



MEMORIA EXPLICATIVA EXPEDIENTE PARA LA ENAJENACIÓN DE FINCA DE TITULARIDAD MUNICIPAL LOCALIZADA EN EL EDIFICIO SITO EN PLAZA ESTEVE NÚMERO CUATRO, PARA SU USO TURÍSTICO COMO HOTEL O COMO EDIFICIO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS.-

- I. INTRODUCCIÓN
- II. OBJETO DE LA ENAJENACIÓN
- III. REGIMEN 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 ENAJENACIÓN.-

La finca de propiedad municipal objeto de enajenación, para su uso turístico como hotel o como edificio de apartamentos turísticos está localizada en el edificio sito en esta Ciudad, Plaza Esteve número Cuatro, siendo la descripción de la misma la siguiente:

Situación actual en el Registro de la Propiedad,

	Código Cifrado de Verificación: 5418Q970S7H2294 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Laura Álvarez Cabrera, Delegada de Economía, Hacienda, Patrimonio y Recursos Humanos	FECHA	24/07/2019
 5418Q970S7H2294			



Registral 734.-

- **Descripción registral.-** Finca Urbana sita en esta ciudad, plaza Esteve, sin número, que consta: de planta baja, compuesta de vestíbulo, portería, sótano para servicios de agua, aljibe, calefacción, carbonera y motores, escalera, tiene esta planta ochenta y un metros treinta decímetros cuadrados y el sótano de sesenta y seis metros cuadrados. Linda por su frente con la Plaza Esteve por donde tiene su entrada, por su fondo con calle de nueva creación que la separa del mercado de abastos, por su izquierda con el local número dos y por su derecha con el local número uno. De primera planta, que consta de una superficie trescientos noventa y cinco metros cuadrados, distribuida en oficinas y despachos, por derecha entrando tiene situada la entreplanta que forma parte del local segregado y vendido al Sr. Manuel Vallejo Fernández, y pisa sobre los locales números uno y dos y parte del local segregado y vendido del Sr. Vallejo. De segunda planta, dedicada igualmente a despachos y oficinas, tiene de superficie cuatrocientos cuarenta y tres metros cincuenta decímetros cuadrados, pisa sobre la anterior y además sobre la entreplanta perteneciente al local segregado y vendido al Sr. Vallejo y planta tercera que tiene a misma superficie que la segunda y con las mismas dependencias .
Cuota de participación en la División Horizontal del 70%.
- **Inscripción.-** Registro de la Propiedad nº 3, al tomo 750, folio 214 vto., con el número de finca 734, inscripción 3ª.
- **Titular.-** Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, por título de división horizontal en virtud de escritura de rectificación y adición de otra otorgada en Jerez de la Frontera el veinte de febrero de mil novecientos sesenta y dos ante el Notario don Francisco Roco García con número de protocolo 401.
- **Cargas:** Libre de Cargas.
- En el catastro se identifica la finca con el número 4 de la Plaza Esteve y con el número de Referencia Catastral 6035104QA5663E0005MR.

	Código Cifrado de Verificación: 5418Q970S7H2294 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Laura Álvarez Cabrera, Delegada de Economía, Hacienda, Patrimonio y Recursos Humanos	FECHA	24/07/2019
5418Q970S7H2294			



El 16 de marzo de 1988 se otorgó escritura de División Material de la citada finca ante el Notario don Angel Juárez Juárez con número de protocolo 391. En dicha escritura se procedía a Dividir la citada finca, registral 734, en tres fincas identificadas en la misma como locales TRES, CUATRO y CINCO.

Si bien consta en la portada de la Escritura que obra en el expte. el cajetín del Registro de la Propiedad nº 3, en el que consta que se presentó en el mismo el día 29 de noviembre de 1988, a las 11 horas, asiento 851, folio 117 del Diario 3, las operaciones jurídicas de la misma no han sido inscritas. Es por lo que se entiende debe procederse a la licitación de la finca conforme obra en los asientos registrales, dado que se renuncia a la inscripción de la referida Escritura de División Material.

CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

Según la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera aprobado definitivamente por Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía de 17 de Abril de 2.009 (BOJA nº 127 de 2 de julio de 2.009), los terrenos donde se ubican las parcelas descritas se encuentran clasificados como “Suelo Urbano” y calificados como “Residencial y otros Usos Compatibles en Centro Histórico”.

PMS

Consta en el expediente del Inventario General de Bienes y Derechos del Excmo. Ayuntamiento obrante en el archivo del Servicio de Patrimonio, Certificado de fecha 19 de enero de 1961 en el que consta que en el Inventario de Bienes Municipales de la ciudad figura con el carácter de propio la siguiente finca urbana:

"Solar edificable situado en la Plaza Esteve de esta ciudad, sin número de orden, que mide una superficie total de quinientos noventa y cinco metros con cincuenta decímetros cuadrados.- Linda por sus cuatro vientos con vías públicas, por su frente por donde tiene su entrada, con la Plaza Esteve, por su espalda con calle de nueva creación, aún sin denominar, que separa esta finca de la Plaza de Abastos o Mercado Público, por su derecha con la Plaza Esteve e

	Código Cifrado de Verificación: 5418Q970S7H2294 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Laura Álvarez Cabrera, Delegada de Economía, Hacienda, Patrimonio y Recursos Humanos	FECHA	24/07/2019
5418Q970S7H2294			



izquierda con la calle Doña Blanca.- Su valor es de pesetas cuatrocientas cincuenta y tres mil ciento setenta y cinco con cincuenta céntimos, está clasificado como bien de propio y lo posee con carácter inmemorial el Excmo. Ayuntamiento, habiendo sido descalificado de vía pública a virtud de expte. de reforma o mejora interior de la referida Plaza Esteve, cuyo proyecto mereció la aprobación de la Comisión Central de Sanidad Local, en reunión celebrada el día seis de abril de mil novecientos cincuenta y cuatro."

Dicha finca fue inscrita en el Registro de la Propiedad al Tomo 750, libro 6 de la sección 2ª, folio 213, con el número de finca 734.

Sobre dicha finca se procedió a la Declaración de Obra Nueva del edificio mediante Escritura de uno de enero de 1961 autorizada por el Notario D. Eloy Gómez Silio. El mismo fedatario autorizó el día 16 de noviembre de 1961 Escritura de Segregación. El 20 de febrero de 1962 el Notario D. Francisco Roco García autorizó Escritura de rectificación y adición de otra por la que se estableció el régimen de propiedad horizontal. El 16 de marzo de 1988, el notario D. Angel Juárez Juárez autorizó la Escritura de división material.

En base a todo lo anterior se concluye que la finca **NO se trata de un bien integrado en el Patrimonio Público de Suelo**, puesto que no se encuentra en ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 72 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

III. REGIMEN JURÍDICO APLICABLE.-

Las fincas anteriormente descritas forman 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

	Código Cifrado de Verificación: 5418Q970S7H2294 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Laura Álvarez Cabrera, Delegada de Economía, Hacienda, Patrimonio y Recursos Humanos	FECHA	24/07/2019
 5418Q970S7H2294			



valoración de las mismas, fijándose el precio mínimo de la finca antes descrita en la cantidad total de UN MILLÓN TRESCIENTOS VEINTIUN MIL CIENTO SETENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS (1.321.173,36 €). Además, una vez se complete la instrucción del expediente, se deberá remitir información del mismo a la Consejería de Gobernación a los solos efectos de control de su legalidad.

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 registrarán 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

	Código Cifrado de Verificación: 5418Q970S7H2294 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Laura Álvarez Cabrera, Delegada de Economía, Hacienda, Patrimonio y Recursos Humanos	FECHA	24/07/2019
 5418Q970S7H2294			



Administraciones Públicas, habiéndose optado por realizar la adjudicación de la finca en función de un único criterio de adjudicación, el de mayor rentabilidad económica para el Ayuntamiento, es decir, adjudicar la licitación a quien oferte el precio de compra más alto.

Por último, la competencia para acordar la enajenación de bienes patrimoniales del Ayuntamiento cuando su importe no supere el 10% de los recursos ordinarios ni los tres millones de euros, se encuentran delegadas en la Junta de Gobierno Local por Resolución de Alcaldía de fecha 21 de mayo de 2008.

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.

Según el uso asignado a dicha finca en el Documento de Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera aprobado definitivamente por Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía de 17 de Abril de 2.009 (BOJA nº 127 de 2 de julio de 2.009), los terrenos donde se ubica la finca descrita se encuentran clasificados como “Suelo Urbano” y calificados como “Residencial y otros Usos Compatibles en Centro Histórico” y de conformidad con el informe emitido por el Servicio de Turismo donde consta la conveniencia de que la finca de titularidad municipal descrita se destine a uso turístico como hotel o como edificio de apartamentos turísticos, resulta evidente que su puesta en funcionamiento y explotación económica no debe ser desarrollada por el Municipio, sino que es una actividad propia a desarrollar por el tejido empresarial privado.

En virtud de las consideraciones expuestas, se considera oportuno proceder a la enajenación de la finca de propiedad municipal con una superficie total construida de 1.476,55 m², localizada en el edificio sito en esta Ciudad, Plaza Esteve, número cuatro, por un precio mínimo total de UN MILLÓN TRESCIENTOS VEINTIUN MIL CIENTO SETENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS (1.321.173,36 €) -IVA

	Código Cifrado de Verificación: 5418Q970S7H2294 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Laura Álvarez Cabrera, Delegada de Economía, Hacienda, Patrimonio y Recursos Humanos	FECHA	24/07/2019
5418Q970S7H2294			



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. 19-07-19, B.II.3)

Laura Álvarez Cabrera

	Código Cifrado de Verificación: 5418Q970S7H2294 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Laura Álvarez Cabrera, Delegada de Economía, Hacienda, Patrimonio y Recursos Humanos	FECHA	24/07/2019
 5418Q970S7H2294			