelación de 10 días a aquel en que deba realizarse la convocatoria del Consejo.”*


Con fecha 10 de junio de 2021 se ha suscrito un acuerdo por el que se proroga el Convenio por plazo adicional de dos años, manteniéndose en su cláusula segunda apartado 5 idéntica previsión sobre la remisión de los expedientes previamente informados por los servicios jurídicos de la Agencia y con una antelación de diez días a aquél en que deba realizarse la convocatoria del Consejo Rector.

Corresponde al Área de los Servicios Jurídicos de la Agencia el asesoramiento jurídico de la entidad, exponiendo los antecedentes y las disposiciones legales o reglamentarias en que funde su criterio.

4. Consideraciones jurídicas.

A continuación se exponen las consideraciones jurídicas sobre la propuesta remitida en tres apartados diferenciados: i) en relación con la procedencia de su sometimiento al órgano gestor de la Agencia IDEA por aplicación del artículo 10 de sus estatutos, ii) sobre el expediente instruido por la mercantil participada que se somete a aprobación y iii) sobre la competencia para aprobación de la operación.

Código:	7GTMZ6761DEMZQnaBwFK5TBZHU09KK	Fecha	31/03/2022
Firmado Por	MARIA ROCIO LEON CARRASCO		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/7



4.1. Sobre el concepto “sus empresas” del artículo 10 de los Estatutos de la Agencia IDEA y su aplicación a AERÓPOLIS

Indica la propuesta que el Consejo de Administración de AERÓPOLIS, en sesión de 25 de marzo de 2022, ha acordado el inicio del procedimiento de venta de cuatro inmuebles de su propiedad concretamente las naves número 59, 60, 61 y 65 del Parque, con respeto a los principios de publicidad y concurrencia.

Señala también que en aplicación del artículo 10 de los Estatutos de la Agencia IDEA, las actuaciones e inversiones de AERÓPOLIS deben someterse a autorización pro Consejo Rector o de Gobierno, en función de la cuantía de las mismas.

El artículo 10 de los estatutos de la Agencia IDEA establece en sus apartados g) y h):

“Artículo 10. Consejo Rector.

g) Aprobar, a propuesta de la Dirección General, las actuaciones e inversiones de la Agencia y sus empresas cuyo compromiso de pago, gasto o riesgo sea superior a cuatrocientos cincuenta mil euros (450.000 euros) e inferior o igual a tres millones cinco mil sesenta euros con cincuenta y dos céntimos (3.005.060,52 euros).

h) Proponer al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, a instancias de la Dirección General, la autorización de actuaciones e inversiones de la Agencia y sus empresas cuyo compromiso de pago, gasto o riesgo sea superior a tres millones cinco mil sesenta euros con cincuenta y dos céntimos (3.005.060,52 euros). La autorización del Consejo de Gobierno llevará implícita, en su caso, la aprobación del gasto correspondiente.”


La Dirección General de la Agencia, considerando que existían dudas en la interpretación del alcance y contenido de la obligación que el artículo 10 establece respecto a las que sus estatutos define como “sus empresas” elevó consulta a gabinete jurídico que ha dado lugar al Informe AJ-CTEIC-2022/11, en el que se concluyendo que el concepto “sus” empresas se refiere a las sociedades mayoritariamente participadas” y por tanto afectaría a AERÓPOLIS y para ello determina que: *“lo que procede es que el órgano competente de cada entidad conforme a sus estatutos pida la autorización correspondiente”*.

En el caso de AERÓPOLIS, al tratarse de una sociedad íntegramente participada de manera directa (40,05%) e indirecta (59,95%), resulta clara la aplicación de dicho precepto y su inclusión en el concepto de “sus empresas”.

El Consejo de Administración de AERÓPOLIS ha aprobado la oferta de venta si bien la ejecución de su acuerdo no se producirá hasta que no se obtenga la autorización administrativa correspondiente en virtud de los estatutos de IDEA.

Estos servicios jurídicos entienden procedente la aplicación del referido precepto a la operación objeto de aprobación, analizándose la cuestión relativa a cuál sea el órgano competente para su aprobación en el apartado 4.2 siguiente.

Código:	7GTMZ6761DEMZQnaBwFK5TBZHU09KK	Fecha	31/03/2022
Firmado Por	MARIA ROCIO LEON CARRASCO		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/7



4.2 Sobre la competencia para aprobar la operación.

La propuesta remitida concluye que procedería la autorización de Consejo de Gobierno de esta operación en aplicación del artículo 10 de los Estatutos de IDEA y de acuerdo con lo señalado en el Informe de gabinete jurídico AJ-CETEIC-2022/11 al tratarse de una sociedad íntegramente participada por la Agencia de manera directa (40,05%) y resto a través de su sociedad íntegramente participada SOPREA.

Siendo cierto que para determinar la competencia para aprobar la operación deben aplicarse las reglas de competencia recogidas en los Estatutos de la entidad, debemos indicar que no existe en dicha norma estatutaria una previsión específica en relación con la determinación de la competencia en operaciones patrimoniales de venta de inmuebles.

La aplicación de las reglas generales previstas en los Estatutos llevarían a determinar la competencia en función de que la operación determine un “pago, gasto o riesgo” y dependiendo de la cuantía de estos.

Pues bien, de la propia naturaleza de la operación que se somete a aprobación (venta de activos por una participada) se desprende que la misma no supondría pago, gasto o riesgo para la Agencia.


No obstante lo anterior, tal y como viene manteniendo en reiteradas ocasiones estos Servicios Jurídicos (por todos los informes de 18.01.2018 para el Consejo Rector de enero de 2018, ante propuestas de esa misma Dirección), que “En relación con la disponibilidad – enajenaciones- de los bienes de dominio privados, la LPA delimita la competencia del órgano en función del valor del bien (artículo 87 de la citada norma legal y artículo 180 del RLPA)”. Tal extremo como acabamos de ver en el apartado anterior, es plenamente ratificado por el contenido del artículo 89 quien determina el valor de cada bien como determinante a la hora de establecer la distribución competencial de la autorización previa para la enajenación.

Esta interpretación que venimos manteniendo se ha visto reforzada por el reciente Decreto 95/2021, de 23 de febrero, del Consejo de Gobierno, que aprueba una delegación de competencias en el Ayuntamiento de Linares para la gestión de inmuebles propiedad de la Agencia y que al determinar las reglas para la autorización previa de operaciones de venta, las configura en función del valor del bien y de las cuantías previstas en los Estatutos para la determinación de las competencias de cada órgano.

Sentado todo lo anterior, se concluye que para determinar si el expediente de enajenación de bienes que integran la OPV debe pasar por el Consejo Rector de la entidad, ya sea como paso previo a la autorización de la enajenación por Consejo de Gobierno (artículo 10 h) de los Estatutos) o para que sean aprobados por dicho órgano de gobierno (artículo 10 g) de los Estatutos), hay que acudir al valor de tasación de cada uno de los bienes.

Aplicando esta regla ninguno de los bienes superaría el valor de los 3.005.060,00 de euros y conforme a las reglas estatutarias tendría que ser autorizada la operación por Consejo de Gobierno, quedando el resto en el ámbito competencial del Consejo Rector y de la Dirección General.

Código:	7GTMZ6761DEMZQnaBwFK5TBZHU09KK	Fecha	31/03/2022
Firmado Por	MARIA ROCIO LEON CARRASCO		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/7



No obstante lo anterior, configurándose como una oferta pública de venta de varios inmuebles por lotes, deberá estarse a la suma del valor de los distintos inmuebles para establecer la cuantía a estos efectos.

Como conclusión, procedería determinar la competencia para la aprobación de la operación en base al cómputo global de la suma de los valores de los inmuebles objeto de la subasta, que al superar la cuantía establecida estatutariamente (3.005.060,00 euros) deberá en su caso ser objeto de autorización por el Consejo de Gobierno.

En base a lo anterior, la cuantía de la operación propuesta vendría dada por la suma del valor de tasación de todos los inmuebles que asciende a un total 3.425.466,36 €.


4.3. Adecuación del expediente instruido por la mercantil participada AERÓPOLIS a los requisitos exigibles a una operación de enajenación de inmuebles por parte de una sociedad mercantil del sector público andaluz.

En cuanto a los requisitos aplicables a la enajenación de inmuebles por una mercantil del sector público andaluz, partiremos de las conclusiones del Informe EUPI00052/19 relativo a los requisitos exigibles para una operación de enajenación de inmuebles por la mercantil del sector público andaluz EPGASA, que concluye al respecto, de forma resumida: i) que no resulta aplicable la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma a la gestión patrimonial de las mercantiles públicas, ii) que deben buscarse en los principios generales y normas de derecho privado por las que se rigen las garantías necesarias en estos procedimientos, iii) resultan de aplicación los principios generales del artículo 3 de la Ley 40/2015, “objetividad y transparencia en la actuación, eficacia, eficiencia y economía”. Sobre los requisitos aplicables concluye:

“La buena y leal administración, informada suficientemente y actuando a través de un procedimiento adecuado en beneficio del interés de una sociedad participada al cien por cien por una Administración que la utiliza como instrumento, y de acuerdo a los principios de transparencia, eficiencia, eficacia, economía y responsabilidad se traduce en cosas concretas pero es evidente que ello dependerá de las condiciones, también concretas de cada compraventa y es muy difícil imaginar todas las precauciones, garantías y normas de procedimiento que la diligencia debida de los administradores exija para cada uno de los numerosos, por no decir infinitos, supuestos que la realidad puede ofrecer. Así pues la diferencia entre la gestión patrimonial que lleve a cabo una administración y la que lleve a cabo una sociedad mercantil pública no estriba en que esta última no está sometida a límites, sino en que, en el primer caso, estos límites están enumerados de manera exhaustiva en la legislación patrimonial pública que los impone, mientras que, en el segundo caso, son una derivación de principios generales de derecho público y privado, así como del concepto jurídico indeterminado de buena y leal administración en el ámbito mercantil que debe apreciarse en función de las circunstancias concretas de cada operación”.

El expediente instruido por la mercantil AERÓPOLIS debemos destacar a efectos del análisis jurídico los siguientes aspectos:

Código:	7GTMZ6761DEMZQnaBwFK5TBZHU09KK	Fecha	31/03/2022
Firmado Por	MARIA ROCIO LEON CARRASCO		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/7



1. La propuesta contiene información económico-financiera de la sociedad y de los resultados que arrojaría la operación.
2. Los pliegos contienen información suficiente sobre el estado de los inmuebles, incluyendo información sobre una obra pendiente de realizar así como (en el caso de las naves 59, 60 y 61) se advierte de que en la actualidad hay un inquilino y de la fecha final del contrato de alquiler (30 de junio de 2022).
3. Los precios mínimos se han fijado en base a tasaciones emitidas por la empresa Sociedad de Tasación, entidad homologada por Banco de España vigente a la fecha de realización del presente informe.
4. El procedimiento propuesto respeta los principios de publicidad y concurrencia. A tal respecto, los pliegos prevén un plazo de 45 días naturales desde la publicación para presentar proposiciones.
5. Respecto a los medios de publicidad propuestos (perfil del contratante y página web de la sociedad) se entienden adecuados, si bien, como cuestión que afectaría a la ejecución del acuerdo y nos remitimos a las observaciones realizadas por la Secretaría del Consejo Rector en una reciente propuesta remitida para la autorización de una oferta de venta de activos de una sociedad participada (propuesta relativa a la sociedad SOLAND) que sobre la publicidad en enajenación de los inmuebles señaló: *“En cuanto a la publicidad debe ser adecuada a la naturaleza de los bienes y al mercado al que se dirige. No habiendo justificación alguna no parece que la mera publicación en BOJA y web de la entidad sea suficiente. En este sentido recientemente EPGASA, empresa mercantil de la Junta de Andalucía, tal y como la entidad que pretende recibir la autorización del Consejo Rector, realizó publicidad además de en el BOJA y en la web en dos periódicos de tirada nacional y otro provincial, para una enajenación que no alcanzaba la cuantía que tiene ésta. Por tanto, salvo justificación adecuada, la publicidad debe procurarse mediante medios adicionales a los previstos.”*

En base a todo lo anterior, estos servicios jurídicos consideran, con las observaciones señaladas, que el expediente instruido cumple los requisitos exigibles (principios de publicidad y concurrencia, incluye información suficiente a los licitadores, incorpora información de la situación societaria y realiza un análisis de los resultados que arrojaría la operación desde el punto de vista del administrador de la sociedad).


5. Conclusión

Vista la propuesta que será elevada al Consejo Rector para su aprobación, estos Servicios Jurídicos la informan favorablemente, debiendo tomarse en consideración lo señalado en el apartado 4.3 anterior en la fase de ejecución del acuerdo en relación con la adecuada publicidad.

Es cuanto, sin perjuicio de la adecuada tramitación procedimental y mejor criterio fundado en Derecho, tengo el honor de someter a la consideración de la Dirección General.

Rocío León Carrasco
Jefa Unidad Asesoramiento Jurídico

Código:	7GTMZ6761DEMZQnaBwFK5TBZHU09KK	Fecha	31/03/2022
Firmado Por	MARIA ROCIO LEON CARRASCO		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	7/7



INFORME COMPLEMENTARIO EL ÁREA DE SERVICIOS JURÍDICOS SOBRE LA PROPUESTA ELEVADA AL CONSEJO RECTOR PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA OFERTA DE VENTA DE NAVES DE LA SOCIEDAD PARTICIPADA AERÓPOLIS

En relación a esta propuesta por parte de la Secretaría del Consejo Rector se ha emitido nota con una observación en relación con la propuesta a CR de referencia, sobre la que estos SSJJ emitieron el informe 061CCR2022 de sentido favorable.


La observación realizada por la Secretaría del Consejo Rector consiste en la necesidad de reforzar la publicidad en el proceso de oferta de venta de las naves, en el sentido que se había indicado en nuestro informe para fase de ejecución, pero que se entiende debe figurar en la propuesta.

Ante ello por la dirección proponente se informa que la observación formulada ha sido recogida en la propuesta definitiva firmada por la Directora General el 1 de abril de 2022 para su elevación al Consejo Rector.

En tal sentido se comprueba que ello ha sido así.

Rocío León Carrasco
Jefa Unidad Asesoramiento Jurídico

Código:	7GTMZ834RZVCPJjNg7G6j_26Izze	Fecha	01/04/2022
Firmado Por	MARIA ROCIO LEON CARRASCO		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/1



PROPUESTA DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA LA APROBACIÓN POR CONSEJO RECTOR DE LA AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA DE LA PROPUESTA DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD INTEGRAMENTE PARTICIPADA PARQUE TECNOLÓGICO Y AERONÁUTICO DE ANDALUCÍA, S.L.

1. Antecedentes

La sociedad Parque Tecnológico y Aeronáutico de Andalucía, S.L. (en adelante AEROPOLIS), es una sociedad íntegramente participada por la Agencia IDEA que de manera directa ostenta un 40.05 por 100 de participación y de manera indirecta, a través de su sociedad participada SOPREA, un 59.95 por cien de participación.

Su Consejo de Administración, en sesión de fecha 25 de marzo de 2022 ha aprobado el inicio de un procedimiento de enajenación de cuatro inmuebles de su propiedad (concretamente las naves numeradas como 59, 60, 61 y 65 del Parque), con respeto a los principios de publicidad y concurrencia.

En aplicación de lo establecido en el artículo 10 de los Estatutos de la Agencia IDEA, las actuaciones e inversiones de AEROPOLIS deben someterse a autorización por Consejo Rector o de Gobierno, en función de la cuantía de las mismas.

Por ello, el Consejo de Administración ha remitido el expediente completo de la citada Oferta Pública de Venta a la Agencia IDEA a los efectos de que sea sometido a autorización previa por Consejo de Gobierno, para lo cual debe elevarse al Consejo Rector.


2. Objeto.

Constituye el objeto de la presente propuesta la “Aprobación de la oferta pública de venta de los inmuebles descritos propiedad de AEROPOLIS, que será elevada para su autorización por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía”.

La sociedad ha remitido para su elevación a Consejo Rector para que a su vez éste lo eleve a aprobación por Consejo de Gobierno, el expediente instruido al efecto por la mercantil Parque Tecnológico y Aeronáutico de Andalucía, S.L. que cuenta con la siguiente documentación:

- i) Expediente tramitado por AEROPOLIS que contiene
 - a. Pliegos de la Oferta Pública de venta.
 - b. Tasación de las cuatro naves emitida en fecha 18 de febrero de 2022 por la sociedad homologada por Banco de España SOCIEDAD DE TASACION, S.A.
 - c. Certificación registral de las cuatro naves.
 - d. Certificación catastral de las cuatro naves.
 - e. Ficha de venta de las cuatro naves.

Código:	7GTMZ7420PZIT7qSA66cgn1DFHpGNo	Fecha	01/04/2022
Firmado Por	MARÍA DEL CASTILLO RUEDA FERNÁNDEZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/7



- f. Proyecto visado por el Colegio de Arquitectos de Sevilla de reparación y refuerzo de estructura.
- ii) Memoria propuesta de la operación presentada al Consejo de Administración de la sociedad por su Consejero Delegado.
- iii) Acta del Acuerdo adoptado por el Consejo de Administración.

3. Características de la actuación

El objeto de la propuesta es el inicio del procedimiento de comercialización, respetando los principios de publicidad y concurrencia, de las naves número 59, 60, 61 y 65, propiedad de la sociedad y que actualmente se encuentran en disposición de ser comercializadas incorporando en el expediente información completa sobre la existencia de una sentencia que afecta a las mismas y el compromiso de Aerópolis de ejecutar las obras que han resultado de la sentencia (en recurso) que ha recaído en dicho procedimiento.

Se adjunta como anexo 8 el proyecto visado por el Colegio de Arquitectos de Sevilla de reparación y refuerzo de estructura de 8 naves industriales donde se incluyen las naves 59-60-61-65.

La situación jurídica de las naves es que se define a continuación:


NAVE NUMERO	SITUACION JURIDICA	EMPRESA
59	Contrato de arrendamiento en vigor que finaliza el 30 de junio de 2022	FADA CATEC
60	Contrato de arrendamiento en vigor que finaliza el 30 de junio de 2022	FADA CATEC
61	Contrato de arrendamiento en vigor que finaliza el 30 de junio de 2022	FADA CATEC
65	Disponible	-

Las naves 59, 60 y 61 se encuentran actualmente unidas entre sí formando una única unidad de 4.587,33 m². Sin embargo, se proponer licitar la comercialización de estas tres naves de manera individualiza. De este modo, no limitamos a los licitadores, que podrían optar a la compra de una, dos o a las tres naves.

Con respecto a la nave 65 que se encuentra actualmente desocupada, fue objeto de una oferta pública de venta en el mes de julio de 2021 que quedó desierta al no haber ninguna empresa que presentara oferta de compra en firme por la misma. En este documento, se propone comercializar la nave, actualizando el precio de venta a los valores de la tasación actual.

- a. Tasación de las naves

Código:	7GTMZ7420PZIT7qSA66cgn1DFHpGNo	Fecha	01/04/2022
Firmado Por	MARÍA DEL CASTILLO RUEDA FERNÁNDEZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/7



Se ha solicitado tasación de las naves a la empresa Sociedad de Tasación, S.A.; entidad homologada por el Banco de España que, con fecha 18 de febrero de 2022, ha emitido tasación sobre las naves, indicando los valores de mercado aplicables en venta para la misma.

El referido informe de tasación que se acompaña a este informe como anexos (uno por nave) incorpora nota simple informativa del Registro de la Propiedad, así como certificado catastral del inmueble. Se propone fijar como valor mínimo en el procedimiento de comercialización con pública concurrencia el señalado por la tasación como valor de venta método comparativo.

Los valores señalados en la tasación son los que siguen:

NAVE NUMERO	NUM REGISTRO	SUPERFICIE	VALOR VENTA METODO COMPARATIVO	VALOR TASACIÓN
59	18016	1.529'11	578'43 €	884.483'10 €
60	18017	1.529'11	563'16 €	861.133'59 €
61	18018	1.529'11	563'16 €	861.133'59 €
65	18022	1.529.11	535'42 €	818.716'08 €

b. Análisis económico financiero para la sociedad de la propuesta


El valor contable de las naves es el siguiente:

NAVE NUMERO	220	221	282	VALOR EN LIBROS
59	131.557,92 €	585.028,07 €	134.556,84 €	582.029,15 €
60	131.557,92 €	585.028,07 €	134.556,84 €	582.029,15 €
61	131.557,92 €	585.028,07 €	134.556,84 €	582.029,15 €
65	131.557,92 €	590.705,10 €	135.862,32 €	586.400,70 €

El valor mínimo de venta propuesto supera los valores contables, con lo que, en caso de materializarse la operación, arrojaría un beneficio contable en libros.

De igual modo, en caso de que la venta se materializase en segunda convocatoria de la subasta, con la reducción del 10% que se propone en dicha convocatoria, los valores mínimos de venta también serían superiores al valor contable, de acuerdo con el siguiente desglose:

NAVE NUMERO	PRECIO MINIMO VENTA CONVOCATORIA 1	PRECIO MINIMO VENTA CONVOCATORIA 2	VALOR NETO CONTABLE	DIFERENCIA PRECIO CONVOCATORIA 1ª	DIFERENCIA PRECIO CONVOCATORIA 2ª
59	884.483,10 €	796.034,79 €	582.029,15 €	302.453,95 €	214.005,64 €
60	861.133,59 €	775.020,23 €	582.029,15 €	279.104,44 €	192.991,08 €
61	861.133,59 €	775.020,23 €	582.029,15 €	279.104,44 €	192.991,08 €
65	818.716,06 €	736.844,47 €	586.400,70 €	232.315,36 €	150.443,77 €

Código:	7GTMZ7420PZIT7qSA66cgn1DFHpGNo	Fecha	01/04/2022	
Firmado Por	MARÍA DEL CASTILLO RUEDA FERNÁNDEZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/7	

Se propone su comercialización en venta, para dar cumplimiento al plan de viabilidad de la sociedad de enajenación de las naves en el ejercicio 2022.

c. Cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia

Se propone la aplicación en el procedimiento de comercialización del Pliego de condiciones tipo que igualmente se somete a aprobación, que prevé todas las posibles modalidades de comercialización, concretándose en una ficha de inmuebles ofertados las concretas modalidades aprobadas para la comercialización de cada inmueble. La oferta será objeto de publicación en el Perfil del Contratante

<https://juntadeandalucia.es/temas/contratacionpublica/perfiles-licitaciones/perfilescontratante/detalle/EICE25.html?organismo=CECEU> y en la página web de la sociedad <http://aeropolis.es/>, así como en dos periódicos de tirada nacional y otro provincial.

Se prevé otorgar un período inicial de presentación de proposiciones de 45 días naturales desde la publicación y en el caso de que la oferta quedase desierta, se prevé habilitar al Consejero Apoderado de la sociedad a publicar de nuevo por plazo de un mes habilitándole a la aplicación en esta segunda convocatoria de una reducción de hasta un 10% sobre los valores iniciales. Esta segunda oferta se abriría por un plazo de un mes.

Finalizada esta segunda convocatoria, en caso de que quedase desierta la oferta, quedaría como oferta continuada hasta un plazo de un año desde la fecha de la publicación de la oferta, pudiendo el órgano de contratación acordar la finalización de la misma con anterioridad a dicha fecha.


d. Situación litigiosa de las naves e información contenida en la ficha informativa.

En septiembre de 2019 Aerópolis presentó demanda frente a la UTE formada por las entidades ACT SISTEMAS, S.L. y AYNova, S.A. ambas pertenecientes al grupo de empresas AYESA CORPORATE, S.L. La demanda reclamaba a la UTE encargada del proyecto y construcción de las naves la cuantía que estimaba necesaria para la reparación de los defectos estructurales apreciados en las naves que se resumen en cuatro tipos de patologías:

- Patología 1: apoyo de correas T25 sobre dados de hormigón.
- Patología 2: apoyo de vigas sobre pilares.
- Patología 3: apoyo de vigas delta sobre ménsulas de los pilares.
- Patología 4: apoyo de vigas carril sobre ménsulas de los pilares.

El 05 de abril de 2021 se ha dictado sentencia en primera instancia estimando parcialmente la demanda presentada por Parque Tecnológico y Aeronáutico de Andalucía, S.L. AEROPOLIS ha procedido a encargar la redacción de un proyecto de reparación de las naves en el sentido

Código:	7GTMZ7420PZIT7qSA66cgn1DFHpGNo	Fecha	01/04/2022
Firmado Por	MARÍA DEL CASTILLO RUEDA FERNÁNDEZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/7



indicado por la sentencia, proyecto que ha sido visado y se ha adjuntado como anexo a este documento.

A tal efecto la nota informativa que se publicará junto con los pliegos contendrá información sobre esta cuestión y establecerá que aquellas empresas que estén interesadas en presentar oferta podrán consultar información detallada sobre la cuestión en la sede de la sociedad, previa suscripción de un documento garantizando la confidencialidad.

Adicionalmente, se incorporaría en esta información facilitada a los licitadores, el compromiso de Aerópolis de llevar a cabo obras de reparación de las patologías en los términos que se ha dictaminado en la sentencia en primera instancia de fecha 5 de abril de 2021 o su recurso.

e. Reducción de precios en segunda convocatoria

El procedimiento de comercialización tomaría inicialmente el nuevo valor fijado como precio mínimo, con el objeto de obtener la mejor oferta posible para los intereses de la sociedad. Por tanto, para el supuesto de que la oferta quedase desierta tras una primera convocatoria con un plazo de 45 días naturales de presentación de solicitudes, se propone se autorice al Consejero Apoderado a la publicación de una segunda convocatoria por un nuevo plazo de un mes en la que se le faculte a fijar un valor de venta con reducción del 10% sobre la primera convocatoria.

En caso de que esta segunda convocatoria quedase igualmente desierta, la oferta quedaría abierta en continuo tal y como prevé el Pliego de condiciones por un plazo máximo de un año desde su apertura pudiendo el órgano de contratación dar por finalizada la oferta con anterioridad.

f. Criterio de adjudicación.

Se propone la siguiente fórmula para cada inmueble

$$\text{Puntuación} = 100 * Po / Pt$$


en la que,

Po significa precio ofertado

Pt significa precio de tasación

La puntuación será calculada para cada inmueble sobre las ofertas presentadas siendo el que mayor puntos obtenga la que mejor importe suponga sobre el valor de tasación, resolviéndose los empates en función de quien sea el licitador que ha presentado mayor número de ofertas a los cuatro lotes.

Código:	7GTMZ7420PZIT7qSA66cgn1DFHpGNo	Fecha	01/04/2022
Firmado Por	MARÍA DEL CASTILLO RUEDA FERNÁNDEZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/7



4. Competencia para aprobar la operación.

En aplicación de lo establecido en el artículo 10 de los Estatutos de la Agencia IDEA y de acuerdo con lo señalado en el Informe de gabinete jurídico AJ-CETEIC-2022/11, como íntegramente participada de manera directa e indirecta las actuaciones e inversiones de AEROPOLIS deben someterse a autorización por Consejo Rector o de Gobierno, en función de la cuantía de las mismas.

Aunque la operación no supone riesgo, pago ni gasto para la Agencia, al ser el importe total de la operación superior a tres millones de euros (3.005.060,52 €) se estima procede su autorización por Consejo de Gobierno. Y ello por cuanto, en relación con las operaciones de enajenación de inmuebles, el criterio seguido por la Agencia IDEA para la enajenación de sus activos en recientes propuestas ha consistido en considerar como cuantía de la operación el importe del valor de los inmuebles que se enajenan.

5. Propuesta

Se propone a Consejo Rector para su aprobación por Consejo de Gobierno la siguiente Propuesta:

“Acordar el inicio del proceso de comercialización de las naves números 59, 60, 61 y 65, aplicando los pliegos tipo de comercialización, aprobados por la sociedad, con respeto a los principios de publicidad y concurrencia, en la modalidad de venta, aplicando el siguiente precio mínimo:

Nave	Nº Registro	Superficie	Valor venta método comparativo
59	18016	1.529'11	884.483'10 €
60	18017	1.529'11	861.133'59 €
61	18018	1.529'11	861.133'59 €
65	18022	1.529.11	818.716'08 €

En cuanto a la forma de selección del adjudicatario se aplicaría la siguiente fórmula.


Modalidad de comercialización aprobada para las naves:

*Puntuación = 100 * Po / Pt en la que la puntuación sea designada para cada inmueble sobre las ofertas presentadas siendo la que mayor puntos obtenga la que mejor precio suponga sobre el valor de tasación, resolviéndose los empates en función de quien sea el licitador que ha presentado mayor número de ofertas a los cuatro lotes la oferta que se aprueba.*

1.- Compra en firme con las siguientes condiciones básicas:

- Precio mínimo a ofertar:
 - Nave 59: 884.483'10 €

Código:	7GTMZ7420PZIT7qSA66cgn1DFHpGNo	Fecha	01/04/2022
Firmado Por	MARÍA DEL CASTILLO RUEDA FERNÁNDEZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/7





Consejo Rector

- Nave 60: 861.133'59 €
- Nave 61: 861.133'59 €
- Nave 65: 818.716'08 €
- *Los pliegos de condiciones informarán de forma suficiente sobre la situación litigiosa en la que se encuentra la citada nave, asumiendo Aerópolis la obligación de reparación de la misma en los siguientes términos que serán recogidos en la escritura de compraventa en caso de adjudicarse la venta: “la vendedora ejecutará en la nave las actuaciones de reparación que han resultado de sentencia firme en el procedimiento judicial que se sigue frente a la UTE constructora. AERÓPOLIS acometerá las obras definitivas que han sido definidas en sentencia de 5 de abril de 2021 nº 100/2021 o su recurso”*

2. *Delegar en el Consejero Apoderado como órgano de contratación de la sociedad la tramitación del procedimiento completo hasta su adjudicación y formalización en documento público.*


3. *Otorgar un plazo inicial de 45 días naturales desde la publicación para la presentación de ofertas.*

4. *En caso de que quedase desierta la convocatoria, se autoriza al Consejero Apoderado a publicar una segunda convocatoria por plazo de un mes facultándola a aplicar en la nueva convocatoria una reducción del precio mínimo de venta de hasta un 10%.*

5.- *Si esta segunda convocatoria quedase desierta, la oferta quedará como oferta continuada hasta un plazo máximo de un año desde la apertura de la primera convocatoria, pudiendo cerrarse con anterioridad si así lo estimase conveniente el órgano de contratación”.*

En Sevilla, a fecha de firma electrónica.

Código:	7GTMZ7420PZIT7qSA66cgn1DFHpGNo	Fecha	01/04/2022
Firmado Por	MARÍA DEL CASTILLO RUEDA FERNÁNDEZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	7/7



PROPUESTA DE LA DIRECCIÓN DE ESPACIOS DE INNOVACIÓN Y SECTORES ESTRATÉGICOS (UNIDAD DE PARTICIPADAS) PARA LA APROBACIÓN POR CONSEJO RECTOR DE LA AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA DE LA PROPUESTA DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD INTEGRAMENTE PARTICIPADA PARQUE TECNOLÓGICO Y AERONÁUTICO DE ANDALUCÍA, S.L.

1. Antecedentes

La sociedad Parque Tecnológico y Aeronáutico de Andalucía, S.L. (en adelante AEROPOLIS), es una sociedad íntegramente participada por la Agencia IDEA que de manera directa ostenta un 40.05 por 100 de participación y de manera indirecta, a través de su sociedad participada SOPREA, un 59.95 por cien de participación.

Su Consejo de Administración, en sesión de fecha 25 de marzo de 2022 ha aprobado el inicio de un procedimiento de enajenación de cuatro inmuebles de su propiedad (concretamente las naves numeradas como 59, 60, 61 y 65 del Parque), con respeto a los principios de publicidad y concurrencia.

En aplicación de lo establecido en el artículo 10 de los Estatutos de la Agencia IDEA, las actuaciones e inversiones de AEROPOLIS deben someterse a autorización por Consejo Rector o de Gobierno, en función de la cuantía de las mismas.

Por ello, el Consejo de Administración ha remitido el expediente completo de la citada Oferta Pública de Venta a la Agencia IDEA a los efectos de que sea sometido a autorización previa por Consejo de Gobierno, para lo cual debe elevarse al Consejo Rector.

2. Objeto.

Constituye el objeto de la presente propuesta la “Aprobación de la oferta pública de venta de los inmuebles descritos propiedad de AEROPOLIS, que será elevada para su autorización por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía”.

La sociedad ha remitido para su elevación a Consejo Rector para que a su vez éste lo eleve a aprobación por Consejo de Gobierno, el expediente instruido al efecto por la mercantil Parque Tecnológico y Aeronáutico de Andalucía, S.L. que cuenta con la siguiente documentación:

- i) Expediente tramitado por AEROPOLIS que contiene

- a. Pliegos de la Oferta Pública de venta.
 - b. Tasación de las cuatro naves emitida en fecha 18 de febrero de 2022 por la sociedad homologada por Banco de España SOCIEDAD DE TASACION, S.A.
 - c. Certificación registral de las cuatro naves.
 - d. Certificación catastral de las cuatro naves.
 - e. Ficha de venta de las cuatro naves.
 - f. Proyecto visado por el Colegio de Arquitectos de Sevilla de reparación y refuerzo de estructura.
- ii) Memoria propuesta de la operación presentada al Consejo de Administración de la sociedad por su Consejero Delegado.
 - iii) Acta del Acuerdo adoptado por el Consejo de Administración.

3. Características de la actuación

El objeto de la propuesta es el inicio del procedimiento de comercialización, respetando los principios de publicidad y concurrencia, de las naves número 59, 60, 61 y 65, propiedad de la sociedad y que actualmente se encuentran en disposición de ser comercializadas incorporando en el expediente información completa sobre la existencia de una sentencia que afecta a las mismas y el compromiso de Aerópolis de ejecutar las obras que han resultado de la sentencia (en recurso) que ha recaído en dicho procedimiento.

Se adjunta como anexo 8 el proyecto visado por el Colegio de Arquitectos de Sevilla de reparación y refuerzo de estructura de 8 naves industriales donde se incluyen las naves 59-60-61-65.

La situación jurídica de las naves es que se define a continuación:

NAVE NUMERO	SITUACION JURIDICA	EMPRESA
59	Contrato de arrendamiento en vigor que finaliza el 30 de junio de 2022	FADA CATEC
60	Contrato de arrendamiento en vigor que finaliza el 30 de junio de 2022	FADA CATEC
61	Contrato de arrendamiento en vigor que finaliza el 30 de junio de 2022	FADA CATEC
65	Disponible	-

Las naves 59, 60 y 61 se encuentran actualmente unidas entre sí formando una única unidad de 4.587,33 m². Sin embargo, se proponer licitar la comercialización de estas tres naves de

manera individualiza. De este modo, no limitamos a los licitadores, que podrían optar a la compra de una, dos o a las tres naves.

Con respecto a la nave 65 que se encuentra actualmente desocupada, fue objeto de una oferta pública de venta en el mes de julio de 2021 que quedó desierta al no haber ninguna empresa que presentara oferta de compra en firme por la misma. En este documento, se propone comercializar la nave, actualizando el precio de venta a los valores de la tasación actual.

a. Tasación de las naves

Se ha solicitado tasación de las naves a la empresa Sociedad de Tasación, S.A.; entidad homologada por el Banco de España que, con fecha 18 de febrero de 2022, ha emitido tasación sobre las naves, indicando los valores de mercado aplicables en venta para la misma.

El referido informe de tasación que se acompaña a este informe como anexos (uno por nave) incorpora nota simple informativa del Registro de la Propiedad, así como certificado catastral del inmueble. Se propone fijar como valor mínimo en el procedimiento de comercialización con pública concurrencia el señalado por la tasación como valor de venta método comparativo.

Los valores señalados en la tasación son los que siguen:

NAVE NUMERO	NUM REGISTRO	SUPERFICIE	VALOR VENTA METODO COMPARATIVO	VALOR TASACIÓN
59	18016	1.529'11	578'43 €	884.483'10 €
60	18017	1.529'11	563'16 €	861.133'59 €
61	18018	1.529'11	563'16 €	861.133'59 €
65	18022	1.529.11	535'42 €	818.716'08 €

b. Análisis económico financiero para la sociedad de la propuesta

El valor contable de las naves es el siguiente:

NAVE NUMERO	220	221	282	VALOR EN LIBROS
59	131.557,92 €	585.028,07 €	134.556,84 €	582.029,15 €
60	131.557,92 €	585.028,07 €	134.556,84 €	582.029,15 €
61	131.557,92 €	585.028,07 €	134.556,84 €	582.029,15 €
65	131.557,92 €	590.705,10 €	135.862,32 €	586.400,70 €

El valor mínimo de venta propuesto supera los valores contables, con lo que, en caso de materializarse la operación, arrojaría un beneficio contable en libros.

De igual modo, en caso de que la venta se materializase en segunda convocatoria de la subasta, con la reducción del 10% que se propone en dicha convocatoria, los valores mínimos de venta también serían superiores al valor contable, de acuerdo con el siguiente desglose:

NAVE NUMERO	PRECIO MINIMO VENTA 1 CONVOCATORIA	PRECIO MINIMO VENTA 2 CONVOCATORIA	VALOR NETO CONTABLE	DIFERENCIA PRECIO 1ª CONVOCATORIA	DIFERENCIA PRECIO 2ª CONVOCATORIA
59	884.483,10 €	796.034,79 €	582.029,15 €	302.453,95 €	214.005,64 €
60	861.133,59 €	775.020,23 €	582.029,15 €	279.104,44 €	192.991,08 €
61	861.133,59 €	775.020,23 €	582.029,15 €	279.104,44 €	192.991,08 €
65	818.716,06 €	736.844,47 €	586.400,70 €	232.315,36 €	150.443,77 €

Se propone su comercialización en venta, para dar cumplimiento al plan de viabilidad de la sociedad de enajenación de las naves en el ejercicio 2022.

c. Cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia

Se propone la aplicación en el procedimiento de comercialización del Pliego de condiciones tipo que igualmente se somete a aprobación, que prevé todas las posibles modalidades de comercialización, concretándose en una ficha de inmuebles ofertados las concretas modalidades aprobadas para la comercialización de cada inmueble. La oferta será objeto de publicación en el Perfil del Contratante

<https://juntadeandalucia.es/temas/contratacionpublica/perfiles-licitaciones/perfilescontratante/detalle/EICE25.html?organismo=CECEU> y en la página web de la sociedad <http://aeropolis.es/> así como en dos periódicos de tirada nacional y otro provincial.

Se prevé otorgar un período inicial de presentación de proposiciones de 45 días naturales desde la publicación y en el caso de que la oferta quedase desierta, se prevé habilitar al Consejero Apoderado de la sociedad a publicar de nuevo por plazo de un mes habilitándole a la aplicación en esta segunda convocatoria de una reducción de hasta un 10% sobre los valores iniciales. Esta segunda oferta se abriría por un plazo de un mes.

Finalizada esta segunda convocatoria, en caso de que quedase desierta la oferta, quedaría como oferta continuada hasta un plazo de un año desde la fecha de la publicación de la oferta, pudiendo el órgano de contratación acordar la finalización de la misma con anterioridad a dicha fecha.

d. Situación litigiosa de las naves e información contenida en la ficha informativa.

En septiembre de 2019 Aerópolis presentó demanda frente a la UTE formada por las entidades ACT SISTEMAS, S.L. y AYNova, S.A. ambas pertenecientes al grupo de empresas AYESA CORPORATE, S.L. La demanda reclamaba a la UTE encargada del proyecto y construcción de las naves la cuantía que estimaba necesaria para la reparación de los defectos estructurales apreciados en las naves que se resumen en cuatro tipos de patologías:

- Patología 1: apoyo de correas T25 sobre dados de hormigón.
- Patología 2: apoyo de vigas sobre pilares.
- Patología 3: apoyo de vigas delta sobre ménsulas de los pilares.
- Patología 4: apoyo de vigas carril sobre ménsulas de los pilares.

El 05 de abril de 2021 se ha dictado sentencia en primera instancia estimando parcialmente la demanda presentada por Parque Tecnológico y Aeronáutico de Andalucía, S.L. AEROPOLIS ha procedido a encargar la redacción de un proyecto de reparación de las naves en el sentido indicado por la sentencia, proyecto que ha sido visado y se ha adjuntado como anexo a este documento.

A tal efecto la nota informativa que se publicará junto con los pliegos contendrá información sobre esta cuestión y establecerá que aquellas empresas que estén interesadas en presentar oferta podrán consultar información detallada sobre la cuestión en la sede de la sociedad, previa suscripción de un documento garantizando la confidencialidad.

Adicionalmente, se incorporaría en esta información facilitada a los licitadores, el compromiso de Aerópolis de llevar a cabo obras de reparación de las patologías en los términos que se ha dictaminado en la sentencia en primera instancia de fecha 5 de abril de 2021 o su recurso.

e. Reducción de precios en segunda convocatoria

El procedimiento de comercialización tomaría inicialmente el nuevo valor fijado como precio mínimo, con el objeto de obtener la mejor oferta posible para los intereses de la sociedad. Por tanto, para el supuesto de que la oferta quedase desierta tras una primera convocatoria con un plazo de 45 días naturales de presentación de solicitudes, se propone se autorice al Consejero Apoderado a la publicación de una segunda convocatoria por un nuevo plazo de un mes en la que se le faculte a fijar un valor de venta con reducción del 10% sobre la primera convocatoria.

En caso de que esta segunda convocatoria quedase igualmente desierta, la oferta quedaría abierta en continuo tal y como prevé el Pliego de condiciones por un plazo máximo de un año desde su apertura pudiendo el órgano de contratación dar por finalizada la oferta con anterioridad.

f. Criterio de adjudicación.

Se propone la siguiente fórmula para cada inmueble

$$\text{Puntuación} = 100 * Po / Pt$$

en la que,

Po significa precio ofertado

Pt significa precio de tasación

La puntuación será calculada para cada inmueble sobre las ofertas presentadas siendo el que mayor puntos obtenga la que mejor importe suponga sobre el valor de tasación, resolviéndose los empates en función de quien sea el licitador que ha presentado mayor número de ofertas a los cuatro lotes.

4. Competencia para aprobar la operación.

En aplicación de lo establecido en el artículo 10 de los Estatutos de la Agencia IDEA y de acuerdo con lo señalado en el Informe de gabinete jurídico AJ-CETEIC-2022/11, como íntegramente participada de manera directa e indirecta las actuaciones e inversiones de AEROPOLIS deben someterse a autorización por Consejo Rector o de Gobierno, en función de la cuantía de las mismas.

Aunque la operación no supone riesgo, pago ni gasto para la Agencia, al ser el importe total de la operación superior a tres millones de euros (3.005.060,52 €) se estima procede su autorización por Consejo de Gobierno. Y ello por cuanto, en relación con las operaciones de enajenación de inmuebles, el criterio seguido por la Agencia IDEA para la enajenación de sus activos en recientes propuestas ha consistido en considerar como cuantía de la operación el importe del valor de los inmuebles que se enajenan.

5. Propuesta

Se propone a la Dirección General que eleve al Consejo Rector para su aprobación por Consejo de Gobierno la siguiente Propuesta:

“Acordar el inicio del proceso de comercialización de las naves números 59, 60, 61 y 65, aplicando los pliegos tipo de comercialización, aprobados por la sociedad, con respeto a los principios de publicidad y concurrencia, en la modalidad de venta, aplicando el siguiente precio mínimo:

Nave	Nº Registro	Superficie	Valor venta método comparativo
59	18016	1.529'11	884.483'10 €
60	18017	1.529'11	861.133'59 €
61	18018	1.529'11	861.133'59 €
65	18022	1.529.11	818.716'08 €

En cuanto a la forma de selección del adjudicatario se aplicaría la siguiente fórmula.

Modalidad de comercialización aprobada para las naves:

*Puntuación = 100 * Po / Pt en la que la puntuación sea designada para cada inmueble sobre las ofertas presentadas siendo la que mayor puntos obtenga la que mejor precio suponga sobre el valor de tasación, resolviéndose los empates en función de quien sea el licitador que ha presentado mayor número de ofertas a los cuatro lotes la oferta que se aprueba.*

1.- Compra en firme con las siguientes condiciones básicas:

- Precio mínimo a ofertar:
 - Nave 59: 884.483'10 €
 - Nave 60: 861.133'59 €
 - Nave 61: 861.133'59 €

- Nave 65: 818.716'08 €
- *Los pliegos de condiciones informarán de forma suficiente sobre la situación litigiosa en la que se encuentra la citada nave, asumiendo Aerópolis la obligación de reparación de la misma en los siguientes términos que serán recogidos en la escritura de compraventa en caso de adjudicarse la venta: “la vendedora ejecutará en la nave las actuaciones de reparación que han resultado de sentencia firme en el procedimiento judicial que se sigue frente a la UTE constructora. AERÓPOLIS acometerá las obras definitivas que han sido definidas en sentencia de 5 de abril de 2021 nº 100/2021 o su recurso”*

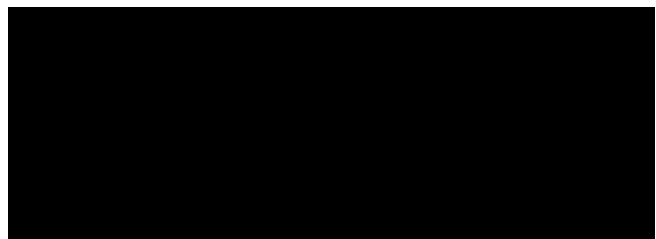
2. *Delegar en el Consejero Apoderado como órgano de contratación de la sociedad la tramitación del procedimiento completo hasta su adjudicación y formalización en documento público.*

3. *Otorgar un plazo inicial de 45 días naturales desde la publicación para la presentación de ofertas.*

4. *En caso de que quedase desierta la convocatoria, se autoriza al Consejero Apoderado a publicar una segunda convocatoria por plazo de un mes facultándola a aplicar en la nueva convocatoria una reducción del precio mínimo de venta de hasta un 10%.*

5.- *Si esta segunda convocatoria quedase desierta, la oferta quedará como oferta continuada hasta un plazo máximo de un año desde la apertura de la primera convocatoria, pudiendo cerrarse con anterioridad si así lo estimase conveniente el órgano de contratación”.*

En Sevilla, a fecha de firma electrónica.



José Antonio Jiménez de León
Director Espacios de Innovación y Sectores
Estratégicos

ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, POR EL QUE SE AUTORIZA LA PROPUESTA DE OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD PARQUE TECNOLÓGICO Y AERONÁUTICO DE ANDALUCÍA, S.L., APROBADA POR EL CONSEJO RECTOR DE LA AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA.

MEMORIA TÉCNICA

Según lo previsto en el artículo 2.4 del Decreto 117/2020, de 8 de septiembre, por el que se regula la estructura orgánica de la Consejería de Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades, modificado por el Decreto 123/2021, de 16 de marzo, la sociedad mercantil pública Parque Tecnológico y Aeronáutico de Andalucía, S.L. (AERÓPOLIS) queda adscrita a la citada Consejería, siendo su centro directivo de adscripción la Secretaría General de Empresa, Innovación y Emprendimiento según el artículo 5.3 del mismo Decreto.


Dicha sociedad es una sociedad íntegramente participada por la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía (en adelante, Agencia IDEA) que de manera directa ostenta un 40,05% de participación y de manera indirecta, a través de su sociedad participada SOPREA, un 59.95 % de participación.

El Consejo de Administración de Aerópolis, en sesión de fecha 25 de marzo de 2022, ha aprobado el inicio de un procedimiento de enajenación de cuatro inmuebles de su propiedad (concretamente las naves numeradas como 59, 60, 61 y 65 del Parque), con respeto a los principios de publicidad y concurrencia, y que actualmente se encuentran en disposición de ser comercializadas. Por otra parte, debe tenerse en cuenta que la comercialización en venta de estas naves permite dar cumplimiento al plan de viabilidad de la sociedad Aerópolis., aprobado por su Consejo de Administración el 17 de junio de 2021.

En aplicación de lo establecido en el artículo 10 de los Estatutos de la Agencia IDEA, las actuaciones e inversiones de AEROPOLIS deben someterse a autorización por Consejo Rector o Consejo de Gobierno, en función de la cuantía de las mismas.

Los Estatutos de la Agencia IDEA, aprobados por Decreto 26/2007, de 6 de febrero, establecen en su artículo 10.h), que corresponde al Consejo Rector proponer al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, a instancias de la Dirección General, la autorización de actuaciones e inversiones de la Agencia y sus empresas cuyo compromiso de pago, gasto o riesgo sea superior a tres millones cinco mil sesenta euros con cincuenta y dos céntimos (3.005.060,52 euros). En consecuencia, pese a que el valor de tasación individual de los inmuebles no supera dicha cantidad en ningún caso, se debe tener en cuenta el valor de tasación de todos ellos, que asciende, como se indicará más adelante, a un total de tres millones cuatrocientos veinticinco mil cuatrocientos sesenta y seis euros con treinta y seis céntimos (3.425.466,36 euros), dando un tratamiento conjunto a la oferta pública de venta para determinar la competencia del Consejo de Gobierno en la autorización de la operación.



PABLO FABIO CORTES ACHEDAD		04/04/2022 18:48	PÁGINA 1/3
VERIFICACIÓN	BndJAVAPKPLMATC9L597SDHGVCWNYJ	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

Por ello, el Consejo de Administración de Aerópolis ha remitido el expediente completo de la citada Oferta Pública de Venta a la Agencia IDEA, a los efectos de que sea sometido a autorización previa por parte del Consejo de Gobierno, para lo cual debe elevarse al Consejo Rector

Se ha solicitado tasación de las naves a la empresa Sociedad de Tasación, S.A.; entidad homologada por el Banco de España que, con fecha 18 de febrero de 2022, ha emitido tasación sobre las naves, indicando los valores de mercado aplicables en venta para la misma. Como consecuencia de dicho informe, se propone fijar como valor mínimo en el procedimiento de comercialización con pública concurrencia el señalado por la tasación como valor de venta método comparativo.

Los valores señalados en la tasación son los que siguen:

NAVE NUMERO	NUM REGISTRO	SUPERFICIE	VALOR VENTA METODO COMPARATIVO	VALOR TASACIÓN
59	18016	1.529'11	578'43 €	884.483'10 €
60	18017	1.529'11	563'16 €	861.133'59 €
61	18018	1.529'11	563'16 €	861.133'59 €
65	18022	1.529.11	535'42 €	818.716'08 €
TOTAL VALOR TASACIÓN				3.425.466,36 €

Se propone la aplicación en el procedimiento de comercialización del Pliego de condiciones tipo que igualmente se somete a aprobación, que prevé todas las posibles modalidades de comercialización, concretándose en una ficha de inmuebles ofertados las concretas modalidades aprobadas para la comercialización de cada inmueble. La oferta será objeto de publicación en el Perfil del Contratante de Aerópolis, así como en dos periódicos de tirada nacional y otro provincial.

Se prevé otorgar un período inicial de presentación de proposiciones de 45 días naturales desde la publicación y en el caso de que la oferta quedase desierta, se prevé habilitar al Consejero Apoderado de la sociedad a publicar de nuevo por plazo de un mes habilitándole a la aplicación en esta segunda convocatoria de una reducción de hasta un 10% sobre los valores iniciales. Esta segunda oferta se abrirá por un plazo de un mes.

Finalizada esta segunda convocatoria, en caso de que quedase desierta la oferta, quedaría como oferta continuada hasta un plazo de un año desde la fecha de la publicación de la oferta, pudiendo el órgano de contratación acordar la finalización de la misma con anterioridad a dicha fecha.

Respecto al criterio de adjudicación, se propone la siguiente fórmula para cada inmueble

$$\text{Puntuación} = 100 * \text{Po} / \text{Pt}$$

en la que Po significa precio ofertado y Pt significa precio de tasación




La puntuación será calculada para cada inmueble sobre las ofertas presentadas siendo el que mayor puntos obtenga la que mejor importe suponga sobre el valor de tasación, resolviéndose los empates en función de quien sea el licitador que ha presentado mayor número de ofertas a los cuatro lotes.

En Sevilla, a la fecha de la firma

EL SECRETARIO GENERAL DE EMPRESA, INNOVACIÓN Y EMPRENDIMIENTO



	PABLO FABIO CORTES ACHEDAD	04/04/2022 18:48	PÁGINA 3/3
VERIFICACIÓN	BndJAVAPKPLMATC9L597SDHGVCWNYJ	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	
			

DARÍO CANTERLA MUÑOZ, Secretario del Consejo Rector de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía

CERTIFICA

Que en la sesión del Consejo Rector celebrada el 5 de abril de 2022 se adoptó el siguiente acuerdo:

“Eleva a Consejo de Gobierno la siguiente propuesta de acuerdo:

“Acordar el inicio del proceso de comercialización de las naves números 59, 60, 61 y 65, aplicando los pliegos tipo de comercialización, aprobados por la sociedad, con respeto a los principios de publicidad y concurrencia, en la modalidad de venta, aplicando el siguiente precio mínimo:

Nave	Nº Registro	Superficie	Valor venta método comparativo
59	18016	1.529'11	884.483'10 €
60	18017	1.529'11	861.133'59 €
61	18018	1.529'11	861.133'59 €
65	18022	1.529.11	818.716'08 €

En cuanto a las condiciones del procedimiento de oferta pública así como las condiciones básicas de la compraventa se estará a lo acordado en la sesión del Consejo de Administración de Aerópolis de 25 de marzo de 2022.”

A efectos de lo previsto en el art. 96.2 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía, se hace constar que la aprobación del Acta ha sido diferida al siguiente Consejo Rector.

EL SECRETARIO
D. Darío CANTERLA MUÑOZ

VºBº
EL PRESIDENTE
Pablo CORTÉS ACHECHAD

Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	DARIO CANTERLA MUÑOZ	05/04/2022	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jm4SQJYETT4JW33VLH2BK858782	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FIRMADO POR	PABLO FABIO CORTES ACHEDAD	05/04/2022	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jmRQ78AAAY59EJND244RYPQC3LNZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	