RESOLUCIÓN DEL
SR. RECTOR
02975/2026
Elche, 09/11/2026

RESOLUCIÓ RECTORAL DE LA UNIVERSITAT MIGUEL HERNÁNDEZ D'ELX PER LA QUAL S'INCOEN LES ACTUACIONS PREPARATÒRIES DE L'EXPEDIENT PATRIMONIAL CD 01-26

Fent ús de les potestats i funcions que confereixen els Estatuts de la Universitat Miguel Hernández d'Elx, aprovats pel Decret 208/2004, de 8 d'octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana, modificats pel Decret 105/2012, de 29 de juny, del Consell, i de les competències que dimanen dels articles 50 i següents de la Llei orgànica 2/2023, de 22 de març, del sistema universitari;

De conformitat amb el que disposen els articles 116 i següents de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer, que regula la iniciació de l'expedient de contractació;

ANTECEDENTS

PRIMER. En data de 14 de juliol de 2026, va tindre entrada en el Registre General de la Universitat Miguel Hernández d'Elx (UMH) la sol·licitud formal formulada a instància de part per l'entitat MOMENTUM REAL ESTATE, SL (NIF B-85572949), representada pel Sr. Ignacio Pareja Sierra (NIF 03112667P) i el Sr. Gabriel Fernández de Gamboa (NIF 51072077W). Aquesta iniciativa va quedar registrada sota els números d'entrada REGAGE26e00065319235 i REGAGE26e00065320550 (expedient administratiu 2026/83031). La proposta planteja la construcció i explotació d'un complex residencial universitari.

SEGON. En data de 22 de juliol de 2026, va tindre entrada en la Seu Electrònica de la UMH la sol·licitud presentada a instància de part per l'entitat GRUPO EL CASTILLO VILLA UNIVERSITARIA, SL (CIF B-87467148). La sol·licitud va quedar assentada amb el número de registre d'entrada REGAGE26e00067520825 (expedient administratiu 2026/86318). Aquesta proposta inclou l'avantprojecte i la memòria econòmica per a edificar i explotar una residència i un auditori independent en la subzona 10.2 del campus d'Elx (Av. UNESCO, 74).

TERCER. En data d'1 de setembre de 2026, la unitat tramitadora (Vicerectorat d'Infraestructures) va emetre

RESOLUCIÓN RECTORAL DE LA UNIVERSIDAD MIGUEL HERNÁNDEZ DE ELCHE POR LA QUE SE INCOAN LAS ACTUACIONES PREPARATORIAS DEL EXPEDIENTE PATRIMONIAL CD 01-26

En uso de las potestades y funciones conferidas por los Estatutos de la Universidad Miguel Hernández de Elche, aprobados por el Decreto 208/2004, de 8 de octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana, modificados por el Decreto 105/2012, de 29 de junio, del Consell, y de las competencias que dimanan de los artículos 50 y siguientes de la Ley Orgánica 2/2023, de 22 de marzo, del Sistema Universitario;

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero, que regula la iniciación del expediente de contratación;

ANTECEDENTES

PRIMERO. En fecha 14 de julio de 2026, tuvo entrada en el Registro General de la Universidad Miguel Hernández de Elche (UMH) la solicitud formal formulada a instancia de parte por la entidad MOMENTUM REAL ESTATE, S.L. (NIF B-85572949), representada por D. Ignacio Pareja Sierra (NIF 03112667P) y D. Gabriel Fernández de Gamboa (NIF 51072077W). Dicha iniciativa quedó registrada bajo los números de entrada REGAGE26e00065319235 y REGAGE26e00065320550 (expediente administrativo 2026/83031). La propuesta plantea la construcción y explotación de un complejo residencial universitario.

SEGUNDO. En fecha 22 de julio de 2026, tuvo entrada en la Sede Electrónica de la UMH la solicitud presentada a instancia de parte por la entidad GRUPO EL CASTILLO VILLA UNIVERSITARIA, S.L. (CIF B-87467148). La solicitud quedó asentada con el número de registro de entrada REGAGE26e00067520825 (expediente administrativo 2026/86318). Esta propuesta incluye anteproyecto y memoria económica para la edificación y explotación de una residencia y un auditorio independiente en la subzona 10.2 del campus de Elche (Avda. UNESCO, 74).

TERCERO. En fecha 1 de septiembre de 2026, la unidad tramitadora (Vicerrectorado de

Código Seguro de Verificación(CSV): UMHYzljZGE5MWMtM2FjNy00M
Copia auténtica de documento firmado electrónicamente. Puede verificar su integridad en https://sede.umh.es/csv
Firmado por JUAN JOSE RUIZ MARTINEZ el día 2026-11-09

sengles diligències electròniques en què es confirmava l'acusament de recepció de les dues iniciatives i comunicava l'obertura de la fase preliminar d'anàlisi de la viabilitat tècnica, administrativa i financera per part dels serveis universitaris.

QUART. Consta en les actuacions l'informe de l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament d'Elx, el qual analitza la interpretació de l'article 22 de les Normes urbanístiques del Pla especial del campus de la UMH en relació amb el règim concessional per a gestionar residències universitàries sobre terrenys adscrits.

FONAMENTS DE DRET

I. Autonomia patrimonial i potestats de gestió sobre el domini públic universitari: De conformitat amb els articles 38.1 i 58 (apartats 1 i 3) de la Llei orgànica 2/2023, de 22 de març, del sistema universitari (LOSU), els articles 1.1, 4.3, 120.1 i 120.2 dels Estatuts de la UMH, i els articles 1 i 2 del Reglament de gestió patrimonial i inventari de béns de la UMH, la Universitat gaudeix de personalitat jurídica, patrimoni propi i plena autonomia econòmica i patrimonial per a l'administració, conservació, tutela i disposició de l'ús dels seus béns afectes al servei públic de l'educació superior.

II. Qualificació del sòl i títol habilitant ineludible: Com que es tracta de terrenys de domini públic universitari, l'ocupació privativa mitjançant l'execució d'obres fixes i permanents exigeix atorgar una concessió demanial, d'acord amb els articles 62 i 64 de la Llei 14/2003, de 10 d'abril, de patrimoni de la Generalitat Valenciana, i la legislació estatal supletòria sobre patrimoni públic.

III. Principis de licitació i iniciativa a instància de part: La normativa patrimonial aplicable estableix que l'atorgament de concessions demanials s'ha de subjectar al procediment de concurs públic garantint/de manera que es garantisquen els principis de concurrència, publicitat i transparència, i l'expedient es pot iniciar a instància de part sense que les iniciatives privades atorguen dret a l'adjudicació directa.

IV. Competència orgànica interna: Correspon al Rector Magnífic exercir la representació legal i la condició d'òrgan de contractació i gestió administrativa de la Universitat, i corresponen al Consell de Govern i, si és

Infraestructuras) emitió sendas diligencias electrónicas confirmando el acuse de recibo de ambas iniciativas y comunicando la apertura de la fase preliminar de análisis de viabilidad técnica, administrativa y financiera por parte de los servicios universitarios.

CUARTO. Consta en las actuaciones el informe del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Elche, el cual analiza la interpretación del artículo 22 de las Normas Urbanísticas del Plan Especial del Campus de la UMH en relación con el régimen concesional para la gestión de residencias universitarias sobre terrenos adscritos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Autonomía patrimonial y potestades de gestión sobre el dominio público universitario: De conformidad con los artículos 38.1 y 58 (apartados 1 y 3) de la Ley Orgánica 2/2023, de 22 de marzo, del Sistema Universitario (LOSU), los artículos 1.1, 4.3, 120.1 y 120.2 de los Estatutos de la UMH, y los artículos 1 y 2 del Reglamento de Gestión Patrimonial e Inventario de Bienes de la UMH, la Universidad goza de personalidad jurídica, patrimonio propio y plena autonomía económica y patrimonial para la administración, conservación, tutela y disposición del uso de sus bienes afectos al servicio público de la educación superior.

II. Calificación del suelo y título habilitante ineludible: Al tratarse de terrenos de dominio público universitario, la ocupación privativa mediante la ejecución de obras fijas y permanentes exige otorgar una concesión demanial, de acuerdo con los artículos 62 y 64 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, y la legislación estatal supletoria sobre patrimonio público.

III. Principios de licitación e iniciativa a instancia de parte: La normativa patrimonial aplicable establece que el otorgamiento de concesiones demaniales se sujetará al procedimiento de concurso público garantizando los principios de concurrencia, publicidad y transparencia, pudiendo iniciarse el expediente a instancia de parte sin que las iniciativas privadas otorguen derecho a la adjudicación directa.

IV. Competencia orgánica interna: Corresponde al Rector Magnífico ostentar la representación legal y la condición de órgano de contratación y gestión administrativa de la Universidad, correspondiendo al

Código Seguro de Verificación(CSV): UMHYzljZGE5MWMtM2FjNy00M
Copia auténtica de documento firmado electrónicamente. Puede verificar su integridad en https://sede.umh.es/csv
Firmado por JUAN JOSE RUIZ MARTINEZ el día 2026-11-09

el cas, al Consell Social les intervencions i autoritzacions preceptives en matèria de disposició de béns i immobles demanials.

RESOLC

PRIMER. Incoar les actuacions preparatòries de l'expedient patrimonial CD 01-26, dirigides a analitzar la viabilitat jurídica, tècnica, urbanística i economicofinancera de la implantació d'una residència universitària en el campus d'Elx mitjançant l'atorgament eventual d'una concessió demanial, sense que aquest acord implique l'aprovació de les iniciatives privades presentades ni determine l'atorgament de cap dret sobre els terrenys universitaris

SEGON. Designar com a unitat administrativa responsable de la tramitació, instrucció, impulsió i coordinació de l'expedient patrimonial al Servei de Gestió Pressupostària i Patrimonial de la Universitat Miguel Hernández d'Elx.

TERCER. Remetre la documentació íntegra de les sol·licituds presentades per Momentum Real Estate, SL i Grupo El Castillo Villa Universitaria, SL als vicerectorats i serveis de la Universitat que corresponga per a estudiar-la i emetre'n un informe, que contiga de manera integral els aspectes d'anàlisi següents:

1. Aspectes tecnicourbanístics, arquitectònics i edificatoris:
   - Compatibilitat amb el Pla especial del campus d'Elx (REV PLA ESPECIAL 2012) i la qualificació del sòl en la subzona 10.2.
   - Verificació dels paràmetres edificatoris de la parcel·la: edificabilitat màxima, ocupació del sòl, altures permeses, reculades a vials i servituds associades (inclòs el respecte a la via pecuària).
   - Avaluació tècnica, logística i estimació de costos de l'enderrocament d'edificacions preexistents en la ubicació proposada (Poble Científic) i reposició de serveis afectats.
   - Adequació del programa funcional, accessibilitat universal, reserves d'habitacions adaptades (PMR), dotació d'aparcament i infraestructures de mobilitat sostenible.
   - Compliment del Codi tècnic de l'edificació (CTE), eficiència energètica, sostenibilitat i solucions de connexions de subministraments.

2. **Aspectes jurídics i patrimonials**:
   - Comprovació de la naturalesa demanial del sòl universitari afectat.

Consejo de Gobierno y en su caso al Consejo Social las intervenciones y autorizaciones preceptivas en materia de disposición de bienes e inmuebles demaniales.

RESUELVO

PRIMERO. Incoar las actuaciones preparatorias del expediente patrimonial CD 01-26, dirigidas a analizar la viabilidad jurídica, técnica, urbanística y económico-financiera de la implantación de una residencia universitaria en el campus de Elche mediante el eventual otorgamiento de una concesión demanial, sin que el presente acuerdo implique la aprobación de las iniciativas privadas presentadas ni determine el otorgamiento de derecho alguno sobre los terrenos universitarios

SEGUNDO. Designar como unidad administrativa responsable de la tramitación, instrucción, impulsión y coordinación del expediente patrimonial al Servicio de Gestión Presupuestaria y Patrimonial de la Universidad Miguel Hernández de Elche.

TERCERO. Remitir la documentación íntegra de las solicitudes presentadas por Momentum Real Estate, S.L. y Grupo El Castillo Villa Universitaria, S.L. a los vicerrectorados y servicios de la Universidad que corresponda para su estudio e informe, abarcando de forma integral los siguientes aspectos de análisis:

1. Aspectos técnico-urbanísticos, arquitectónicos y edificatorios:
   - Compatibilidad con el Plan Especial del campus de Elche (REV PLAN ESPECIAL 2012) y la calificación del suelo en la subzona 10.2.
   - Verificación de los parámetros edificatorios de la parcela: edificabilidad máxima, ocupación del suelo, alturas permitidas, retranqueos a viales y servidumbres asociadas (incluyendo el respeto a la vía pecuaria).
   - Evaluación técnica, logística y estimación de costes del derribo de edificaciones preexistentes en la ubicación propuesta (Poblado Científico) y reposición de servicios afectados.
   - Adecuación del programa funcional, accesibilidad universal, reservas de habitaciones adaptadas (PMR), dotación de aparcamiento e infraestructuras de movilidad sostenible.
   - Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE), eficiencia energética, sostenibilidad y soluciones de acometidas de suministros.

2. **Aspectos jurídicos y patrimoniales:**
   - Comprobación de la naturaleza demanial del suelo universitario afectado.

Código Seguro de Verificación(CSV): UMHYzljZGE5MWMtM2FjNy00M
Copia auténtica de documento firmado electrónicamente. Puede verificar su integridad en https://sede.umh.es/csv
Firmado por JUAN JOSE RUIZ MARTINEZ el día 2026-11-09

o Ratificació de la ineludibilitat del títol de concessió demanial, la qual descarta el dret de superfície o altres figures no ajustades al domini públic.

o Ajustament de la duració concessional al límit màxim legal de 75 anys.
o Garantia de la clàusula de reversió gratuïta i lliure de càrregues de la totalitat de les obres i instal·lacions a favor de la Universitat al final de la concessió.
o Disseny del procediment de licitació mitjançant un concurs públic conforme als principis de concurrència, transparència i igualtat de tracte.

3. **Aspectes economicofinancers i pressupostaris**:

o Avaluació de la viabilitat econòmica i sostenibilitat financera global del projecte.
o Anàlisi del model de contraprestació a favor de la UMH (cànon dinerari anual o cànon en espècie mitjançant places becades, descomptes i programes socials).
o Verificació de l'assumpció íntegra i explícita del risc operacional (desenvolupament, construcció, finançament i demanda) per compte exclusiu del concessionari, sense garantia de rendibilitat ni aportació de fons públics per la UMH.
o Revisió del règim tarifari màxim aplicable als usuaris de la residència.

4. **Aspectes de necessitat, oportunitat i servei universitari**:
o Anàlisi de l'estudi de mercat i demanda real de places d'allotjament per a estudiants, investigadors i professorat visitant.
o Valoració del retorn social, impacte en la vida universitària i programes de beques o excel·lència proposats.

QUART. Disposar que els informes emesos pels diferents serveis universitaris identifiquen les possibles deficiències, omissions o aspectes que requerisquen aclariment o documentació complementària en les iniciatives presentades, a fi de valorar la procedència de formular els requeriments d'esmena o millora corresponents, de conformitat amb la normativa procedimental i patrimonial aplicable.

o Ratificación de la ineludibilidad del título de concesión demanial, descartando el derecho de superficie u otras figuras no ajustadas al dominio público.
o Ajuste de la duración concesional al límite máximo legal de 75 años.
o Garantía de la cláusula de reversión gratuita y libre de cargas de la totalidad de las obras e instalaciones a favor de la Universidad al término de la concesión.
o Diseño del procedimiento de licitación mediante concurso público conforme a los principios de concurrencia, transparencia e igualdad de trato.

3. **Aspectos económico-financieros y presupuestarios:**
o Evaluación de la viabilidad económica y sostenibilidad financiera global del proyecto.
o Análisis del modelo de contraprestación a favor de la UMH (canon dinerario anual o canon en especie mediante plazas becadas, descuentos y programas sociales).
o Verificación de la asunción íntegra y explícita del riesgo operacional (desarrollo, construcción, financiación y demanda) por cuenta exclusiva del concesionario, sin garantía de rentabilidad ni aportación de fondos públicos por la UMH.
o Revisión del régimen tarifario máximo aplicable a los usuarios de la residencia.

4. **Aspectos de necesidad, oportunidad y servicio universitario:**
o Análisis del estudio de mercado y demanda real de plazas de alojamiento para estudiantes, investigadores y profesorado visitante.
o Valoración del retorno social, impacto en la vida universitaria y programas de becas o excelencia propuestos.

CUARTO. Disponer que los informes emitidos por los diferentes servicios universitarios identifiquen las posibles deficiencias, omisiones o aspectos que requieran aclaración o documentación complementaria en las iniciativas presentadas, a fin de valorar la procedencia de formular los correspondientes requerimientos de subsanación o mejora, de conformidad con la normativa procedimental y patrimonial aplicable.

Código Seguro de Verificación(CSV): UMHYzljZGE5MWMtM2FjNy00M
Copia auténtica de documento firmado electrónicamente. Puede verificar su integridad en https://sede.umh.es/csv
Firmado por JUAN JOSE RUIZ MARTINEZ el día 2026-11-09

CINQUÉ. Notificar aquesta resolució a les unitats internes involucrades perquè tinga els efectes que pertoquen.

QUINTO. Notificar la presente resolución a las unidades internas involucradas, a los efectos oportunos.

EL RECTOR

Signat electrònicament per:/Firmado electrónicamente por:
Juan José Ruiz Martínez

Código Seguro de Verificación(CSV): UMHYzljZGE5MWMtM2FjNy00M
Copia auténtica de documento firmado electrónicamente. Puede verificar su integridad en https://sede.umh.es/csv
Firmado por JUAN JOSE RUIZ MARTINEZ el día 2026-11-09