



Ayuntamiento de Torreblascopedro

Expediente n.º: 164/2024

Procedimiento: Contrataciones Patrimoniales

Tipo de Informe: Borrador Provisional Definitivo

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Antecedentes.

Disponiendo el Ayuntamiento de Torreblascopedro de plena capacidad jurídica para enajenar toda clase de bienes y derechos calificados como patrimoniales al amparo de lo establecido en el art. 5 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, el art. 30.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, art. 1 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, Art. 3 del ROF, y el art. 52 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, se emite ésta Memoria en cumplimiento de lo establecido en el art. 14.1.a) del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (en adelante RBELA), a fin de que se inicie la licitación para la enajenación mediante subasta, de los inmuebles de naturaleza patrimonial propiedad de este Ayuntamiento que se especifican.

2. Descripción del bien objeto de enajenación.

El presente procedimiento tiene por objeto regular la enajenación por este Ayuntamiento de 7 solares, de propiedad municipal, sitos en la C/. Ronda de Andalucía, s/n, del núcleo de población de este municipio denominado: Campillo del Río, los cuales, actualmente figuran inscritos tanto en el Inventario Municipal de Bienes, como en el Registro de la Propiedad de Baeza, como resultado de las actuaciones materiales y jurídicas seguidas por este Ayuntamiento consistentes, primero, en la Agrupación de las Fincas Registrales n.º: 5.045 y n.º: 4.945, calificadas como bienes patrimoniales de esta Entidad Local (adquiridas mediante cesión gratuita a este Ayuntamiento del extinguido IRYDA, según escrituras otorgadas, respectivamente, en Baeza con fecha 09/09/1981, ante el Sr. Notario, D. Fernando Ruiz de Castañeda y Díaz y con fecha 14/02/1980, ante el Sr. Notario, D. Juan López Lozano) y su posterior Segregación, conforme y en base a lo dispuesto en el Decreto de esta Alcaldía de fecha 11/03/2011, concediendo la preceptiva licencia de parcelación urbanística, según consta en la correspondiente escritura pública, con N.º. de Protocolo: 179 otorgada al efecto, con fecha 09/03/2011, en Baeza ante el Sr. Notario, D. Manuel Rojas González y, segundo, en la cancelación de condición resolutoria que gravaba las fincas matrices, anteriormente referidas, según consta en las correspondientes escrituras públicas, con número de protocolo: 81 y 82, formalizadas al efecto, con fecha 07/02/2012, en la misma localidad y ante el mismo fedatario público anteriormente indicados.

El objeto del presente contrato se divide en siete lotes, es decir, tantos como solares se pretenden enajenar, puesto que cada uno de ellos constituye una unidad funcional.

A este tenor, los solares y su extensión son los que, a continuación se relacionan:





Ayuntamiento de Torreblascopedro

- | SOLAR | Y | EXTENSIÓN |
|-------------|-------|--|
| a) Número 1 | | con un frente de fachada de siete metros por diecinueve con ochenta y cinco metros de fondo y una superficie de ciento treinta y ocho metros con noventa y siete decímetros cuadrados (138,97 m2). |
| b) Número 2 | | con un frente de fachada de siete metros por diecinueve con ochenta y cinco metros de fondo y una superficie de ciento treinta y ocho metros con noventa y siete decímetros cuadrados (138,97 m2). |
| c) Número 3 | | con un frente de fachada de siete metros por diecinueve con ochenta y cinco metros de fondo y una superficie de ciento treinta y ocho metros con noventa y siete decímetros cuadrados (138,97 m2). |
| d) Número 4 | | con un frente de fachada de siete metros por diecinueve con ochenta y cinco metros de fondo y una superficie de ciento treinta y ocho metros con noventa y siete decímetros cuadrados (138,97 m2). |
| e) Número 5 | | con un frente de fachada de siete metros por diecinueve con ochenta y cinco metros de fondo y una superficie de ciento treinta y ocho metros con noventa y siete decímetros cuadrados (138,97 m2). |
| f) Número 6 | | con un frente de fachada de siete metros por diecinueve con ochenta y cinco metros de fondo y una superficie de ciento treinta y ocho metros con noventa y siete decímetros cuadrados (138,97 m2). |
| g) Número 7 | | con un frente de fachada de siete metros por diecinueve con ochenta y cinco metros de fondo y una superficie de ciento treinta y ocho metros con noventa y siete decímetros cuadrados (138,97 m2). |

Que los solares relacionados, se encuentran debidamente inscritos, a nombre de este Ayuntamiento, en el Registro de la Propiedad de Baeza, sin que conste la existencia de cargas o gravámenes sobre los mismos, y con el siguiente tenor:

Solar Nº 1: Tomo 1360, Libro 102, Folio 67, Finca 7209, Inscripción 1ª.

Solar Nº 2: Tomo 1360, Libro 102, Folio 68, Finca 7210, Inscripción 1ª.

Solar Nº 3: Tomo 1360, Libro 102, Folio 69, Finca 7211, Inscripción 1ª.

Solar Nº 4: Tomo 1360, Libro 102, Folio 70, Finca 7212, Inscripción 1ª.





Ayuntamiento de Torreblascopedro

Solar N° 5: Tomo 1360, Libro 102, Folio 71, Finca 7213, Inscripción 1ª.

Solar N° 6: Tomo 1360, Libro 102, Folio 72, Finca 7214, Inscripción 1ª.

Solar N° 7: Tomo 1360, Libro 102, Folio 73, Finca 7215, Inscripción 1ª.

Las características de los solares relacionados, en cuanto a su extensión superficial, conformación perimetral, situación y linderos, son las que constan en su descripción registral, habiendo sido comprobadas “in situ”, y definidas materialmente las mismas, mediante su deslinde y amojonamiento.

Que los solares relacionados, se encuentran debidamente amillanados a nombre de este Ayuntamiento en el Catastro Inmobiliario con las siguientes referencias catastrales:

Solar N.º 1: 1718413VH4011N0001QJ.

Solar N.º 2: 1718414VH4011N0001PJ.

Solar N.º 3: 1718415VH4011N0001LJ.

Solar N.º 4: 1718416VH4011N0001TJ.

Solar N.º 5: 1718417VH4011N0001FJ.

Solar N.º 6: 1718418VH4011N0001MJ.

Solar N.º 7: 1718419VH4011N0001OJ.

Las parcelas o solares objeto de enajenación se encuentran calificadas como de “carácter patrimonial”.

En cualquier caso, tal como se establece en el pliego de cláusulas administrativas particulares, las parcelas se venden como cuerpo cierto, con la superficie que comprenda dentro de sus linderos y en la situación física en que se encuentra, por lo que no cabrá reclamación alguna por posibles variaciones, tanto en la superficie como en el volumen edificable, que pudieran surgir por la aplicación de las Ordenanzas Urbanísticas vigentes, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que puedan afectarles, que no constituirán causa de impugnación o resolución del contrato ni de posible reclamación económica.

Consta en el expediente informe técnico de valoración de las parcelas municipales objeto de enajenación, fijándose como presupuesto base de licitación y tipo mínimo el importe de cada una de ellas.

Se ha dado cumplimiento a la depuración física y jurídica de los inmuebles siendo estos





Ayuntamiento de Torreblascopedro

alienables de conformidad con las certificaciones tanto inventarial como registral unidas al presente expediente.

3. Justificación de la necesidad y conveniencia de la enajenación.

De acuerdo con el mandato constitucional contenido en el artículo 47 CE, dirigido a todos los poderes públicos, de promover las condiciones de acceso de los ciudadanos al disfrute de una vivienda digna y adecuada, que hacen del tratamiento jurídico de la vivienda en nuestro ordenamiento jurídico una función pública. En este sentido, el objeto de la presente contratación, entre otros, es incrementar la oferta de suelo para la construcción de vivienda. Se opta por la utilización del procedimiento abierto mediante concurso, como el sistema más idóneo para la adjudicación, entendiéndose que en la presente licitación es el que mejor garantiza los derechos de los particulares a que sus ofertas sean consideradas en igualdad, en la medida que no se establecen limitaciones de ningún tipo al libre acceso de las personas físicas y jurídicas a la contratación con el Sector Público. De otro lado, los principios de eficacia y de eficiencia y económicas recogidos en los artículos 103 CE y LCSP, obligan a todos los entes pertenecientes al Sector Público a asegurar una eficiente utilización de los fondos públicos, fin que garantizan la salvaguarda de la libre competencia y la selección de la oferta con mejor relación calidad-precio.

Por otra parte se ha suprimido el artículo 16.1 letra c de la LBELA, eliminando la necesidad de interesar autorización previa del Delegado de Gobierno de la Junta de Andalucía cuando el valor del bien exceda del 25% de los recursos ordinarios del presupuesto de la entidad y la remisión de información suficiente a dicho Delegado a los efectos de control de legalidad cuando el valor sea inferior al mencionado porcentaje. En cuanto a la innecesidad de autorización el artículo 52 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía establece expresamente que “... las entidades locales de Andalucía podrán disponer de sus bienes y derechos de carácter patrimonial mediante subasta pública, concurso o adjudicación directa, previo cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos, sin necesidad de autorización previa de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cualquiera que sea su importe”.

La necesidad y conveniencia de la presente enajenación se justifica porque se trata de parcelas que actualmente no cumplen ninguna función específica para el Ayuntamiento, nada productivo, y no cabe duda de la ventaja que a través de la enajenación se genere riqueza y bienestar al Municipio, al generar recursos para acometer inversiones públicas locales así como generando ingresos públicos locales de la actividad inmobiliaria y constructiva a través de las liquidaciones por ICIO y Tasas Municipales, considerando con ello también la creación de empleo, y la afluencia de nuevas unidades familiares al entorno. Por lo que, revelándose dichos inmuebles como innecesarios para el cumplimiento de las competencias y funciones propias de esta Corporación, procede la enajenación como fórmula para extraer el máximo rendimiento a los bienes, al tiempo que se reduce de este modo el gasto público que implica su mantenimiento, en aras del equilibrio presupuestario, considerando que los bienes patrimoniales deben ser administrados de acuerdo con criterios de máxima rentabilidad.

4. Procedimiento de Enajenación

Como prescribe el art. 8 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, artículo de carácter básico, la gestión y administración de los bienes y derechos patrimoniales se ajustarán, entre otros, a los principios de eficiencia y economía en su gestión, eficacia y rentabilidad en su explotación, y publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la enajenación de estos bienes. Tales principios responden en última instancia a la consideración de estos bienes y derechos como activos





Ayuntamiento de Torreblascopedro

que deben ser administrados de forma integrada con los restantes recursos públicos, de acuerdo con los criterios constitucionales de eficiencia y economía (art. 103 CE), pero también a la necesidad de garantizar la protección del patrimonio y las garantías procedimentales de su enajenación.

Con la finalidad de salvaguardar los referidos principios esenciales y de lograr la mejor oferta para el Ayuntamiento, obteniendo la máxima rentabilidad económica de los bienes, la forma de adjudicación será la subasta pública, por procedimiento abierto, adjudicándose al mejor postor, y sin perjuicio de los supuestos en que la misma se declare desierta de conformidad con lo dispuesto en el pliego, en el que todo interesado podrá presentar oferta, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato.

Cualquier interesado podrá presentar oferta para la adjudicación de uno o varios de los lotes o solares que se integran en el objeto del presente contrato, pero sólo se podrá adjudicar un sólo lote o solar, por licitador, a elección de éste y en conformidad con las resultas del procedimiento de adjudicación, salvo que, en su consecuencia, la adjudicación de algún lote o solar quede desierta.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta más ventajosa, se atenderá a un sólo criterio de adjudicación, que de conformidad con la LCSP, deberá ser necesariamente el precio más alto, utilizándose, por tanto, la subasta.

Se hace significar que el destino de las cantidades recibidas como consecuencia de la enajenación será el que se refiere el artículo 5 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y el art. 16.1.d) de la ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, los cuales no pueden ser destinados en ningún caso a financiar gastos corrientes.

5. Conclusiones

Ante lo anteriormente expuesto se considera conveniente para el Ayuntamiento de Torreblascopedro la enajenación por subasta, de los solares citados en el presente, resultando útil y beneficioso tanto para los ciudadanos en general como para éste Ayuntamiento en cuanto a su oportunidad, conveniencia y utilidad pública.

El Alcalde,
Fdo.: Juan María Ruiz Palacios.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

