



**MEMORIA EXPLICATIVA EXPEDIENTE PARA LA ENAJENACIÓN DE PARCELA SITA EN CALLE PIZARRO nº 3 y 5 -ANTIGUA U.E 1.A.17 "PIZARRO"-**

- I. INTRODUCCIÓN
- II. OBJETO DE LA ENAJENACIÓN
- III. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE
- IV. JUSTIFICACIÓN

I. **INTRODUCCIÓN.**-

El artículo 14 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, regula el contenido de los expedientes administrativos para cualquier acto de adquisición y disposición onerosa de bienes y derechos patrimoniales de la Entidad Local. Entre las actuaciones que contempla, requiere de la elaboración de una memoria de la Presidencia de la Entidad Local en la que se especifiquen los bienes y derechos que van a ser objeto de adquisición o disposición, haciendo constar que se ha dado cumplimiento a la depuración física y jurídica del bien cuando así proceda.

Con la finalidad de cumplir escrupulosamente con los requisitos legales establecidos para completar el contenido del expediente administrativo se ha procedido a la elaboración de esta memoria.

II. **OBJETO DE LA ENAJENACIÓN.**-

La parcela de propiedad municipal objeto de enajenación, sita en Calle Pizarro n.º 3 y 5, se trata de la parcela número 3 del proyecto de reparcelación de la UE 1 A 17 "Pizarro" del PGMO 95, aprobado por Resolución de Alcaldía el 12 de diciembre de 2000, que actualmente aparece en el Plan General vigente como suelo urbano consolidado dentro de la zona de ordenanzas A "Conjunto Histórico Artístico. Cuenta con una superficie de 4.714 m<sup>2</sup> y finca se corresponde con la registral 41562.

La finca objeto de enajenación se describe seguidamente:

Descripción.- URBANA: Parcela número tres, sita en el Sector 1 de la Unidad de Ejecución 1.A.17 "PIZARRO" de esta Ciudad, con una superficie de cuatro mil setecientos catorce metros cuadrados y que linda: Al Norte, con parcela número



cuatro, destinada a equipamiento público y finca número siete de la calle Pizarro; al Sur, con parcelas resultantes números uno y dos y fincas números quince, diecisiete, diecinueve, veintiuno, veintitrés y veinticinco de la calle Pozo del olivar; al Este, con calle Pizarro y fincas números veintisiete y treinta y uno de la calle Pozo del Olivar; y al Oeste, con fincas números doce, catorce, dieciséis, dieciocho, veinte, veintidós y veinticuatro de la calle Luis Pérez, parcela resultante número dos.- Uso: Espacio libre público.- Edificabilidad total: ninguna.

Inscripción.- Registro de la Propiedad número 1 de los de esta Ciudad, al Tomo 1619, Libro 558, Folio 68, Finca 41.562, Inscripción 1ª.

Título.- Adjudicación en virtud de Certificación Administrativa, autorizada por Adminis./Ayunt. GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, en jerez de la Frontera, el día 21/12/2000. Inscrita el 29/03/01.

Referencia catastral.- Parte de la 5646008QA5654F0001UX y de la 5646007QA5654F0001ZX

Circunstancias urbanísticas y técnicas de la parcela objeto de enajenación.-

Las circunstancias tanto urbanísticas y técnicas de la parcela objeto de enajenación constan en el informe emitido por el Director del Servicio de Patrimonio de fecha 10 de agosto de 2022.

Otras circunstancias concurrentes en la parcela:

En el subsuelo de parte de la finca objeto de enajenación existe una concesión administrativa consistente en la construcción, uso privativo y explotación de aparcamiento subterráneo para vehículos-automóviles. El contrato de la concesión administrativa fue suscrito el 26 de julio de 2001 entre la extinta Gerencia Municipal de Urbanismo y la entidad Grand Hotel Las Palmeras, S.L.

Dicha concesión se encuentra en trámite de extinción dado que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 2 de agosto de 2022, como asunto urgente 11, acordó el inicio del expediente para su extinción, por lo que la adjudicación de la



finca objeto de compraventa no quedará perfeccionada hasta que el Ayuntamiento lleve a cabo la extinción definitiva de dicha concesión.

Servidumbres a constituir sobre la parcela objeto de enajenación:

De resultas de la depuración física efectuada por el Director del Servicio de Patrimonio, en su informe de fecha 10 de agosto de 2022, se hace necesario la constitución de las siguiente servidumbres sobre la finca objeto de enajenación:

Servidumbres de paso:

En el Proyecto de reparcelación del Sector 1 de la Unidad de Ejecución 1.A.17 "PIZARRO", aprobado por Resolución de Alcaldía el 12 de diciembre de 2000, se establecieron cuatro fincas resultantes. Las identificadas en dicho proyecto como parcelas 1 y 3 dan frente a vial público, concretamente a la calle Pizarro, en cambio las parcelas 2 y 4 no dan frente a vial público alguno, siendo la única manera de conectar con vial público, calle Pizarro, a través de la parcela resultante número 3, registral nº 41.562, finca objeto de este informe. Es por ello que debe conformarse una servidumbre de paso en la que será predio sirviente la parcela 3, registral nº 41.562, y predios dominantes las parcelas 2 y 4, registrales 41.560 y 41.564.

Servidumbre de paso sobre la finca registral 41.562 como predio sirviente y a favor de la registral 41.564, predio dominante, consistente en el paso de personas dependientes o contratadas para el normal uso diario del citado predio dominante y en el paso de materiales, utensilios y maquinarias para la construcción, conservación, reparación y mantenimiento de instalaciones y construcciones sobre éste. Dicho paso cuenta con una longitud total de 100m y una anchura variable (5m en el tramo de acceso desde calle Pizarro, 6m en el límite noreste de la registral 41.564 y 3,40m en el tramo paralelo al límite sureste de la registral 41.564). El propietario del predio sirviente no podrá realizar ninguna obra que altere la servidumbre constituida y se compromete a no obstaculizar de ninguna forma el paso concedido. Los gastos de conservación y mantenimiento que se ocasionen en relación con la servidumbre de paso serán soportados al 50% por los predios dominante y sirviente.

Servidumbre de paso sobre la finca registral 41.562 como predio sirviente y a favor de la registral 41.560, predio dominante, consistente en el paso de personas dependientes o contratadas para el normal uso diario del citado predio dominante y en el paso de materiales, utensilios y maquinarias para la construcción, conservación, reparación y mantenimiento de instalaciones y construcciones sobre éste. Dicho paso cuenta con una longitud total de 109 m y una anchura variable (5m en el tramo de acceso desde calle Pizarro y 3,70m en el resto hasta la zona que se ensancha en el fin del tramo que conecta con la registral 41.560). El



propietario del predio sirviente no podrá realizar ninguna obra que altere la servidumbre constituida y se compromete a no obstaculizar de ninguna forma el paso concedido. Los gastos de conservación y mantenimiento que se ocasionen en relación con la servidumbre de paso serán soportados al 50% por los predios dominante y sirviente.

#### Servidumbres de paso y permanencia:

Igualmente a efectos de poder llevar a cabo el mantenimiento de las fachadas de las edificaciones existentes en las parcelas 2 (registral 41.560) y 4 (registral 41.564), debe constituirse una servidumbre de mantenimiento en la que el predio sirviente será igualmente la parcela 3 (registral nº 41.562)

Servidumbre de paso sobre la finca registral 41.562 como predio sirviente y a favor de la registral 41.564 como predio dominante, consistente en el paso y permanencia de personas dependientes o contratadas y materiales, utensilios y maquinarias para la conservación, reparación y mantenimiento del edificio. Se concreta en un espacio de tres metros de anchura a lo largo del frente y lateral izquierdo de la nave, límites al noreste y sureste de la misma respectivamente.

Servidumbre de paso sobre la finca registral 41.562 como predio sirviente y sobre la registral 41.560 como predio dominante, consistente en el paso y permanencia de personas dependientes o contratadas y materiales, utensilios y maquinarias para la conservación, reparación y mantenimiento del edificio. Se concreta en un espacio de tres metros de anchura a lo largo de la trasera de la finca registral 41.560, límites al sureste y suroeste de la misma.

#### Servidumbre de Luces y Vistas:

Predio sirviente registral 41.562, predio dominante 41.564. En el límite sureste del predio dominante existen nueve ventanas, de 1,60m de ancho por 1,15m de alto ubicadas a una altura de 3,25m, y dos puertas, de 2 m de ancho. Contenido: recibir luces y tener vistas a través de las ventanas y las puertas, sin que la sirviente pueda (ni aún en el caso de adquirir la medianería) cerrar los huecos de estas ventanas y puertas, cubrirlos edificando en su terreno ni levantar pared contigua a dichos huecos.

Predio sirviente registral 41.562, predio dominante 41.560. En el límite al sureste del predio dominante existen once ventanas, 3 por planta de 1,50m de ancho y 1,00m de alto y dos ventanas de 0,75m de ancho por 0.90m de alto ubicadas en las plantas primera y segunda. En el límite al suroeste, 3 por planta de 1,50m de ancho y 1,00m de alto y dos ventanas de 0,75m de ancho por 0.90m de alto ubicadas en las plantas primera y segunda. Contenido: recibir luces y tener vistas a través de las ventanas y las puertas, sin que la sirviente pueda (ni aún en el caso de adquirir la medianería) cerrar los huecos de estas ventanas y puertas, cubrirlos edificando en su terreno ni levantar pared contigua a dichos huecos.



Servidumbre de uso y disfrute:

En la finca registral 41.562 existen sendas construcciones, de medidas 11,85m x 3,50m y 7,00m x 3,50m, consistentes en dos porches adosados a la nave construida sobre la registral 41.564, estando vinculado su uso a la misma. Es por ello que debe constituirse una servidumbre de uso siendo predio sirviente la registral 41.562 y predio dominante la registral 41.564, consistente en derecho de uso y disfrute de dichos porches. Los gastos de conservación y mantenimiento que se ocasionen en relación con los citados porches serán soportados exclusivamente por el predio dominante (registral 41.564).

### **III. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE.-**

La finca anteriormente descrita forma parte del patrimonio de este Ayuntamiento y de conformidad con el artículo 1.2 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, el régimen jurídico aplicable es el previsto en el citado texto legal, en el reglamento que lo desarrolla (Decreto 18/2006), en las ordenanzas propias de este Municipio y en la legislación básica que resulte de aplicación.

En este sentido, conforme a las reglas establecidas en el artículo 16 de la Ley 7/1999, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía para la enajenación de bienes patrimoniales, se ha efectuado una comprobación de la situación física y jurídica del inmueble y se ha elaborado el correspondiente informe técnico de valoración de las mismas, fijándose el precio mínimo de la finca antes descrita en la cantidad total de SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS (758.477,41 €) -IVA no incluido-.

Por otra parte, el artículo 19 de la Ley 7/1999, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, dispone que las enajenaciones de bienes patrimoniales se regirán en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa de contratación de las Administraciones Públicas, (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 de 2014), por lo que es preciso aprobar el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que deberán regir la enajenación, y someter, por tanto, el expediente a licitación con pública concurrencia de ofertas a fin de escoger la que contenga la mejor oferta.



Según se establece en el artículo 20 de la Ley 7/1999, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, la subasta pública es la fórmula o criterio normal para la enajenación de bienes patrimoniales, utilizándose el concurso siempre que el precio no sea el único criterio determinante de la enajenación.

No obstante, tras la entrada en vigor de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, las referencias efectuadas en la legislación patrimonial a los procedimientos de subasta o concurso público se ha optado por equipararlas a las denominaciones introducidas por la nueva normativa de contratación pública, sin hacer distinciones entre ambas, interpretándose la subasta como una licitación pública sujeta a un único criterio de adjudicación, y el concurso como una licitación pública sujeta a diferentes criterios de adjudicación.

En virtud de las consideraciones expuestas, se ha redactado un Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares ajustándose en su contenido a lo previsto en el artículo 15 del Decreto 18/2006, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y a la normativa de contratación de las Administraciones Públicas, habiéndose optado por realizar la adjudicación de la finca estableciéndose como criterios de valoración el de mayor rentabilidad económica para el Ayuntamiento, primando este criterio de valoración al 90% para la adjudicación de la licitación a quien oferte el precio de compra más alto, valorándose el 10% restante a quien pretenda implantar en la parcela objeto de enajenación una edificación dedicada a actividades económicas y terciarias desarrollada por plantas, con independencia de que puedan implantarse los usos admisibles y permitidos por el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Por último, la competencia para acordar la enajenación de bienes patrimoniales del Ayuntamiento corresponde a la Junta de Gobierno Local, dado que por acuerdo del Parlamento de Andalucía de fecha 27 de mayo 2009, se incluyó a Jerez de la Frontera en el régimen de organización de los municipios de gran población por lo que de conformidad con la Disposición adicional segunda apartado 2. de la LCSP, "En los municipios de gran población a que se refiere el artículo 121 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, las competencias del órgano de contratación que se describen en los apartados



anteriores se ejercerán por la Junta de Gobierno Local, cualquiera que sea el importe del contrato o la duración del mismo".

#### **IV. JUSTIFICACIÓN.-**

La finalidad de la transmisión de la finca descrita mediante licitación pública obedece a criterios de oportunidad y discrecionalidad del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

La justificación de la transmisión de dicha finca no es otra que la de obtener la mayor rentabilidad de la misma, así como la de implantar en la parcela objeto de enajenación una edificación dedicada a actividades económicas y terciarias desarrollada por plantas, con independencia de que puedan implantarse los usos admisibles y permitidos por el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

En virtud de las consideraciones expuestas, se considera oportuno proceder a la enajenación de la parcela de propiedad municipal, sita en Calle Pizarro nº 3 y 5, con una superficie de 4.714 m<sup>2</sup>, Finca Registral 41562, por un precio mínimo de SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS (758.477,41 €) -IVA no incluido-, con arreglo a lo establecido en el pliego de cláusulas administrativas particulares incluido en el expediente administrativo.

**LA PRIMERA TENIENTE DE ALCALDESA, DELEGADA DE ECONOMÍA, HACIENDA  
PATRIMONIO Y RECURSOS HUMANOS**

(Por Delegación de competencias efectuada  
en R.A. 24-07-19, BO.P. CÁDIZ núm 165, PRIMERO B. II. 3)

**Laura Álvarez Cabrera**

	<b>Código Cifrado de Verificación: DQ20P20098S1N40</b>	
	Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante la aplicación: Sistema de Información Municipal	
Firma	Laura Álvarez Cabrera, Delegada de Economía, Hacienda, Patrimonio y Recursos Humanos	FECHA 10/08/2022