

Anexo II (a)

ACUERDO DE 16 DE MARZO DE 2021, DEL CONSEJO DE GOBIERNO, POR EL QUE SE DISPONE LA ENAJENACIÓN DIRECTA DEL EDIFICIO B DEL PABELLÓN NORTE DEL CUARTEL DIEGO SALINAS Y SUSARTE, SITO EN EL PASEO DE LA ALAMEDA, ÁREA 013-SR DE SAN ROQUE (CÁDIZ).

RELACIÓN DE DOCUMENTOS (Orden cronológico)

TODOS LOS DOCUMENTOS DEL EXPEDIENTE SON ACCESIBLES

Nº de orden	Denominación del documento
1	Escrito del Ayuntamiento manifestando su interés en la adquisición del inmueble, de fecha 14/06/2019
2	Certificado Informe técnico de valoración, de fecha 06/03/2020
3	Memoria justificativa de que concurren las causas para la enajenación directa del bien, de fecha 14/03/2020
4	Propuesta del Vicepresidente de la Junta de Andalucía y Consejero de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, de enajenación directa del inmueble, de fecha 16/05/2020
5	Resolución de la Dirección General de Patrimonio, de incoación de expediente, de fecha 25/08/2020
6	Resolución de la DG de Patrimonio de aprobación de la tasación, de fecha 16/09/2020
7	Informe de la Dirección General de Patrimonio al clausulado del negocio, de fecha 16/10/2020
8	Informe AJ-CHFE 2020/56 de la Asesoría Jurídica de la Consejería de Hacienda y Financiación Europea, de fecha 02/02/2021
9	Resolución de la DG de Patrimonio de desafectación y declaración de alienabilidad, de fecha 04/02/2021
10	Informe favorable de la Intervención General, de fecha 16/02/2021
11	Certificado de inscripción del inmueble como bien patrimonial, de fecha 17/02/2021
12	Propuesta de enajenación directa de la Dirección General de Patrimonio, de fecha 18/02/2021

En virtud de lo establecido en el Acuerdo de 17 de diciembre de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se adoptan medidas para la transparencia del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, y dando cumplimiento a las Instrucciones de coordinación para asegurar la homogeneidad en el tratamiento de la información en cumplimiento de lo establecido en el citado Acuerdo, se emite la presente propuesta sobre la aplicación de los límites de acceso de los documentos que integran el expediente relativo al asunto.

Fdo.: Roberto Ochoa Torres
Viceconsejero de Hacienda y Financiación Europea



FIRMADO POR	ROBERTO OCHOA TORRES	18/03/2021	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jmb4N45FLME7LQHP9XCQB23HXFG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Sr. César E-469/19



Juan Carlos Ruiz Boix (1 de 1)
Alcalde en funciones
Fecha Firma: 14/06/2019
HASH: 391564131163110baa030ad2cd66d152

Juan Carlos Ruiz Boix
Alcalde en funciones de San Roque

D. Miguel Ángel Reyes Tejada
Director General de Infraestructuras Judiciales y Sistemas
C/ Muñoz Torrero nº 1
41071. Sevilla

R E C E P C I O N	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE TURISMO, REGENERACIÓN, JUSTICIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL	
	24 JUN. 2019	
	Registro General	Hora

20(987000009768

Estimado Director General:

Con fecha de 6 de junio se ha recibido en el Registro de Entrada de este Ayuntamiento su escrito en relación con el inmueble sito en la parcela RT-3 Área 013 SR Cuartel Diego Salinas, un documento en el que se nos comunica a disposición de la Dirección General de Infraestructuras Judiciales y Sistemas de llevar a cabo la venta del referido inmueble al Ayuntamiento de San Roque.

Tal y como se nos requiere en la citada comunicación, a través del presente escrito le informo del interés de este Ayuntamiento en adquirir el edificio, instando para ello a que desde la Consejería de Justicia se inicie el procedimiento correspondiente de venta del inmueble, por el valor que dictamine una tasación homologada independiente que se llevaría a cabo a tal efecto.

Le informo, así mismo, que hasta que no se resuelva el procedimiento para la adquisición del inmueble y la propiedad del mismo siga correspondiendo a la Consejería de Justicia de la Junta de Andalucía se le requiere para que ejecute todas las medidas urgentes de mantenimiento relativas a la seguridad, salubridad y ornato público del edificio.

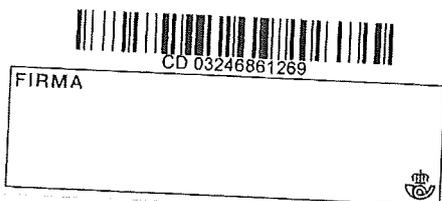
En relación con la parcela RT-1 del PERI 013-SR, inscrita en el Registro de la Propiedad de San Roque como finca nº 32.921, Tomo 1465, libro 492, folio 92, le informo que es propiedad en régimen de pro indiviso del Ilustre Ayuntamiento de San Roque (4,750922 %), Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de San Roque, S.A., EMROQUE (47,624539%) y la Empresa Pública del Suelo de Andalucía, ahora denominada Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), con un 47,624539%.

Tal y como se requiere en su escrito, adjunto le remito una información urbanística de la parcela para que puedan analizar si su edificabilidad se ajusta a las necesidades de la Consejería de Justicia y, en tal caso, buscar fórmulas de colaboración con este Ayuntamiento que resulten favorables a ambas Administraciones.

En espera de su respuesta, reciba un cordial saludo.

En San Roque, 14 de Junio de 2019, Sr. Alcalde Juan Carlos Ruiz Boix del Ilustre Ayuntamiento de San Roque .

Documento firmado electrónicamente al margen



Ayuntamiento de San Roque

Plaza de las Constituciones, s/n, San Roque. 11360 Cádiz. Tfno. 956780106. Fax: 956782249



Cód. Validación: AS2T3GZSR9S9ACZSZLQJGRNJ | Verificación: <http://sanroque.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1

CERTIFICADO INFORME DE VALORACIÓN

Armando Carlos Carvajal Ramírez, Ingeniero de la Edificación de la Mercantil ARCO VALORACIONES S.A., inscrita en el Banco de España con el nº4416 y fecha 15 de Julio de 1992.

Certifico que la valoración del inmueble situado en Paseo Alameda Nº S/N, Planta Baja, San Roque (Cádiz) solicitada a nombre de D./Dña. JUNTA DE ANDALUCIA -CONSEJERIA DE TURISMO, REGENERACION, JUSTICIA Y ADMINISTRACION LOCAL, para la finalidad de ASESORAMIENTO EN COMPRAVENTA, tiene un valor actual, sin considerar cargas hipotecarias que pudieran afectarle, de: SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON DOS CÉNTIMOS.

VALOR DEL INMUEBLE: 618.661,02 €

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

Registro de la Propiedad: SAN ROQUE

Nº Div. Hori.	Identificación	Titular	Ref. Catastral	Finca	Tomo	Libro	Folio	C.R.U.(IDUFIR)	Estado de Ocupación
1	DOTACIONAL Bajo	COMUNIDAD AUTONOMA DE ANDALUCIA		24858	1188	376	116		Ocupado

RESUMEN DE VALORES:

Nº Div. Hori.	Identificación	Finca	% Obra	Sup. Adop.* (m²)	Valor del Suelo Adop. (€)	Seguro (Daños Min.) (€)	Seguro (RD 716/2009) (€)	Valor Actual (€)	Método Utiliz.**
1	DOTACIONAL Bajo	24858	100,00	3.421,23	2.839,62	2.360.648,70	615.821,40	618.661,02	CT
TOTAL					2.839,62	2.360.648,70	615.821,40	618.661,02	

* Para realizar los cálculos de valor del elemento DOTACIONAL se ha utilizado, de las Superficies Adoptadas, la CONSTRUIDA SIN ZONAS COMUNES.

** Leyenda de los métodos utilizados en la valoración: Método de Coste(CT). Método de Comparación(C). Método de Actualización de Rentas(A). Valoración según módulos de vivienda protegida (Vpo).

LIMITACIÓN AL DOMINIO:

DOTACIONAL - Finca 24858:
LAS QUE SE DERIVEN DE LA DOCUMENTACION REGISTRAL

CONDICIONANTES:

Tasación emitida sin condicionantes.

ADVERTENCIAS GENERALES:

Se advierte que existen discrepancias entre la dirección registral y la real del inmueble a tasar tras la inspección ocular del mismo. Sería pertinente una modificación de la dirección registral para que sea coincidente con la comprobada.

No se ha aportado Nota Simple Registral, expedida dentro de los 3 meses anteriores a la fecha de valoración, como especifica el Art. 8.1 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo.

Esta tasación NO ES APTA para la tramitación/obtención de un préstamo hipotecario.

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar Cédula Urbanística o Certificación Municipal que permita determinar la clase de suelo y su aprovechamiento urbanístico, ya que cualquier alteración en los mismos modificaría notablemente el valor de tasación.

La finca de este número ha sido aportada a un proyecto de reparcelación, pasando a formar las inscritas con los números desde la 32903 a la 32925 de San Roque ambas inclusives. Hemos solicitado al Registro de San Roque la finca actual y no hemos conseguido que nos la facilite indicándonos que se lo aportemos nosotros.

EL OBJETO DE VALORACIÓN EN EL PRESENTE INFORME ES EXCLUSIVAMENTE EL DEL VUELO.

OBSERVACIONES:

La finalidad de la valoración del inmueble que nos ocupa es la valoración del vuelo exclusivamente. No siendo objeto de valoración el suelo al carecer este de valor como consta en la información registral.

FINALIDAD DE LA TASACIÓN:

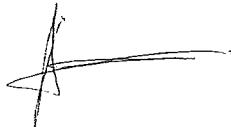
Asesoramiento en compraventa

Fecha de la Visita: 13/12/2019

Fecha del Informe: 06/03/2020

Fecha de Caducidad: 06/09/2020

POR LA SOCIEDAD
Arco Valoraciones S.A.



Antonio Amat Reyero

Tasador
Ingeniero de la Edificación



Armando Carlos Carvajal Ramírez

ANEXO CERTIFICADO - RESUMEN DE VALORES -

1. DESCRIPCIÓN DE LA PROMOCIÓN.

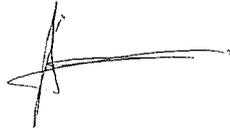
Tipo de Inmueble	Nº de Unidades
DOTACIONAL	1
Total	1

2. TABLA RESUMEN DE VALORES POR ELEMENTOS

Nº Div. Hori.	Identificación	Finca	V. Reem. Neto Adop. (€)	Valor Actual (€)
1	DOTACIONAL Bajo	24858	618.661,02	618.661,02
	TOTAL		618.661,02	618.661,02

3. TABLA RESUMEN DE VALORES POR TIPO DE INMUEBLE

Tipo de Inmueble	Valor del Suelo Adop. (€)	V. Seguro (Daños mínimos) (€)	V. Seguro (RD 716/2009) (€)	V. Reemp. Neto Adop. (€)	Valor Actual (€)	Estado Inm.
DOTACIONAL	2.839,62	2.360.648,70	615.821,40	618.661,02	618.661,02	Terminado
TOTAL	2.839,62	2.360.648,70	615.821,40	618.661,02	618.661,02	



POR LA SOCIEDAD
Antonio Amat Reyero



Fdo. Armando Carlos Carvajal Ramirez
Ingeniero de la Edificación

Edif. Administrativo Publico

SOLICITANTE

NOMBRE: JUNTA DE ANDALUCIA -CONSEJERIA DE
TURISMO, REGENERACION, JUSTICIA Y
ADMINISTRACION LOCAL

DNI: A01025758

DIRECCIÓN: EDIFICIO B - PABELLON NORTE DEL CUARTEL S.
ROQUE

LOCALIDAD: CADIZ

MUNICIPIO: Cádiz

PROVINCIA: Cádiz

Código Postal: 11001

OBJETO DEL INFORME

Edificio administrativo publico / cultural sito en Paseo Alameda Nº S/N, Planta Baja - San Roque (Cádiz)
antigua Cuartel Diego Salinas.

FINALIDAD DEL INFORME

Asesoramiento en compraventa.

FECHA

06/03/2020

1 OBJETO DEL INFORME

1.01 IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO

Descripción DOTACIONAL
Calle / Plaza Paseo Alameda Nº S/N, Planta Baja
Localidad San Roque
Municipio San Roque
Provincia Cádiz
Código Postal 11360
Coordenas GPS X -5,390938
Coordenas GPS Y 36,210537

2 IDENTIFICACIÓN REGISTRAL - CATASTRAL

2.01 DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES.

Registro de la Propiedad: SAN ROQUE

Nº Div. Hori.	Identificación	Titular	Ref. Catastral	Finca	Tomo	Libro	Folio	C.R.U.(IDUFIR)	Estado de Ocupación
1	DOTACIONAL Bajo	COMUNIDAD AUTONOMA DE ANDALUCIA		24858	1188	376	116		Ocupado

2.02 COMPROBACIÓN DE LINDEROS.

Fincas de los inmuebles 'DOTACIONAL': Linderos actuales:
Frente: Espacios libres del complejo Diego Salinas
Derecha: Espacios libres del complejo Diego Salinas
Izquierda: Espacios libres del complejo Diego Salinas
Fondo: Espacios libres del complejo Diego Salinas

Los linderos son los del edificio coincidentes con su parcela

2.03 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE. LOCALIZACIÓN.

Fincas de los inmuebles 'DOTACIONAL': En la actualidad el inmueble se ubica en El Co,plejo Diego Salinas, donde se ubica también el ayuntamineto de San Roque. no ofreciendo dudas para su identificación.

2.04 LIMITACIÓN AL DOMINIO.

DOTACIONAL - Finca 24858:
LAS QUE SE DERIVEN DE LA DOCUMENTACION REGISTRAL

2.05 OBSERVACIONES

3 LOCALIDAD Y ENTORNO

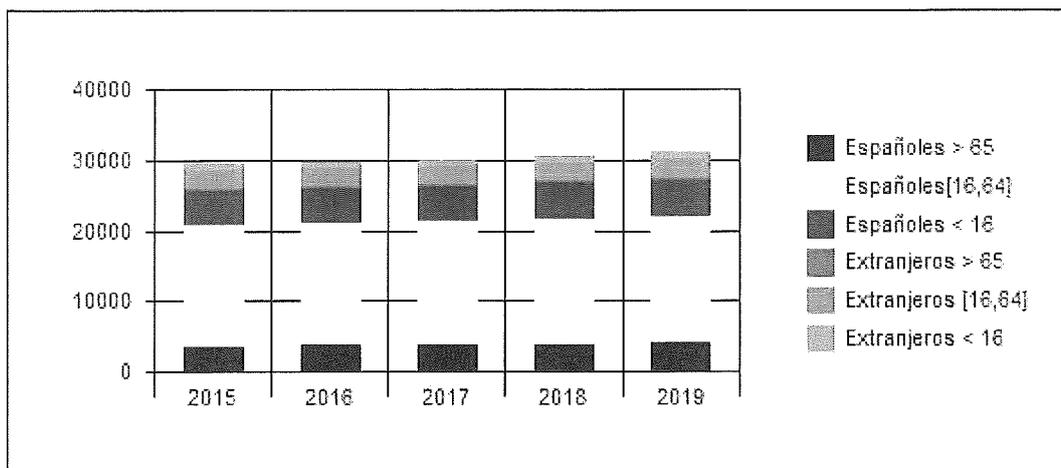
3.01 UBICACIÓN

Ubicación Relativa al Municipio Nivel medio
Ubicación Relativa en el Barrio o Zona .. Nivel medio
Ubicación Relativa al Inmueble Nivel medio

3.02 POBLACIÓN

Tipo de Núcleo Autónomo
Número de Habitantes 31.218
Crecimiento de la Población Estable
Actividad Dominante Multiple
Nivel de Renta en la Zona Media

Evolución de la población del municipio



Fuente de los datos: Instituto Nacional de Estadística (INE)

3.03 ENTORNO

Rasgos Urbanos de Entorno Promoción residencial plurifamiliar ubicada en zona de Montelar, zona socialmente favorecida. de la po
Caracterización del Entorno Residencial: plurifamiliar y administrativo publico.
Antigüedad Media de los Edificios del Entorno 50

3.04 SIGNIFICACIÓN DE ENTORNO

Tipo de Entorno Urbano	Consolidación Alta
Grado de Desarrollo Alto	Renovación Medio
Uso Predominante Principal Residencial	Uso Predominante Secundario Comercial

3.05 INFRAESTRUCTURA EN EL ENTORNO

Luz Suficiente	Agua Suficiente
Electricidad Suficiente	Saneamiento Suficiente
Asfaltado de calles Suficiente	Encintado de Aceras Suficiente

3.06 EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO

Comercial Suficiente	Lúdico Suficiente
Religioso Suficiente	Asistencial Suficiente
Deportivo Suficiente	Zonas Verdes Suficiente
Escolar Suficiente	
Comunicaciones Muy buena a través de autovías. la población cuenta con estación de tren y puerto comercial.	
Aparcamientos Vial publico suficiente.	

3.07 COMENTARIOS SOBRE EL ENTORNO

Edificio dotacional con uso precvsito administrativo público/cultural ubicado en pleno centro de la población, formando parte del antiguo Cuartel Diego Salinas, donde tambien se encuentra la sede del Ayuntamiento de San Roque.

4 CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

4.01 DESCRIPCIÓN Y USOS

Plantas Sobre Rasantes 4	Uso Plantas Sobre Rasante Dotacional
Plantas Bajo Rasantes	Uso Plantas Bajo Rasante
Tipo de Fachada Protegida	Conservación Mala
Nº de ascensores 0	

4.02 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación Desconocida	Estructura Muros de carga y forjados de hormigón armado
-----------------------------------	---

Cubierta Inclineda de Teja / Plana Fachada Enfoscado amaestrado con pintura
 Grado de Conservación No Procede Cerramientos Exteriores Fabrica de ladrillo enfoscado
 Carpintería exterior Metalica y sin ventanas

4.03 ACABADOS COMUNES

Zona	Pavimentos	Paredes	Techos
No Procede	No Procede	No Procede	No Procede
No Procede	No Procede	No Procede	No Procede
No Procede	No Procede	No Procede	No Procede

4.04 INSTALACIONES COMUNITARIAS

Piscina No Zona Verde No
 Baloncesto No Gimnasio No
 Campo de Golf No Pista Padel No
 Pista de Tenis No Pista de Squash No
 Nivel de Calidad Medio Vallado Perimetral Si Bueno
 Observaciones El edificio ocupa la totalidad de la parcela
 Vigilancia (Conserje/Portero/Seguridad Privada) No

4.05 CONTAMINACIÓN

- En el presente informe no se han realizado procedimientos técnicos para el estudio de la posible existencia de contaminación en el inmueble ya que no es el objeto de éste, ni está redactado por un especialista en la materia. No obstante lo anterior, según las comprobaciones visuales realizadas y el conocimiento del entorno del que se dispone, se ha de informar lo siguiente:

Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte al terreno No
 Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a la construcción No
 Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a acústica No
 Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte al ambiente No
 Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a otras áreas distintas de las anteriores No

4.06 APROVECHAMIENTO - UNIDADES

Residencial (viv. protegida) 0 Residencial (viv. 1ª residencia) .. 1
 Residencial (viv. 2ª residencia) .. 0 Oficinas 0
 Plazas de garaje 0 Trasteros 0
 Locales 0 Uso Industrial 0
 Hotelero (Nº Habitaciones) 0 Otros Usos 0

4.07 APROVECHAMIENTO - SUPERFICIES

Residencial (viv. protegida) 0,00 m² Residencial (viv. 1ª residencia) .. 3.421,23 m²
 Residencial (viv. 2ª residencia) .. 0,00 m² Oficinas 0,00 m²
 Plazas de garaje 0,00 m² Trasteros 0,00 m²
 Locales 0,00 m² Uso Industrial 0,00 m²
 Hotelero (Nº Habitaciones) 0,00 m² Otros Usos 0,00 m²

5 CARACTERÍSTICAS POR TIPO DE INMUEBLE

INMUEBLE	DOTACIONAL
Fecha Construcción*	01/01/1920
Fecha Rehabilitación Integral*	-
Fecha Reforma Parcial	-
Nivel de Reforma	
Vida Útil	100
Nº Habitaciones	6
Nº Baños	2
Calidad de Construcción	Baja
Estado Conservación	Malo
Armarios Empotrados	No
Puerta de Seguridad	No
Sistema de Alarma	No

Circuito Cerrado de Seg.	No
Aire Acondicionado	No
Cocina Equipada	No
Terraza Tendadero	No
Sup. Terraza Descubierta	0,00 m ²
Sup. Terraza Cubierta	0,00 m ²
Agua Caliente	No
Combustible Agua Caliente	No Procede
Tipo Calefacción	No disponible
Uso Polivalente	Si
Inmueble Singular***	Si
El Inmueble da al Exterior	No
Alberga Actividad Económica	No
Act. Económica que alberga	No Procede
Dispone Licencia Actividad	No Procede
Long. Fachada (Frente)	No Procede
Long. Fondo	No Procede
Superficie Planta Sotano	No Procede
Superficie Planta Baja	No Procede
Superficie Altillo	No Procede
Altura del Local	No Procede
Coef. Tabla Fondo	No Procede
Tipo de Calle	No Procede
Suceptible de división	No Procede
Suelo técnico o falso techo	No Procede
Nº de Sotanos	No Procede
Altura Libre	No Procede
Espacio Diafano	No Procede
Instalaciones Básicas	No Procede
Licencia	Sin cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación
Orientación	Aumenta el valor
Tipo Uso Terraza	Privativo
Categorización	Liquidación
Tipo de Reparación****	-
Inversión Mínima****	0,00 €
Estado Actual	Terminado

* Para inmuebles terminados, fecha en que se terminó de construir. Para inmuebles en construcción, fecha de inicio de las obras.

** Para inmuebles terminados, fecha en que se terminó la rehabilitación integral. Para inmuebles en rehabilitación integral, fecha en que se iniciaron las obras.

*** Indica si el inmueble está catalogado como bien de interés cultural o está sujeto a protección integral dentro de un plan especial.

**** Se indica el tipo de reparaciones que son necesarias en el inmueble y el importe mínimo de las mismas.

6 EQUIPAMIENTOS DEL INMUEBLE

6.01 DISTRIBUCIÓN

En la actualidad el edificio esta en casi su totalidad en estado de abandono. En planta baja existe un par de almcenes y una zona de aseos, en el rtesto de la planta son espacios practicamente diafanos y sin uso debido a su mal estado de conservación.

6.02 ACABADOS

Zona	Pavimentos	Paredes	Techos	Carp. Interior
Salón	Terrazo	Pintura Lisa	Escayola	Chapado de madera
Aseos	Terrazo	Alicatados	Escayola	Chapado de madera

6.03 CARPINTERÍA

Carpintería exterior Metalicas con acristalimiento Simple
Nivel de Calidad Bajo
Estado de Conservación Bajo

6.04 INSTALACIONES

Teléfono Si
Aparatos Sanitarios Porcelana Vitrificada Blanca
Nivel de Calidad Bajo
Aislamiento No
Grifería Cromada
Estado de Conservación Bajo

6.05 ANEXOS A LA VIVIENDA

Trasteros No
Plazas de Garaje No
Otros

6.06 OBSERVACIONES SOBRE EQUIPAMIENTOS

El edificio ocupa la totalidad de la parcela

7 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

7.01 ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO

Cumple la Normativa El inmueble cumple con la normativa

7.02 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL

Tipología de Planeamiento General Plan General de Ordenación Urbana
Nombre del Planeamiento General PGOU de San Roque
Fase de aprobación en que se encuentra Aprobación definitiva
Observaciones Condiciones urbanísticas:
Como consta en la escritura de Compra-Venta la finca se encuentra incluida en el Area 013-SR del PGOU de San Roque, y se remite a un PERI, donde el Pabellón Norte, que es el que nos ocupa, debe tener uso de equipamiento público. El suelo se transmite como cesión anticipada y por lo tanto estará libre de cargas de urbanización. No participando en la Junta de Compensación.

7.03 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANISTICA

Clasificación del suelo Urbano consolidado
Descripción: Dotacional, administrativo/Cultural
Calificación del suelo Uso dotacional
Descripción: Administrativo publico /Cultural

7.04 OBSERVACIONES SOBRE DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

La edificabilidad del inmueble es la consumida en la actualidad.

8 TENENCIA Y OCUPACIÓN

8.01 DOCUMENTACIÓN LEGAL

Los Datos de la Escritura Si coinciden con los observados en el inmueble
Vivienda Protegida No

8.01.1 COMPROBACIONES: ESTADO DE OCUPACIÓN Y TENENCIA, VPO, ARRENDAMIENTO Y DATOS REGISTRALES. OBSERVACIONES

8.02 ESTADO DE OCUPACIÓN

Inmueble	Estado Ocupación	Ocupante	Título de Ocupación
DOTACIONAL	Ocupado	Ayuntamiento de San Roque	Propietario

9 INFORMACIÓN DE MERCADO

9.01 ANÁLISIS DEL MERCADO Y DEL INMUEBLE

9.01.01 OFERTA Y DEMANDA DE INMUEBLES SIMILARES EN LA ZONA

DOTACIONAL:

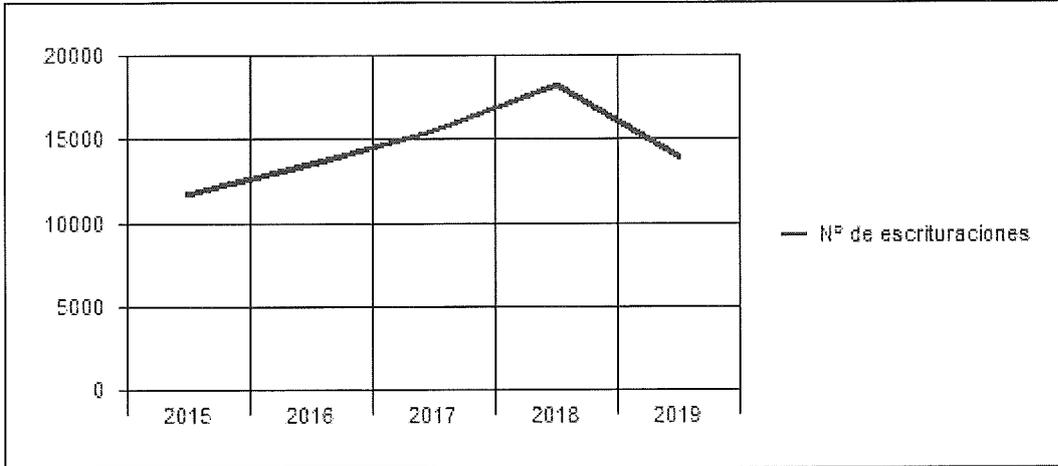
La oferta de inmuebles nuevos o en construcción en venta en la zona es media; siendo la oferta de inmuebles en venta de segunda mano media.

La demanda de inmuebles nuevos o en construcción en la zona es media; siendo la demanda de inmuebles en venta de segunda mano media.

Stock Actual Inmuebles: Medio
Tendencia de Ventas Mantenimiento
Facilidad o dificultad en la Velocidad de Venta Fácil

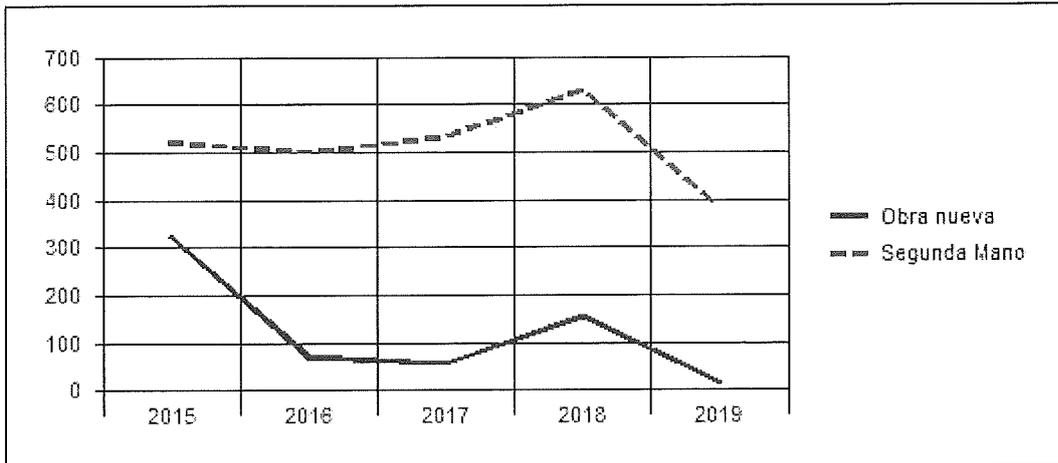
GRAFICAS:

Evolución de las escrituraciones de los últimos 5 años de la provincia



Fuente de los datos: Notarios de España

Estadística de transmisiones realizadas en el municipio



Fuente de los datos: Ministerio de Fomento

9.01.02 ANÁLISIS DEL INMUEBLE

DOTACIONAL:

El tamaño de inmueble es adecuado, siendo su distribución adecuado para el uso al que está destinado. La situación del mismo es buena y no se observan factores ambientales negativos.

Calificación del inmueble: Buena

9.01.03 COMENTARIOS SOBRE EL ENTORNO Y SUS TESTIGOS

DOTACIONAL:

El objeto de presente informe es la valoración del vuelo del inmueble, ya que según consta en notas simple el suelo carece de valor.

El mercado de este tipo de inmueble es muy limitado

Es por ello que aplicaremos el método del coste sin repercusión de suelo alguna.

Método de tasación coste:

La repercusión en el caso particular que nops ocupa es cero.

Por otro lado valoraremos la construcción, en función de la antigüedad del inmueble.

9.01.04 OBSERVACIONES

DOTACIONAL:

Coo hemos comentado sobre a finalidad del informe valoraremos la construcción, que presenta un deficiente estado de conservación por lo que tendrá una alta depreciación en su conjunto

10 RESUMEN DE SUPERFICIES

Nº Div. Hori.	Identificación	Finca	Reg. Útil (m²)	Reg. Const. (m²)	Reg. Const. PPZZCC (m²)	Reg. Parcela (m²)	Catastral (m²)	Comp. Útil (m²)	Comp. Const. (m²)	Comp. Const. PPZZCC (m²)	Comp. Parcela (m²)	Adoptada (m²)
1	DOTACIONAL Bajo	24858	0,00	3.421,23	0,00	1.147,08	0,00	2.851,01	3.421,23	0,00	1.147,08	3.421,23

Justificación de la superficie adoptada del elemento DOTACIONAL: La superficie construida adoptada es la registral

11 CÁLCULO DEL VALOR DE REPOSICIÓN Y MERCADO

11.1 VALORES DE DOTACIONAL (MÉTODO COSTE)

Superficie Adoptada (CONSTRUIDA SIN PARTES COMUNES):		3.421,23 m²
Repercusión Suelo:	0,8300 €/m²	2.839,62 €
Gastos Generales del Suelo (0,00%):	0,0000 €/m²	0,00 €
Coste de Construcción:	600,0000 €/m²	2.052.738,00 €
Gastos Generales Construcción (15,00%):	90,0000 €/m²	307.910,70 €
- Impuestos no recuperables y aranceles necesarios:		1,00%
- Honorarios técnicos por proyectos y dirección de obra:		5,50%
- Costes de licencias y tasas de la construcción:		3,50%
- Prima de seguros:		2,00%
- Gastos de administración del promotor:		2,00%
- Otros gastos:		1,00%
Valor de Reemplazamiento Bruto:	690,8300 €/m²	2.363.488,32 €
Depreciación del Edificio (85,00%):	510,0000 €/m²	1.744.827,30 €
Depreciación del Elemento (0,00%):	0,0000 €/m²	0,00 €
Depreciación Elem. Recuperables (0,00%):	0,0000 €/m²	0,00 €
Depreciación Funcional (0,00%):	0,0000 €/m²	0,00 €
Valor de Reemplazamiento Neto:	180,8300 €/m²	618.661,02 €

Para el cálculo del coste de construcción, se han utilizado los valores estándares de ejecución material orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos, las estimaciones de publicaciones especializadas y la percepción personal del técnico, a los que además, se han sumado los Gastos Generales del mercado.

12 VALORES DE REPOSICIÓN Y MERCADO POR ELEMENTO

Nº Div. Hori.	Identificación	Finca	Superficie Adop. (m²)	Valor de Suelo (€)	Coste de Const. (€)	Gastos de Const. (€)	Valor Reemp. Neto (€)	Coef. Mercado	Coef. Posi.	Coef. Hipo.
1	DOTACIONAL Bajo	24858	3.421,23	2.839,62	2.052.738,00	307.910,70	618.661,02	1,000000	1,00	1,00
TOTAL				2.839,62	2.052.738,00	307.910,70	618.661,02			

* Para realizar los cálculos de valor del elemento DOTACIONAL se ha utilizado, de las Superficies Adoptadas, la CONSTRUIDA SIN ZONAS COMUNES.

Porcentaje de depreciación de los inmuebles 'DOTACIONAL': 85,00 %

13 RESUMEN DE VALORES

Nº Div. Hori.	Identificación	Finca	V. Suelo Adop.	Seguro (Daños Min.)	Seguro (RD 716/2009)	V. Reem. Neto Adop.	Valor Actual	% Obra
1	DOTACIONAL Bajo	24858	2.839,62	2.360.648,70	615.821,40	618.661,02	618.661,02	100,00
TOTAL			2.839,62	2.360.648,70	615.821,40	618.661,02	618.661,02	

14 VALORES TOTALES

VALOR DE REPOSICIÓN	618.661,02 €
- Valor DOTACIONAL (R)	618.661,02 €
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	2.052.738,00 €

- Valor DOTACIONAL	2.052.738,00 €
GASTOS DE LA CONSTRUCCIÓN	307.910,70 €
- Valor DOTACIONAL	307.910,70 €
VALOR DE SEGURO DAÑOS MÍNIMOS (Orden ECO/805/2003)	2.360.648,70 €
- Valor DOTACIONAL	2.360.648,70 €
VALOR DE SEGURO (Real Decreto 716/2009 artículo 10)	615.821,40 €
- Valor DOTACIONAL	615.821,40 €
VALOR DEL SUELO	2.839,62 €
Valor de Reemplazamiento Bruto (VRB)	2.363.488,32 €
Valor de Reemplazamiento Neto (VRN)	618.661,02 €

(C) = Se aplico el método de Comparación para calcular su valor.
(R) = Se aplico el método de Coste para calcular su valor.

Resumen de valores y métodos técnicos utilizados:

	Método Utilizado	Valor (€)
DOTACIONAL	Método de Coste	618.661,02 €

15 RESUMEN DEL INFORME

15.01 VALOR DEL INMUEBLE

SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON DOS CÉNTIMOS (618.661,02 €)

15.02 ADVERTENCIAS GENERALES

Se advierte que existen discrepancias entre la dirección registral y la real del inmueble a tasar tras la inspección ocular del mismo. Sería pertinente una modificación de la dirección registral para que sea coincidente con la comprobada.

No se ha aportado Nota Simple Registral, expedida dentro de los 3 meses anteriores a la fecha de valoración, como especifica el Art. 8.1 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo.

Esta tasación NO ES APTA para la tramitación/obtención de un préstamo hipotecario.

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar Cédula Urbanística o Certificación Municipal que permita determinar la clase de suelo y su aprovechamiento urbanístico, ya que cualquier alteración en los mismos modificaría notablemente el valor de tasación.

La finca de este número ha sido aportada a un proyecto de reparcelación, pasando a formar las inscritas con los números desde la 32903 a la 32925 de San Roque ambas inclusives. Hemos solicitado al Registro de San Roque la finca actual y no hemos conseguido que nos la facilite indicandonos que se lo aportemos nosotros.

EL OBJETO DE VALORACIÓN EN EL PRESENTE INFORME ES EXCLUSIVAMENTE EL DEL VUELO.

15.03 CONDICIONANTES

Tasación emitida sin condicionantes.

15.04 OBSERVACIONES

La finalidad de la valoración del inmueble que nos ocupa es la valoración del vuelo exclusivamente. No siendo objeto de valoración el suelo al carecer este de valor como consta en la información registral.

15.05 JUICIO CRÍTICO

MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE:

Deficiente, siendo necesarias obras integrales de rehabilitación y reforma.

EXPECTATIVAS DE VENTA:

Complicadas por su uso dotacional.

CONSIDERACIONES RESPECTO DEL INMUEBLE:

Como aspecto positivo que se encuentra en la zona administrativa publica de la población



Estimación de tiempo de venta de inmuebles de similares características en la misma zona: 12 meses.

A large table with a grid of asterisks (*) representing data points. The grid is approximately 20 columns wide and 20 rows high, with asterisks placed at regular intervals across the page.

16

COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN FACILITADA

16.01 COMPROBACIONES REALIZADAS

Inspección Ocular Interior del Inmueble	Si	Descripción Registral	Si
Superficie	Si	Estado de Conservación	Si
Estado de Ocupación y Tenencia	Si	Régimen de Protección	Si
Adecuación Urbanística	Si	Consulta a la Documentación de Planeamiento	Si

16.02 DOCUMENTACIÓN FACILITADA

Proyecto Visado	No	Licencia de Obra	No
Cédula Urbanística	No	Calificación Provisional	No
Calificación Definitiva	No	Contrato de Arrendamiento	No
Escritura	Si	Nota Simple	Si
Estatuto de la Comunidad	No	Recibo última Renta	No
Certificado Catastral	No	Certificado del régimen de ocupación y tenencia	No
Certificado del Registro de la Propiedad	No	Certificado de las reformas realizadas en el inmueble	No
Derechos de Riego	No	Certificado Final de Obra	No
Otros	Si		

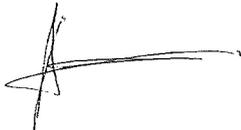
17

FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Fecha de la Visita: 13/12/2019

Fecha de caducidad del informe: 06/09/2020

POR LA SOCIEDAD
Arco Valoraciones S.A.



Antonio Amat Reyero

Departamento de Control
Arquitecto Técnico



Ibán Fuentes Torrano

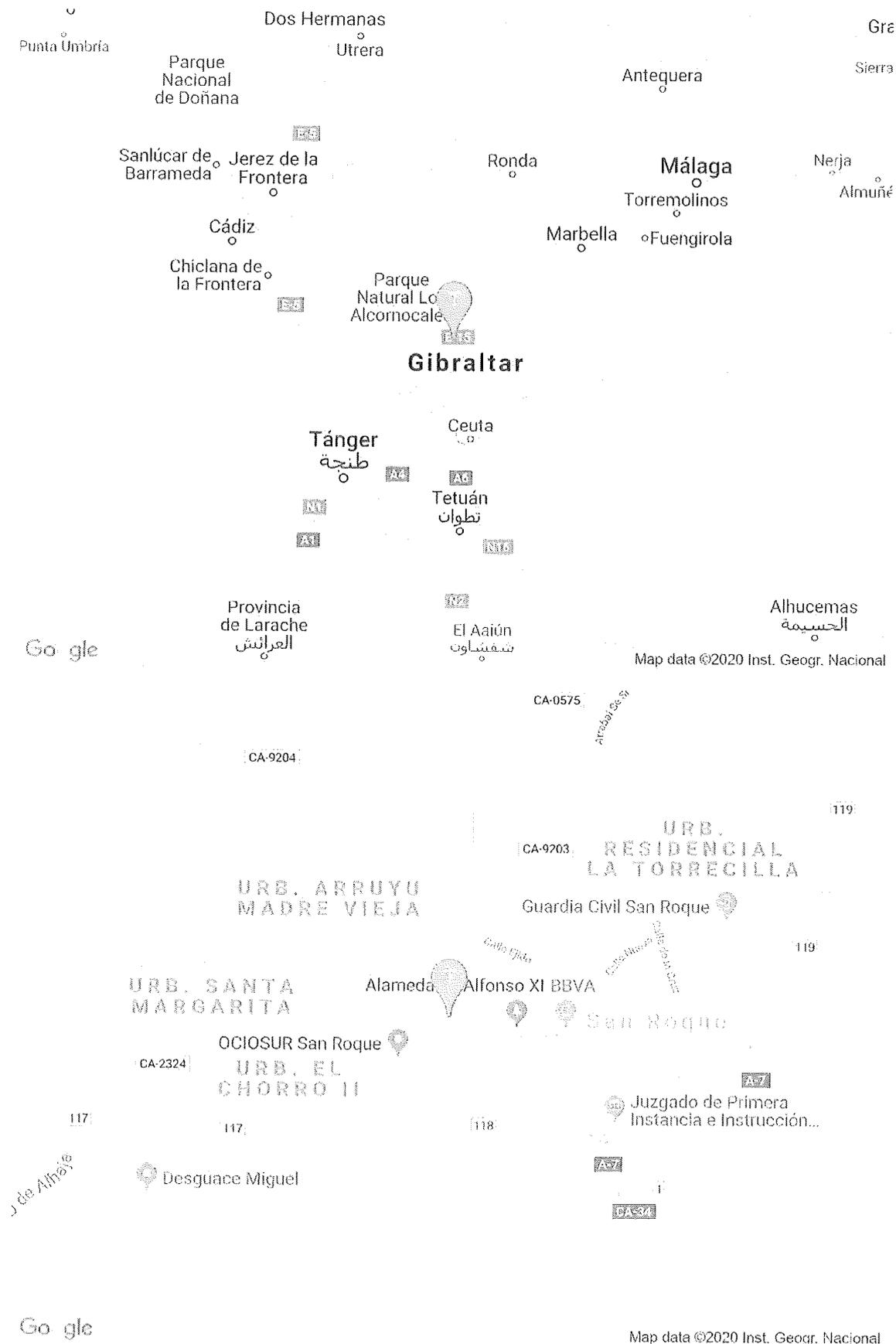
Tasador
Ingeniero de la Edificación



Armando Carlos Carvajal Ramírez

6 de Marzo de 2020

ANEXO-1.1
PLANO DE SITUACIÓN

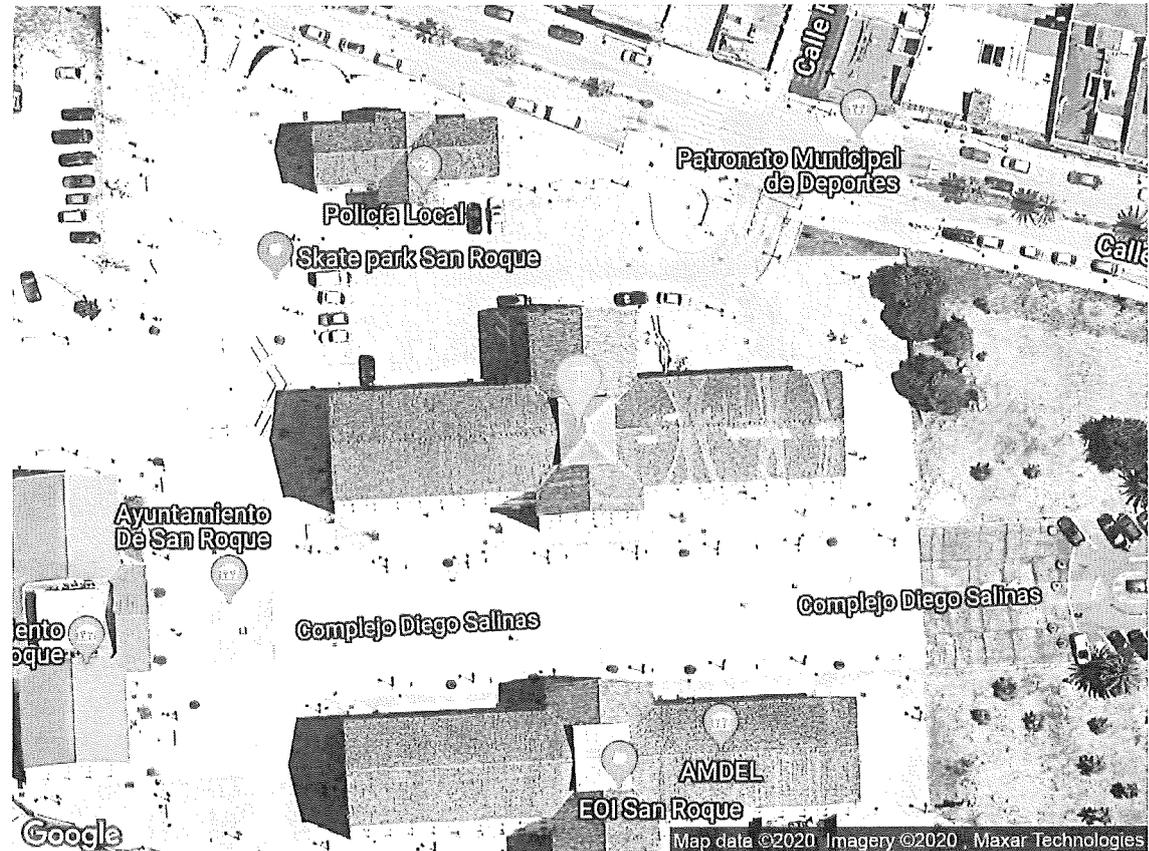


ANEXO-1.2
PLANO DE SITUACIÓN



Google

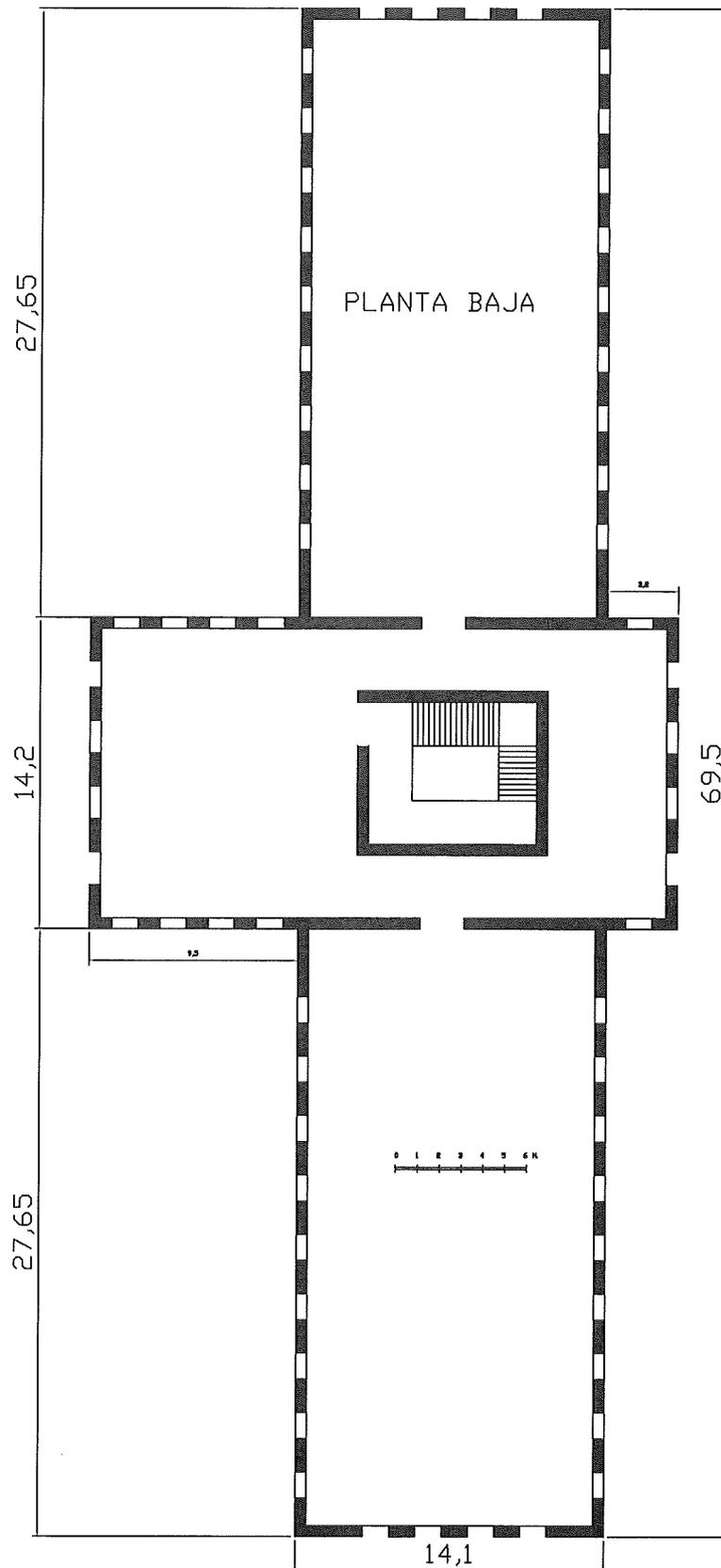
Map data ©2020 Inst. Geogr. Nacional



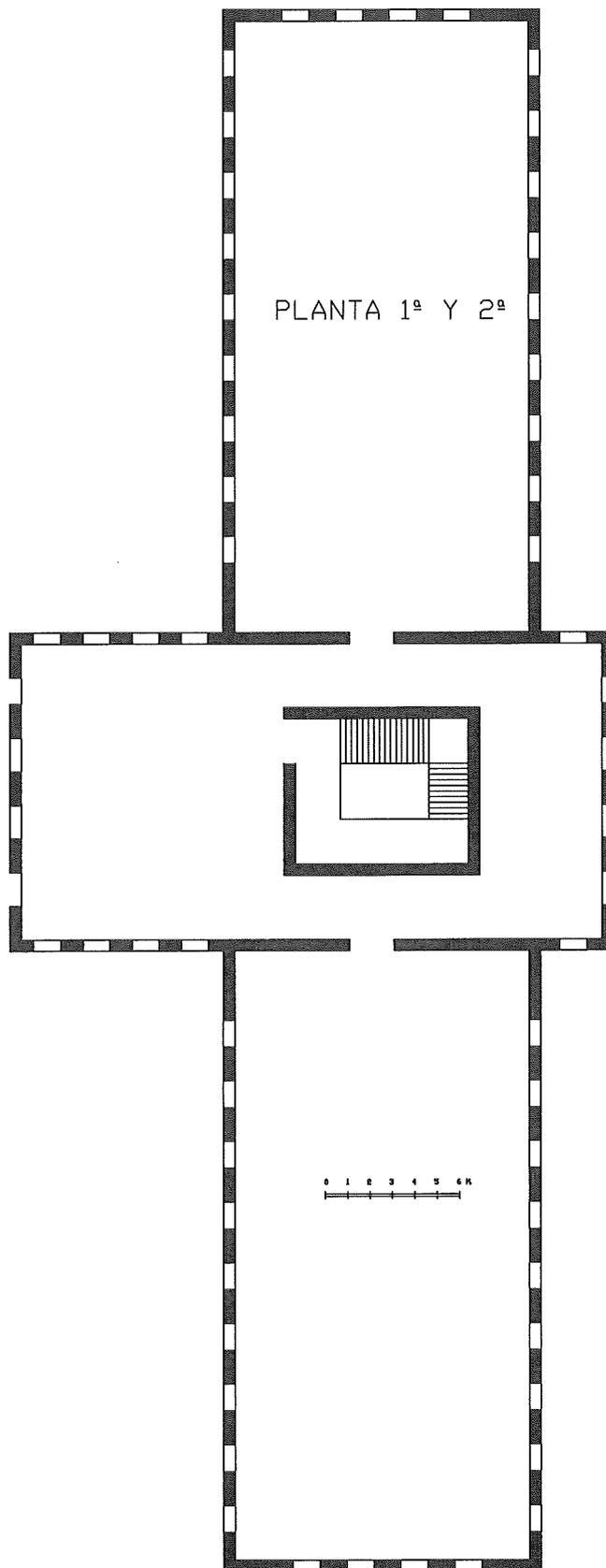
Google

Map data ©2020 Imagery ©2020 Maxar Technologies

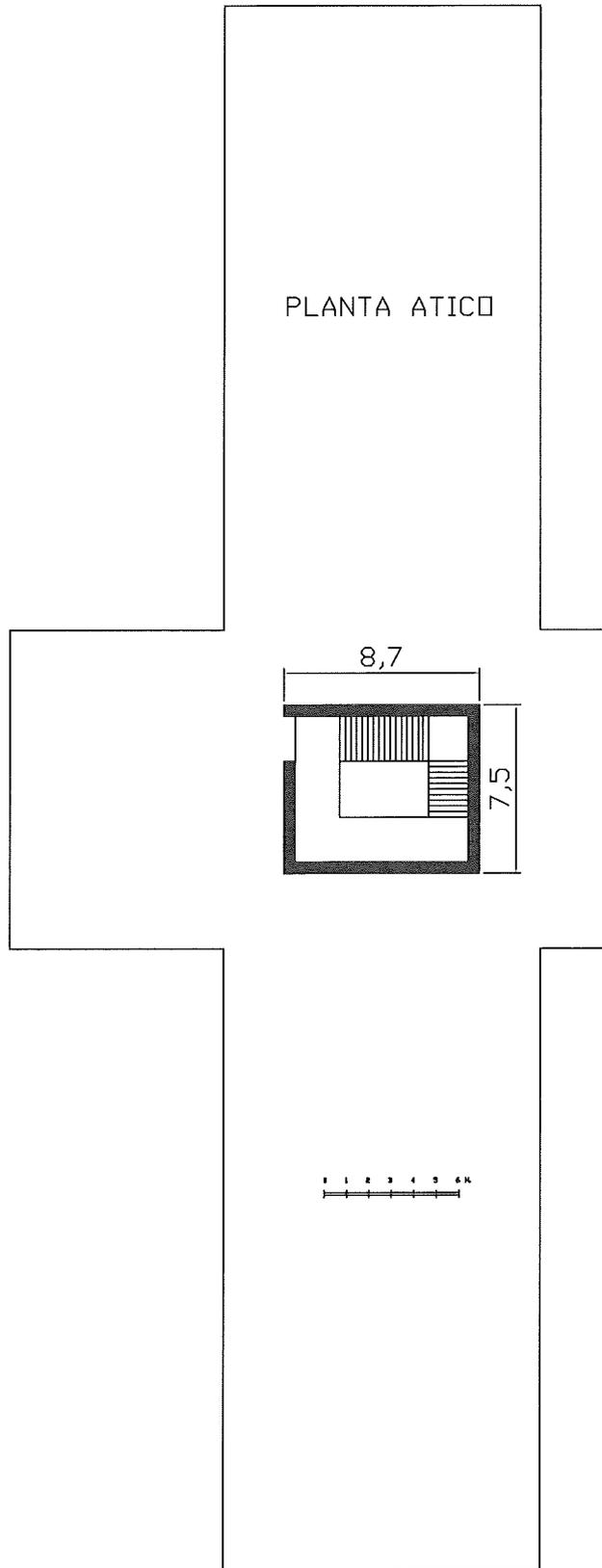
ANEXO-2.1
PLANO DE DISTRIBUCIÓN



ANEXO-2.2
PLANO DE DISTRIBUCIÓN



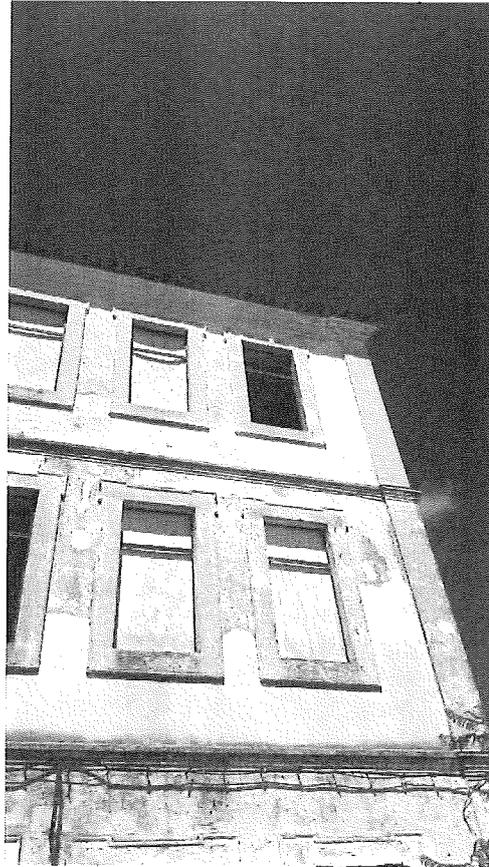
ANEXO-2.3
PLANO DE DISTRIBUCIÓN



ANEXO-3.1
FOTOGRAFÍAS - EXTERIOR



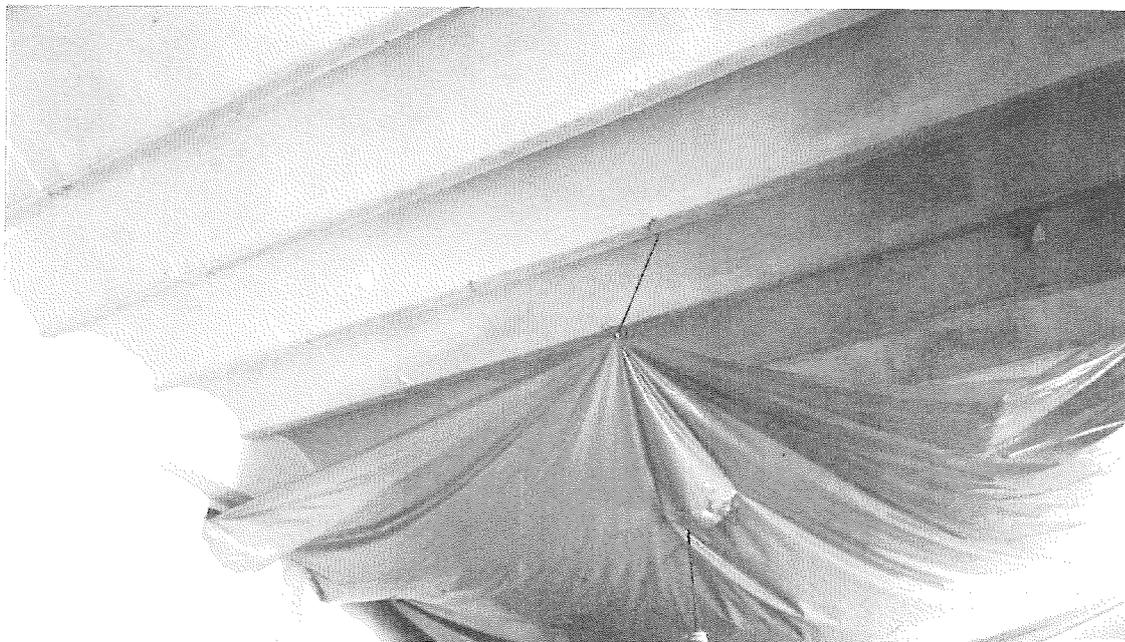
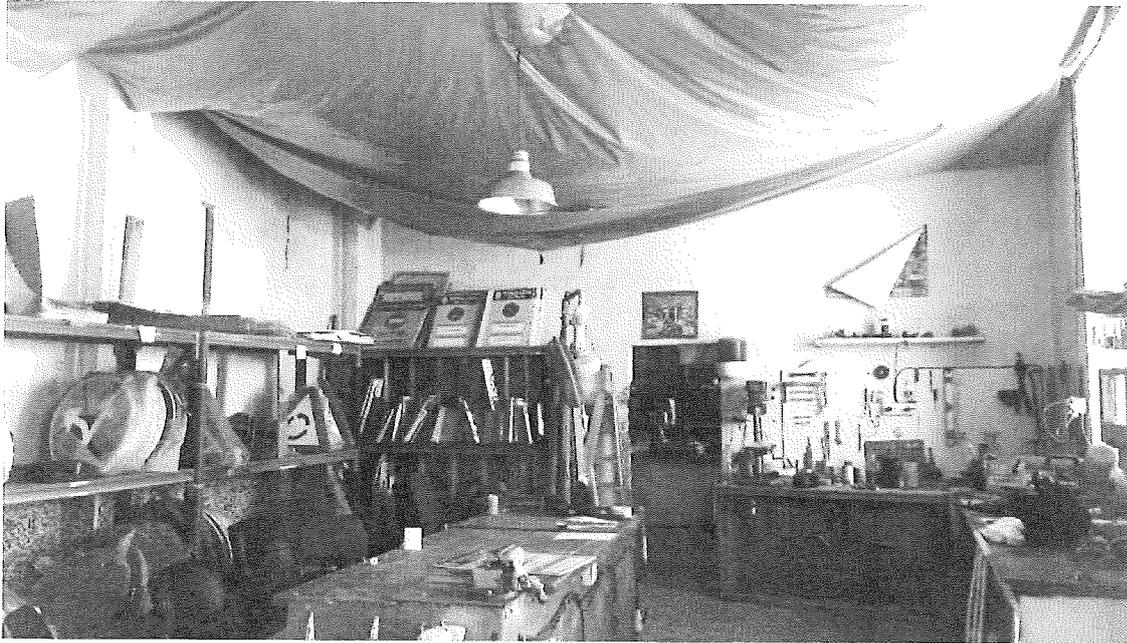
ANEXO-3.2
FOTOGRAFÍAS - EXTERIOR



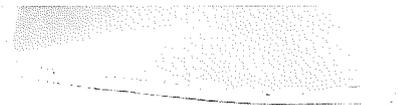
ANEXO-3.3
FOTOGRAFÍAS - EXTERIOR



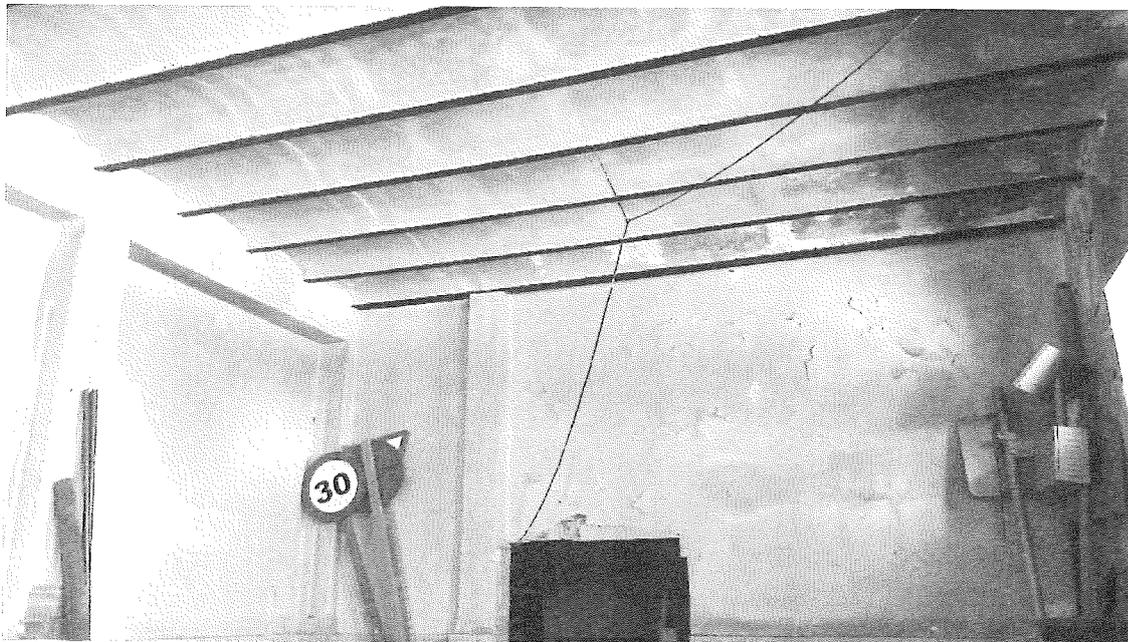
ANEXO-4.1
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR



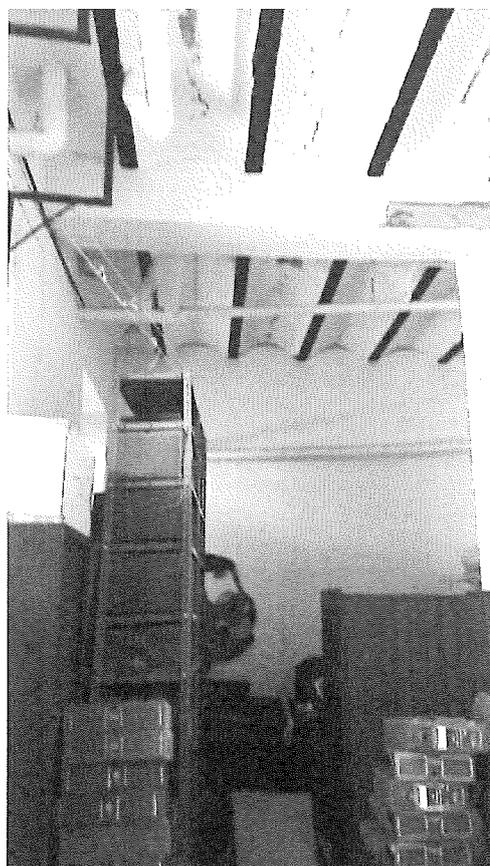
ANEXO-4.2
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR



ANEXO-4.3
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR



ANEXO-4.4
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR



ANEXO-4.5
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR



ANEXO-4.6
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR



ANEXO-5.1
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN ROQUE
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 1 de 2
Fecha 4/3/2004

DATOS REGISTRALES

Finca : 24950 de San Roque
Tons 1180 Libro 376 Folio 116

DESCRIPCION

URBANA: Solar enclavado en la edificación destinada a CUARTEL denominada "DIEGO SALINAS Y SUSARTE", situado en la Alameda de la ciudad de San Roque. Tiene una superficie de mil ciento cuarenta y siete metros ochocientos cuarenta y cinco. Linderos: al Norte, en línea quebrada de veintisiete metros setenta y ocho decímetros, nueve metros cincuenta y cinco decímetros, trece metros noventa decímetros, nueve metros cincuenta y cinco decímetros y veintisiete metros setenta y ocho decímetros cuadrados con resto de finca matriz; al Sur, en línea quebrada de veintisiete metros setenta y ocho centímetros, tres metros sesenta centímetros, tres metros noventa centímetros, tres metros sesenta centímetros y veintisiete metros setenta y ocho centímetros, con resto de finca matriz; al Este, en línea recta de trece metros ochenta y cuatro centímetros, con resto de finca matriz; y al Oeste, en línea recta de trece metros ochenta y cuatro centímetros con resto de finca matriz. Sobre el mismo existe el siguiente edificio: EDIFICIO "E" FABELON NORTE enclavado en el denominado CUARTEL denominado de "DIEGO SALINAS Y SUSARTE", sin número de gobierno, situado en la Alameda de la ciudad de San Roque. Consiste de tres plantas de altura y una superficie construida aproximada de tres mil cuatrocientas veintidós metros veintidós decímetros cuadrados, siendo su superficie construida por planta de mil ciento cuarenta metros con sesenta y un decímetros cuadrados. La parcela sobre la que se levanta este edificio tiene una superficie de mil ciento cuarenta y siete metros ochocientos cuarenta y cinco metros cuadrados. Sus linderos son los mismos que los del solar en el que se encuentra construido.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : Comunidad Autonoma de Andalucía
DNI/NIF..... :
Estado Civil :
Registro :
Título : Compraventa
Naturaleza Derecho : Propiedad
Carácter :
Participación : con por cien del pleno dominio
Fecha del Título ... : 23-06-2003
Autoridad : José María Rivas Diaz
Sede Autoridad : Cádiz
Inscripción : 2ª de fecha 04-03-2004

GRABADA con las siguientes cargas:

ANEXO-6.1
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - ESCRITURA

4W8626395

02/2003



tengo a la vista, sin que en lo omitido haya nada que restrinja, modifique o condicione lo inserto; y apreciando yo, el Notario, que el apoderado tiene facultades suficientes para el otorgamiento de la presente escritura. -----

Me asegura la vigencia de su cargo, facultades representativas y la persistencia de la capacidad jurídica de la entidad que representa. -----

Tienen, a mi juicio, en el concepto en que respectivamente intervienen, capacidad legal para otorgar la presente ESCRITURA DE COMPRAVENTA, y al efecto: -----

-----EXPONER-----

I).- Que la Entidad Mercantil "EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y LA VIVIENDA DE SAN ROQUE, SOCIEDAD ANÓNIMA", es dueña, en pleno dominio, de la siguiente finca: -----

DESCRIPCIÓN: URBANA. Solar enclavado en la edificación destinada a CUARTEL denominado "DIEGO SALINAS Y SUSARTE", situado en la Alameda de la

ANEXO-6.2
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - ESCRITURA

Ciudad de San Roque. Tiene una superficie de mil ciento cuarenta y siete metros con ocho decímetros cuadrados. LINDA: al Norte, en línea quebrada de veintisiete metros setenta y ocho decímetros, nueve metros cincuenta y cinco decímetros, trece metros noventa decímetros, nueve metros cincuenta y cinco decímetros, y veintisiete metros setenta y ocho decímetros con resto de finca matriz; al Sur, en línea quebrada de veintisiete metros setenta y ocho centímetros, tres metros sesenta centímetros y veintisiete metros setenta y ocho centímetros con resto de finca matriz; al Este, en línea recta de trece metros ochenta y cuatro centímetros, con resto de finca matriz; y al Oeste, en línea recta de trece metros ochenta y cuatro centímetros con resto de finca matriz. Sobre el mismo existe el siguiente edificio: EDIFICIO "B" PABELLÓN NORTE enclavado en el denominado CUARTEL nombrado de "BARRIO SALINAS Y BUSARTE" sin número de gobierno, situado en la Alameda de la Ciudad de San Roque. Consta de tres plantas de altura y una superficie construida aproximada de tres mil cuatrocientos veintidós metros veintitrés decímetros cuadrados, siendo su superficie construida por planta de mil

ANEXO-6.3
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - ESCRITURA

4W8526396

02/2003



ciento cuarenta metros con cuarenta y un decímetros cuadrados. la parcela sobre la que se levanta este edificio tiene una superficie de mil ciento cuarenta y siete metros con ocho decímetros cuadrados. Sus linderos son los mismos que los del solar en el que se encuentra construido, dándose aquí por reproducidos en aras de la brevedad y para evitar innecesarias repeticiones. -----

Procede por segregación de la finca matriz inscrita con el número 3.894, folio 143, libro 362.

TITULO: Figura inscrita a favor de la Entidad Mercantil "EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y LA VIVIENDA DE SAN ROQUE, SOCIEDAD ANÓNIMA" por título de segregación, realizada en virtud de escritura otorgada el día 4 de octubre de 2.002, en Pueblo Nuevo de Guadiaro ante el Notario Don Antonio A. Camarena de la Rosa, con el número 1509 de orden de su protocolo. -----

SITUACIÓN REGISTRAL: Inscrita en el Registro de la Propiedad de SAN ROQUE, al tomo 3.168, libro

ANEXO-6.4
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - ESCRITURA

376, folio 116, finca registral número 24.353. ---

REFERENCIA CATASTRAL: Al proceder de reciente segregación carece aun de referencia catastral propia, por lo que a efectos de dar cumplimiento a las previsiones de los artículos 50 y siguientes de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de orden social, se indica la referencia catastral de la finca de origen: 4901502T78149800010J. -----

CARGAS: Se encuentra libre de cargas y gravámenes. -----

ARRENDAMIENTOS: Manifiesta el vendedor que la finca se encuentra libre de arrendamientos. -----

CONDICIONES URBANÍSTICAS: La finca se encuentra incluida en el área 013-SR del Plan General de ordenación Urbana de San Roque. Dicha área se encuentra remitida en el planeamiento a la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, incluyendo, entre otras prescripciones, que el Pabellón Norte, es decir el que nos ocupa, deberá tener uso de equipamiento público de cesión gratuita. Por tal motivo en la valoración del inmueble objeto de esta compraventa no se ha incluido el valor del suelo, valorándose

ANEXO-6.5
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - ESCRITURA

4W8626397

02/2003

exclusivamente el suelo edificado, por lo que, a efectos del posterior desarrollo urbanístico se entenderá que dicho suelo se transmite como cesión anticipada y que por tanto estará libre de cargas de urbanización, no participando en la Junta de Compensación del Área, ni de ningún beneficio urbanístico ajeno a la propia edificación existente, por tratarse de una cesión urbanística anticipada.

II).- Que a solicitud de la Consejería de Justicia y Administración Pública, la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía y Hacienda, con fecha 20 de noviembre de 2002, previos los informes correspondientes, propuso la iniciación del expediente de adquisición mediante el sistema de contratación directa, ⁷ en razón de la peculiaridad de la necesidad a satisfacer, basada en una serie de factores: estar inserto en un conjunto edificatorio que va ser rehabilitado por la Administración Local para instalar diferentes

ANEXO-6.6
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - ESCRITURA

servicios administrativos, con una ubicación céntrica, espacio circundante amplio para la entrada y salida de vehículos, excelente conexión con el exterior, amplia superficie que permite la concentración de órganos y servicios judiciales, lo que redundará en una mayor eficiencia. -----

III).- Que con fecha 21 de noviembre de 2002, a la vista de los documentos integrantes del expediente, el Interventor General de la Junta de Andalucía, informó favorablemente, respecto a que se cumplían los requisitos precisos para que se siguiese el procedimiento de contratación directa de la línea. -----

IV).- Que con fecha 22 de noviembre de 2002 se dictó Orden de la Consejera de Economía y Hacienda, por la que se inició expediente de contratación directa para la adquisición del inmueble descrito en el expositivo anterior. -----

V).- Tras la preceptiva tramitación y previa fiscalización e intervención de los documentos contables pertinentes, por Acuerdo de 10 de diciembre de 2002, de la Consejera de Economía y Hacienda, se ha adjudicado la contratación directa a la EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y LA VIVIENDA DE -----

ANEXO-6.7
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - ESCRITURA

4W8626398

02/2003



SAN ROQUE, SOCIEDAD ANÓNIMA, por un precio de adjudicación de SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (645.281,74 EUROS), I.V.A. incluido. -----

Esta adquisición directa ha sido hecha publica mediante Resolución de la Dirección general de Patrimonio insertada en el B.O.J.A. número 4 de fecha 11 de enero de 2003. -----

Yo, el Notario, incorporo copia del Acuerdo de adjudicación y su publicación a la presente matriz para su reproducción en las copias que de esta se expidan. -----

VI).- Expuesto cuanto antecede, los señores comparecientes, según interviene, formalizan esta escritura con arreglo a las siguientes: -----

=====CLAUSULAS=====

PRIMERA.- La Entidad Mercantil "EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y LA VIVIENDA DE SAN ROQUE, SOCIEDAD ANÓNIMA", representada por DON FERNANDO BALMA CASTILLO, VENDE a la "COMUNIDAD AUTÓNOMA DE

ANEXO-6.8
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - ESCRITURA

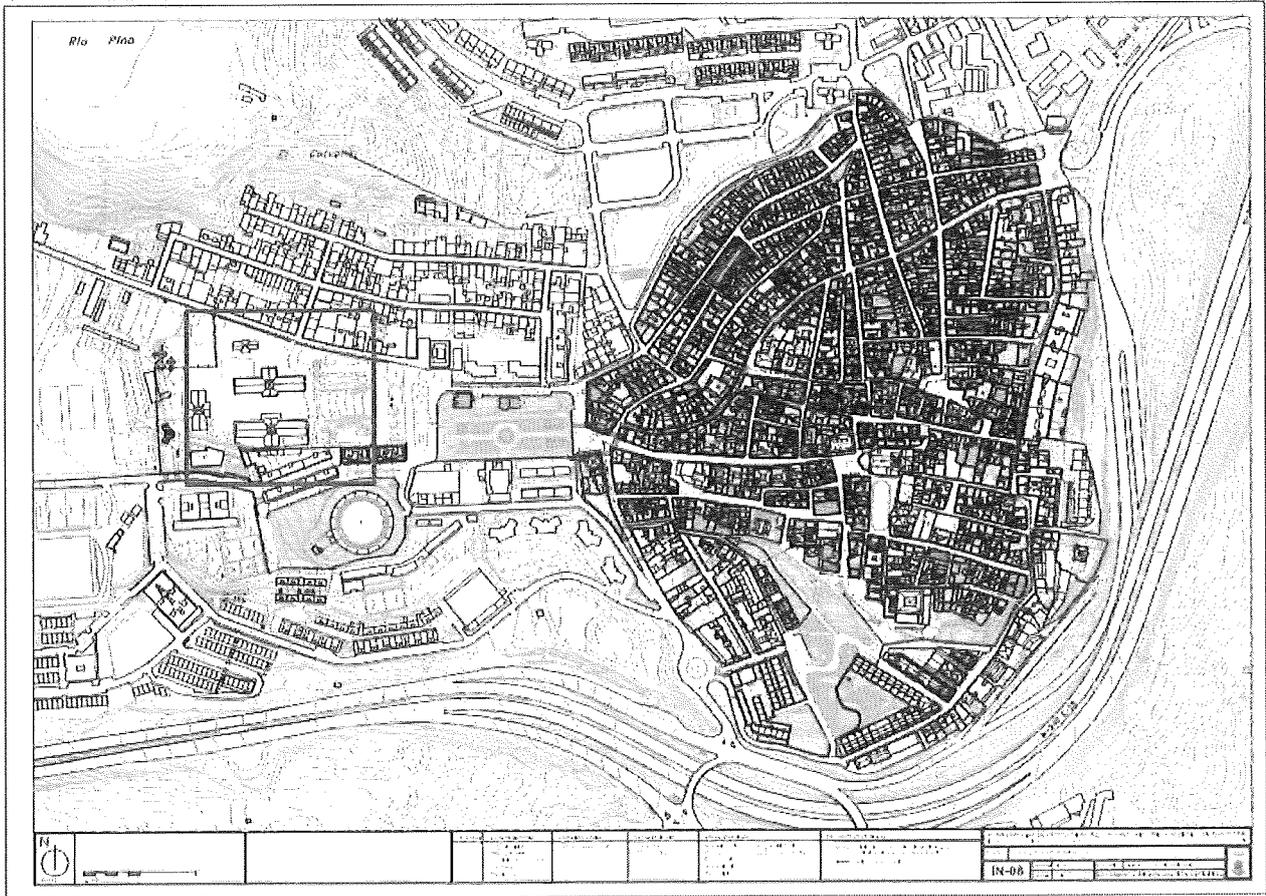
ANDALUCÍA", quien por medio de DON DANIEL VÁZQUEZ SALAS, Delegado Provincial en Cádiz, de la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, COMPRA Y ADQUIERE la finca descrita en el Expositivo I de esta escritura, con cuanto integrante y accesorio le sea inherente, en el concepto de libre de gravámenes, arrendatarios y cargas. -----

SEGUNDA.- El precio de esta compraventa es la cantidad total de SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (645.281,74 EUROS), I.V.A. incluido, que la parte vendedora recibe en este acto, mediante un cheque bancario, por la expresada cantidad, de fecha 29 de mayo de 2.003, de la Entidad Bancaria MONTE DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE RONDA, CÁDIZ, ALMERÍA, MÁLAGA Y ANTEQUERA, UNICAJA, serie AB, número 1.203.567 0, fotocopia del cual dejo unida a esta matriz, otorgando la parte vendedora eficaz y completa carta de pago a la parte compradora. -----

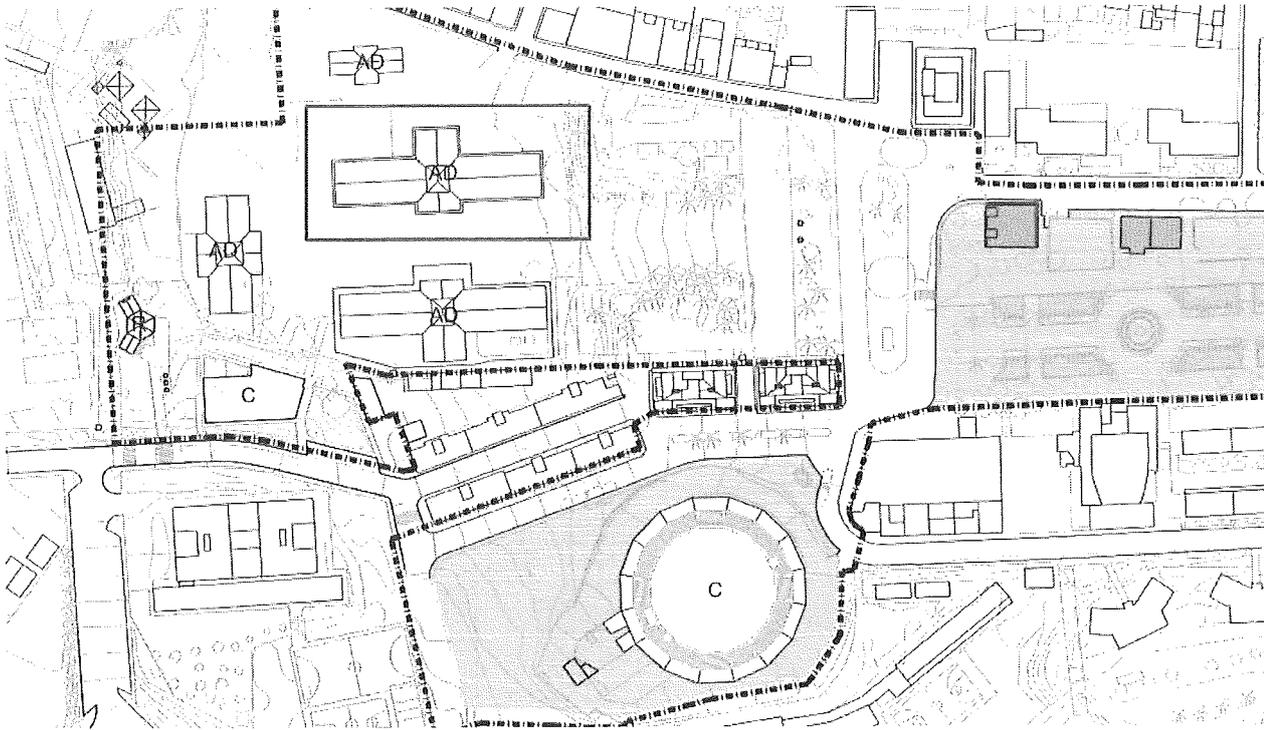
TERCERA.- Todos los gastos, impuestos y arbitrios que devenquen esta escritura, serán satisfechas por las partes según Ley. -----

CUARTA.- MANIFESTACIÓN FISCAL.- Las partes

ANEXO-7.1
PLANO URBANISTICO



ANEXO-7.2
PLANO URBANISTICO



ANEXO-7.3
PLANO URBANISTICO



<p>USOS DOTACIONAL</p> <p>A ASISTENCIAL C CENTRAL E EDUCATIVO S SANITARIO N RECREATIVO</p> <p>AD ADMINISTRATIVO P PARQUE Y JARDINES</p>	<p>ENCUADRE EN LA CIUDAD</p> <p>--- DEMARCACION CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO (E.O. 25/07/1975 (B.O. 14/08/1975) y Real Decreto 1782/1975 de 25 de Julio)</p> <p>--- AMBITO DEL PLAN ESPECIAL</p>	<p>PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAN ROQUE ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="799 779 906 853"> <p>PLANO</p> <p>IN-08</p> </td> <td data-bbox="911 779 1050 853"> <p>USOS PORMENORIZADOS</p> <p>ESCALA: 1:500</p> <p>FECHA: ABRIL DE 2009</p> </td> <td data-bbox="1054 779 1396 853"> <p>FUENTE: PLAN DE SAN ROQUE y Ayuntamiento de San Roque</p> <p>DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA</p> </td> </tr> </table>	<p>PLANO</p> <p>IN-08</p>	<p>USOS PORMENORIZADOS</p> <p>ESCALA: 1:500</p> <p>FECHA: ABRIL DE 2009</p>	<p>FUENTE: PLAN DE SAN ROQUE y Ayuntamiento de San Roque</p> <p>DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA</p>
<p>PLANO</p> <p>IN-08</p>	<p>USOS PORMENORIZADOS</p> <p>ESCALA: 1:500</p> <p>FECHA: ABRIL DE 2009</p>	<p>FUENTE: PLAN DE SAN ROQUE y Ayuntamiento de San Roque</p> <p>DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA</p>			

ANEXO-8.1
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

El presente documento es un extracto de la información que se encuentra en el expediente de tramitación de la solicitud de licencia de obras para la construcción de un edificio de viviendas en el terreno sito en la calle de San Juan, nº 1, en el barrio de San Juan, de la ciudad de Murcia, inscrita en el Registro de la Propiedad de Murcia, tomo 152, folio 152, hoja MU-5073.

1. Objeto de la licencia de obras (urbanística).

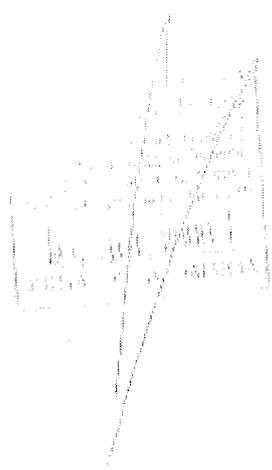
2. Descripción de la licencia.

El presente expediente es un expediente de licencia de obras para la construcción de un edificio de viviendas en el terreno sito en la calle de San Juan, nº 1, en el barrio de San Juan, de la ciudad de Murcia, inscrita en el Registro de la Propiedad de Murcia, tomo 152, folio 152, hoja MU-5073.

El presente expediente se tramita de acuerdo con la legislación que el Ayuntamiento de Murcia para este tipo de licencias, en el momento de tramitación de esta licencia se aplican a este fin por tanto habilitada para este fin por el Ayuntamiento de Murcia en la forma que se indica a continuación.

3. Condiciones del uso urbanístico.

De acuerdo con la información de las condiciones del uso urbanístico en el artículo 10.º de la Ley 1/2004, de 28 de febrero, de la Región de Murcia, en el artículo 10.º de la Ley 1/2004, de 28 de febrero, de la Región de Murcia, en el artículo 10.º de la Ley 1/2004, de 28 de febrero, de la Región de Murcia.



El presente documento es un extracto de la información que se encuentra en el expediente de tramitación de la solicitud de licencia de obras para la construcción de un edificio de viviendas en el terreno sito en la calle de San Juan, nº 1, en el barrio de San Juan, de la ciudad de Murcia, inscrita en el Registro de la Propiedad de Murcia, tomo 152, folio 152, hoja MU-5073.

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA PROPUESTA DE ENAJENACIÓN DIRECTA DEL EDIFICIO B DEL PABELLÓN NORTE DEL ANTIGUO CUARTEL DE DIEGO SALINAS Y SUSARTE EN SAN ROQUE

Entre las funciones que tiene atribuidas la Dirección General de Infraestructuras Judiciales y Sistemas se encuentran la elaboración y ejecución de la planificación de las infraestructuras al servicio de la Administración de Justicia y del Ministerio Fiscal, la coordinación y gestión del patrimonio inmobiliario de la Junta de Andalucía destinado a usos y servicios judiciales y fiscales y el inventario del mismo, y demás inmuebles destinados a tales usos, según dispone el artículo 13 del Decreto 98/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local.

En la ejecución de dichas competencias, la entonces Consejería de Justicia y Administración Pública instó la compra por parte de la Junta de Andalucía a la empresa municipal EMROQUE, S.A de San Roque (Cádiz), del Edificio B del Pabellón Norte del Cuartel Diego Salinas y Susarte con tres plantas de altura y una superficie total construida de 3.421,23 m², sobre una parcela de 1.147,08 m², con objeto de destinarla a sede judicial, por un importe de 636.939,24 euros. El expediente se inició en 2002 y se formalizó en escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad de San Roque el 4 de marzo de 2004.

Con fecha 2 de diciembre de 2002, se firmó Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de San Roque y la antigua Consejería de Justicia y Administración Pública para la ejecución de las obras de rehabilitación del edificio para su adecuación como sede judicial. En el marco de dicho Convenio, se llevó a cabo un contrato para la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, incluido el preceptivo Estudio de Seguridad y Salud, de las mencionadas obras, que obtuvo informe de supervisión favorable el 3 de noviembre de 2009. Sin embargo, el referido Proyecto puso de manifiesto que las obras tenían un presupuesto de licitación de 4.629.436,26 euros, IVA incluido, coste absolutamente inasumible en el contexto de restricciones presupuestarias padecido de 2009 a la actualidad, y que plantean además la dudosa eficiencia del empleo de tal cantidad de recursos públicos, no en una sede de nueva construcción, sino en la rehabilitación de una sede de gran antigüedad, y además, escasa superficie.

FIRMADO POR	RAFAEL CANO MONTES	14/03/2020 13:45:51	PÁGINA 1/3
	MARIA AUXILIADORA CALVO EGIDO	13/03/2020 09:00:32	
VERIFICACIÓN	KWMFJY4T77U3ZECBSCFCSAA57Q2VA5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



La puntilla definitiva para descartar el proyecto ha venido dada por el Real Decreto 1459/2018, de 21 de diciembre, de creación de cinco unidades judiciales en el Campo de Gibraltar, dentro del Plan Integral Campo de Gibraltar, que crea un nuevo Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de San Roque, para lo cual el Edificio B del Pabellón Norte del Cuartel Diego Salinas y Susarte resulta claramente insuficiente.

En vista de esta situación, ambas Administraciones conforme a los principios de cooperación, colaboración y asistencia activa en el ejercicio de sus competencias, han estado estudiando posibles soluciones para poner en valor el referido inmueble, ubicado en una posición estratégica del municipio, comunicándose en un principio verbalmente por el Ayuntamiento de San Roque su voluntad de recuperar, abonando el precio que corresponda, el edificio arriba descrito. En este sentido, tal posición se oficializó el pasado 14 de junio de 2019, fecha en la que el Alcalde del municipio cursó escrito a esta Dirección General donde se manifestaba el interés de aquél en adquirir el edificio en cuestión, instando a esta Consejería a que iniciase el procedimiento correspondiente para la venta de dicho inmueble por el *"valor que dictamine una tasación homologada independiente"*.

A fin de poder instar el inicio de tal enajenación ante la Dirección General de Patrimonio, se solicitó a la Delegación del Gobierno en Cádiz con fecha 17 de julio de 2019, que ofreciese el citado inmueble a las otras Delegaciones Territoriales de la Administración autonómica sitas en esa provincia, por si alguna estuviera interesada en su adscripción, comunicando ésta, el 20 de septiembre de 2019, que en el plazo indicado no ha habido recibido respuesta positiva alguna en ese sentido.

Vistos estos antecedentes, este Servicio de Obras y Patrimonio ve justificada la enajenación del Edificio B del Pabellón Norte del Cuartel Diego Salinas y Susarte por considerar que el mismo no reúne ya los requisitos mínimos necesarios para la ubicación de todos los órganos de la Administración de Justicia en el Partido Judicial de San Roque.

Más aún, la entrada en funcionamiento del meritado tercer Juzgado de Primera Instancia e Instrucción el pasado 31 de octubre de 2019, nos ha obligado al arrendamiento de un local contiguo a la actual Sede judicial, para evitar la dispersión, con una superficie de 412,91 m² construidos, para lo cual hemos celebrado un contrato por 4 años al precio de 223.435,50€ IVA incluido, y a la realización de unas obras de adecuación del mismo en las que hemos invertido 105.013,59€, con lo que aún queda más descartada la rehabilitación del Pabellón Norte del Cuartel Diego Salinas y Susarte.

FIRMADO POR	RAFAEL CANO MONTES	14/03/2020 13:45:51	PÁGINA 2/3
	MARIA AUXILIADORA CALVO EGIDO	13/03/2020 09:00:32	
VERIFICACIÓN	KWMFJY4T77U3ZECBCSFCSAA57Q2VA5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	
			

A medio plazo, y en la política emprendida por los nuevos responsables de esta Consejería de abandono progresivo del régimen de alquiler por sedes en propiedad, se están manteniendo conversaciones con la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en la búsqueda de solares en el municipio, susceptibles de alojar la construcción de un nuevo edificio judicial para San Roque.

Respecto al hecho de que se excluya la subasta optándose por la enajenación directa al Excmo. Ayuntamiento de San Roque, entendemos que se encuentra amparado por el artículo 186.2 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, debido a la circunstancia excepcional de que el inmueble ya era propiedad municipal, quien lo vendió a la Comunidad Autónoma de Andalucía con el fin que fuese sede de los órganos judiciales de esa localidad, lo que finalmente ha devenido en imposible como ha quedado referido, así como en atención a las características específicas del bien, al tratarse de un edificio histórico ubicado en la plaza central del municipio de San Roque, que constituye un conjunto arquitectónico junto a los Edificios A y C del mismo Cuartel, propiedad del Ayuntamiento y donde se establecen distintos servicios municipales como la Policía Local, y justo enfrente de la propia Casa Consistorial, por lo que su destino en caso de venta al Ayuntamiento sería el de potenciar y aumentar dichos servicios como así lo ha manifestado en repetidas ocasiones dicha Corporación Municipal, Todas estas peculiaridades del Edificio B del Pabellón Norte del Cuartel Diego Salinas y Susarte hacen que la enajenación directa al Ayuntamiento de San Roque sea la opción más adecuada para su venta.

Para ello, por parte de este órgano directivo se encargó, el 6 de noviembre de 2019, mediante contrato con la empresa Arco Valoraciones el servicio para la tasación pericial del edificio reiterado. En dicho Informe de Valoración se certifica que el valor actual del inmueble es de 618.661,02 euros.

Por su parte, en la Nota simple informativa de Títulos y Cargas de fecha 4 de febrero de 2020, expedida por el Registrador de la Propiedad de San Roque, se identifica el edificio como la Finca n.º 32919, inscrita en el Tomo: 1465 Libro: 492 Folio: 88 Inscripción: 1, y Descripción: "17. Urbana: Equipamiento público n.º 6. Edificio en forma de cruz que ocupa una superficie de 1.156 m². Linda por todos sus aires con el Espacio Libre EL1. Destino: Palacio de Justicia."

LA JEFA DE SERVICIO DE
OBRAS Y PATRIMONIO,

Fdo. Auxiliadora Calvo Egido

EL COORDINADOR,

Fdo.: Rafael Cano Montes

FIRMADO POR	RAFAEL CANO MONTES	14/03/2020 13:45:51	PÁGINA 3/3
	MARIA AUXILIADORA CALVO EGIDO	13/03/2020 09:00:32	
VERIFICACIÓN	KWMFJY4T77U3ZECBCSFCSAA57Q2VA5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	
			



PROPUESTA DEL CONSEJERO DE TURISMO, REGENERACIÓN, JUSTICIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL DE INICIO DE EXPEDIENTE PARA LA ENAJENACIÓN DEL EDIFICIO B DEL PABELLÓN NORTE DEL ANTIGUO CUARTEL DE DIEGO SALINAS Y SUSARTE, PROPIEDAD DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA, AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

Con fecha 28 de marzo de 2007, se procedió a la inscripción en el Registro de la Propiedad, de la enajenación a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía del inmueble Edificio B del Pabellón Norte del Cuartel Diego Salinas y Susarte, sito en la localidad de San Roque (Cádiz), y cuya propiedad pertenecía a la empresa municipal EMROQUE, S.A., con objeto de destinarlo a sede judicial.

El Proyecto para su adecuación a edificio judicial puso de manifiesto que las obras tenían un coste absolutamente inasumible en el contexto de restricciones presupuestarias padecido desde el año 2009.

Asimismo, con fecha 28 de diciembre de 2018 se publica en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1459/2018, de 21 de diciembre, de creación de cinco unidades judiciales en el Campo de Gibraltar, dentro del Plan Integral Campo de Gibraltar, que instaura un nuevo Juzgado de Primera Instancia e Instrucción en el municipio de San Roque, para lo cual el Edificio B del Pabellón Norte del Cuartel Diego Salinas y Susarte resulta claramente insuficiente.

En vista de esta situación, ambas Administraciones procedieron al estudio de posibles soluciones para poner en valor el referido inmueble, ubicado en una posición estratégica del municipio. Así, con fecha 14 de junio de 2019, el Alcalde de San Roque cursa escrito a la Dirección General de Infraestructuras Judiciales y Sistemas donde manifiesta el interés de adquirir el edificio en cuestión, instando a esta Consejería a que iniciase el procedimiento correspondiente para la venta de dicho inmueble por el "valor que dictamine una tasación homologada independiente".

A fin de poder instar el inicio de tal enajenación ante la Dirección General de Patrimonio, se solicitó a la Delegación del Gobierno en Cádiz con fecha 17 de julio de 2019, que ofreciese el citado inmueble a las otras Delegaciones Territoriales de la Administración autonómica sitas en esa provincia, por si alguna estuviera interesada en su adscripción, comunicando ésta el 20 de septiembre de 2019, que en el plazo indicado no había recibido respuesta positiva alguna en ese sentido.

El 6 de noviembre de 2019, la Dirección General de Infraestructuras Judiciales y Sistemas encarga, mediante contrato con la empresa Arco Valoraciones, el servicio para la tasación pericial del edificio mencionado. Dicha empresa emite Informe Pericial de valoración del local objeto de la venta en fecha 6 de marzo de 2020.

El 14 de marzo de 2020, la Dirección General de Infraestructuras Judiciales y Sistemas elabora Memoria justificativa en la que se expone la conveniencia de proceder a la venta del Edificio B del Pabellón Norte del Antiguo Cuartel de Diego Salinas y Susarte, en el municipio de San Roque, propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, al Excmo. Ayuntamiento de San Roque. Asimismo, se informa que la enajenación debería realizarse en forma directa por concurrir en ella circunstancias excepcionales,



Avda. de Roma, s/n. (Palacio de San Telmo)
41013 Sevilla.
Teléf. 955 035 500 Fax 955 035 294

FIRMADO POR	JUAN ANTONIO MARIN LOZANO	16/05/2020 10:52:12	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	KWMFJMAQMEFM7ED3GWS2V64HBRE53	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

unido a características específicas del bien, que así lo motivan, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 186.2 del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 276/1987, de 11 de noviembre.

Por otra parte, la referida Dirección General emite en fecha 16 de abril de 2020 informe sobre la innecesariedad del referido edificio.

A tenor de todo lo expuesto, y en virtud de lo establecido en los artículos 85 y siguientes de la Ley 4/1986, de 8 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los artículos 178 y siguientes del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de las competencias atribuidas por la normativa vigente, el Consejero de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local

PROPONE

Instar a la Consejería de Hacienda, Industria y Energía el inicio de expediente patrimonial de enajenación directa del Edificio B del Pabellón Norte del Antiguo Cuartel de Diego Salinas y Susarte, en el término municipal de San Roque (Cádiz), al Excmo. Ayuntamiento de esa localidad, vista la innecesariedad para el cumplimiento de las competencias de servicio público de la Administración de Justicia.

El Vicepresidente de la Junta de Andalucía y
Consejero de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local

Fdo.: Juan Antonio Marín Lozano



Avda. de Roma, s/n. (Palacio de San Telmo)
41013 Sevilla.
Teléf. 955 035 500 Fax 955 035 294

FIRMADO POR	JUAN ANTONIO MARIN LOZANO	16/05/2020 10:52:12	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	KWMFJMAQMEFM7ED3GWGS2V64HBRE53	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	
			

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO DE INCOACIÓN DE EXPEDIENTE PARA LA ENAJENACIÓN DIRECTA DEL EDIFICIO B DEL PABELLÓN NORTE DEL CUARTEL DIEGO SALINAS Y SUSARTE, SITO EN EL PASEO DE LA ALAMEDA ÁREA 013-SR DE SAN ROQUE (CÁDIZ)

La Comunidad Autónoma de Andalucía es propietaria del edificio B del Pabellón Norte del Cuartel Diego Salinas y Susarte, sito en el paseo de la Alameda, Área 013-SR de San Roque (Cádiz), anotado en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el nº 2002071302 y carácter demanial, inscrito en el Registro de la Propiedad de San Roque con el número de finca 32919, al tomo 1465, libro 492, folio 88 y con referencia catastral 4901521TF8140S0001EJ.

Dicho inmueble está adscrito a la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local. El Vicepresidente de la Junta de Andalucía y Consejero de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local ha solicitado, con fecha 16 de mayo de 2020, el inicio del expediente patrimonial de enajenación directa al Ayuntamiento de San Roque ya que por un lado, el inmueble lleva sin uso desde hace varios años y no resulta necesario para el desarrollo de las competencias propias de dicha Consejería ni para el resto de las Delegaciones Territoriales de las distintas Consejerías en la provincia de Cádiz (consta informe de innecesariedad emitido por la Delegación del Gobierno en Cádiz); Y por otro, el Alcalde del Ayuntamiento de San Roque ha presentado oferta formal de adquisición del citado inmueble.

El artículo 88 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, establece que *“la enajenación de los bienes inmuebles se hará mediante subasta. No obstante, podrá realizarse mediante enajenación directa cuando el valor del bien o derecho sea inferior a 60.000 euros. Igualmente, podrá realizarse mediante enajenación directa cuando el Consejo de Gobierno así lo disponga si existen razones objetivas justificadas”*.

Consta en el expediente Memoria Justificativa para la propuesta de enajenación directa del inmueble, emitida por la Dirección General de Infraestructuras Judiciales y Sistemas de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, en la que se indica que la adquisición del mismo por parte del Ayuntamiento de San Roque supondría una potenciación y mejora de los servicios públicos municipales, por tratarse de un inmueble aledaño a la sede de la Policía Local y la propia Casa Consistorial. La enajenación directa estaría justificada por concurrir la circunstancia excepcional de que el bien ya fué anteriormente de propiedad municipal, así como por las características específicas del propio inmueble, tanto de ubicación como constructivas, ya que forma parte, junto con los edificios A y C, del Complejo Diego Salinas en la misma plaza central del municipio.



FIRMADO POR	MYRIAM DEL CAMPO SANCHEZ	25/08/2020	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmG7K3PRGQ8CYDSZ257VSQMTGT3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En la documentación aportada por la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, consta informe de valoración económica del inmueble, de fecha 6 de marzo de 2020, que asciende a la cantidad de 618.661,02 euros, así como la conformidad con la misma tanto de dicha Consejería como del citado Ayuntamiento de San Roque.

Por su parte, la Disposición Adicional Décima de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, establece que *“La participación en procedimientos de adjudicación de inmuebles requerirá la constitución de una garantía, que se fijará por el órgano competente para la iniciación del expediente, que no podrá ser inferior al equivalente al 5% ni superior al 25% del valor de tasación”*.

Por todo ello, vista la Memoria justificativa del Servicio de Patrimonio, de 22 de julio de 2020, y de conformidad con lo dispuesto en los citados artículos de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, el artículo 185 del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, y el artículo 23.d) de la Orden de 20 de noviembre de 2018, por la que se delegan y se atribuyen competencias en órganos directivos de la Consejería y de sus entidades instrumentales,

RESUELVO

- PRIMERO: Incoar expediente para la enajenación directa del edificio B del Pabellón Norte del Cuartel Diego Salinas y Susarte, sito en el paseo de la Alameda, Área 013-SR de San Roque (Cádiz), anotado en el el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el nº 2002071302, al Ayuntamiento de San Roque.
- SEGUNDO: Fijar el importe de la garantía a constituir en el procedimiento de referencia en la cantidad equivalente al 5% del valor de tasación del inmueble objeto de enajenación. La constitución de la citada garantía, en todo caso, debe quedar acreditada con carácter previo a la adjudicación del correspondiente contrato de enajenación directa.

LA DIRECTORA GENERAL DE PATRIMONIO

Myriam del Campo Sánchez



FIRMADO POR	MYRIAM DEL CAMPO SANCHEZ	25/08/2020	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmG7K3PRGQ8CYDSZ257VSQMTGT3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO DE APROBACIÓN DE LA TASACIÓN DEL INMUEBLE DENOMINADO EDIFICIO B DEL PABELLÓN NORTE DEL CUARTEL DIEGO SALINAS Y SUSARTE, SITO EN EL PASEO DE LA ALAMEDA ÁREA 013-SR DE SAN ROQUE (CÁDIZ)

Mediante Resolución de 25 de agosto de 2020 de la Dirección General de Patrimonio se incoa expediente para la enajenación directa del edificio B del Pabellón Norte del Cuartel Diego Salinas y Susarte, sito en el paseo de la Alameda, Área 013-SR de San Roque (Cádiz), anotado en el el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el n.º 2002071302, al Ayuntamiento de San Roque.

Dicho inmueble consta inscrito en el Registro de la Propiedad de San Roque con el número de finca 32919, al tomo 1465, libro 492, folio 88. Su n.º de referencia catastral: 4901521TF8140S0001EJ.

Visto el informe de valoración de fecha 6 de marzo de 2020, aportado por la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, que consta en el expediente, y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Novena de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en el artículo 182 del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado mediante Decreto 276/1987, de 11 de noviembre,

RESUELVO

Aprobar la tasación del inmueble denominado edificio B del Pabellón Norte del Cuartel Diego Salinas y Susarte, sito en el paseo de la Alameda, Área 013-SR de San Roque (Cádiz), anotado en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el número 2002071302, en un valor de SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON DOS CÉNTIMOS (618.661,02 euros).

LA DIRECTORA GENERAL DE PATRIMONIO

Myriam del Campo Sánchez



FIRMADO POR	MYRIAM DEL CAMPO SANCHEZ	16/09/2020	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jmRVP7NJ3XLBFM9ACCFX4W37MW8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO AL CLAUSULADO DEL NEGOCIO APLICABLE AL EXPEDIENTE PARA LA ENAJENACIÓN DIRECTA DEL EDIFICIO B DEL PABELLÓN NORTE DEL CUARTEL DIEGO SALINAS Y SUSARTE, SITO EN EL PASEO DE LA ALAMEDA ÁREA 013-SR DE SAN ROQUE (CÁDIZ).

Mediante Resolución de 25 de agosto de 2020 de la Dirección General de Patrimonio se incoa expediente para la enajenación directa del edificio B del Pabellón Norte del Cuartel Diego Salinas y Susarte, sito en el paseo de la Alameda, Área 013-SR de San Roque (Cádiz), anotado en el el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el n.º 2002071302.

Dicho inmueble consta inscrito en el Registro de la Propiedad de San Roque con el número de finca 32919, al tomo 1465, libro 492, folio 88. Su n.º de referencia catastral: 4901521TF8140S0001EJ.

Dicha incoación trae causa de la propuesta de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, a la que está adscrito dicho inmueble, quien mediante Informe del Director General de Infraestructuras Judiciales y Sistemas de 16 de abril de 2020, y de conformidad con lo previsto en el artículo 62 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, declara la innecesariedad del inmueble para el cumplimiento de las competencias del servicio público de la administración de justicia en el municipio de San Roque. Así mismo, consta en el expediente la innecesariedad del inmueble para el resto de las Delegaciones Territoriales de la provincia de Cádiz.

Por ello, y en base a la Memoria justificativa emitida previamente por la Dirección General de Infraestructuras Judiciales y Sistemas, el Vicepresidente de la Junta de Andalucía y Consejero de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local emite, con fecha 16 de mayo de 2020, Propuesta de inicio de expediente patrimonial de enajenación y, previa su desafectación y declaración de alienabilidad, adjudicación directa del inmueble al Ayuntamiento de San Roque, justificándose la misma en las características específicas del inmueble, ya que se trata de un edificio histórico ubicado en la plaza central del municipio de San Roque, que constituye un conjunto arquitectónico junto a los edificios A y C del mismo Cuartel, propiedad del Ayuntamiento, así como en la circunstancia excepcional de que el bien ya fuera anteriormente de propiedad municipal.



FIRMADO POR	MYRIAM DEL CAMPO SANCHEZ	16/10/2020	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmXJBWE58ASS7AZVK9R66UE3SD7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En la documentación aportada por la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local consta informe de valoración económica del inmueble, de fecha 6 de marzo de 2020, que asciende a la cantidad de 618.661,02 euros, así como la conformidad con la misma tanto de dicha Consejería como del citado Ayuntamiento de San Roque. La Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Financiación Europea ha dictado Resolución, de fecha 16 de septiembre de 2020, de aprobación de la tasación del inmueble.

Por ello, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 186.4 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, se emite informe favorable a las cláusulas que se relacionan, y que regirán la enajenación directa:

CLÁUSULAS

1) El importe de la enajenación asciende a la cantidad de SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON DOS CÉNTIMOS (618.661,02 euros), excluidos los impuestos que gravan la transmisión del inmueble.

2) Los bienes y derechos que se transfieren lo serán libres de cargas, gravámenes, arrendamientos o cualquier otra limitación respecto a la libre disposición.

3) El incumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes conllevará la resolución del correspondiente contrato.

4) Serán a cargo del comprador los gastos ocasionados por el otorgamiento de la escritura pública, sus copias, así como los de inscripción en el Registro de la Propiedad. Así mismo, deberá abonar todos los impuestos que gravan la transmisión.

LA DIRECTORA GENERAL DE PATRIMONIO

Myriam del Campo Sánchez



FIRMADO POR	MYRIAM DEL CAMPO SANCHEZ	16/10/2020	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmXJBWE58ASS7AZVK9R66UE3SD7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

INFORME AJ-CHFE 2020/56 SOBRE BORRADORES DE RESOLUCIONES NECESARIAS PARA LA ENAJENACIÓN DIRECTA DEL EDIFICIO B DEL PABELLÓN NORTE DEL CUARTEL DIEGO SALINAS Y SUSARTE, SITO EN EL PASEO DE LA ALAMEDA, ÁREA 013-SR DE SAN ROQUE (CÁDIZ)

Patrimonio. Desafectación y Declaración de alienabilidad. Enajenación directa por circunstancias excepcionales. Necesidad de fijación y aportación de garantía. Competencia del Consejo de Gobierno para aprobar la enajenación

Habiéndose solicitado por la Ilma. Sra. Directora General de Patrimonio informe de esta Asesoría Jurídica sobre el expediente de referencia, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 179 del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, se procede a la emisión del mismo sobre la base de los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Para la mejor comprensión del presente informe, parece procedente la reproducción literal del oficio de consulta remitido por V.I.:

“En relación con el expediente que se sigue en este Centro directivo para la enajenación directa del edificio B del Pabellón Norte del Cuartel Diego Salinas y Susarte, sito en el paseo de la Alameda, Área 013-SR de San Roque (Cádiz), de conformidad con lo previsto en el artículo 78 del Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto 450/2000, de 26 de diciembre, se solicita la emisión de informe preceptivo sobre el borrador de Resolución de la Dirección General de Patrimonio de desafectación y declaración de alienabilidad del inmueble de referencia y sobre el borrador de Acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se dispone la enajenación directa. Así mismo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76.2 del citado Reglamento, se solicita informe facultativo sobre los borradores de Resolución de la Dirección General de Patrimonio por la que se adjudica la enajenación directa, y del documento contractual para la formalización del negocio.

Se acompaña la siguiente documentación:

- Borrador de Resolución de la Dirección General de Patrimonio de desafectación y declaración de alienabilidad del inmueble de referencia.



Juan Antonio Vizarrón. Edif. Torretriana s/n 41092 Sevilla

Firmado por: TORRES RIDRUEJO ALEJANDRO		02/02/2021 10:23	PÁGINA 1 / 8
VERIFICACIÓN	PzPpxD8EDQLY6\$K0fOA4B10V6s9LV7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Borrador de Acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se dispone la enajenación directa.
- Borrador de Resolución de la Dirección General de Patrimonio por la que se adjudica el contrato para la enajenación directa.
- Borrador del Documento contractual para la formalización del negocio.
- Oficio de la Secretaría General Provincial de Hacienda, Industria y Energía de la Delegación del Gobierno en Cádiz comunicando la innecesariedad del inmueble para las distintas Delegaciones Territoriales en la provincia, de fecha 20 de septiembre de 2019.
- Certificado e Informe de valoración económica del inmueble de la empresa Arco valoraciones, de fecha 6 de marzo de 2020.
- Memoria Justificativa para la Propuesta de enajenación directa de la Dirección General de Infraestructuras Judiciales y Sistemas de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, de fecha 14 de marzo de 2020.
- Escrito de conformidad con la valoración económica, del Alcalde del Ayuntamiento de San Roque, de fecha 8 de abril de 2020.
- Informe de la Dirección General de Infraestructuras Judiciales y Sistemas de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, por el que se declara la innecesariedad del inmueble, de fecha 16 de abril de 2020.
- Propuesta de inicio de expediente para la enajenación directa del Consejero de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, de fecha 16 de mayo de 2020.
- Ofrecimiento del inmueble al Ayuntamiento, de la Dirección General de Infraestructuras Judiciales y Sistemas de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, de fecha 31 de mayo de 2020.
- Escrito del Alcalde del Ayuntamiento de San Roque manifestando el interés del mismo en la adquisición del inmueble, de fecha 14 de junio de 2020.
- Memoria justificativa del inicio del expediente de la Dirección General de 22 de julio de 2020
- Resolución de la Dirección General de Patrimonio de incoación del expediente para la enajenación de 25/08/2020
- Resolución de la Dirección General de Patrimonio de aprobación de la tasación del inmueble de 19/09/2020



Firmado por: TORRES RIDRUEJO ALEJANDRO		02/02/2021 10:23	PÁGINA 2 / 8
VERIFICACIÓN	PzPpxD8EDQLY6\$K0fOA4B10V6s9LV7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

-Informe Técnico para la declaración de alienabilidad del Servicio de Patrimonio de 9/10/2020

-Informe de la Dirección General de Patrimonio al clausulado de fecha 16/10/2020

-Oficio de la Dirección General de Patrimonio al Ayuntamiento de San Roque requiriendo el depósito de la garantía del 5% del valor de la tasación, así como la conformidad con el borrador de escritura pública de compraventa de 16/10/2020

-Resguardo Original del depósito del importe de la garantía en la Caja de Depósitos de la Delegación Provincial en Cádiz de la Consejería de Hacienda y Financiación Europea, de fecha 9 de noviembre de 2020.

- Conformidad del Alcalde del Ayuntamiento de San Roque con el borrador de Escritura Pública de compraventa, de fecha 27 de noviembre de 2020.

- Nota simple registral, certificación catastral y certificación del Inventario General.

SEGUNDO.- Ha de destacarse, el carácter preceptivo del presente informe de conformidad con lo previsto en el artículo 78.2.j) del Decreto 450/2000, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía, en relación con lo dispuesto en el artículo 179 del Decreto 276/1987, por el que se regula el Reglamento de aplicación de la Ley 4/1986, de 5 de mayo de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

De igual modo, se pide un pronunciamiento facultativo sobre los documentos a los que hará referencia en el encabezamiento de la primera consideración

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Se somete a informe preceptivo el borrador de Resolución de la Dirección General de Patrimonio de desafectación y declaración de alienabilidad, así como el correspondiente Acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se dispone la enajenación directa. También se solicita informe facultativo sobre los borradores de Resolución de la Dirección General de Patrimonio por la que se adjudica la enajenación directa, y del documento contractual para la formalización del negocio de venta.

Todo ellos en relación con el edificio B del Pabellón Norte del Cuartel Diego Salinas y Susarte, sito en el paseo de la Alameda, Área 013- SR de San Roque (Cádiz)



Juan Antonio Vizarrón. Edif. Torretriana s/n 41092 Sevilla

3

Firmado por: TORRES RIDRUEJO ALEJANDRO		02/02/2021 10:23	PÁGINA 3 / 8
VERIFICACIÓN	PzPpxD8EDQLY6\$K0fOA4B10V6s9LV7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

El régimen jurídico aplicable a la enajenación de bienes inmuebles pertenecientes a la Comunidad Autónoma andaluza, como es el caso del inmueble que es objeto del presente expediente, se encuentra recogido en los artículos 86 a 89 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante, LPCAA).

El artículo 86 de la LPCAA, dispone que:

*“La enajenación de bienes inmuebles de dominio privado pertenecientes a la Comunidad Autónoma requerirá **previa declaración de alienabilidad** por la Consejería de Hacienda en expediente en el que se acredite que el bien no tiene la condición de dominio público. En su caso, se requerirá informe del órgano que tenga encomendada la administración de dicho bien.*

En el presente caso, figura en el expediente aportado, el Informe de la Dirección General de Infraestructuras Judiciales y Sistemas de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, por el que se declara la innecesariedad del inmueble, de fecha 16 de abril de 2020, conforme a lo previsto en el artículo 62 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. A resultas de ello, con fecha 16/05/2020, el Vicepresidente de la Junta de Andalucía y Consejero del ramo, propone la desafectación de los terrenos de referencia, y su posterior enajenación directa.

Según consta en la documentación remitida a esta Asesoría Jurídica, el inmueble cuya enajenación se pretende, ya se encuentra anotado en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el número 2002071302 y carácter demanial.

Así pues, dado que el inmueble se encuentra desafectado por las razones que expone la Consejería proponente y se recogen en borrador de resolución la Dirección General de Patrimonio, procede su declaración de alienabilidad.

Por lo que hace a la tramitación del citado expediente para la declaración de alienabilidad del inmueble, debe estarse a lo dispuesto en el ya citado artículo 86 LPCAA, y en el artículo 179 del Reglamento para la aplicación de dicha Ley.

Consta informe técnico del Servicio de Patrimonio de la citada Dirección General, emitido el 9/10/2020, según obra en la documentación que se ha facilitado a esta Asesoría Jurídica, que es el órgano al que corresponde la administración del inmueble, en tanto que integrante del Patrimonio de la Comunidad Autónoma, y que justifica la procedencia técnica de declarar la alienabilidad del mismo, así como la resolución de la Dirección General de Patrimonio de 25/08/2020 por la que se incoa expediente para su enajenación.

No se ha practicado el trámite de audiencia a los interesados contemplado por el artículo 129 RLPCAA por remisión del artículo 140 del mismo texto, omisión que a juicio de esta Asesoría Jurídica (que se ha venido pronunciando en idéntico sentido en anteriores ocasiones), y tras el examen del expediente, hallaría fundamento en lo que dispone el artículo 82.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, según el cual:



Juan Antonio Vizarrón. Edif. Torretriana s/n 41092 Sevilla

4

Firmado por: TORRES RIDRUEJO ALEJANDRO		02/02/2021 10:23	PÁGINA 4 / 8
VERIFICACIÓN	PzPpxD8EDQLY6\$K0fOA4B10V6s9LV7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

“Se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta en la resolución otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por el interesado”.

Respecto a ello, cumple decir que según resulta del expediente, el inmueble a enajenar de forma directa al Ayuntamiento de San Roque, fue vendido a la Comunidad Autónoma de Andalucía por dicho Ayuntamiento en el año 2003. Además, el edificio se ubica en la plaza central del municipio, siendo así que se integra en un conjunto arquitectónico junto a los edificios A y C del mismo cuartel, los cuales son también propiedad del Ayuntamiento y albergan distintos servicios municipales.

Se cierra el expediente que analizamos, con un borrador de resolución de la Dirección General de Patrimonio, por la que se declara la alienabilidad –que incluye la previa desafectación- de los terrenos que nos ocupan, respecto de la que ninguna corrección en derecho ha de destacarse.

SEGUNDA.- Respecto a la enajenación del inmueble, el artículo 85.1 de la LPCAA, comienza señalando que:

*“Toda enajenación o gravamen de bienes propiedad de la Comunidad Autónoma o de cualesquiera de las Entidades públicas de ella dependientes deberá ir precedida de una **depuración de la situación física o jurídica de las mismas**, si es que resulta necesario”.*

Este precepto legal es desarrollado por el artículo 178.2 del Reglamento para la aplicación de la LPCAA, a tenor del cual:

“Se entenderá por depuración de la situación física la práctica de deslinde, recuperación de oficio o acción jurídica necesaria para la clarificación de la situación del inmueble. Y por depuración de la situación jurídica, la inscripción en el Registro de la Propiedad si ya no lo estuviere”.

En el presente expediente consta nota simple informativa expedida por el Registro de la Propiedad de San Roque, en la que consta que la finca a enajenar se encuentra inscrita a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía

En cuanto al procedimiento para enajenar los bienes inmuebles propiedad de la Junta de Andalucía el artículo 88 LPCAA, señala que:

“La enajenación de los bienes inmuebles se hará mediante subasta. No obstante, podrá realizarse mediante enajenación directa cuando el valor del bien o derecho sea inferior a 60.000 euros. Igualmente, podrá realizarse mediante enajenación directa cuando el Consejo de Gobierno así lo disponga si existen razones objetivas justificadas.

En los supuestos de enajenación directa, se dará cuenta a la Comisión de Hacienda y Administración Pública del Parlamento”.



Firmado por: TORRES RIDRUEJO ALEJANDRO		02/02/2021 10:23	PÁGINA 5 / 8
VERIFICACIÓN	PzPxD8EDQLY6\$K0fOA4B10V6s9LV7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

El supuesto excepcional de enajenar bienes inmuebles mediante enajenación directa y no mediante subasta, se desarrolla en el artículo 186 del Reglamento de aplicación de la LPCAA, si bien ha de entenderse modificado en parte por lo dispuesto anteriormente en el artículo 88 de la LPCAA que fue modificado por la Ley 7/2013, de 31 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para 2014.

Si interesa destacar el apartado segundo de dicho precepto reglamentario, que al desarrollar las causas que justifican la enajenación directa, establece:

*2. Serán consideradas causas justificativas para acordar la exclusión de la subasta, entre otras, la de urgencia, secreto, características específicas del bien, **circunstancias excepcionales**, imposibilidad o grave dificultad de promover concurrencia de ofertas, inexistencia de oferentes, quiebra de la subasta previamente convocada o no adjudicación de la misma.*

En el presente caso, se alude a la concurrencia de circunstancias excepcionales a nuestro juicio se encuentran suficientemente motivadas en el expediente por las razones que se recogen en la memoria justificativa del Servicio de Patrimonio fechada el 22/07/2020:

“Según la memoria justificativa de 14/03/2020, de la Dirección General de Infraestructuras Judiciales y Sistemas de la Consejería de Turismo, Regeneración Democrática, Justicia y Administración Local, que consta en el expediente, el inmueble fue adquirido a la empresa municipal EMROQUE, S.A. de San Roque (Cádiz) en 2004 con la idea de rehabilitarlo y adecuarlo como sede judicial. No obstante, una vez elaborado el Proyecto Básico y de Ejecución de las obras necesarias, incluidos el preceptivo Estudio de Seguridad y Salud, resultó que la inversión necesaria era totalmente inasumible en el contexto de restricciones presupuestarias padecido desde el año 2009 y hasta la actualidad. El descarte definitivo del inmueble como sede judicial viene dado por lo dispuesto en el Real Decreto 1459/2018 de 21 de diciembre, que crea un nuevo Juzgado de Primera Instancia e Instrucción, el 3, de San Roque. Con ello, la superficie del Edificio B del Pabellón Norte del Cuartel Diego Salinas y Susarte resulta claramente insuficiente para albergar a los tres juzgados del Municipio”.

Partiendo de esos precedentes, se resume que la Consejería de adscripción considera que la circunstancia excepcional en el este caso se apoya tanto en el hecho de que con anterioridad el inmueble fuera municipal, como en las características específicas del mismo: Módulo integrante de un conjunto arquitectónico ubicado en la plaza central, que junto con otros módulos albergan dependencias municipales: Sede de la Policía Local y Casa Consistorial, servicios públicos éstos que se verían potenciados y mejorados por la adquisición municipal del inmueble de referencia.

En relación con el expediente de enajenación, el artículo 185 del Reglamento para la aplicación de la LPCAA exige la tasación pericial del inmueble, con lo cual habrá que tener en cuenta lo dispuesto en la Disposición adicional 9ª de la LPCAA en relación con las tasaciones periciales e informes técnicos. Así:

“1. Las valoraciones, tasaciones, informes técnicos y demás actuaciones periciales que deban realizarse para el cumplimiento de lo dispuesto en esta ley deberán explicitar los parámetros en que



Firmado por: TORRES RIDRUEJO ALEJANDRO		02/02/2021 10:23	PÁGINA 6 / 8
VERIFICACIÓN	PzPpxD8EDQLY6\$K0fOA4B10V6s9LV7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

se fundamentan, y podrán ser efectuadas por personal técnico dependiente de la Consejería o entidad que administre los bienes o derechos o que haya interesado su adquisición, arrendamiento o enajenación, o por personal técnico facultativo de la Consejería competente en materia de hacienda. Estas actuaciones podrán igualmente encargarse a sociedades de tasación debidamente inscritas en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España y empresas legalmente habilitadas, con sujeción a lo establecido en la legislación de contratos.

2. En todo caso, las tasaciones periciales y los informes técnicos requeridos para la enajenación de inmuebles deberán aportarse por la Consejería interesada en la apertura del correspondiente procedimiento, sin perjuicio de que la Dirección General de Patrimonio pueda revisar las valoraciones efectuadas.

*3. **La tasación deberá ser aprobada por la Dirección General de Patrimonio.** Cuando en un expediente constaren tasaciones discrepantes, la aprobación recaerá sobre la que se considere más ajustada al valor del bien.*

4. De forma motivada, podrá modificarse la tasación cuando esta no justifique adecuadamente la valoración de algunos elementos determinantes, cuando razones de especial idoneidad del inmueble le otorguen un valor para la Administración distinto del valor de mercado o cuando concurren hechos o circunstancias no apreciados en la tasación.

*5. **Las tasaciones tendrán un plazo de seis meses, contados desde su aprobación.***

En el presente caso, la enajenación directa encuentra su fundamento en el valor del inmueble, determinada en la Resolución del titular de la Dirección General de Patrimonio que aprueba la tasación que figura en el expediente, de fecha 6/03/2020 (asciende a 618.661,02 euros).

Debe recordarse que la vigencia de la tasación se extiende por plazo de seis meses desde su aprobación, que se produjo mediante resolución de la Dirección General de Patrimonio de fecha 16/09/2020

En cuanto a la competencia para enajenar, conforme al art. 88 de la LPCAA antes transcrito, ésta corresponde al Consejo de Gobierno

Consta igualmente en el expediente el resguardo acreditativo de haber depositado la garantía que exige el artículo 186.3 del Reglamento para la aplicación de la LPCAA.

Asimismo y de conformidad con el referido artículo, en el expediente remitido a esta Asesoría Jurídica consta el informe favorable de la Dirección General de Patrimonio **pero no el de la Intervención General que por tanto habrá de recabarse antes de la adjudicación.**

Se cierra el expediente con el borrador del Acuerdo del Consejo de Gobierno disponiendo la enajenación directa, de la Resolución de la Dirección General de Patrimonio por la que se adjudica el



Firmado por: TORRES RIDRUEJO ALEJANDRO		02/02/2021 10:23	PÁGINA 7 / 8
VERIFICACIÓN	PzPpxD8EDQLY6\$K0fOA4B10V6s9LV7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

contrato para la enajenación directa y de la minuta de escritura de compraventa del inmueble adjudicado respecto de las que ninguna corrección en derecho ha de destacarse.

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, se informan favorablemente los expedientes sometidos a la consideración de esta Asesoría Jurídica, a salvo su corrección y adecuada conclusión procedimental.

Es cuanto tengo el honor de someter a la consideración de V.I.

EL LETRADO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.
JEFE DE LA ASESORÍA JURÍDICA

Fdo.: Alejandro Torres Ridruejo



Juan Antonio Vizarrón. Edif. Torretriana s/n 41092 Sevilla

8

Firmado por: TORRES RIDRUEJO ALEJANDRO		02/02/2021 10:23	PÁGINA 8 / 8
VERIFICACIÓN	PzPxD8EDQLY6\$K0fOA4B10V6s9LV7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO DE DESAFECTACIÓN Y DECLARACIÓN DE ALIENABILIDAD DEL EDIFICIO B DEL PABELLÓN NORTE DEL CUARTEL DIEGO SALINAS Y SUSARTE, SITO EN EL PASEO DE LA ALAMEDA ÁREA 013-SR DE SAN ROQUE (CÁDIZ).

La Comunidad Autónoma de Andalucía es propietaria del edificio B del Pabellón Norte del Cuartel Diego Salinas y Susarte, sito en el paseo de la Alameda, Área 013-SR de San Roque (Cádiz), en virtud de la compraventa del citado inmueble formalizada en Escritura Pública otorgada el 23 de junio de 2003 ante el Notario de Cádiz D. Jose María Rivas Diaz con el n.º 387 de su protocolo.

Dicho inmueble, consta anotado en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el nº 2002071302 y naturaleza demanial, adscrito a la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local. Su referencia catastral es 4901521TF8140S0001EJ y está inscrito en el Registro de la Propiedad de San Roque con el número de finca 32919, al tomo 1465, libro 492, folio 88.

La Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, mediante Informe del Director General de Infraestructuras Judiciales y Sistemas de 16 de abril de 2020, de conformidad con lo previsto en el artículo 62 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, declara la innecesariedad del inmueble para el cumplimiento de las competencias del servicio público de la administración de justicia en el municipio de San Roque. Así mismo, consta en el expediente la innecesariedad del inmueble para el resto de las Delegaciones Territoriales de la provincia de Cádiz.

Por ello, y en base a la Memoria justificativa emitida previamente por la Dirección General de Infraestructuras Judiciales y Sistemas, el Vicepresidente de la Junta de Andalucía y Consejero de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local emite, con fecha 16 de mayo de 2020, Propuesta de inicio de expediente patrimonial de enajenación y, previa su desafectación y declaración de alienabilidad, adjudicación directa del inmueble al Ayuntamiento de San Roque, justificándose la misma en las características específicas del inmueble, ya que se trata de un edificio histórico ubicado en la plaza central del municipio de San Roque, que constituye un conjunto arquitectónico junto a los edificios A y C del mismo Cuartel, propiedad del Ayuntamiento, así como en la circunstancia excepcional de que el bien ya fuera anteriormente de propiedad municipal.

El artículo 88 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, prevé que “La enajenación de los bienes inmuebles se hará mediante subasta. No obstante, podrá realizarse mediante enajenación directa cuando el valor del bien o derecho sea inferior a 60.000 euros. Igualmente, podrá realizarse mediante enajenación directa cuando el Consejo de Gobierno así lo disponga si existen razones objetivas justificadas” .

El artículo 186.2 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 276/1987, de 11 de noviembre (RPCAA), establece las causas que serán consideradas justificativas para acordar la exclusión de la subasta, entre las cuales se encuentra, entre otras, las características específicas del bien o la concurrencia de circunstancias excepcionales.

En la documentación aportada por la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local consta informe de valoración económica del inmueble, de fecha 6 de marzo de 2020, que asciende a la cantidad de 618.661,02 euros, así como la conformidad con la misma tanto de dicha Consejería como del citado



FIRMADO POR	MYRIAM DEL CAMPO SANCHEZ	04/02/2021	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmJ9QXGZ6Y3VM22PAPRFR58CTRV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Ayuntamiento de San Roque. La Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Financiación Europea ha dictado Resolución, de fecha 16 de septiembre de 2020, de aprobación de la tasación del inmueble.

En consecuencia, visto el Informe AJ-CHFE 2020/56, de 2 de febrero de 2021, de la Asesoría Jurídica de la Consejería de Hacienda y Financiación Europea y, de conformidad con lo previsto en los artículos 179 y 185 del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado mediante Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, y en el artículo 23.l) de la Orden de 20 de noviembre de 2018, por la que se delegan y se atribuyen competencias en órganos directivos de la Consejería de Economía, Hacienda y Administración Pública y de sus entidades instrumentales,

RESUELVO

Desafectar y declarar la alienabilidad del edificio B del Pabellón Norte del Cuartel Diego Salinas y Susarte, sito en el paseo de la Alameda, Área 013-SR de San Roque (Cádiz), que consta anotado en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el número 2002071302, adscrito a la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local.

De la presente desafectación y declaración de alienabilidad se tomará razón en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sevilla, a la fecha de la firma electrónica
LA DIRECTORA GENERAL DE PATRIMONIO
Myriam del Campo Sánchez.

FIRMADO POR	MYRIAM DEL CAMPO SANCHEZ	04/02/2021	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	PK2jmJ9QXGZ6Y3VM22PAPRFR58CTRV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Fecha: la del pie de firma
 N/Ref: FIS:FM/SF:CT/emo
 Asunto: I.P. Enajenación edif. B Pabellón Norte
 Cuartel Diego Salinas y Susarte, San Roque.

DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO
 CONSEJERÍA DE HACIENDA Y FINANCIACIÓN
 EUROPEA
 Avenida Juan Antonio de Vizarrón s/n.
41071 - Sevilla

Con fecha 21 de diciembre de 2020, se recibió en esta Intervención General, escrito de la Dirección General de Patrimonio, solicitando su informe, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 186.4 del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 276/1987, en relación al proyecto de enajenación directa del edificio B del Pabellón Norte del Cuartel Diego Salinas y Susarte, sito en el paseo de la Alameda, Área 013-SR de San Roque (Cádiz), anotado en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el n.º 2002071302 y con carácter demanial.

Posteriormente, con fecha 28 de diciembre de 2020, se efectuó una solicitud de documentación a esa Dirección General para que complementara el expediente, siendo la documentación que obra en el mismo la que se relaciona a continuación, tras la aportación de documentación complementaria el pasado 9 de febrero:

1. Ofrecimiento del inmueble al Ayuntamiento, de la Dirección General de Infraestructuras y Sistemas de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, de fecha 31 de mayo de 2019.
2. Escrito del Alcalde del Ayuntamiento de San Roque manifestando el interés del mismo en la adquisición del inmueble, de fecha 14 de junio de 2019.
3. Oficio de la Secretaría General Provincial de Hacienda, Industria y Energía de la Delegación del Gobierno en Cádiz comunicando la innecesariedad del inmueble para las distintas Delegaciones Territoriales en la provincia, de fecha 20 de septiembre de 2019.
4. Certificado e informe de valoración económica del inmueble por la empresa “Arco Valoraciones, S.A.”, de fecha 6 de marzo de 2020.
5. Memoria justificativa para la propuesta de enajenación directa de la Dirección General de Infraestructuras Judiciales y Sistemas de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, de fecha 14 de marzo de 2020.
6. Escrito de conformidad con la valoración económica, del Alcalde del Ayuntamiento de San Roque, de fecha 8 de abril de 2020.
7. Informe de la Dirección General de Infraestructuras Judiciales y Sistemas de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, por el que se declara la innecesariedad del inmueble, de fecha 16 de abril de 2020.
8. Propuesta de inicio de expediente para la enajenación directa del Consejero de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, de fecha 16 de mayo de 2020.



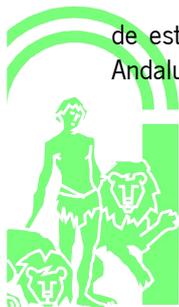
C/ Albareda n.ºs. 18-20. 41071 Sevilla
 Teléfono 955.06.49.65
igeneral.chyfe@juntadeandalucia.es

FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	16/02/2021	PÁGINA 1/3
VERIFICACIÓN	Pk2jmYG5TSVHDGFA4HF92LLJV4XGBD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

9. Memoria justificativa del inicio de expediente para la enajenación directa del inmueble de referencia de la Dirección General de Patrimonio, de fecha 22 de julio de 2020.
10. Resolución de la Dirección General de Patrimonio de incoación de expediente para la enajenación directa, de fecha 25 de agosto de 2020.
11. 11.- Resolución de la Dirección General de Patrimonio de aprobación de la tasación del inmueble, de fecha 16 de septiembre de 2020.
12. Informe técnico para la declaración de alienabilidad del Servicio de Patrimonio, de fecha 9 de octubre de 2020.
13. Informe de la Dirección General de Patrimonio al clausulado del negocio, de fecha 16 de octubre de 2020.
14. Oficio de la Dirección General de Patrimonio al Ayuntamiento de San Roque requiriendo el depósito de la garantía del 5% del valor de tasación, así como la conformidad con el borrador de escritura pública de compraventa, de fecha 16 de octubre de 2020.
15. Resguardo del depósito del importe de la garantía en la Caja de Depósitos de la Delegación Provincial en Cádiz de la Consejería de Hacienda y Financiación Europea, de fecha 9 de noviembre de 2020.
16. Conformidad del Alcalde del Ayuntamiento de San Roque con el borrador de escritura pública de compraventa, de fecha 27 de noviembre de 2020.
17. Informe AJ-CHFE 2020/56 de la Asesoría Jurídica de la Consejería de Hacienda y Financiación Europea, de 2 de febrero de 2021, sobre borradores de resoluciones necesarias para la enajenación directa del Edificio B del Pabellón Norte del Cuartel Diego Salinas y Susarte, sito en el Paseo de la Alameda, Área 013-SR de San Roque (Cádiz).
18. Resolución de la Dirección General de Patrimonio de desafectación y declaración de alienabilidad del inmueble de referencia, de fecha 4 de febrero de 2021.
19. Borrador de Resolución de la Dirección General de Patrimonio por la que se adjudica el contrato por la enajenación directa.
20. Borrador del Acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se dispone la enajenación directa.
21. Borrador de la escritura pública para la formalización del negocio.
22. Nota simple registral, certificación catastral y certificación del Inventario General.

A la vista de las actuaciones practicadas hasta este momento, y considerando su adecuación a la vigente legislación patrimonial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se emite INFORME FAVORABLE.

Con respecto al procedimiento de ejecución del gasto que deriva del presente expediente, se habrá de estar a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía y normativa concordante.



C/ Albareda nºs. 18-20. 41071 Sevilla
 Teléfono 955.06.49.65
igeneral.chyfe@juntadeandalucia.es

FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	16/02/2021	PÁGINA 2/3
VERIFICACIÓN	Pk2jmYG5TsvHDGFA4HF92LLJV4XGBD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

No obstante lo anterior, se realiza las siguiente observación:

- En el borrador de minuta de la escritura pública de compraventa se establece en su cláusula quinta respecto de los tributos sobre la compraventa que *“la vendedora declara que la operación de compraventa se encuentra sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido, y exenta en virtud de lo establecido en el artículo 20.Uno.22º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, reguladora de dicho impuesto. Queda, por tanto, sujeta al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, de conformidad con lo establecido en el artículo 7.5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Por consiguiente, la adquirente habrá de abonar la cantidad que resulte de la aplicación del tipo impositivo vigente al valor de la presente compraventa, en concepto de cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas”*.

A este respecto, de advertirse que la compraventa proyectada no estaría sujeta al IVA, de conformidad con lo dispuesto en el artículos 4 y 5 de la Ley del IVA, ya que la Junta de Andalucía no actúa como empresario o profesional a efectos de dicho impuesto en esta operación. En consecuencia, la transmisión del inmueble estaría sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, en virtud de lo dispuesto en el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y exenta de conformidad con el artículo 45.I.A) a) de la citada norma.

LA INTERVENTORA GENERAL



C/ Albareda nºs. 18-20. 41071 Sevilla
 Teléfono 955.06.49.65
igeneral.chyfe@juntadeandalucia.es

FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	16/02/2021	PÁGINA 3/3
VERIFICACIÓN	PK2jmYG5TsvHDGFA4HF92LLJV4XGBD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

CERTIFICADO DE INMUEBLE

**Adolfo Piña Sanabria, Jefe de Servicio de Inventario y Riesgos, Dirección General de Patrimonio,
CERTIFICA**

**Que en Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de
Andalucía figura con el número de inventario 2002071302 el siguiente bien inmueble:**

Número de Inventario 2002071302 PABELLON NORTE DEL ANTIG. CUARTEL DIEGO
Número de Activo 211000001529
Subclase 211001 Uso judicial
Domicilio PASEO DE LA ALAMEDA AREA 013-SR PAR EQ-5
Municipio SAN ROQUE
Provincia Cádiz
Lote
Carácter del bien 2 Patrimonial
Naturaleza 2 Urbana

Catalogación

Datos catastrales

Referencia Catastral
4901521TF8140S0001EJ

Datos de Adquisición

Tipo de Adquisición A03 Compraventa
Régimen de disfrute 1 Propiedad
Titular Jurídico C.A.A.

Datos registrales

Reg.Inmueble	Número Reg.	Tomo	Libro	Folio	Finca
SAN ROQUE		1465	492	88	32919
Inscr.Registral	Fecha	Superficie	Titularidad	Cargas	
SI	11.07.2006	1156.000	C.A.A.		

Datos de adscripción

Año	Sección	Fecha Ini. Adsc.	Fecha Fin Adsc.
2015	1400 C. JUSTICIA E INTERIOR	12.12.2002	. .
2016	1800 CONSEJERÍA DE JUSTICIA E	12.12.2002	. .
2017	1800 CONSEJERÍA DE JUSTICIA E	12.12.2002	. .
2018	1400 CONSEJERÍA DE JUSTICIA E	12.12.2002	. .
2019	0900 VICEPRES. Y CONS. TURISMO, REG.	12.12.2002	. .
2020	0900 VICEPRES. Y CONS. TURISMO, REG.	12.12.2002	. .
2021	0900 VICEPRES. Y CONS. TURISMO, REG.	12.12.2002	. .

Sevilla, 17 de Febrero de 2021

FIRMADO POR	ADOLFO PIÑA SANABRIA	18/02/2021	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jmNBPFQ9FENGUPHCAZ6M36ZLV7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

PROPUESTA DE LA DIRECTORA GENERAL DE PATRIMONIO DE ENAJENACIÓN, MEDIANTE CONTRATACIÓN DIRECTA, DEL EDIFICIO B DEL PABELLÓN NORTE DEL CUARTEL DIEGO SALINAS Y SUSARTE SITO EN EL PASEO DE LA ALAMEDA ÁREA 013-SR DE SAN ROQUE (CÁDIZ)

La Comunidad Autónoma de Andalucía es propietaria del edificio B del Pabellón Norte del Cuartel Diego Salinas y Susarte, sito en el paseo de la Alameda, Área 013-SR de San Roque (Cádiz), anotado en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el número 2002071302, adscrito a la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local. Se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de San Roque con el número de finca 32919, al tomo 1465, libro 492, folio 88. Su referencia catastral es 4901521TF8140S0001EJ.

Mediante Informe del Director General de Infraestructuras Judiciales y Sistemas de 16 de abril de 2020, y de conformidad con lo previsto en el artículo 62 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local declara la innecesariedad del inmueble para el cumplimiento de las competencias del servicio público de la administración de justicia en el municipio de San Roque. Asimismo, consta en el expediente la innecesariedad del inmueble para el resto de las Delegaciones Territoriales de la provincia de Cádiz.

Por ello, visto el interés manifiesto del Ayuntamiento de San Roque en la adquisición del inmueble, y en base a la Memoria justificativa emitida previamente por la Dirección General de Infraestructuras Judiciales y Sistemas, el Vicepresidente de la Junta de Andalucía y Consejero de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local emite, con fecha 16 de mayo de 2020, Propuesta de inicio de expediente patrimonial de enajenación y, previa su desafectación y declaración de alienabilidad, adjudicación directa del inmueble al Ayuntamiento de San Roque, justificándose la misma en las características específicas del inmueble, ya que se trata de un edificio histórico ubicado en la plaza central del municipio de San Roque, que constituye un conjunto arquitectónico junto a los edificios A y C del mismo Cuartel, propiedad del Ayuntamiento, así como en la circunstancia excepcional de que el bien ya fuera anteriormente de propiedad municipal.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 185 del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, que establece que *“Una vez la Dirección General de Patrimonio tenga conocimiento de alguna solicitud de compra o adquisición de un bien de la Comunidad Autónoma, incoará el oportuno expediente, o rechazará de pleno la petición...”*, por Resolución de la Dirección General de Patrimonio de 25 de agosto de 2020, se incoa expediente para la enajenación del inmueble de referencia mediante contratación directa.

Dicha enajenación se lleva a cabo mediante contratación directa, dadas las específicas características que concurren en el inmueble, expuestas en la Memoria Justificativa de la Dirección General de Infraestructuras Judiciales y Sistemas de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, de fecha 14 de marzo de 2020, que justifican, conforme a lo previsto en el artículo 186.2 del citado Reglamento, que la enajenación se lleve a cabo de forma directa, con exclusión de la subasta, previo acuerdo del Consejo de Gobierno.



FIRMADO POR	MYRIAM DEL CAMPO SANCHEZ	18/02/2021	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmTCJCUBYQTEZAM5896BUDAXGWR	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

A tal efecto, previo los informes preceptivos de la Dirección General de Patrimonio y el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, de fecha 9 de octubre de 2020 y 2 de febrero de 2021 respectivamente, por la Dirección General de Patrimonio se ha dictado Resolución, de 4 de febrero de 2021 de desafectación y declaración de alienabilidad del inmueble de referencia.

Por la Asesoría Jurídica de esta Consejería y por la Intervención General, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 186.4 del citado Reglamento, se han emitido los correspondientes informes favorables al expediente de enajenación directa de referencia, de fechas 2 de febrero y 16 de febrero de 2021, respectivamente.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 186.3 del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el adquirente ha aportado resguardo acreditativo de haber depositado en la Caja correspondiente, a disposición de la Dirección General de Patrimonio, el 5% del valor de tasación del inmueble, porcentaje fijado como garantía del procedimiento en la Resolución de incoación del expediente para la enajenación directa, de fecha 25 de agosto de 2020, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Décima de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, (Carta de Pago NRC 8012500673362T87F2BE14 de fecha 9 de noviembre de 2020, por importe de 30.933,05 euros).

Teniendo en cuenta lo expuesto, se eleva propuesta de enajenación mediante contratación directa, del edificio B del Pabellón Norte del Cuartel Diego Salinas y Susarte, sito en el paseo de la Alameda, Área 013-SR de San Roque (Cádiz), para su consideración, si procede, en la Comisión General de Viceconsejeros y Viceconsejeras, y aprobación por el Consejo de Gobierno en los términos previstos en el artículo 88 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo y en el artículo 186.1 de su Reglamento de aplicación.

Sevilla, a la fecha de la firma electrónica
LA DIRECTORA GENERAL DE PATRIMONIO
Myriam del Campo Sánchez

FIRMADO POR	MYRIAM DEL CAMPO SANCHEZ	18/02/2021	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmTCJCUBYQTEZAM5896BUDAXGWR	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO POR LA QUE SE ADJUDICA EL CONTRATO PARA LA ENAJENACIÓN DIRECTA DEL EDIFICIO B DEL PABELLÓN NORTE DEL CUARTEL DIEGO SALINAS Y SUSARTE, SITO EN EL PASEO DE LA ALAMEDA ÁREA 013-SR DE SAN ROQUE (CÁDIZ)

La Comunidad Autónoma de Andalucía es propietaria del edificio B del Pabellón Norte del Cuartel Diego Salinas y Susarte, sito en el paseo de la Alameda, Área 013-SR de San Roque (Cádiz), anotado en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el número 2002071302, adscrito a la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local y carácter demanial. Se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de San Roque con el número de finca 32919, al tomo 1465, libro 492, folio 88. Su referencia catastral es 4901521TF8140S0001EJ.

Mediante Informe del Director General de Infraestructuras Judiciales y Sistemas de 16 de abril de 2020, y de conformidad con lo previsto en el artículo 62 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local declara la innecesariedad del inmueble para el cumplimiento de las competencias del servicio público de la administración de justicia en el municipio de San Roque. Asimismo, consta en el expediente la innecesariedad del inmueble para el resto de las Delegaciones Territoriales de la provincia de Cádiz.

Visto el interés manifiesto del Ayuntamiento de San Roque en la adquisición del inmueble, la Dirección General de Infraestructuras Judiciales y Sistemas de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local justifica la exclusión de la subasta, y propone la tramitación de un expediente de enajenación directa del inmueble en la circunstancia excepcional de que el bien ya fuera anteriormente de propiedad municipal, así como en las características específicas del inmueble, ya que se trata de un edificio histórico ubicado en la plaza central del municipio de San Roque, que constituye un conjunto arquitectónico junto a los edificios A y C del mismo Cuartel, propiedad del Ayuntamiento. En estos edificios A y C se encuentran, en la actualidad, la sede de la Policía Local y la propia Casa Consistorial, servicios públicos municipales que se verían claramente potenciados y mejorados con la adquisición del inmueble de referencia por parte del Ayuntamiento de San Roque.

Por Resolución de 25 de agosto de 2020 de la Dirección General de Patrimonio, se ha incoado expediente para enajenar el inmueble de referencia mediante contratación directa, dadas las específicas características que en el mismo concurren.

De conformidad con lo previsto en el artículo 88 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, y en el artículo 186.1 del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado mediante Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, mediante Acuerdo de, del Consejo de Gobierno, se dispone la enajenación directa del edificio B del Pabellón Norte del Cuartel Diego Salinas y Susarte, sito en el paseo de la Alameda, Área 013-SR de San Roque (Cádiz) al Ayuntamiento de dicha localidad (BOJA núm., de

En razón al valor de tasación del inmueble (618.661,02 euros), aprobado por Resolución de 16 de septiembre de 2020 de la Dirección General de Patrimonio, la competencia para su enajenación corresponde al Consejero de Hacienda y Financiación Europea, conforme a lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, y en el artículo 180 del Reglamento para su aplicación.



La Dirección General de Patrimonio ha emitido Resolución de 4 de febrero de 2021, de Desafectación y Declaración de Alienabilidad del citado inmueble, de conformidad con lo previsto en los artículos 179 y 185 del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de 11 de noviembre, y en el artículo 23.l) de la Orden de 20 de noviembre de 2018, por la que se delegan y se atribuyen competencias en órganos directivos de la Consejería de Economía, Hacienda y Administración Pública y de sus entidades instrumentales.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 186.4 del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de 11 de noviembre, la Dirección General de Patrimonio y la Intervención General han emitido, con fechas de 16 de septiembre de 2020 y 16 de febrero de 2021, respectivamente, informes favorables relativos al clausulado del negocio aplicable a la enajenación de referencia.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 186.3 del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de 11 de noviembre, el adquirente ha aportado resguardo acreditativo de haber depositado en la Caja correspondiente, a disposición de la Dirección General de Patrimonio, el 5% del valor de tasación del inmueble, porcentaje fijado como garantía del procedimiento en la Resolución de incoación del expediente para la enajenación directa, de fecha 25 de agosto de 2020, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Décima de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, (Carta de Pago NRC 8012500673362T87F2BE14 de fecha 9 de noviembre de 2020, por importe de 30.933,05 euros).

Por todo ello, visto el Informe AJ-CHFE 2020/56, de 2 de febrero de 2021, emitido por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía favorable a la enajenación directa, y de conformidad con lo previsto en los artículos 87 y 88 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, y concordantes de su Reglamento de aplicación, y en el ejercicio de las competencias atribuidas por el artículo 23 d) de la Orden de 20 de noviembre de 2018, de delegación de competencias, citada anteriormente,

RESUELVO

PRIMERO.- Adjudicar al Ayuntamiento de San Roque el contrato para la enajenación directa del edificio B del Pabellón Norte del Cuartel Diego Salinas y Susarte, sito en el paseo de la Alameda, Área 013-SR de San Roque (Cádiz), anotado en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el n.º 2002071302, por un importe de SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON DOS CÉNTIMOS (618.661,02 euros), que se abonarán en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, mediante cheque bancario nominativo a favor de la Tesorería General de la Junta de Andalucía, que no incluye el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que, en su caso, grave la transmisión del inmueble.

SEGUNDO.- Los bienes y derechos que se transfieren lo serán libres de cargas, gravámenes, arrendamientos o cualquier otra limitación respecto a la libre disposición.

TERCERO.- El incumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes conllevará la resolución del correspondiente contrato.

CUARTO.- Serán a cargo del comprador los gastos ocasionados por el otorgamiento de la escritura pública, sus copias, así como los de inscripción en el Registro de la Propiedad. Asimismo, deberá abonar todos los impuestos que gravan la transmisión.

QUINTO.- En cumplimiento de lo previsto por el artículo 14 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, se tomará razón en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía de la presente Resolución.

SEXTO.- Por la Consejería de Hacienda y Financiación Europea, a través de la Dirección General de Patrimonio, se llevarán a cabo los trámites necesarios para la ejecutividad de cuanto se dispone en la presente Resolución.

Sevilla, a la fecha de la firma electrónica
LA DIRECTORA GENERAL DE PATRIMONIO

(Por Delegación, Orden de 20 de noviembre de
2018, BOJA nº 228, de 26/11/2018)

Myriam del Campo Sánchez