



Ayuntamiento de La Algaba

CERTIFICADO

Expediente n°:	Órgano Colegiado:
JGL/2024/44	La Junta de Gobierno Local

**Josefa Ríos Prieto, EN CALIDAD DE OFICIAL MAYOR ACCIDENTAL DE ESTE ÓRGANO,
CERTIFICO:**

Que en la sesión Ordinaria celebrada el 3 de Octubre de 2024, se adoptó el siguiente acuerdo:

“(…)

6.- Expediente 670/2024. Reapertura del plazo de enajenación del terreno sito en la C/Albahaca s/n.

En el Inventario de Bienes, Derechos y Acciones de este Ayuntamiento figura inscrito el bien que a continuación se describe:

“Solar cedido, con una superficie de 1.705 m² figura en el Inventario de Bienes Municipal como bien patrimonial, destinado a uso dotacional con la siguiente descripción:

- Urbana.- Parcela de zona de reserva, señalada con el número doscientos, definida orientativamente en el Estudio de Detalle.

Forma parte de la Unidad de ejecución n.º 1 de las NN.SS de La Algaba, al antiguo sitio de Villanueva.

- Mide.-Una superficie de mil setenta y cinco metros cuadrados.

- Linda.- tomado por su frente la calle Lirio, por su derecha entrando al Oeste con la Calle Albahaca a la que hace esquina, y por la izquierda y fondo con finca resto.”

El citado bien consta inscrito en el Registro de la Propiedad Número 7 de Sevilla, al Folio 109, Tomo 839, Libro 180 de La Algaba, Finca 9598,

El Ayuntamiento de La Algaba concedió gratuitamente a la Entidad Residencia de Ancianos Tristán Sociedad Cooperativa Andaluza de Interés Social un derecho de superficie sobre la solar propiedad municipal anteriormente descrito, en virtud de acuerdo plenario de fecha 26 de marzo de 2002, inscrito en el Registro de la Propiedad número 7 de Sevilla por plazo de sesenta años a contar desde el 20 de julio de 2004.

Consta que por el superficiario se construyó sobre el indicado solar edificio destinado a Residencia de Ancianos, quedando igualmente constancia que la edificación fue terminada con fecha 10 de julio de 2006. Consta Escritura de Segregación y Cesión Gratuita de Derecho de Superficie otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Sevilla, con residencia en Paradas, actuando como sustituto de su compañero D. José María Sánchez-Ros Gómez, de fecha 20 de Julio de 2004, con el número 2.079 de Protocolo, inscrita en el Registro de la Propiedad de Sevilla numero 7 al Tomo 930, Libro 196, Folio 175, Finca número 10.466, inscripción primera.





Ayuntamiento de La Algaba

Con fecha 3 de Marzo de 2020 y número de Registro de Entrada 2020-E-RE-743 por D. Francisco Tristán Cruz, con DNI.- 28.891.134Y, en calidad de Administrador Único de la Entidad Residencia de Ancianos Tristán, S. Coop. Andaluza de Intrés Social, con CIF.- F91247338, y domicilio social en la C/ Albahaca, s/n de la localidad de La Algaba, se presenta escrito por el que solicita la compra del terreno propiedad municipal del que la entidad es superficiaria, motivando su petición .

Con fecha 29 de mayo de 2020, previa tramitación del oportuno expediente, se aprobó inicialmente en el Pleno de la Corporación el inicio del expediente de enajenación directa del inmueble de titularidad municipal de carácter patrimonial con una superficie de 1.705 m2 y situado en la trasera del Cementerio Municipal descrito anteriormente, y consiguiente extinción del derecho de superficie sobre él constituido en virtud de acuerdo plenario de fecha 26 de marzo de 2002, inscrito en el Registro de la Propiedad número 7 de Sevilla al Folio 109, Tomo 839, Libro 180 de La Algaba, Finca 9598. El interesado desistió de su solicitud de adquisición.

Con fecha 5 de febrero de 2024 mediante RE-584 el interesado vuelve a presentar instancia en la que solicita la compra del terreno, motivando su petición en:

“[...] Dicha petición viene derivada del estudio realizado actualmente de la situación en que se encuentran las instalaciones del Centro Residencial Tristán, ya que después de más de 17 años desde su inauguración y, sobre todo, en el avance de las nuevas TIC’s y software de controles para la atención en nuestro sector, nos hace quedarnos totalmente obsoletos con respecto al servicio de otros centros residenciales.

[...] El importe para dicha inversión, que rondaría en torno a los TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000 €) , previas reuniones y negociaciones con la entidad bancaria, sólo se podría conseguir avalando con el propio edificio en sí, incluyendo la propiedad del terreno donde está construida.

Los servicios técnicos deberán tener en cuenta para esta petición, que la calificación que tiene el terreno seguiría tal como está actualmente, como SIPS, de servicio de interés Público y Social, recogido en el actual PGOU de nuestra localidad.[...]”.

Consta en el expediente Memoria Justificativa de la necesidad y conveniencia de llevar a cabo la enajenación de referencia en los siguientes términos:

“Considerando que este bien, sobre el que se constituyó derecho de superficie gratuito a favor de la Residencia de Ancianos, no cumple actualmente ninguna función específica municipal, ni es previsible su utilización por el Ayuntamiento en un futuro próximo. Es más, durante los próximos 56 años que restan para la extinción del derecho de superficie constituido, caso de no atenderse a la solicitud del superficiario, no se prevé que el bien vaya a reportar ingresos a las arcas municipales, sin perjuicio de que es claro el beneficio que la prestación del servicio de residencia de ancianos supone para la comunidad vecinal, estando este Ayuntamiento muy interesado en que ese servicio se siga prestando de la forma más óptima y eficaz posible.

La extinción del derecho de superficie constituido sobre el solar, que tiene carácter gratuito y que no reporta ingresos para las arcas municipales, supondría por un lado, que el Ayuntamiento renuncie a la reversión de lo edificado, y por otro lado, que el superficiario renuncie al disfrute gratuito del suelo por el tiempo que resta hasta la finalización del derecho de superficie, logrando así que la enajenación del solar reporte ingresos para este Ayuntamiento que servirían de base para efectuar diversas inversiones. Además, supondría posibilitar al superficiario acceder a las líneas de crédito necesarias para una mejora del inmueble y de sus instalaciones con la consiguiente mejora de las condiciones de los usuarios del servicio. Por ello, se entiende





Ayuntamiento de La Algaba

conveniente y necesario llevar a cabo la enajenación de referencia.

En conclusión, por todo lo expuesto, queda debidamente acreditado que la enajenación solicitada resulta la mejor opción para el interés público”.

Visto el informe jurídico emitido por la Secretaria General en funciones con fecha 8 de febrero de 2020.

Considerando que la enajenación del suelo supondría la extinción del derecho de superficie sobre él constituido. Visto que el derecho de superficie es un instituto de naturaleza privada que en cuanto a sus efectos y extinción se rige por las normas de derecho privado. Considerando que resulta admisible la modificación o extinción por mutuo consenso o bilateral del contrato en los contratos privados, por aplicación del principio de libertad de pactos, pero con ciertos límites que consisten en que no se vean alteradas sustancialmente las condiciones que determinaron su constitución, siendo en el presente supuesto condición esencial que el inmueble mantenga su finalidad de servir a Residencia de Ancianos.

Visto que el art. 21 Ley de Bienes EE.LL Andalucía recoge la posibilidad de hacer uso del procedimiento de adjudicación directa para la enajenación de bienes patrimoniales cuando se dé algunos de los supuestos relacionados por el propio precepto, entre ellos cuando por razones excepcionales se considere conveniente efectuar la venta a favor del ocupante del inmueble. Considerando que dichas razones de venta a favor del ocupante del inmueble han quedado acreditadas en la Memoria justificativa obrante en el expediente.

Visto el informe de valoración emitido por el Arquitecto Municipal.

Visto que con fecha 27 d emarzo de 2024 la Junta de Gobierno Local acordó aprobar el inicio del expediente de enajenación directa del inmueble de titularidad municipal de carácter patrimonial con una superficie de 1.705 m2 y situado en la trasera del Cementerio Municipal descrito anteriormente, y consiguiente extinción del derecho de superficie sobre él constituido en virtud de acuerdo plenario de fecha 26 de marzo de 2002, inscrito en el Registro de la Propiedad número 7 de Sevilla al Folio 109, Tomo 839, Libro 180 de La Algaba, Finca 9598. Asimismo acordó Aprobar las condiciones para la enajenación y consiguiente extinción del derecho de superficie recogidas en los antecedentes del presente acuerdo así como abrir la fase de adjudicación del contrato y consiguiente extinción del derecho de superficie, convocando a la entidad interesada en la adjudicación y publicando el correspondiente anuncio de licitación en la Plataforma de Contratación del Sector Público y en el Tablón de Edictos Municipal.

Visto que con fecha 8 de abril de 2024 se colgó en la Plataforma de contratación del Estado y que durante el plazo de 7 días no se presentaron ofertas.

Visto que se encuentra próximo a caducar el expediente siendo necesaria la reapertura del plazo de enajenación.

En consecuencia, se establecen las siguientes condiciones para la enajenación:

1. Entidad adjudicadora: Ayuntamiento de La Algaba.
2. Dependencia que tramita el expediente: Secretaría General.
3. Objeto del contrato: Enajenación directa de suelo de propiedad municipal y extinción del derecho de superficie constituido.
4. Tipo de licitación: 577.741 €.

El pago del precio deberá efectuarse por el adjudicatario en el plazo de un mes desde la adjudicación y en todo caso, antes de la firma de la formalización de la adjudicación en escritura pública, cuyos gastos serán de cuenta del adquirente.

5. Descripción del inmueble objeto de enajenación: solar con una superficie de 1.705 m2 y situado en la trasera del Cementerio Municipal, figura en el Inventario de Bienes Municipal





Ayuntamiento de La Algaba

como bien patrimonial, destinado a uso dotacional, linda tomado por su frente la calle Lirio, por su derecha entrando al Oeste con la Calle Albahaca a la que hace esquina, y por la izquierda y fondo con finca resto. Finca registral: Número 10.466 inscrita al tomo 930, libro 196, folio 175, alta 1 en el Registro de la Propiedad número 7 de Sevilla

6. Condición resolutoria: el adquirente viene obligado a mantener el destino del mismo al de residencia de ancianos por el mismo tiempo que restaba para la extinción del derecho de superficie sobre él constituido, esto es hasta el 20 de julio de 2064.

7. Información y documentación: Secretaria General.

8. Presentación y apertura de ofertas o solicitudes de participación: Presentación, en el plazo de 7 días hábiles a partir de la recepción de la notificación del acuerdo de aprobación del expediente de enajenación. Apertura: En el plazo de siete días desde la presentación de oferta, salvo causas imprevistas, en cuyo caso se informará de la fecha de la misma a los interesados.

9.. Modelo de oferta, a presentar en sobre cerrado, indicando nombre del licitador y teléfono:

D. _____, con domicilio en _____, provincia de _____, calle _____, número _____ y NIF _____, e-mail _____, actuando en su propio nombre y representación/en nombre y representación de _____ con CIF _____, e-mail _____ y domicilio fiscal en _____, provincia _____, calle _____, número _____, Teléfono _____, en plena posesión de la capacidad jurídica y de obrar, DECLARA:

a). Que conoce y acepta sin reserva las condiciones aprobadas para la enajenación de Enajenación directa de suelo de propiedad municipal y extinción del derecho de superficie constituido y se compromete al cumplimiento de las todas y cada una de las condiciones previstas.

b). Que ofrece por la enajenación, cuyo tipo mínimo es de 577.741 €.

ofrece: _____ €

En _____, a..... de..... de 2020. (Firma del licitador)

9. Gastos y tributos: Serán por cuenta del adjudicatario cualquier tipo de gastos, tributos o precios públicos que genere la enajenación.

Visto lo anterior, la Junta de Gobierno Local por **UNANIMIDAD** de los miembros presentes adopta **ACUERDO** en los siguientes términos:

PRIMERO.- Reabrir la fase de adjudicación del contrato y consiguiente extinción del derecho de superficie, convocando a la entidad interesada en la adjudicación y publicando el correspondiente anuncio de licitación en la Plataforma de Contratación del Sector Público y en el Tablón de Edictos Municipal.

SEGUNDO.- Dar cuenta al Departamento de Contratación para proceder al procedimiento de licitación.”

Y para que conste, a los efectos oportunos en el expediente de su razón, de orden y con el V.º B.º de Alcalde-Presidente, con la salvedad prevista en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, se expide la presente.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

