

Anexo II (a)

**ACUERDO DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024, 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 A LA OPERACIÓN DE PERMUTA DE UN INMUEBLE PROPIEDAD DE LA AGENCIA POR CINCO SUELOS URBANOS PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA, S.A.**

**RELACIÓN DE DOCUMENTOS** (Orden cronológico)

**TODOS LOS DOCUMENTOS DEL EXPEDIENTE SON ACCESIBLES**

Nº de orden	Denominación del documento
1	Propuesta de la Dirección General de la Agencia IDEA al Consejo Rector.
2	Informe del área de Servicios Jurídicos de la Agencia IDEA.
3	Certificación del Consejo Rector de la Agencia IDEA.

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.

Fdo.: Amelia Martínez Sánchez  
Viceconsejera de Economía, Hacienda y Fondos Europeos



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	27/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmG2D2N82QDYRCQQMCXN4XR7GFR	PÁG. 1/1	

## Propuesta Consejo Rector

**Proyecto:** AUTORIZACIÓN DE LA OPERACIÓN DE PERMUTA DE UN INMUEBLE PROPIEDAD DE LA AGENCIA IDEA CON CINCO SUELOS URBANOS PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA, S.A. EXPEDIENTE UGE2024.001.

**Objeto:** Aprobación de la permuta de la finca registral nº 15877 de Málaga propiedad de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía por las fincas registrales nº 59112, 59114, 59116, 59118, 59120 de Málaga propiedad de la sociedad Parque Tecnológico de Andalucía S.A. que será elevada para su autorización por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.

### Índice:

<b>1. Antecedentes .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Objeto .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Características de la actuación .....</b>	<b>3</b>
<b>3.1 Descripción de los inmuebles .....</b>	<b>3</b>
<b>3.2. Importes de la operación .....</b>	<b>5</b>
<b>3.3. Suficiencia Financiera .....</b>	<b>7</b>
<b>3.4. Fundamentos y motivación de la adjudicación directa .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Agencia TRADE .....</b>	<b>10</b>
<b>5. Competencia para aprobar la operación .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Propuesta .....</b>	<b>11</b>



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MIGUEL ANGEL FIGUEROA TEVA	19/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmDLK5N5G3ANF5L8W3SVF3C7NNJ	PÁG. 1/14	

## 1. Antecedentes.

El 19 de julio de 2024 se acordó el inicio de expediente UGE2024.001, mediante Resolución de la Dirección General de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía (en adelante Agencia IDEA), para la permuta de determinados inmuebles de su propiedad con otros propiedad de la sociedad Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. (en adelante sociedad PTA).

En dicha Resolución de inicio de expediente, se estimaba la permuta para dos edificios de la Agencia IDEA, pero tras las tasaciones encargadas a posteriori, la propuesta que se formula en la presente memoria en el marco de este expediente es con solo uno de los edificios, descartando el Edificio de Módulos Tecnológicos.

La Agencia IDEA, es propietaria del siguiente inmueble en el Parque Tecnológico de Andalucía (Málaga Techpark):

- Finca registral 15877 de Málaga del Registro de la Propiedad de Málaga nº 8, tomo 2090, libro 185, folio 73. Edificio Centro de Empresas CEPTA de 9.759,49 m<sup>2</sup> de superficie construida.

Por otro lado, la sociedad PTA posee cinco solares ubicados en el Parque Tecnológico, con las siguientes descripciones:

- Finca registral de sección 4ª nº 59112 de Málaga del Registro de la Propiedad de Málaga nº 8, tomo 3241, libro 1120, folio 59. Parcela I+DR5 de 27.029,60 m<sup>2</sup>.
- Finca registral de sección 4ª nº 59114 de Málaga del Registro de la Propiedad de Málaga nº 8, tomo 3241, libro 1120, folio 62. Parcela I+DP-1 de 4.091,64 m<sup>2</sup>.
- Finca registral de sección 4ª nº 59116 de Málaga del Registro de la Propiedad de Málaga nº 8, tomo 3241, libro 1120, folio 65. Parcela I+DP-2 de 4.971,70 m<sup>2</sup>.
- Finca registral de sección 4ª nº 59118 de Málaga del Registro de la Propiedad de Málaga nº 8, tomo 3241, libro 1120, folio 68. Parcela I+DP-3 de 5.833,96 m<sup>2</sup>.
- Finca registral de sección 4ª nº 59120 de Málaga del Registro de la Propiedad de Málaga nº 8, tomo 3241, libro 1120, folio 71. Parcela I+DP-4 de 4.807,50 m<sup>2</sup>.

Es intención de la Agencia permutar la mencionada finca de su propiedad por los cinco suelos urbanos propiedad de la sociedad PTA ubicados en el propio parque, con el objetivo final de aportarlos en la constitución de una sociedad mercantil que promoverá y desarrollará actividad en dichos suelos, siendo su

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MIGUEL ANGEL FIGUEROA TEVA	19/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmDLK5N5G3ANF5L8W3SVF3C7NNJ	PÁG. 2/14	

finalidad concreta la implantación del centro de microelectrónica del IMEC (Centro Interuniversitario de Microelectrónica) en Málaga en virtud de un convenio suscrito entre el Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, el Ayuntamiento de Málaga y la Junta de Andalucía.

La anterior actuación se enmarca dentro del compromiso adoptado por la Junta de Andalucía para la aportación de suelo al Parque Tecnológico de Andalucía, siendo la permuta el instrumento jurídico establecido a tales efectos.

La participación en dicha sociedad mercantil pasará a la Agencia TRADE, en el marco de liquidación de la Agencia IDEA, conforme a la Ley 9/2021, de 23 de diciembre, por la que se crean la Agencia Empresarial para la Transformación y el Desarrollo Económico (TRADE) y la Agencia para la Calidad Científica y Universitaria de Andalucía (ACCUA).

## 2. Objeto.

Constituye el objeto de la presente propuesta la “Aprobación de la permuta de la finca registral nº 15877 de Málaga propiedad de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía por las fincas registrales nº 59112, 59114, 59116, 59118, 59120 de Málaga propiedad de la sociedad Parque Tecnológico de Andalucía S.A. que será elevada para su autorización por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía”.

El objetivo de la propuesta es adquirir las fincas anteriormente referenciadas propiedad de la sociedad PTA mediante la permuta con un edificio centro de empresas, propiedad de la Agencia y la aportación dineraria resultante de la diferencia de los valores de tasación de todos los inmuebles.

Este expediente de enajenación y adquisición mediante permuta ha tenido la siguiente tramitación incorporándose como anexo a esta propuesta todos los documentos enumerados a continuación:

1. Informe de la Dirección de Espacios de Innovación y Sectores Estratégicos sobre la depuración física y jurídica de los inmuebles, conforme el artículo 85 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LPCAA).
2. Resolución de la Dirección General de 19/07/2024 de inicio de expediente.
3. Tasaciones de los inmuebles de las Sociedades de tasación homologada por el Banco de España, TASASUR y EUROVALORACIONES.
4. Informe técnico de 13/09/2024 de la Dirección General de Patrimonio sobre las tasaciones realizadas.
5. Informe de la Dirección Económica Financiera de 17/09/2024 sobre el riesgo de la operación.
6. Informe de PricewaterhouseCooper de 17/09/2024 de análisis fiscal de la operación.
7. Resolución del Director General de 16/09/2024 por el que se aprueban las tasaciones.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MIGUEL ANGEL FIGUEROA TEVA	19/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmDLK5N5G3ANF5L8W3SVF3C7NNJ	PÁG. 3/14	

### 3. Características de la actuación

#### 3.1 Descripción de los inmuebles

La Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía IDEA, es propietaria del siguiente inmueble:

- Finca registral 15877 de Málaga del Registro de la Propiedad de Málaga nº 8, tomo 2090, libro 185, folio 73. Edificio Centro de Empresas CEPTA. Edificio situado en Avda. Juan López Peñalver nº 17 del Parque Tecnológico de Andalucía en Campanillas (Málaga) con una superficie construida de 9.759,49 m<sup>2</sup> sobre una parcela de 8.288 m<sup>2</sup>.

Se desarrolla en 4 plantas sobre rasante formada cada plantas por dos alas A y B (en cada ala existen aseos, pasillo y oficinas) y una planta bajo rasante en semisótano destinada a aparcamientos con 100 plazas, al edificio se accede por una entrada principal vestíbulo donde se encuentra la recepción, escaleras (con estructura metálica) y dos ascensores para su comunicación vertical; la superficie restante de parcela no ocupada en planta baja se destinada a su urbanización, que alberga 69 plazas de aparcamiento exteriores.

Su referencia catastral es 1366104UF6616N0001JZ.

Esta finca registral tiene inscrita dos condiciones resolutorias a favor de la entidad Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. en garantía (1) del pago aplazado por la compra de dicha finca la suma de un millón cincuenta y siete mil doscientos sesenta y tres Euros sesenta y siete céntimos, en diez anualidades hasta 2015 y (2) de la obligación de destinar las edificaciones construidas a la actividad referida en el anteproyecto presentado a Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. y de acuerdo con las previsiones urbanísticas, industriales, fabriles y científicas que se especifican en el Plan General de Málaga y Plan Parcial SUP-CA-5.

Dichas obligaciones están cumplidas por lo que en el momento de la formalización de la escritura pública se hará constar para su cancelación ante el Registro de la Propiedad.

Dicho inmueble procede de actuaciones promovidas por la propia Agencia dentro del ámbito de aplicación de sus competencias de promover la creación de parques tecnológicos, industriales y empresariales. Dicho inmueble se encuentra arrendado parcialmente mediante contratos de arrendamiento de módulos de oficinas a diferentes empresas.

Una vez realizada la transmisión del edificio a la sociedad PTA esta tendrá que verse subrogada en el posición de arrendador en los contratos de arrendamiento en vigor existentes y en los contratos de servicios para la gestión de los edificios, tales como recepción, mantenimiento, limpieza y jardinería.

Por otro lado, el Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. es propietaria de los siguientes inmuebles:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MIGUEL ANGEL FIGUEROA TEVA	19/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmDLK5N5G3ANF5L8W3SVF3C7NNJ	PÁG. 4/14	

- Finca registral de sección 4ª nº 59112 de Málaga del Registro de la Propiedad de Málaga nº 8, tomo 3241, libro 1120, folio 59. Parcela I+DR5 de 27.029,60 m².

Su referencia catastral: 1279903UF6617N0001YG

- Finca registral de sección 4ª nº 59114 de Málaga del Registro de la Propiedad de Málaga nº 8, tomo 3241, libro 1120, folio 62. Parcela I+DP-1 de 4.091,64 m².

Su referencia catastral: 0882701UF6608S0001AD

- Finca registral de sección 4ª nº 59116 de Málaga del Registro de la Propiedad de Málaga nº 8, tomo 3241, libro 1120, folio 65. Parcela I+DP-2 de 4.971,70 m².

Su referencia catastral: 0882702UF6608S0001BD

- Finca registral de sección 4ª nº 59118 de Málaga del Registro de la Propiedad de Málaga nº 8, tomo 3241, libro 1120, folio 68. Parcela I+DP-3 de 5.833,96 m².

Su referencia catastral: 0882703UF6608S0001YD

- Finca registral de sección 4ª nº 59120 de Málaga del Registro de la Propiedad de Málaga nº 8, tomo 3241, libro 1120, folio 71. Parcela I+DP-4 de 4.807,50 m².

Su referencia catastral: 0882704UF6608S0001GD

Las parcelas I+DP son suelos urbanos con calificación urbanística de “Investigación, Desarrollo y Producción” y poseen una edificabilidad de 0,671 y una ocupación máxima de la edificación en superficie del 35%.

Para la parcela I+DR el uso dominante es “Industrial 2ª categoría”, “Investigación y Desarrollo de Nuevas Tecnologías” y “Actividades Empresariales, administración en general y usos similares” con una edificabilidad de 0,69 y una ocupación máxima de la edificación en superficie del 50%.

La superficie construible de todas las parcelas es de 31.872,34 m².

En la tasación que se adjunta a esta propuesta, está anexada las fichas urbanísticas de cada una de las parcelas.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MIGUEL ANGEL FIGUEROA TEVA	19/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmDLK5N5G3ANF5L8W3SVF3C7NNJ	PÁG. 5/14	

### 3.2. Importes de la operación.

#### 3.2.1. Importes de la venta.

Para el cálculo del valor de mercado del edificio propiedad de la Agencia IDEA se disponen de las siguientes valoraciones por sociedades de tasación homologadas por el Banco de España, ordenadas cronológicamente:

EUROVAL (30/01/2024): 8.050.096,31 euros

TASA (03/07/2024): 6.770.598,37 euros

EUROVAL (20/08/2024): 7.467.665,85 euros

La Ley 4/1986 de de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, estipula en su *Disposición adicional novena. Tasaciones periciales e informes técnicos*, lo siguiente:

3. La tasación deberá ser aprobada por la Dirección General de Patrimonio. Cuando en un expediente constaren tasaciones discrepantes, **la aprobación recaerá sobre la que se considere más ajustada al valor del bien.**

Para determinar que tasación es la que se considera más ajustada al valor del bien, con fecha 13 de septiembre de 2024 se emite informe técnico de la Dirección General de Patrimonio donde se analizan cada una de las tasaciones realizadas y se concluye que la valoración que se va a tener en cuenta en la operación de permuta, es la realizada por la sociedad de tasación EUROVALORACIONES con una valoración del edificio de 7.467.665,85 euros.

Según informe de riesgo emitido por la Dirección Económico-Financiera de fecha 17/09/2024 la operación **no supone un riesgo material**, ya que el coste total para la Agencia es inferior al valor de mercado de la finca según la valoración de Eurovaloraciones.

Finca	Valor Tasación	Coste total para la Agencia
Finca nº 15877	7.467.665,85	7.251.366,59

Según el citado informe, en aplicación de los criterios contables legalmente establecidos, dichos inmuebles tienen dotada amortización acumulada, por lo que teniendo en cuenta el valor contable a 31/12/2023, la

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MIGUEL ANGEL FIGUEROA TEVA	19/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmDLK5N5G3ANF5L8W3SVF3C7NNJ	PÁG. 6/14	

venta de estos inmuebles supone una **ganancia** para la Agencia en el resultado del ejercicio por importe de **4.437.620,61 €**. Según el siguiente desglose:

Finca	Valor Tasación	Valor Neto Contable a 31/12/2023	Ganancia estimada
Finca nº 15877	7.467.665,85	3.030.045,24	4.437.620,61

Con fecha 17/09/2024 se emite informe por PricewaterhouseCooper (en adelante PWC), tras consulta realizada, sobre las implicaciones fiscales de la operación.

En cuanto a los efectos fiscales de esta venta, la transmisión de este edificio por parte de la Agencia IDEA implicaría una segunda entrega de edificación, por lo que la misma se encontraría **sujeta y exenta del IVA**, lo que supondría que el adquirente tendría que tributar por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPYAJD). No obstante, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado dos del artículo 20 de la LIVA, la operación podría acogerse a la renuncia a la exención del IVA, en cuyo caso sería el propio adquirente del edificio (PTA) quién debería autorrepercutirse el correspondiente IVA.

Aparte de las anteriores implicaciones a efectos del IVA, **esta operación tendría implicaciones a efectos del Impuesto sobre Sociedades para la Agencia IDEA, en la medida en que el valor de transmisión de los inmuebles es superior a su actual valor contable.**

### 3.2.2. Importes de la compra.

Para el cálculo del valor de mercado de las fincas propiedad del Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. se disponen de las siguientes valoraciones por sociedades de tasación homologadas por el Banco de España, ordenadas cronológicamente:

TASA (18/01/2024): 10.858.191,40 euros

EUROVAL (07/06/2024): 6.064.234,35 euros

TASASUR (22/07/2024): 8.129.996,49 euros

Conforme a la mencionada Disposición adicional novena de la Ley 4/1986 de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, **la aprobación recaerá sobre la que se considere más ajustada al valor del bien.**

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MIGUEL ANGEL FIGUEROA TEVA	19/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmDLK5N5G3ANF5L8W3SVF3C7NNJ	PÁG. 7/14	

Para determinar que tasación es la que se considera más ajustada al valor del bien, el informe técnico de fecha 13 de septiembre de 2024 de la Dirección General de Patrimonio analiza cada una de las tasaciones realizadas y se concluye que la valoración que se va a tener en cuenta en la operación de permuta, es la última realizada por la sociedad de tasación TASASUR con una valoración de los suelos de **8.129.996,49 euros**.

El importe de compra de los cinco solares propiedad de la sociedad Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. se ha fijado mediante tasación efectuada por TASASUR Sociedad de Tasaciones, S.A., homologada por el Banco de España, que ha emitido las siguientes valoraciones:

Finca registral nº 59112 (Parcela I+DR5): 4.757.348,75 €. Fecha de valoración: 22/07/2024.

Finca registral nº 59114 (Parcela I+DP1): 700.319,52 €. Fecha de valoración: 22/07/2024.

Finca registral nº 59116 (Parcela I+DP2): 850.949,66 €. Fecha de valoración: 22/07/2024.

Finca registral nº 59118 (Parcela I+DP3): 998.533,49 €. Fecha de valoración: 22/07/2024.

Finca registral nº 59120 (Parcela I+DP4): 822.845,07 €. Fecha de valoración: 22/07/2024.

En cuanto a los efectos fiscales de la compra de estos solares, conforme a lo informado por el informe de PWC antes mencionado, la entrega de los solares por parte de PTA en favor de la Agencia IDEA constituye una **operación sujeta y no exenta del IVA**, debiendo repercutir la sociedad Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. el correspondiente IVA a la Agencia IDEA al tipo impositivo general del impuesto del 21 por ciento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 90.Uno de la LIVA.

Respecto de la deducibilidad del IVA soportado por parte de la Agencia IDEA como consecuencia de la adquisición de dichos solares, en la medida en que los solares adquiridos por la Agencia IDEA no vayan a dedicarse al ejercicio de una actividad empresarial que pueda implicar una repercusión de IVA por parte de la Agencia, el IVA soportado por IDEA como consecuencia de la adquisición de los referidos solares tendría la consideración de no deducible a efectos del IVA.

Por tanto, en la medida en que los solares adquiridos por la Agencia IDEA no vayan a dedicarse al ejercicio de una actividad económica que pueda implicar una futura repercusión de IVA por parte de la Agencia, el IVA soportado por IDEA como consecuencia de la adquisición de los referidos solares tendría la consideración de no deducible a efectos del IVA.

Por ello, la operación de adquisición de los solares supondría un **importe de IVA de 1.707.299,26 euros**.

### 3.2.3. Importes resultantes de la operación.

Como resultado de los importes de venta y compra, **la Agencia IDEA tendría que realizar una compensación económica de 662.330,64 euros, que junto al IVA de la operación hace una aportación dineraria de 2.369.629,90 euros**, según el siguiente desglose:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MIGUEL ANGEL FIGUEROA TEVA	19/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmDLK5N5G3ANF5L8W3SVF3C7NNJ	PÁG. 8/14	

	Base Imponible	IVA	Total
VENTA EDIFICIOS	7.467.665,85 €	- €	7.467.665,85 €
COMPRA SUELOS	8.129.996,49 €	1.707.299,26 €	9.837.295,75 €
DIFERENCIA	- 662.330,64 €	- 1.707.299,26 €	- 2.369.629,90 €

Conforme al artículo 91 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, “*En caso de permuta, deberá previamente llevarse a cabo una tasación pericial que acredite que la diferencia de valor entre los bienes a permutar no es superior al 50 por 100 del que lo tenga mayor, no obstante lo cual será necesario igualar las prestaciones mediante la oportuna compensación económica.*”

En este caso, la operación de permuta cumpliría lo estipulado en el artículo 91 al no superar la diferencia de valor entre los bienes a permutar en un 50 por 100 del que lo tenga mayor.

Todos los gastos de notaría, impuestos, tasas, arbitrios, licencias, autorizaciones y tributos de cualquier clase o naturaleza del Estado, Comunidad Autónoma o Municipio y cualesquiera otros conceptos análogos que se deriven de la compraventa y de la escritura pública, o de cualquier otra actuación posterior, serán abonados por las partes según las determinaciones de la Ley aplicable.

### 3.3 Suficiencia Financiera

Como se ha mencionado, la diferencia de valor entre los bienes a permutar, requiere de una aportación dineraria por parte de la Agencia IDEA de 2.369.629,90 euros, por lo que será necesaria la tramitación de una modificación presupuestaria para tener la suficiencia financiera de la operación.

**La actuación está condicionada a que se apruebe la modificación presupuestaria que se tramite al efecto.**

### 3.4 Fundamentos y motivación de la adjudicación directa.

#### 3.4.1 Venta directa.

##### 1) Fundamentos Jurídicos

Los fundamentos jurídicos que soportan la operación de venta directa se recogen en:

- A. Artículos 88, 89 y 91 de la Ley 4/1986 de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MIGUEL ANGEL FIGUEROA TEVA	19/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmDLK5N5G3ANF5L8W3SVF3C7NNJ	PÁG. 9/14	

B. Artículo 180, 183, 186 y 206 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2) Centro de Empresas CEPTA

El edificio a enajenar fue concebido para la implantación de Centro de Empresas en el Parque Tecnológico de Andalucía.

El objetivo de construcción del Centro de Empresas CEPTA era el de facilitar la implantación de empresas dentro del Parque, propiciando un desarrollo más dinámico del mismo y una mayor rentabilidad de la actividad en términos económicos y sociales.

Visto lo anterior, aunque el edificio reúne un buen número de características que lo configuran como un centro de empresas, el valor estratégico del mismo en el Parque Tecnológico, que justificó su edificación, las características constructivas del inmueble y la función asignada al espacio, trascienden tal condición, haciendo preciso que, para que el edificio pueda desplegar en integridad el papel para lo que fue concebido, deba estar intrínseca e indubitadamente vinculado a la actividad del propio parque tecnológico.

Por tanto, es necesario considerar el edificio CEPTA como algo más que una infraestructura para el alojamiento de empresas, pues posee, en razón de su destino y función, unas características específicas que justificaría su adjudicación directa, acorde con la normativa vigente.

Es decir, las **características específicas del bien** recomiendan que, para poder cumplir los fines por el que se construyó, se venda a la sociedad PTA que garantiza, como gestor del parque, que se cumplan los mismos.

Adicionalmente a lo anterior, el hecho de que, atendiendo a la funcionalidad del bien, el mismo haya de estar inexorablemente vinculado a la actividad del Parque Tecnológico de Andalucía supone una muy relevante **limitación en términos de promoción de concurrencia de ofertas**, en el bien entendido de que únicamente la sociedad PTA es quien ostenta la condición de Agente de dicho Parque Tecnológico.

3) Transmisión a la sociedad Parque Tecnológico de Andalucía, S.A.

Como ya se ha comentado, el adquirente será la sociedad Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. adscrita a la Consejería de Universidad, Investigación e Innovación de la Junta de Andalucía, por lo que se cumple lo previsto en el artículo 88.1 de la ley 4/1986 de Patrimonio de Andalucía.

La Sociedad tiene por objeto social llevar a cabo las tareas técnicas y económicas tendentes a la promoción y gestión del Parque Tecnológico de Andalucía en Málaga, mediante la captación y asentamiento en el mismo de empresas y entidades de investigación, innovación, desarrollo o producción singular de tecnología aplicada. Es asimismo objeto de la Sociedad la promoción, gestión, explotación y adquisición de las edificaciones complementarias que se ubiquen en dicho Parque, así

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MIGUEL ANGEL FIGUEROA TEVA	19/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmDLK5N5G3ANF5L8W3SVF3C7NNJ	PÁG. 10/14	

como la venta, cesión y adjudicación, por cualquier título, de parcelas y terrenos ubicados en el Parque Tecnológico de Andalucía y que sean propiedad de la Entidad.

Por todo ello, la venta directa del inmueble de la Agencia IDEA a la sociedad PTA cumple lo previsto en el:

- Artículo 88 de la Ley 4/1986 de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía que dispone que podrá realizarse mediante enajenación directa cuando el adquirente sea otra Administración Pública o, en general, cualquier persona jurídica de Derecho Público o Privado perteneciente al sector público. A estos efectos, se entenderá por persona jurídica de Derecho Privado perteneciente al sector público la sociedad mercantil en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones públicas o personas jurídicas de Derecho Público.
- Artículo 186 apartados 1 y 2 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía: Serán consideradas causas justificativas para acordar la exclusión de subasta, las características específicas del bien o grave dificultad de promover concurrencia de ofertas.

#### 4) Conclusiones

De forma resumida los motivos que justifican la enajenación directa del inmueble propiedad de la Agencia IDEA sito en el Parque Tecnológico de Andalucía a la sociedad PTA son los siguientes:

- i. Siendo cierto que morfológicamente el edificio reúne un buen número de características que lo configuran como un centro de empresas, no lo es menos que el valor estratégico en el Parque Tecnológico que justificó su edificación y características constructivas del inmueble –y, en su consecuencia la función asignada al espacio-, trascienden tal condición, haciéndose preciso que, para que el edificio pueda desplegar en integridad el papel para el que fue concebido, esté intrínseca e indubitadamente vinculado a la actividad del propio parque tecnológico, gestionado por la propia sociedad Parque Tecnológico de Andalucía, S.A.

Estas consideraciones, que exigen por tanto considerar al edificio CEPTA como mucho más que una infraestructura para el alojamiento de empresas, definen, en razón de su destino y función, **unas características específicas del bien en los términos manifestados por la normativa patrimonial** y en base a los cuales cabría considerar su adjudicación directa.

- ii. Adicionalmente a lo anterior, el hecho de que, atendiendo a la funcionalidad del bien, el mismo haya de estar inexorablemente vinculado a la actividad del Parque Tecnológico supone igualmente una muy relevante **limitación en términos de promoción de concurrencia** de ofertas en el bien entendido de que únicamente la sociedad Parque

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MIGUEL ANGEL FIGUEROA TEVA	19/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmDLK5N5G3ANF5L8W3SVF3C7NNJ	PÁG. 11/14	

Tecnológico de Andalucía, S.A., es quien ostenta la condición de Agente de dicho Parque Tecnológico.

- iii. Enajenación directa a una **persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público**, supuesto que permite Ley 4/1986 del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Es decir, los anteriores motivos se encuentran recogidos en los previstos por la normativa patrimonial vigente para poder efectuar una enajenación de activos patrimoniales mediante adjudicación directa.

### 3.4.2 Compra directa.

#### 1) Fundamentos Jurídicos

Los fundamentos jurídicos que soportan la operación de compra directa se recogen en los artículos 77 y 79 de la Ley 4/1986 de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### 2) Parque Tecnológico de Andalucía, S.A.

El accionariado actual de la sociedad es el que sigue:

Accionista	Participación (€)	%Partic
GESTIÓN DE INMUEBLES ADQUIRIDOS, S.L.U. (UNICAJA)	5.641.000,00	14,60%
AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA	12.732.000,00	32,95%
EXMO. AYUNTAMIENTO DE MALAGA	12.906.000,00	33,40%
AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA	6.569.000,00	17,00%
UNIVERSIDAD DE MÁLAGA	790.000,00	2,04%
	<b>38.638.000,00</b>	<b>100,00%</b>

Es decir, el 85,40% de la sociedad mercantil pertenece al sector público.

#### 3) Conclusiones

El motivo que justifica la adquisición directa de los inmuebles propiedad de la sociedad Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. es porque dicha sociedad es persona jurídica de Derecho Privado perteneciente al sector público al tener un capital con participación mayoritaria de varias Administraciones Públicas o personas jurídicas de Derecho Público.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MIGUEL ANGEL FIGUEROA TEVA	19/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmDLK5N5G3ANF5L8W3SVF3C7NNJ	PÁG. 12/14	

#### 4. Agencia TRADE

Actualmente, la Agencia se halla inmersa en el proceso de liquidación de todo su patrimonio inmobiliario conforme a lo estipulado en el artículo 15.1.d) de la Ley 9/2021, de 23 de diciembre, por la que se crean la Agencia Empresarial para la Transformación y el Desarrollo Económico (TRADE) y la Agencia para la Calidad Científica y Universitaria de Andalucía (ACCUA). - Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 30-12-2021.

En el marco de dicha Ley 9/2021, y en el proceso de liquidación, se propone la enajenación del inmueble referenciado y la adquisición de los suelos en el PTA para posteriormente aportarlos a una sociedad mercantil que se constituya y cuyo porcentaje de participación obtenido tras dicha aportación a su capital, sea la que se transmita a la Agencia TRADE, en el marco de liquidación de la Agencia IDEA, conforme a la mencionada Ley 9/2021.

#### 5. Competencia para aprobar la operación.

Esta propuesta de permuta conlleva dos operaciones:

- Venta de un inmueble de la Agencia IDEA por importe de 7.467.665,85 euros, más compensación económica de 662.330,64 euros.
- Compra de cinco solares propiedad de la sociedad Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. por importe de 8.129.996,49 euros más IVA.

Aunque el balance final de la operación sería el pago por parte de la Agencia IDEA de 2.369.629,90 euros, ambas operaciones superan el umbral de competencia que prevén los Estatutos de la Agencia establecido para el Consejo Rector de la Agencia de 3.005.060,52 €, por lo que se estima procede su autorización por Consejo de Gobierno.

Por otra parte, en virtud de lo previsto en el artículo 89 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía corresponde autorización por Consejo de Gobierno si el valor de la operación supera los veinte millones de euros (20.000.000 €). En el presente caso, la suma de los valores de venta de los edificios no supera dicho importe.

No obstante, procede someter la presente propuesta a la autorización del Consejo de Gobierno, al tratarse de una enajenación directa por importe superior a 120.000 euros, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### 6. Propuesta

“Se propone al Consejo Rector:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MIGUEL ANGEL FIGUEROA TEVA	19/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmDLK5N5G3ANF5L8W3SVF3C7NNJ	PÁG. 13/14	

Aprobación de la permuta de la finca registral nº 15877 de Málaga propiedad de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía por las fincas registrales nº 59112, 59114, 59116, 59118, 59120 de Málaga propiedad de la sociedad Parque Tecnológico de Andalucía S.A., más una aportación económica por parte de la Agencia IDEA de 2.369.629,90 euros como diferencia de valor entre los bienes a permutar, incluido IVA, que será elevada para su autorización por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, conforme al siguiente desglose:

	Base Imponible	IVA	Total
VENTA EDIFICIO. Finca registral nº 15877	7.467.665,85 €	- €	7.467.665,85 €
COMPRA SUELOS. Fincas registrales nº 59112, 59114, 59116, 59118 y 59120	8.129.996,49 €	1.707.299,26 €	9.837.295,75 €
DIFERENCIA	- 662.330,64 €	- 1.707.299,26 €	- 2.369.629,90 €

Dicha transmisión quedará sujeta a las siguientes condiciones:

1. A la aprobación de la modificación presupuestaria que se tramite al efecto para obtener la suficiencia financiera de la operación.
2. A la autorización de la Dirección General de Patrimonio, conforme lo estipulado en el artículo 89 de la Ley 4/1986 de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
3. A la obligación de que la sociedad Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. se subrogue en la posición de arrendador de los contratos de arrendamiento de módulos de oficinas existentes en la finca registral nº 15877 de Málaga, que se corresponden con el edificio Centro de Empresas CEPTA y en los servicios contratados que existan en dichos edificios para la gestión de los mismos, tales como recepción, mantenimiento, limpieza y jardinería.
4. Todos los gastos de notaría, impuestos, tasas, arbitrios, licencias, autorizaciones y tributos de cualquier clase o naturaleza del Estado, Comunidad Autónoma o Municipio y cualesquiera otros conceptos análogos que se deriven de la compraventa y de la escritura pública, o de cualquier otra actuación posterior, serán abonados por las partes según las determinaciones de la Ley aplicable.

Miguel Ángel Figueroa Teva  
 DIRECTOR GENERAL

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MIGUEL ANGEL FIGUEROA TEVA	19/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmDLK5N5G3ANF5L8W3SVF3C7NNJ	PÁG. 14/14	

**INFORME 119CCR2024 DEL ÁREA DE LOS SERVICIOS JURÍDICOS SOBRE LA PROPUESTA A ELEVAR AL CONSEJO RECTOR DE PERMUTA DE UN INMUEBLE PROPIEDAD DE LA AGENCIA IDEA CON CINCO SUELOS URBANOS PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA, S.A.**

**Dirección o Instancia Proponente:** Dirección de Espacios de Innovación y Sectores Estratégicos

**Fecha de la propuesta:** 16 de septiembre de 2024

**1.- Texto de la propuesta de acuerdo de Consejo Rector.**

*“PRIMERO.- Aprobación de la permuta de la finca registral nº 15877 de Málaga propiedad de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía por las fincas registrales nº 59112, 59114, 59116, 59118, 59120 de Málaga propiedad de la sociedad Parque Tecnológico de Andalucía S.A., más una aportación económica por parte de la Agencia IDEA de 2.369.629,90 euros como diferencia de valor entre los bienes a permutar, incluido IVA, que será elevada para su autorización por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, conforme al siguiente desglose:*

	Base Imponible	IVA	Total
VENTA EDIFICIO. registral nº 15877	7.467.665,85 €	- €	7.467.665,85 €
COMPRA SUELOS. Fincas registrales nº 59112, 59114, 59116, 59118 y 59120	8.129.996,49 €	1.707.299,26 €	9.837.295,75 €
DIFERENCIA	- 662.330,64 €	- 1.707.299,26 €	- 2.369.629,90 €

Dicha transmisión quedará sujeta a las siguientes condiciones:

1. A la aprobación de la modificación presupuestaria que se tramite al efecto para obtener la suficiencia financiera de la operación.
2. A la autorización de la Dirección General de Patrimonio, conforme lo estipulado en el artículo 89 de la Ley 4/1986 de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
3. A la obligación de que la sociedad Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. se subrogue en la posición de arrendador de los contratos de arrendamiento de módulos de oficinas existentes en la finca registral nº 15877 de Málaga, que se corresponden con el edificio Centro de Empresas CEPTA y en los servicios contratados que existan en dichos edificios para la gestión de los mismos, tales como recepción, mantenimiento, limpieza y jardinería.
4. Todos los gastos de notaría, impuestos, tasas, arbitrios, licencias, autorizaciones y tributos de cualquier clase o naturaleza del Estado, Comunidad Autónoma o Municipio y cualesquiera otros conceptos análogos que se deriven de la compraventa y de la escritura pública, o de cualquier otra actuación posterior, serán abonados por las partes según las determinaciones de la Ley aplicable.

**2.- Breve descripción de la propuesta.**

Conforme se recoge en la propuesta de la Dirección de Espacios de Innovación y Sectores Estratégicos (en adelante, DEISE) remitida por email al Área de los Servicios Jurídicos con fecha 16 de

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAQUEL NUÑEZ POSTIGO NARCISO MORA LOPEZ DE CERVANTES	17/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmV5Y7K48B7XJ8NARYS9ZSX7WBP	PÁG. 1/10	

septiembre de 2024, constituye el objeto de la presente propuesta la aprobación de una operación de permuta de la finca registral nº 15.877, sita en Málaga, propiedad de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía por las fincas registrales nº 59.112, 59.114, 59.116, 59.118 y 59.120, sitas en Málaga, propiedad de la sociedad PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA, S.A. que será elevada para su autorización por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.

La presente actuación se enmarca dentro del compromiso adoptado por la Junta de Andalucía para la aportación de suelo al Parque Tecnológico de Andalucía, con el objetivo final de aportarlo en la constitución de una sociedad mercantil que promoverá y desarrollará actividad en dichos suelos, siendo su finalidad concreta la implantación del centro de microelectrónica del IMEC (Centro Interuniversitario de Microelectrónica) en Málaga, de conformidad al convenio suscrito entre el Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y la Junta de Andalucía.

La participación en dicha sociedad mercantil pasará a la Agencia TRADE, en el marco de la liquidación de la Agencia IDEA, conforme a la Ley 9/2021, de 23 de diciembre, por la que se crean la Agencia Empresarial para la Transformación y el Desarrollo Económico (TRADE) y la Agencia para la Calidad Científica y Universitaria de Andalucía (ACCUA).

En relación con el edificio a permutar propiedad de la Agencia IDEA, el mismo se encuentra arrendado parcialmente mediante contratos de arrendamiento de módulos de oficinas a diferentes empresas. Una vez materializada la enajenación del mismo, la sociedad PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA, S.A. quedará subrogada en la posición de arrendador en los citados contratos de arrendamiento que se encuentren en vigor, así como en los contratos de prestación de servicios para la gestión de los edificios, tales como recepción, mantenimiento, limpieza y jardinería.

Con independencia del análisis jurídico que se expondrá más adelante, se estima oportuno avanzar, como cierre a la breve descripción, que, emanando de la propuesta a elevar al Consejo Rector para su posterior autorización por el Consejo de Gobierno, la enajenación directa, a través de la operación de permuta a aprobar del citado edificio propiedad de la Agencia IDEA por los suelos propiedad de la entidad PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA, S.A., al amparo de lo dispuesto en el artículo 10, apartado h) del Decreto 26/2007, de 6 de febrero, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia IDEA (BOJA núm. 37, de 20 de febrero), modificado por Decreto 122/2014, de 26 de agosto (BOJA núm. 171, de 3 de septiembre), *“Corresponde al Consejo Rector: [...] 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.”*

### **3.- Delimitación conceptual de la propuesta.**

Antes de entrar en la fundamentación jurídica en que se sostiene el presente informe, hemos de pronunciarnos, con carácter previo, sobre el carácter del mismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPACAP), en el que, bajo la rúbrica *“Emisión de informes”*, establece en su apartado primero que *“Salvo disposición expresa en contrario, los informes serán facultativos y no vinculantes.”*

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAQUEL NUÑEZ POSTIGO	17/09/2024	
	NARCISO MORA LOPEZ DE CERVANTES		
VERIFICACIÓN	PK2jmV5Y7K48B7XJ8NARYS9ZSX7WBP	PÁG. 2/10	

Por otro lado, el presente informe se emite de conformidad con lo dispuesto en la *Instrucción Técnica de Apoyo (ITA-09) sobre los Informes de los Servicios Jurídicos*, aprobada por la Dirección General el 27 de mayo de 2015 y revisada con fecha 28 de abril de 2023.

Según dispone la citada instrucción, “*Los Servicios Jurídicos internos de la Agencia IDEA [...], habrán de ser consultados con carácter previo y preceptivamente en los siguientes supuestos: a) Los acuerdos propuestos al Consejo Rector de la Agencia [...] j) Los demás asuntos en los que una norma o instrucción de la Agencia así lo establezca, y de aquellos en los que el Consejo Rector, la Dirección General o la Secretaría General así lo ordene.*”

Así, el presente informe se emite, asimismo, al amparo de lo dispuesto en el primer sub-apartado del apartado b) del artículo 9.2 del Decreto 26/2007, de 6 de febrero, por el que se aprueba los Estatutos de la Agencia IDEA, y en plena conexión con lo establecido en el apartado b) del artículo 15.3 del citado Decreto 26/2007, así como de conformidad con lo dispuesto en los anteriormente citados apartado 2.a) y 2.j) de la Instrucción Técnica de Apoyo (ITA 09) relativa a los informes de los Servicios Jurídicos, limitándose a comprobar, por un lado, la adecuación de la tramitación de la propuesta al procedimiento legalmente establecido en relación con la normativa de aplicación y, por otro lado, comprobar la competencia del órgano para adoptar el acuerdo que se le propone.

En consecuencia, 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.**

En lo que concierne a la fundamentación jurídica en que se sostiene el presente informe, a continuación se exponen las consideraciones jurídicas sobre la propuesta remitida en los siguientes apartados.

##### **4.1) Análisis Jurídico Patrimonial – régimen jurídico.**

De cara a la aprobación de la presente propuesta por el Consejo Rector para su posterior ratificación por el Consejo de Gobierno, y como fundamentación jurídica de la actuación recogida en la propuesta sometida a informe de estos Servicios Jurídicos, a la misma le es de aplicación la normativa patrimonial vigente, por cuanto que en la presente propuesta se plantea la enajenación directa, a través de una operación de permuta, del citado edificio propiedad de la Agencia IDEA por los suelos propiedad de la entidad PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA, S.A.

Atendiendo a la modalidad de transmisión, por adjudicación o **enajenación directa**, que, según la propuesta, será mediante permuta, dicha operación tiene su propia regulación legal, principalmente, en las siguientes normas patrimoniales:

**a)** Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA núm. 40, de 09 de mayo) – en lo sucesivo, la LPCAA –.

En dicha norma, los bienes de dominio privado de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en cuanto a su disponibilidad, con carácter general, se regulan en el Capítulo III del Título III de dicha norma. Ahora bien, en cuanto a la enajenación directa de los mismos, su régimen jurídico está dispuesto en los artículos 88 y 90.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAQUEL NUÑEZ POSTIGO	17/09/2024	
	NARCISO MORA LOPEZ DE CERVANTES		
VERIFICACIÓN	PK2jmV5Y7K48B7XJ8NARYS9ZSX7WBP	PÁG. 3/10	

El artículo 88 de la LPCAA, en la nueva redacción dada por el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía (BOJA núm. 34, de 16 de febrero), establece:

*1. La enajenación de los bienes inmuebles se hará mediante subasta. No obstante, podrá realizarse mediante enajenación directa en los siguientes supuestos:*

*a) Cuando el adquirente sea otra Administración Pública o, en general, cualquier persona jurídica de Derecho Público o Privado perteneciente al sector público.*

*A estos efectos, se entenderá por persona jurídica de Derecho Privado perteneciente al sector público la sociedad mercantil en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones públicas o personas jurídicas de Derecho Público.*

*b) Cuando fuera declarada desierta la subasta o concurso [...]*

*g) Cuando el Consejo de Gobierno así lo disponga si existen razones justificadas.*

*[...] En los supuestos de enajenación directa, se dará cuenta a la Comisión parlamentaria competente en materia de Hacienda.*

*2. Asimismo, podrá acordarse la enajenación de bienes inmuebles o derechos por concurso cuando los mismos, por su situación, naturaleza o características, sean adecuados para atender a las directrices derivadas de las políticas públicas y, en particular, de la política de vivienda.*

En lo que concierne a la permuta, el artículo 91 de la LPCAA dispone:

*En caso de permuta, deberá previamente llevarse a cabo una tasación pericial que acredite que la diferencia de valor entre los bienes a permutar no es superior al 50 por 100 del que lo tenga mayor, no obstante lo cual será necesario igualar las prestaciones mediante la oportuna compensación económica.*

*Corresponderá autorizar la permuta a quien por razón de la cuantía sería competente para autorizar la enajenación.*

Por último, respecto a la operación de **adquisición directa** por parte de la entidad PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA, S.A., el artículo 77 de la LPCAA establece:

*[...] Igualmente, se podrá acordar la adquisición directa en los siguientes supuestos:*

*a) Cuando el vendedor sea otra Administración Pública o, en general, cualquier persona jurídica de Derecho Público o Privado perteneciente al sector público.*

*A estos efectos, se entenderá por persona jurídica de Derecho Privado perteneciente al sector público la sociedad mercantil en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones Públicas o personas jurídicas de Derecho Público.*

*[...] La adquisición en estos supuestos excepcionales habrá de estar precedida de resolución motivada que se hará pública.*

*2. Para la efectividad de lo dispuesto en el apartado anterior, podrán adquirirse compromisos de gastos de carácter plurianual en los términos previstos en la Ley General de Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma para inversiones.*

*3. La Consejería de Hacienda será competente para perfeccionar este tipo de negocios, pudiendo proponer al Consejo de Gobierno que otorgue dichas facultades a otras Consejerías u Organismos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAQUEL NUÑEZ POSTIGO	17/09/2024	
	NARCISO MORA LOPEZ DE CERVANTES		
VERIFICACIÓN	Pk2jmV5Y7K48B7XJ8NARYS9ZSX7WBP	PÁG. 4/10	

En cuanto a la competencia para la adquisición directa, el artículo 79, complementando el artículo 77, dice:

*1. La adquisición de bienes y derechos por las Entidades públicas dependientes de la Comunidad Autónoma se llevará a cabo, salvo que otra cosa disponga la legislación específica, por el Órgano que ostente su representación legal.*

**b)** Decreto núm. 276/1987 de Consejería de Hacienda, de 11 noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley 4/1986, de 05 de mayo, que regula el Patrimonio de la Comunidad Autónoma (BOJA núm. 2, de 08 de enero). Antes de reproducir los preceptos aplicables, es preciso poner de manifiesto que los artículos 180, 183 y 186 también han visto modificada su redacción por el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía (BOJA núm. 34, de 16 de febrero).

En relación con la competencia para instar el procedimiento, el artículo 180 del Decreto, en su apartado 1, dispone que “*La incoación y tramitación del procedimiento corresponderá a la Dirección General de Patrimonio.*”, pudiendo, según el artículo 184, “[...] iniciarse de oficio por la Administración o a instancia de particular.”

Por su parte, el artículo 183 del Decreto, correlativo del artículo 88 de la LPCAA, dispone que “*La enajenación de los bienes inmuebles se hará mediante subasta. No obstante, podrá realizarse mediante enajenación directa o concurso en los supuestos contemplados en el artículo 88 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo. En los supuestos de enajenación directa, se dará cuenta a la Comisión parlamentaria competente en materia de Hacienda.*”

Respecto de la competencia para adoptar el acuerdo de enajenación directa, dicha norma dice así en su artículo 186:

*1. La enajenación directa se acordará por resolución del órgano competente previo informe del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía o del órgano al que corresponda el asesoramiento jurídico.*

*2. En el supuesto previsto en la letra g) del artículo 88 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, será necesario el previo acuerdo del Consejo de Gobierno a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de patrimonio.*

*Serán consideradas razones justificadas a los efectos de lo dispuesto en la letra g) del artículo 88 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, entre otras, la de urgencia, secreto, características específicas del bien, circunstancias excepcionales e imposibilidad o grave dificultad de promover concurrencia de ofertas.*

Por último, el artículo 206 del Reglamento reproduce con exactitud el tenor literal del apartado 1 del artículo 91 de la LPCAA.

**c)** Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (BOE núm. 264, de 04 de noviembre).

De esta norma, únicamente vamos a traer a colación el artículo 137 que, bajo la rúbrica “*Formas de enajenación*” y en sus apartados 1 y 4, establece:

*1. La enajenación de los inmuebles podrá realizarse mediante subasta, concurso o adjudicación directa [...]*

*4. Se podrá acordar la adjudicación directa en los siguientes supuestos:*

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAQUEL NUÑEZ POSTIGO NARCISO MORA LOPEZ DE CERVANTES	17/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmV5Y7K48B7XJ8NARYS9ZSX7WBP	PÁG. 5/10	

a) Cuando el adquirente sea otra Administración pública o, en general, cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público [...]

En aplicación de tales preceptos de la normativa patrimonial, la Dirección de Espacios de Innovación y Sectores Estratégicos concluye, en cuanto a la motivación de la operación de permuta, la cual no corresponde ser valorada ni evaluada por estos Servicios Jurídicos, que:

“[...] los motivos que justifican la enajenación directa del inmueble propiedad de la Agencia IDEA sito en el Parque Tecnológico de Andalucía a la sociedad PTA son los siguientes:

- i. Siendo cierto que morfológicamente el edificio reúne un buen número de características que lo configuran como un centro de empresas, no lo es menos que el valor estratégico en el Parque Tecnológico que justificó su edificación y características constructivas del inmueble – y, en su consecuencia la función asignada al espacio –, trascienden tal condición, haciéndose preciso que, para que el edificio pueda desplegar en integridad el papel para el que fue concebido, esté intrínseca e indubitadamente vinculado a la actividad del propio parque tecnológico, gestionado por la propia sociedad Parque Tecnológico de Andalucía, S.A.

Estas consideraciones, que exigen por tanto considerar al edificio CEPTA como mucho más que una infraestructura para el alojamiento de empresas, definen, en razón de su destino y función, **unas características específicas del bien en los términos manifestados por la normativa patrimonial** y en base a los cuales cabría considerar su adjudicación directa.

- ii. Adicionalmente a lo anterior, el hecho de que, atendiendo a la funcionalidad del bien, el mismo haya de estar inexorablemente vinculado a la actividad del Parque Tecnológico supone igualmente una muy relevante **limitación en términos de promoción de concurrencia** de ofertas en el bien entendido de que únicamente la sociedad Parque Tecnológico de Andalucía, S.A., es quien ostenta la condición de Agente de dicho Parque Tecnológico.
- iii. Enajenación directa a una **persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público**, supuesto que permite la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas, que aplica de manera supletoria a la Ley 4/1986.”

#### 4.2) Análisis fiscal de la operación de permuta.

**En relación con el análisis jurídico fiscal recogido tanto en el informe de la DEISE como en la Propuesta de acuerdo a elevar al Consejo Rector para su posterior ratificación por el Consejo de Gobierno, entiende este Letrado que ni el informe ni la propuesta debe recoger pronunciamiento jurídico alguno, por cuanto que la emisión del mismo es una competencia propia del Área de los Servicios Jurídicos, de conformidad con la Instrucción Técnica de Apoyo (ITA-09) sobre los Informes de los Servicios Jurídicos (ITA-09) o, en su caso, de profesionales externos por razón de la especialización de la materia y/o la urgencia justifica.**

**En el caso de la presente propuesta, toda vez que la misma recoge el análisis jurídico fiscal de la operación de permuta, en lo que concierne al tratamiento fiscal de la imposición indirecta – Impuesto de Valor Añadido (IVA) e Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPyAJD) –, así como manifiesta que la operación tiene implicaciones fiscales a efectos del Impuesto sobre Sociedades, deberá aportarse inexcusablemente el informe jurídico que haya emitido el profesional externo en el que se recoja el análisis jurídico fiscal, máxime cuando tanto en el informe como en la propuesta se pueden advertir ciertas contradicciones respecto de los efectos fiscales sobre la operación de permuta.**

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAQUEL NUÑEZ POSTIGO	17/09/2024	
	NARCISO MORA LOPEZ DE CERVANTES		
VERIFICACIÓN	Pk2jmV5Y7K48B7XJ8NARYS9ZSX7WBP	PÁG. 6/10	

#### 4.3) Expediente Instruido.

Con fecha 16 de septiembre de 2024, se recibe en el Área de Servicios Jurídicos el correo electrónico, remitido desde la Dirección de Espacios de Innovación y Sectores Estratégicos, con el borrador de la propuesta, al objeto de que esta Área de Servicios Jurídicos emita informe jurídico sobre la Propuesta de acuerdo a elevar al Consejo Rector de aprobación de una operación de permuta de la finca registral nº 15.877, sita en Málaga, propiedad de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía por las fincas registrales nº 59.112, 59.114, 59.116, 59.118 y 59.120, sitas en Málaga, propiedad de la sociedad PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA, S.A. que será elevada para su autorización por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.

En relación con la documentación del expediente que debe acompañarse preceptivamente por la Dirección proponente junto con la propuesta, debemos manifestar que la misma aún no está actualizada, siendo la misma enviada, de forma parcial, disponiéndose en la Nota interna de remisión:

*Existen algunos documentos pendientes de actualizar que se remitirán en el momento que se reciban los definitivos.*

*Los documentos que están pendientes de actualización son los siguientes:*

- *El informe de riesgo de la DEF conforme a la nueva tasación del edificio CEPTA.*
- *Informe de PWC sobre las implicaciones fiscales actualizado con la nueva tasación del CEPTA.*
- *Resolución de la DG para la aprobación de las tasaciones actualizadas.*
- *Informe-propuesta de la Dirección de Espacios de Innovación, en la referencia a los documentos definitivos que faltan.*

Asimismo, mediante remisión por BandeJA, con número de comunicación INT/2024/755125, así como por Consigna (url: <https://consigna.juntadeandalucia.es/2e09206872f40b3729f3a3ff6e889369>) se adjuntan los siguientes documentos:

- 00 INDICE DE LA DOCUMENTACION.docx
- 01. Propuesta a Consejo Rector UGE 2024001 v3.pdf
- 03. BORRADOR DECISION CG Enajenacion Directa Geolit v2.docx **(A CORREGIR EL NOMBRE FICHERO)**
- 04. Resolución de Inicio Expediente UGE2024001(F).pdf
- 05. Tasación CEPTA EUROVAL Ago24 rev2.pdf
- 06. Tasación suelos PTA TASASUR.pdf
- 07. INF. Comparativo Tasaciones(F).pdf
- 08. [Pdte] Borrador Resolución aprobación Tasacion.pdf
- 09. [Pdte] Informe DEF CEPTA(F) por Actualizar.pdf
- 10. [Pdte] Informe PWC por Actualizar.pdf
- 11. [Pdte] Borrador Informe DEISE CR Permuta PTA v3.pdf
- 12. Notas simples.zip
- 13. Certificaciones Catastrales.zip

Por otro lado, la propuesta de la DEISE relaciona en el apartado 2 “Objeto” la documentación que debe tenerse en consideración de cara a la tramitación del procedimiento de enajenación directa, en los siguientes términos:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAQUEL NUÑEZ POSTIGO	17/09/2024	
	NARCISO MORA LOPEZ DE CERVANTES		
VERIFICACIÓN	Pk2jmV5Y7K48B7XJ8NARYS9ZSX7WBP	PÁG. 7/10	

“Este expediente de enajenación y adquisición mediante permuta ha tenido la siguiente tramitación incorporándose como anexo a esta propuesta todos los documentos enumerados a continuación:

1. Informe de la Dirección de Espacios de Innovación y Sectores Estratégicos sobre la depuración física y jurídica de los inmuebles, conforme el artículo 85 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LPCAA).
2. Resolución de la Dirección General de 19/07/2024 de inicio de expediente.
3. Tasaciones de los inmuebles de las Sociedades de tasación homologada por el Banco de España, TASASUR y EUROVALORACIONES.
- 4. Informe técnico de 13/09/24 de la Dirección General de Patrimonio sobre las tasaciones realizadas. (NO CONSTA REMITIDO NI POR BANDEJA NI POR CONSIGNA)**
5. Informe de la Dirección Económica Financiera sobre el riesgo de la operación.
6. Informe de PricewaterhouseCooper de análisis fiscal de la operación.
7. Resolución del Director General de 29/07/2024 por el que se aprueban las tasaciones.

**Pues bien, a la fecha de emisión del presente informe AÚN NO HAN SIDO REMITIDOS A LOS SERVICIOS JURÍDICOS NI ASÍ TAMPOCO ACTUALIZADOS LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:**

- 1. Informe de la Dirección de Espacios de Innovación y Sectores Estratégicos sobre la depuración física y jurídica de los inmuebles, conforme el artículo 85 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LPCAA).**
2. Resolución de la Dirección General de 19/07/2024 de inicio de expediente.
3. Tasaciones de los inmuebles de las Sociedades de tasación homologada por el Banco de España, TASASUR y EUROVALORACIONES.
- 4. Informe técnico de 13/09/24 de la Dirección General de Patrimonio sobre las tasaciones realizadas. (NO CONSTA REMITIDO NI POR BANDEJA NI POR CONSIGNA)**
- 5. Informes de la Dirección Económica Financiera sobre el riesgo de la operación.**
- 6. Informe de suficiencia financiera.**
- 7. Informe de PricewaterhouseCooper de análisis fiscal de la operación.**
- 8. Resolución del Director General de 29/07/2024 por el que se aprueban las tasaciones.**
- 9. Informe de la DEISE sobre Propuesta Consejo Rector Permuta PTA.**

#### 4.4) Sobre la competencia para aprobación de la operación.

A tenor de la propuesta, toda vez que, de la propuesta a elevar al Consejo Rector para su posterior autorización por el Consejo de Gobierno, emana la enajenación directa, a través de la operación de permuta a aprobar, del citado edificio propiedad de la Agencia IDEA por los suelos propiedad de la entidad PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA, S.A., y con el único fin de determinar el órgano competente para su aprobación, por razón de la cuantía, ha de traerse a colación lo dispuesto en el artículo 10, apartado h) del Decreto 26/2007, de 6 de febrero, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia IDEA (BOJA núm. 37, de 20 de febrero), modificado por Decreto 122/2014, de 26 de agosto (BOJA núm. 171, de 3 de septiembre), en cuya virtud “Corresponde al Consejo Rector: [...] 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.”

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAQUEL NUÑEZ POSTIGO	17/09/2024	
	NARCISO MORA LOPEZ DE CERVANTES		
VERIFICACIÓN	Pk2jmV5Y7K48B7XJ8NARYS9ZSX7WBP	PÁG. 8/10	

Así, correspondiendo la competencia para la autorización al Consejo de Gobierno por razón de la cuantía, no puede dejar de reproducirse el anteriormente citado artículo 91 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que dispone, en su párrafo segundo para los casos de permuta, que “Corresponderá autorizar la permuta a quien por razón de la cuantía sería competente para autorizar la enajenación.”

**Ahora bien, ha de matizarse que la competencia recaerá en el Consejo de Gobierno, siempre y cuando los importes de la operación de permuta, recogidos en la propuesta de acuerdo así como en el borrador de informe técnico de la DEISE, no sufran variaciones ni alteraciones respecto de las cuantías por las que recae la competencia en dicho órgano, toda vez que dichos importes, a la fecha de la emisión del presente informe jurídico, no han sido fijados de forma definitiva. Todo ello por cuanto que, por un lado, no se aporta ni el informe de la Dirección Económica Financiera sobre el riesgo de la operación, ni el informe de suficiencia financiera (documento de retención de crédito firmado por el interventor delegado de IDEA).**

**En plena conexión con lo expuesto acerca de la cuantía, y según recoge el borrador de la Propuesta a elevar al Consejo Rector, se ha de poner de manifiesto que “[...], la diferencia de valor entre los bienes a permutar requiere de una compensación económica por parte de la Agencia IDEA de 2.369.629,90 euros, por lo que será necesaria la tramitación de una modificación presupuestaria para tener la suficiencia financiera de la operación.”**

#### 4.5) Análisis de la operación en el marco de la constitución de TRADE.

Tal como así se ha expuesto en el presente informe en el apartado “2. Breve descripción de la propuesta”, la presente actuación se enmarca dentro del compromiso adoptado por la Junta de Andalucía para la aportación de suelo al Parque Tecnológico de Andalucía, con el objetivo final de aportarlo en la constitución de una sociedad mercantil que promoverá y desarrollará actividad en dichos suelos, siendo su finalidad concreta la implantación del centro de microelectrónica del IMEC (Centro Interuniversitario de Microelectrónica) en Málaga, de conformidad al convenio suscrito entre el Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y la Junta de Andalucía.

Actualmente, la Agencia se halla inmersa en el proceso de liquidación de todo su patrimonio inmobiliario, de conformidad a lo estipulado en el artículo 15.1.d) de la Ley 9/2021, de 23 de diciembre, por la que se crean la Agencia Empresarial para la Transformación y el Desarrollo Económico (TRADE) y la Agencia para la Calidad Científica y Universitaria de Andalucía (ACCUA) (BOE nº 15, de 18 de enero de 2022).

En el marco de dicha Ley 9/2021, y en el proceso de liquidación de la Agencia IDEA, se propone la enajenación del inmueble referenciado y la adquisición de los suelos en el Parque Tecnológico de Andalucía, para que, una vez aportados a una sociedad mercantil de nueva creación, el porcentaje de participación que ostente IDEA en el capital social sea transmitido a la Agencia TRADE.

En consecuencia, debe hacerse mención a lo establecido en el apartado 7 de la Disposición transitoria primera de la Ley 9/2021, en cuanto a que por parte de la Agencia se han de llevar a cabo las actuaciones administrativas, mercantiles y laborales necesarias para la extinción y liquidación de las sociedades mercantiles en las que participe dicha Agencia.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAQUEL NUÑEZ POSTIGO	17/09/2024	
	NARCISO MORA LOPEZ DE CERVANTES		
VERIFICACIÓN	PK2jmV5Y7K48B7XJ8NARYS9ZSX7WBP	PÁG. 9/10	



**5.- Conclusiones sobre la propuesta al Consejo Rector.**

En relación a las consideraciones realizadas y las contenidas en la Propuesta de Acuerdo a elevar al Consejo Rector para posterior autorización del Consejo de Gobierno, examinada por estos Servicios Jurídicos, manifestamos que únicamente se han valorado el borrador de informe de la Dirección proponente así como el borrador de propuesta del acuerdo respecto del que se requiere la aprobación del Consejo Rector, no habiendo llevado a efecto comprobación y/o revisión alguna del resto de la documentación que la acompaña ni así de las informaciones aportadas, así como tampoco una revisión del expediente instruido.

Por lo expuesto, vista la propuesta de acuerdo que será elevada al Consejo Rector para su aprobación y de conformidad con las consideraciones jurídicas anteriores, estos Servicios Jurídicos la informan favorablemente, quedando condicionada tanto al cumplimiento de los trámites exigidos por la normativa patrimonial, como a la obligación de acompañar a la propuesta de manera indubitada los documentos previstos en dicha norma para el procedimiento de enajenación directa mediante permuta de los inmuebles objeto de transmisión, cuya inexistencia condiciona surta efectos el pronunciamiento jurídico recogido en el presente informe y, por ende, la eficacia del negocio jurídico de la permuta, hasta el punto de que dicha operación no pueda formalizarse.

Es cuanto puedo informar, sin perjuicio de la adecuada tramitación procedimental y mejor criterio fundado en Derecho, sometiéndolo a la consideración de la Dirección General.

VºBº  
Raquel María Núñez Postigo  
Secretaria General

Narciso Mora López de Cervantes  
Letrado adscrito al Área de Servicios  
Jurídicos

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAQUEL NUÑEZ POSTIGO	17/09/2024	
VERIFICACIÓN	PK2jmV5Y7K48B7XJ8NARYS9ZSX7WBP	PÁG. 10/10	



RAQUEL NÚÑEZ POSTIGO, Secretaria del Consejo Rector de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía

**CERTIFICA**

Que en la sesión del Consejo Rector celebrada el 19 de septiembre de 2024 se adoptó el siguiente acuerdo, para su posterior autorización por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía:

**“Aprobación de la permuta de la finca registral nº 15877 de Málaga propiedad de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía por las fincas registrales nº 59112, 59114, 59116, 59118, 59120 de Málaga propiedad de la sociedad Parque Tecnológico de Andalucía S.A., más una aportación económica por parte de la Agencia IDEA de 2.369.629,90 euros como diferencia de valor entre los bienes a permutar, incluido IVA, que será elevada para su autorización por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, conforme al siguiente desglose:**

	Base Imponible	IVA	Total
VENTA EDIFICIO. Finca registral nº 15877	7.467.665,85 €	- €	7.467.665,85 €
COMPRA SUELOS. Fincas registrales nº 59112, 59114, 59116, 59118 y 59120	8.129.996,49 €	1.707.299,26 €	9.837.295,75 €
DIFERENCIA	- 662.330,64 €	- 1.707.299,26 €	- 2.369.629,90 €

**Dicha transmisión quedará sujeta a las siguientes condiciones:**

- A la aprobación de la modificación presupuestaria que se tramite al efecto para obtener la suficiencia financiera de la operación.**
- A la autorización de la Dirección General de Patrimonio, conforme lo estipulado en el artículo 89 de la Ley 4/1986 de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.**
- A la obligación de que la sociedad Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. se subrogue en la posición de arrendador de los contratos de arrendamiento de módulos de oficinas existentes en la finca registral nº 15877 de Málaga, que se corresponden con el edificio Centro de Empresas CEPTA y en los servicios contratados que existan en dichos edificios para la gestión de los mismos, tales como recepción, mantenimiento, limpieza y jardinería.**

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAQUEL NÚÑEZ POSTIGO	23/09/2024	
VERIFICACIÓN	BndJADCLBH386P36MYLXQ4HYN36N3P	PÁG. 1/2	

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	23/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRPBZ9ZCLYVH7NVJUV9JAE69S5	PÁG. 1/2	



- 4. **Todos los gastos de notaría, impuestos, tasas, arbitrios, licencias, autorizaciones y tributos de cualquier clase o naturaleza del Estado, Comunidad Autónoma o Municipio y cualesquiera otros conceptos análogos que se deriven de la compraventa y de la escritura pública, o de cualquier otra actuación posterior, serán abonados por las partes según las determinaciones de la Ley aplicable.**

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.

Vº Bº  
LA PRESIDENTA  
Amelia MARTÍNEZ SÁNCHEZ

LA SECRETARIA  
RAQUEL NUÑEZ POSTIGO

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAQUEL NUÑEZ POSTIGO	23/09/2024	
VERIFICACIÓN	BndJADCLBH386P36MYLXQ4HYN36N3P	PÁG. 2/2	

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	23/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRPBZ9ZCLYVH7NVJUV9JAE69S5	PÁG. 2/2	

Es copia auténtica de documento electrónico