

Anexo II (b)

ACUERDO DE 24 DE MAYO DE 2022, DEL CONSEJO DE GOBIERNO, POR EL QUE SE DISPONE LA ENAJENACIÓN DIRECTA DE UNA SUPERFICIE DE 13.205 M² DE LA FINCA REGISTRAL 1/14219, SITA EN LA CALLE JUAN DE CASTELLANOS NÚMERO 2 DE LA CIUDAD DE SEVILLA.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS (Orden cronológico):

Nº de orden	Denominación del documento	Accesibilidad	Criterio o criterios que da lugar al carácter reservado ¹
1	Solicitud del representante del Liceo Francés Internacional de Sevilla de enajenación directa del inmueble, de fecha 21 de marzo de 2022.	No accesible	2
2	Propuesta de declaración de alienabilidad y enajenación directa / Memoria Justificativa de que concurren las causas para la enajenación directa de la Dirección General de Patrimonio, en la que se declara la innecesariedad del inmueble, de fecha 21 de abril de 2022.	Accesible	
3	Informe técnico de valoración económica del inmueble, del Servicio de Edificios Administrativos y Supervisión de Proyectos de la Dirección General de Patrimonio, de fecha 25 de abril de 2022.	Accesible	
4	Certificado de inscripción del inmueble en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma, como bien patrimonial, de fecha 6 de mayo de 2022.	Accesible	
5	Acuerdo de la Dirección General de Patrimonio por el que se aprueba la tasación del inmueble, de fecha 12 de mayo de 2022.	Accesible	
6	Informe AJ-CHFE 2022/89 de la Asesoría Jurídica de la Consejería de Hacienda y Financiación Europea, de fecha 17 de mayo de 2022.	Parcialmente accesible	2
7	Acuerdo de la Dirección General de Patrimonio de declaración de alienabilidad del inmueble, de fecha 18 de mayo de 2022.	Accesible	
8	Informe de la Dirección General de Patrimonio al clausulado del negocio, de fecha 18 de mayo de 2022.	Accesible	
9	Informe de la Intervención General con observaciones, de fecha 19 de mayo de 2022.	Parcialmente accesible	2
10	Informe Justificativo de la Dirección General de Patrimonio en atención a las observaciones realizadas por la Intervención General, de fecha 23 de mayo de 2022.	Accesible	

¹ Punto Quinto del Acuerdo de 17 de diciembre de 2013, del Consejo de Gobierno, Criterios: **1.**-Intimidad de las personas, **2.**- Protección de datos de carácter personal, **3.**- Seguridad pública, **4.**-Funciones administrativas de vigilancia, inspección y control, **5.**-Secreto industrial y comercial, **6.**-Protección del interés general y de los derechos e intereses legítimos de terceros, **7.**- Otros.





Junta de Andalucía

11	Borrador de Resolución de la Dirección General de Patrimonio por la que se acuerda la enajenación directa del inmueble (por delegación, Orden de 20/11/2018 – BOJA n.º 228 de 26/11/2018)	Accesible	
----	---	-----------	--

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	27/05/2022	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmTM6T5RHP6575CK4WY569JSFTP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Nº expediente: SE 21/032 FGA
Inmueble: Solar de las banderas en c/ Juan de Castellanos, 2 (parte)
Municipio: Sevilla
RC: Parte de la 3427001TG3432N0001UO
Procedimiento: Enajenación Directa
Acto: Propuesta de Declaración de Alienabilidad y Enajenación Directa

PROPUESTA DE DECLARACIÓN DE ALIENABILIDAD Y ENAJENACIÓN DIRECTA DE PARTE DE LA PARCELA SITA EN LA CALLE JUAN DE CASTELLANOS N.º 2 DE SEVILLA (SOLAR DE LAS BANDERAS) AL LYCEE FRANCAIS MLF DE SEVILLE

La Comunidad Autónoma de Andalucía es propietaria del inmueble sito en la calle Juan de Castellanos número 2 de la ciudad de Sevilla por título de permuta, según resulta de la inscripción 2ª de su hoja registral y de la Escritura otorgada en Sevilla el 21 de julio de 2000 ante el Notario de Sevilla D. Antonio Ojeda Escobar, con n.º 3748 de su Protocolo. Figura inscrita en el Registro de la Propiedad n.º Diez de Sevilla, al Tomo 1971, Libro 286, Folio 41, Finca 1/14219.

Dicho inmueble está anotado en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el n.º 2007066844, carácter patrimonial y adscrito a la Dirección General de Patrimonio. Su referencia catastral es 3427001TG3432N0001UO, y la superficie de la parcela es de 19.600 m².

La parcela de referencia ha permanecido durante todo este tiempo sin ningún tipo de uso, no habiendo sido necesaria para el ejercicio de las competencias propias de esta Consejería de Hacienda y Financiación Europea, ni habiéndose interesado por ella ninguna Consejería u organismo perteneciente a la Comunidad Autónoma de Andalucía. Por ello, analizadas las necesidades actuales, dicha parcela resulta innecesaria para el cumplimiento de las competencias propias de esta Administración en la ciudad de Sevilla.

Con fecha 21 de marzo de 2022 el representante legal del Liceo Francés Internacional de Sevilla ha presentado escrito a la Dirección General de Patrimonio en el que manifiesta su interés por adquirir una parte del inmueble, instando a esta Consejería a iniciar el procedimiento para su enajenación directa.

Según indica, teniendo en cuenta las características del proyecto que pretenden implementar, no les resulta necesaria la totalidad de la parcela, por lo que proponen la división de la catastral indicada en dos nuevas parcelas, de diferente tamaño y edificabilidad, focalizando su interés en la adquisición de una de ellas, la parcela resultante n.º 1, de 13.205 m² de superficie, sobre la que se planea construir un edificio moderno, versátil y sostenible de 6.000 m² aproximadamente, así como destinar mas de 3.000 m² a instalaciones deportivas y zona de recreos, y otros 1.650 m² a zonas verdes y huertos ecológicos, en una apuesta decidida por la sostenibilidad y la ecología.

Dicha solicitud viene acompañada de una Memoria justificativa en la que se desgrena el proyecto: la construcción y puesta en funcionamiento del Centro Francés de Tecnología e Innovación Social (en adelante CFTIS). Se trata de un *“proyecto concebido por la Mission Laïque Française, asociación francesa sin ánimo de*



FIRMADO POR	MYRIAM DEL CAMPO SANCHEZ	21/04/2022	PÁGINA 1/3
VERIFICACIÓN	Pk2jmNDVPTCLMGZ74KM7EL7BGWL9K	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

lucro y declarada de interés público, apoyado por instituciones orientadas al servicio público como la Agencia JRC de la Comisión Europea, el Parque tecnológico Cartuja, así como por la Embajada de Francia en España. Dicho proyecto comprende la construcción de un centro de transferencia del conocimiento en materia de innovación social, tecnológica y empresarial, complementado con un colegio internacional como el Liceo Francés de Sevilla, la Cámara de Comercio Franco-Española y el Consulado Honorario de Francia en Sevilla, siendo polivalentes los espacios comunes dedicados al interés público y social”.

Según se indica en la memoria, el CFTIS acogerá a investigadores, starts-ups, escuelas de comercio, sociedad civil y empresarial, promoverá y desarrollará encuentros de instituciones públicas y privadas, nacionales e internacionales sitas en el Parque Tecnológico Cartuja, favoreciendo intercambios y transferencia del conocimiento, fortaleciendo así el tejido empresarial andaluz. En definitiva, el CFTIS pretende ser un lugar de encuentro para el tejido social, cultural y empresarial francés ubicado en Sevilla y Andalucía, contando para ello con el apoyo de la Cámara de Comercio Franco-Española y el Consulado de Francia en Sevilla, que tendrían su sede en el mismo edificio y parcela que pretende adquirirse.

El proyecto CFTIS incluye igualmente la nueva sede del Liceo Francés Internacional de Sevilla, muy relacionado con el Joint Research Centre (en adelante JRC) o Centro Común de Investigación, Agencia de de la Comisión Europea ubicada en el Parque Tecnológico Cartuja de Sevilla (en adelante PCT), que ha llevado al Liceo a programar en su nueva ubicación la denominada “Sección Europea del Liceo”, que como sección filial de excelencia será única en Sevilla, y permitirá a sus alumnos desarrollar sus competencias lingüísticas, lanzar ambiciosos proyectos en relación con la Unión Europea y su ciudadanía, y tener acceso directo a cualquiera de las Universidades presentes en los 27 Estados Miembros de la Unión Europea.

El proyecto pedagógico de la Sección Europea del Liceo constituye un proyecto innovador y pionero en Sevilla, abierto a la colaboración del entorno empresarial y cultural de la ciudad en los campos de la enseñanza en entornos plurilingües, la neurociencia y la digitalización responsable en el ámbito educativo.

Este carácter innovador y de excelencia del proyecto, además de la cercanía del inmueble a la parcela que ocupa el Joint Research Centre (JRC) o Centro Común de Investigación, Agencia de de la Comisión Europea ubicada en el Parque Tecnológico Cartuja de Sevilla (PCT), constituyen las características específicas y las circunstancias excepcionales en que se basa la exclusión de la subasta y la elección de la enajenación directa al solicitante como modo de enajenar el inmueble. Dicha posibilidad viene así recogida en el artículo 186.2 del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 276/1987, de 11 de noviembre.

La verdadera y efectiva innovación del proyecto CFTIS, su carácter abierto y de colaboración con el entorno, así como la ubicación idónea del mismo en la parcela de referencia, vienen avalados por las numerosas cartas de apoyo que acompañan a la memoria, entre otras: Cartas de apoyo del Director del JRC (Agencia de la Comisión Europea), del Embajador de Francia en España, del Vicepresidente de la Cámara de Comercio Franco-Española, o del Director General de PCT Cartuja y el Presidente del Círculo de Empresarios Cartuja.

Como ya se ha indicado, la parcela sobre la que se plantea el proyecto es una parte de la catastral 3427001TG3432N0001UO, de 13.205 m² de superficie, a regularizar tanto catastral como registralmente, y con unas servidumbres conocidas por la entidad adquirente. Está calificada de uso dotacional en el Sistema General, Servicios de Interés Público y Social (SIPS), adecuado al proyecto de innovación, investigación, internacionalización y difusión de la lengua y la cultura francesas que pretende implantarse.

FIRMADO POR	MYRIAM DEL CAMPO SANCHEZ	21/04/2022	PÁGINA 2/3
VERIFICACIÓN	Pk2jmNDVPTECLMGZ74KM7EL7BGWL9K	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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, esta Dirección General de Patrimonio

PROPONE

Iniciar el expediente patrimonial de enajenación directa de la parte de la finca sita en la calle Juan de Castellanos número 2 de la ciudad de Sevilla indicada, al Liceo Francés Internacional de Sevilla, vista la innecesidad para el cumplimiento de las competencias propias de esta Consejería de Hacienda y Financiación Europea, ni de ninguna otra Consejería u organismo perteneciente a 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	21/04/2022	PÁGINA 3/3
VERIFICACIÓN	Pk2jmNDVPTCLMGZ74KM7EL7BGWL9K	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

INFORME

Valoración de Inmueble

NºIGBD : 2007066844
Inmueble : Parcela S4, Zona 1, Parcela 1.1
Situación : Juan de Castellanos 2
Localidad : Sevilla
Importe : 1.707.696,81 euros

De conformidad con lo establecido en el artículo 182 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 en relación con la iniciativa de la Consejería de Hacienda y Financiación Europea de proceder a la enajenación de inmueble, se emite este informe:

1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.

1.1. EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCIÓN.

La Comunidad Autónoma de Andalucía es titular del inmueble ubicado en la calle Juan de Castellanos 2, Parcela S4 Zona 1, Sevilla, Referencia Catastral 3427001TG3432N0001UO.

Dicha parcela, junto con otras tres adyacentes, conforman la Parcela S4 del Plan Especial de la Cartuja y su Entono , denominada Parcela de las Banderas, situada entre la Avenida Expo'92, Avenida Carlos III, calle Juan de Castellanos y calle Gonzálo Jiménez de Quesada, al sur de La Cartuja, Sevilla.

La Parcela S4 Zona 1 se ubica al oeste de la Parcela S4, tiene forma trapezoidal, con cuatro lados rectos y dos curvos. El terreno es prácticamente llano, con una muy ligera pendiente que supone un desnivel de aproximadamente 2 metros, siendo el punto mas bajo la esquina entre la calle Juan de Castellanos y la calle Gonzálo Jiménez de Quesada, y el punto mas alto la Glorieta José Moya Sanabria, en la confluencia de la Avenida Expo'92 y la Avenida Carlos III. Se trata de un suelo sin edificar.

Linderos:

Norte: Calle Juan de Castellanos
Este: Resto de la Parcela S4
Sur: Avenida Expo'92
Oeste: Avenida de Carlos III



FIRMADO POR	ANTONIO JESUS SANCHEZ MALLEN	25/04/2022	PÁGINA 1/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmBMEKGB36AT4MSPPQNEQLTM6YB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Consta inscrita en el Registro General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el número 2007066844.



1.2. Infraestructuras y Afecciones

La manzana dispone exteriormente de acerado, aparcamiento en superficie, carril bici, arbolado perimetral, alcantarillado, abastecimiento de agua, alumbrado público, suministro eléctrico, suministro de gas, y servicios telefónico y de telecomunicaciones.

Por el interior de la manzana trascurren unas importantes infraestructuras urbanas, dando lugar a las correspondientes servidumbres de paso de canalizaciones a favor de las compañías suministradoras. En concreto:

- Red de Abastecimiento de Agua general a la ciudad desde los depósitos del Carambolo, consistente en dos tuberías paralelas de diámetro 1300 mm, que atraviesan buena parte de la parcela ocupando una ancha franja a lo largo de la avenida de Carlos III y Avenida de la Expo'92, y un pozo de valvulería situado asimismo en el interior de la parcela.
- Red de Saneamiento, consistente en un ramal de diámetro 3000 mm, que atraviesa toda la parte norte de la parcela y un pozo de registro situado también en el interior.

Por otro lado, según el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, la parte norte de la parcela, y especialmente gran parte de la esquina noroeste de la misma, queda dentro de la zona afectada por riesgo de inundación pluvial en un periodo de retorno de 500 años, aunque no prohíbe la edificación en ella y sólo limita algunos usos, los cuales no entran dentro de los usos asignados por el PGOU a la parcela.

FIRMADO POR	ANTONIO JESUS SANCHEZ MALLEN	25/04/2022	PÁGINA 2/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmBMEKGB36AT4MSPPQNEQLTM6YB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



1.3. SUPERFICIE.

NºIGBD	Referencia Catastral	Superficie m ²
2007066844	3427001TG3432N0001UO	19.600,00

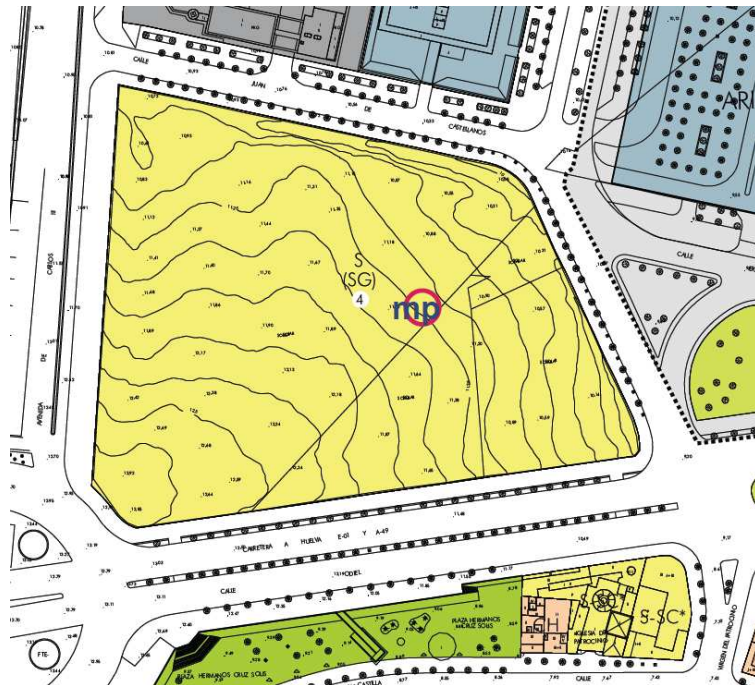
Mediante la modificación Modificación Puntual M_02_18/2, aprobada definitivamente el 22 de enero de 2020, se aumentó la superficie de la Manzana S4 en 133,00 m² de superficie, que se materializaron en un desplazamiento de entre 40 y 50 cm de los linderos norte y este.

1.4. CONDICIONES URBANÍSTICAS.

El planeamiento de aplicación es el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, aprobado definitivamente por Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de 19 de julio de 2006.

Las determinaciones urbanísticas son:

Clasificación del Suelo	Urbano
Calificación del Suelo	S (SG)
Uso	Dotacional
Uso Pormenorizado	Equipamientos y Servicios Públicos
Clase	Servicios de Interés Público y Social (Sistema General)





Las condiciones urbanísticas vienen reguladas en el Artículo 6.6.4. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla:

1. *Edificabilidad. La máxima edificabilidad será el resultado del producto del ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela por la altura máxima señalada en los Planos de Ordenación Detallada, que en el caso de que no estuviera expresamente señalada será de tres (3) plantas de altura, a los solos efectos del cálculo de edificabilidad. Cuando se trate de dotaciones existentes, si la edificabilidad fuera superior a la resultante de la regla anterior, y cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio, podrá incrementarse la edificabilidad existente en un máximo de un veinte por ciento (20%).*

Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso de equipamiento a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta no computará a efectos de la edificabilidad.

... ..

3. *Si la edificación se localiza colindante con parcelas que deban retranquearse obligatoriamente a linderos medianeros, la separación a estos linderos será como mínimo de tres (3) metros. En cualquier caso, no se podrán generar medianerías vistas.*

4. *Cuando la parcela de equipamiento constituya una manzana completa la edificación podrá disponerse libremente en ella, fijándose las condiciones de posición y forma de la misma mediante un Estudio de Detalle sin incrementar la edificabilidad establecida según la regla del apartado 1.*

5. *Cuando en una misma parcela de equipamiento pueda implantarse más de un uso, se admitirán segregaciones siempre que no suponga pérdida de la funcionalidad del uso dotacional y cumpla con la parcela mínima de acuerdo con la Ordenanza de aplicación de la zona en que se encuentre.*

6. *La altura será la establecida en los planos. De no existir grafiada esta determinación, se ajustará la misma a las características y necesidades del equipamiento procurando adecuarse a los criterios de la zona de ordenanza en la que se implante.*

De acuerdo con lo indicado, la condiciones urbanísticas de aplicación a la parcela son las siguientes:

Clasificación del Suelo	Urbano
Calificación del Suelo	S (SG)
Uso Global	Dotacional (Sistema General)
Uso Pormenorizado	Equipamientos y Servicios Públicos
Clase	Servicios de Interés Público y Social
Edificabilidad	3,2 m ² t/m ² s
Altura Máxima	4 plantas
Superficie Parcela	19.600,00 m ²
Superficie Edificable	62.720,00 m ²



1.6. DATOS CATASTRALES.

Referencia Catastral 3427001TG3432N0001UO.



1.7. DATOS REGISTRALES.

Finca Registral 0001/14219
Registro de la Propiedad nº 1 de Sevilla
Código Registral Único 41033000406234

La Comunidad Autónoma de Andalucía tiene inscrito a su favor el pleno dominio de esta finca por título de permuta, con adscripción de la misma a la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía y Hacienda, según resulta de la escritura otorgada en Sevilla el 21 de julio de 2000, ante el Notario D. Antonio Ojeda Escobar, protocolo 3748, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 10 de Sevilla, Tomo 1971, Libro 286, Folio 41, Alta 2.

2. DIVISIÓN DEL INMUEBLE

La Dirección General de Patrimonio va a realizar una división de la parcela en dos partes, generando la Parcela 1.1 situada al Oeste y la Parcela 1.2 situada al Este.

2.1. Parcela Matriz:

Referencia Catastral: 3427001TG3432N0001UO

Superficie: 19.600,00 m²

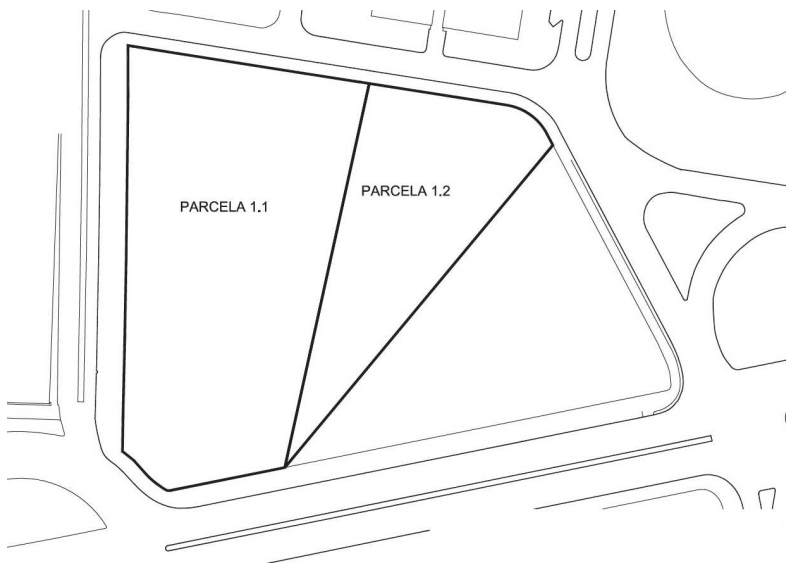
FIRMADO POR	ANTONIO JESUS SANCHEZ MALLEN	25/04/2022	PÁGINA 5/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmBMEKGB36AT4MSPPQNEQLTM6YB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



2.2. Parcelas Resultantes:

Superficies:

Parcelas	Superficie Suelo m ²
1.1	13.205,00
1.2	6.395,00
	19.600,00



Ambas parcelas cumplen los parámetros indicados de parcela mínima y en ellas es posible implantar edificación cumpliendo los requisitos establecidos, así como los usos permitidos.

Parcelas	Superficie Edificable m ²
1.1	42.256,00
1.2	20.464,00
	62.720,00

AFECCIONES DE LAS PARCELAS Y CÁLCULO DE EDIFICABILIDADES REALES MATERIALIZABLES

Servidumbres de paso de canalizaciones:

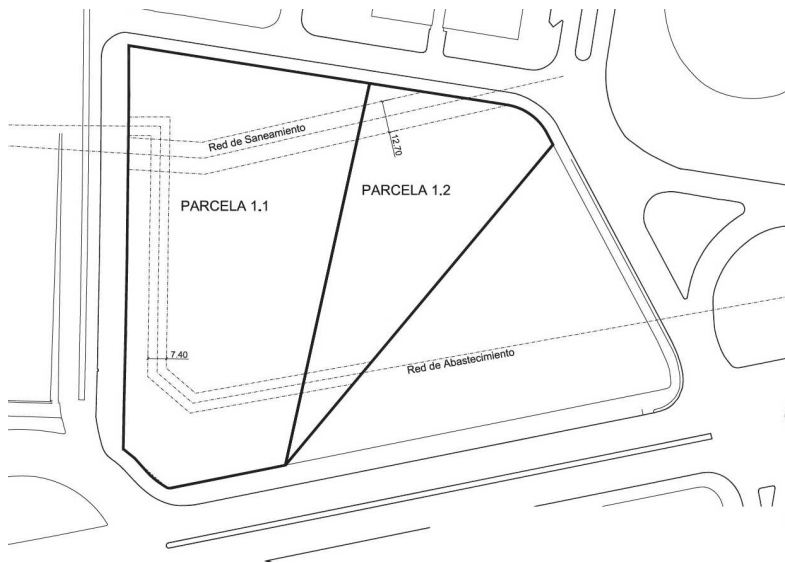
Según el art 2.5. de las Instrucciones Técnicas de EMASESA para Redes de Saneamiento (7ª revisión, de octubre de 2019), la distancia desde las generatrices exteriores de las redes de saneamiento a las

FIRMADO POR	ANTONIO JESUS SANCHEZ MALLEN	25/04/2022	PÁGINA 6/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmBMEKGB36AT4MSPPQNEQLTM6YB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



edificaciones, para tuberías mayores de 300 mm, debe ser como mínimo de $0,35 + 1,5 \text{ DN}$ m. De acuerdo a ello, para el diámetro existente de 300 cm la distancia mínima de separación será de 4,85 m a cada lado de la tubería, lo que conlleva que en total deberá dejarse libre de edificación una franja de 12,70 m, con eje coincidente con el eje de la tubería en cuestión.

En aplicación de idéntica regla contenida en el art. 2.3. de las Instrucciones Técnicas de EMASESA para Redes de Abastecimiento de Agua (7ª revisión, de octubre de 2019), para los diámetros existentes, dos tuberías paralelas de 130 cm, la distancia mínima de separación será de 2,30 m a cada lado del conjunto de dos tuberías, lo que conlleva que en total deberá dejarse libre de edificación una franja de 7,40 m, con eje coincidente con el eje central del tendido de las dos tuberías en cuestión.



3. INMUEBLE OBJETO DE VALORACIÓN

Este Informe se concreta en la valoración de la Parcela 1.1

La superficie de la Parcela 1.1 afectada por las servidumbres de la red de Abastecimiento de Agua y por la Red de saneamiento es $2.410,22 \text{ m}^2$

La superficie de la Parcela 1.1 descontando las afecciones por la Red de Abastecimiento de Agua y la Red de Saneamiento de Agua es $10.794,78 \text{ m}^2$

Por otro lado, la manzana completa es de uso dotacional, y en aplicación del art 6.6.4.4 de las Normas Urbanísticas la edificación podrá disponerse libremente en ella. La división en diferentes parcelas, que seguirán teniendo todas ellas uso dotacional, deberá seguir permitiendo esta libre disposición de los edificios que se construyan. Por ello se debe prever la separación de la edificación a los linderos medianeros.

En aplicación del art 6.6.4.2, si la edificación se separa de las parcelas colindantes lo debe hacer en un

FIRMADO POR	ANTONIO JESUS SANCHEZ MALLEN	25/04/2022	PÁGINA 7/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmBMEKGB36AT4MSPPQNEQLTM6YB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



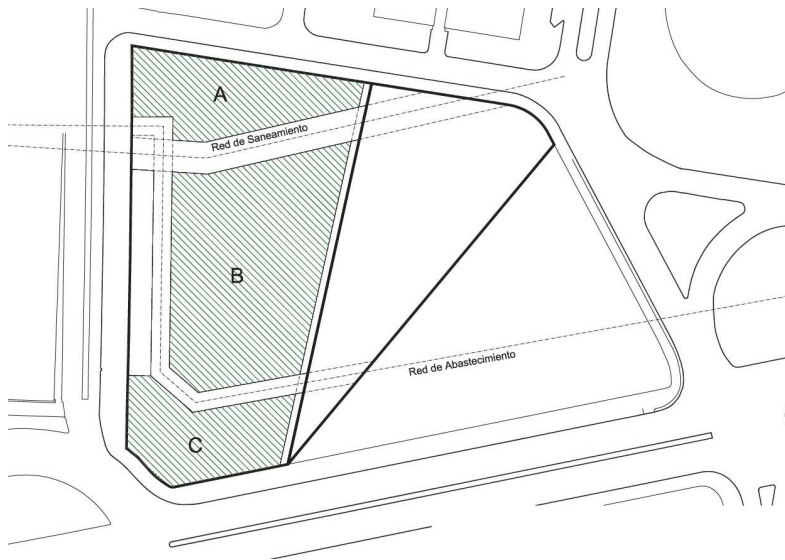
mínimo de 3 m. Por lo tanto la superficie edificable de la parcela se verá reducida estableciendo una franja de 3 m en el lindero medianero.

La superficie afectada, descontando los solapes con las afecciones por la Red de Abastecimiento de Agua y la Red de Saneamiento de Agua es 404,14 m².

Igualmente se considera que la franja de terreno entre la Red de Abastecimiento de Agua y la Avenida Carlos III no es apta para edificar, dado su escaso ancho. La superficie afectada es 743,29 m².

Como consecuencia se configuran tres áreas de la Parcela 1.1 en que la Superficie Edificable puede ser realmente materializada, con una superficie de parcela de 9.647,35 m²:

Área	Superficie Parcela m ²
A	2.264,69
B	5.400,36
C	1.982,30
Total	9.647,35



De acuerdo con lo anterior se calcula la Superficie Edificable Materializable de la Parcela 1.1 sobre la superficie no afectada, multiplicando la superficie por el número máximo de plantas (4), que no podrá superar la Superficie Edificable que establece el planeamiento, que es 42.256,00 m²

$$9.647,35 \text{ m}^2 \times 4 \text{ plantas} = 38.589,40 \text{ m}^2$$

FIRMADO POR	ANTONIO JESUS SANCHEZ MALLEN	25/04/2022	PÁGINA 8/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmBMEKGB36AT4MSPPQNEQLTM6YB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



No obstante, el hecho de que la parcela esté atravesada por la Red de Abastecimiento de Agua y por la Red de Saneamiento supone un importante condicionante para la construcción de los edificios en los que se implantará el uso dotacional previsto por el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, mas allá de las limitaciones indicadas en cuanto a servidumbre de las redes, establecidas por la normativa de aplicación, y por la separación a linderos. Ello implica que la Superficie Edificable Materializable no se podrá llegar a alcanzar de una forma razonable mediante cuerpos de edificación adecuados arquitectónicamente.

Por ello se considera procedente establecer una reducción de un 10% a la indicada Superficie Edificable Materializable, resultando:

	Superficie Edificable Materializable m ²
Parcela 1.1.	34.730,46

7. VALORACIÓN DEL INMUEBLE

Se dispone de Informe de Valoración de la Parcela S4 Zona 1, Referencia Catastral 3427001TG3432N0001UO, de la entidad de tasación Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., con número de informe 14G066815/21-02 y fecha 5 de noviembre de 2021.

En dicho documento se determina el valor de mercado del inmueble, obtenido siguiendo la metodología de la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, aplicando el método residual dinámico regulado en el artículo 36 de dicha Orden, y considerando el uso dotacional establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla. Para realizar esta valoración el tasador no tuvo en cuenta la afección por servidumbres, dado que debido a la extensión de la parcela era posible materializar la superficie edificable permitida por el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

El valor de tasación determinado para la parcela completa, con una superficie de 62.720,00 m², es de 3.083.942,40 euros.

La Repercusión de Suelo Uso Equipamiento y Servicios Públicos obtenida es 49,17 euros/m²t.

Aplicando la Repercusión de Suelo de 49,17 euros/m²t a la Superficie Edificable Materializable de la Parcela 1.1 objeto de valoración, 34.730,46 m², obtenemos un Valor del Suelo de 1.707.696,81 euros.

Inmueble	Superficie Suelo m ²	Superficie Edificable Materializable m ²	Repercusión Suelo euros/m ² t	Valor Suelo euros
Parcela 1.1	13.205,05	34.730,46	49,17	1.707.696,81

El valor del inmueble, Parcela S4 Zona 1 Parcela 1.1, asciende a 1.707.696,81 euros [Un millón setecientos siete mil seiscientos noventa y seis euros con ochenta y un céntimos].



4. CONCLUSIÓN.

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 182 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 informa que el valor del inmueble ubicado en la calle Juan de Castellanos 2, Parcela S4 Zona 1, Parcela 1.1, Sevilla, con una superficie de 13.205,05 m², asciende a 1.707.696,81 euros [Un millón setecientos siete mil seiscientos noventa y seis euros con ochenta y un céntimos].

Jefe de Servicio de Edificios Administrativos y
Supervisión de Proyectos

Jesús Sánchez Mallén

FIRMADO POR	ANTONIO JESUS SANCHEZ MALLEN	25/04/2022	PÁGINA 10/10
VERIFICACIÓN	Pk2jmBMEKGB36AT4MSPPQNEQLTM6YB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

CERTIFICADO DE INMUEBLE

Carla de la Lastra Gómez, Jefa de Servicio de Inventario y Riesgos, Dirección Gral. de Patrimonio,
CERTIFICA

Que en Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía figura
con el número de inventario 2007066844 el siguiente bien inmueble:

Denominación	SOLAR DE LAS BANDERAS I
Número de Inventario	2007066844
Número de Activo	210000000156
Subclase	210000 Solares de naturaleza urbana
Domicilio	JUAN DE CASTELLANOS
Municipio	SEVILLA
Provincia	Sevilla
Lote	
Carácter del bien	Patrimonial
Naturaleza	Urbana
Catalogación	

Datos catastrales

Referencia Catastral	3427001TG3432N0001UO
----------------------	----------------------

Datos de Adquisición

Tipo de Adquisición	Permuta
Régimen de disfrute	Propiedad
Titular Jurídico	C.A.A.

Datos registrales

Registro Inmueble	Nº Reg.	Tomo	Libro	Folio	Finca	Titularidad
SEVILLA	10	1971	286	41	14219	C.A.A.

Datos de adscripción

Año	Sección	Fecha Ini. Adsc.	Fecha Fin Adsc.
2022	3100 GASTOS DE DIVERSAS CONSEJERIAS	21.07.2000	



CARLA DE LA LASTRA GOMEZ		06/05/2022	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	BndJA9EZBGJ5ZQRK8TJTGv4TUH4D3B	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Nº expediente: SE 21/032 FGA
Inmueble: Solar de las banderas en c/ Juan de Castellanos, 2 (parte)
Municipio: Sevilla
RC: Parte de la 3427001TG3432N0001UO
Procedimiento: Enajenación Directa
Acto: Acuerdo de aprobación de la tasación del inmueble

ACUERDO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO POR EL QUE SE APRUEBA LA TASACIÓN DE PARTE DE LA PARCELA SITA EN LA CALLE JUAN DE CASTELLANOS N.º 2 DE SEVILLA (SOLAR DE LAS BANDERAS), DE 13.205 M²

La Comunidad Autónoma de Andalucía es propietaria del inmueble sito en la calle Juan de Castellanos número 2 de la ciudad de Sevilla por título de permuta, según resulta de la inscripción 2ª de su hoja registral y de la Escritura otorgada en Sevilla el 21 de julio de 2000 ante el Notario de Sevilla D. Antonio Ojeda Escobar, con n.º 3748 de su Protocolo. Figura inscrita en el Registro de la Propiedad n.º Diez de Sevilla, al Tomo 1971, Libro 286, Folio 41, Finca 1/14219.

Dicho inmueble está anotado en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el n.º 2007066844, carácter patrimonial y adscrito a la Dirección General de Patrimonio. Su referencia catastral es 3427001TG3432N0001UO, y la superficie de la parcela es de 19.600 m².

El Liceo Francés Internacional de Sevilla ha solicitado la adquisición directa de una parte de la finca, en concreto de una superficie de 13.205 m², coincidente con las dos terceras partes aproximadamente de la parcela catastral situada mas al oeste, colindante con la vía de servicio de la avenida de Carlos III.

Visto el Informe de valoración económica del inmueble del Servicio de Edificios Administrativos y Supervisión de Proyectos de la Dirección General de Patrimonio, emitido con fecha 25 de abril de 2022, 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,

ACUERDO

Primero: Aprobar la tasación del inmueble identificado en la cabecera del presente Acuerdo, en un valor de UN MILLÓN SETECIENTOS SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (1.707.696,81 euros).

Segundo: Fijar como garantía para la participación en el procedimiento de adjudicación de inmuebles, tal y como se establece en la Disposición Adicional Décima de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, en relación con el artículo 186.3 de su Reglamento de aplicación, el importe correspondiente al 5 % del valor de tasación de dicho inmueble, que asciende a OCHENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (85.384,84 euros).



FIRMADO POR	MYRIAM DEL CAMPO SANCHEZ	12/05/2022	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmM3STYXFZ33T94PALV88BV7Z7U	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Tercero: Dar traslado del presente Acuerdo a la entidad solicitante para que constituya dicha garantía en la Caja General de Depósitos de esta Consejería en Sevilla, y remita a este Centro Directivo el original del resguardo acreditativo de la realización de dicho depósito. Acreditado dicho depósito se continuará con la tramitación del procedimiento.

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

FIRMADO POR	MYRIAM DEL CAMPO SANCHEZ	12/05/2022	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmM3STYXFZ33T94PALV88BV7Z7U	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

INFORME AJ-CHFE 2022/89 SOBRE ENAJENACIÓN DIRECTA DE PARTE DE LA PARCELA SITA EN LA CALLE JUAN DE CASTELLANO, NÚM. 2 DE SEVILLA (SOLAR DE LAS BANDERAS) AL LICEO FRANCÉS INTERNACIONAL DE SEVILLA

Patrimonio. Enajenación directa de inmueble. Adecuación a derecho.

Habiéndose solicitado por la Ilma. Sra. Directora General de Patrimonio informe de esta asesoría jurídica sobre el asunto arriba referido, conforme al artículo 78.1 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 procede a su emisión sobre la base de los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO.-Transcribimos la solicitud de informe:

“En relación con el expediente que se sigue en este Centro directivo para la enajenación directa de una parte de la finca sita en la calle Juan de Castellanos número 2 de la ciudad de Sevilla, 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 Acuerdo de la Dirección General de Patrimonio de 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 Acuerdo de aprobación de la tasación del inmueble, y de Resolución por la que se acuerda la enajenación directa, ambos de la Dirección General de Patrimonio, y del documento contractual para la formalización del negocio.

Además de los citados borradores, se acompaña la siguiente documentación, ordenada cronológicamente:

- Solicitud del representante del Liceo Francés Internacional de Sevilla de enajenación directa del inmueble, de fecha 21 de marzo de 2022.

- Memoria justificativa del procedimiento de adjudicación directa, del representante del Liceo Francés Internacional de Sevilla, de fecha 21 de marzo de 2022.

- Documentación anexa aportada por el representante del Liceo Francés Internacional de Sevilla, de fecha 21 de marzo de 2022.



Firmado por: CASTRO PASCUAL JOSE MARIA	17/05/2022 14:26	PÁGINA 1 / 5
VERIFICACIÓN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Propuesta de declaración de alienabilidad y enajenación directa de la Dirección General de Patrimonio, en la que se declara la innecesariedad del inmueble, de fecha 21 de abril de 2022.

- Informe de valoración económica del inmueble del Servicio de Edificios Administrativos y Supervisión de Proyectos de la Dirección General de Patrimonio, de fecha 25 de abril de 2022.

- Nota simple registral.

- Certificación catastral descriptiva y gráfica.

- Certificación del Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía“

SEGUNDO.- Como bien se indica en la nota de petición de informe, éste tiene carácter preceptivo solo en lo que atañe a la resolución por la que se declara la alienabilidad del inmueble de referencia, en tanto exigido por el artículo 179 *in fine* 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, según el cual “*En todo expediente sobre declaración de alienabilidad deberá informar preceptivamente el Gabinete Jurídico de la Consejería de la Presidencia*”.

Así las cosas, en el presente informe AJ-CHFE 2022/89 emitiremos también -por haberlo así solicitado el órgano que formula la consulta- nuestra opinión en derecho y con carácter facultativo, de los borradores del Acuerdo de aprobación de la tasación del inmueble, del acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se dispone o autoriza la enajenación directa, de la Resolución de la Dirección General de patrimonio por la que se dispone la enajenación directa y de la minuta del documento contractual para la formalización de la compraventa.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.-El borrador de resolución de alienabilidad resulta en todo ajustado a derecho, si bien entendemos que sobra la referencia al artículo 62 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante, LPCAA), el cual dispone:

“Todos los Órganos o Entes que tengan adscritos bienes de dominio público deberán solicitar de la Consejería de Hacienda el cambio de adscripción o de afectación si aquéllos no fueran necesarios para el desempeño de las competencias que tengan atribuidas”.

Es evidente que, en el caso que nos ocupa, no concurre el supuesto de hecho previsto en el precepto reproducido, por lo que la cita del artículo 62 LPCAA debe suprimirse.

SEGUNDA.- La nota de petición de informe alude al acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se dispone la enajenación directa de los terrenos que nos ocupan, y también a la resolución de la Dirección General de Patrimonio por la que se acuerda la enajenación directa de los mismos. Ambos documentos figuran en el expediente remitido a esta asesoría.

Firmado por: CASTRO PASCUAL JOSE MARIA	17/05/2022 14:26	PÁGINA 2 / 5
VERIFICACIÓN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



A nuestro juicio se trata de una duplicidad que solo puede ser resuelta interpretando, con base en la dicción literal del artículo 87 de la LPCAA, que la competencia del Consejo de Gobierno es de *autorización* más que de disposición en sentido estricto, siendo entonces más correcto decir, en el nombre del acuerdo del Consejo de Gobierno, “Acuerdo....por el que se *autoriza*...”, y en el párrafo antepenúltimo de la Resolución de la Dirección General de Patrimonio por la que se acuerda la enajenación directa, antes de la rúbrica “Resuelvo”, en la referencia que se hace al acuerdo del Consejo de Gobierno, se debe igualmente decir que éste no “dispone” sino que “autoriza” en el entendido de que quien realmente dispone es la Directora General de Patrimonio.

Dicho lo anterior, queda plenamente justificada en el expediente la procedencia de la enajenación directa, siendo dable no obstante formular algunas observaciones formales:

Tal y como antes se indicó respecto al acuerdo de declaración de alienabilidad, tanto en el acuerdo del Consejo de Gobierno como en el de la Directora General de Patrimonio sobra la alusión al artículo 62 de la LPCAA; de igual modo, en los respectivos párrafos 3º y 7º de dichos acuerdos habría que precisar que se trata de las características específicas *del bien*.

Por último, carece de sentido, en el acuerdo del Consejo de Gobierno, que tras la cita del reglamento de la Ley 4/1986 se incluya una referencia a sus iniciales (RPCAA), pues éstas luego no aparecen en ocasión alguna.

TERCERA.- No tenemos objeción alguna que realizar al acuerdo de aprobación de la tasación, que es en todo ajustado a derecho.

CUARTA.- Finalmente, en cuanto al borrador de minuta de escritura pública de compraventa, es dable realizar las siguientes observaciones:

- Bajo la rúbrica “Comparecen”, y al igual que se hace con respecto del Delegado de Gobierno de la Junta de Andalucía en Sevilla, que representa a la parte vendedora (Comunidad Autónoma de Andalucía), citándose expresamente el decreto de su nombramiento -en el caso de que compareciera la Directora General de Patrimonio habría que hacer referencia al Decreto 262/2019, de 12 de febrero-, debería señalarse que los poderes del representante legal del Liceo Francés - le fueron otorgados, de acuerdo con la documentación aportada a esta asesoría, el 30 de junio de 2017, con apostilla del 12 de julio de 2017.

- En el expositivo primero, en el párrafo 3º se alude a las servidumbres de paso en favor de las compañías suministradoras *indicadas*, cuando en realidad la referencia a éstas en el párrafo anterior se hace en términos muy vagos, sin que se precisen cuáles son tales compañías.

- En el expositivo 3º, 2º párrafo, en vez de citarse la Ley 4/1986 con su nombre íntegro, debe citarse mediante la referencia a la LPCAA. Por otro lado, para guardar coherencia con el expositivo 4º -que alude a una resolución de la Dirección General de Patrimonio de enajenación directa- habría que precisar que el acuerdo de 2022 del Consejo de Gobierno no *dispone* sino que *autoriza* la enajenación directa.

- En el expositivo 4º, es obvio que la resolución que se cita necesariamente será de 2022, no de 2021.

Firmado por: CASTRO PASCUAL JOSE MARIA	17/05/2022 14:26	PÁGINA 3 / 5
VERIFICACIÓN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- En la cláusula 1ª la frase “salvo las servidumbres.. por la entidad adquirente” debería ir entre guiones, para evitar la proliferación de comas.

- En la cláusula 3ª, el inciso “por importe igual al de la adjudicación” carece de sentido. Quizá se ha querido decir que el precio coincide con el valor de tasación del inmueble.

- En la cláusula 4ª, quizá convendría añadir el inciso final “Tomando posesión de la misma” para así conectar mejor el contenido de la cláusula con su rúbrica (“Entrega de la posesión de la finca”). Además, es preferible aludir a “los artículos” (en vez de “el artículo”) 609 y 1462 del Código Civil.

- En la cláusula 6ª, no es clara la alusión al art. 26.6 de la LGT. Habría que especificar, en su caso, que se entenderá que corren intereses de demora una vez transcurridos esos 45 días sin que se haya abonado la parte proporcional del IBI por parte de la entidad compradora a la Junta de Andalucía.

Por otro lado, en la misma cláusula, último párrafo, convendría fundamentar con mayor nivel de detalle la procedencia del IVA, y cuantificarlo (esto también se podría hacer en la cláusula 3ª, relativa al precio).

- La cláusula 7ª debería ser más clara en el sentido de subrayar que una vez el inmueble esté inscrito en el Registro a favor de la entidad compradora, se le *devolverá* a ésta la garantía en su día constituida.

- Finalmente, la cláusula 3ª hace alusión al anexo I (copia de la transferencia bancaria de pago del precio), y la 7ª al anexo 2 (copia del resguardo de haber constituido la garantía), debiendo adoptarse un mismo criterio de numeración arábica o romana.

Es cuanto me cumple someter a la consideración de V.I. sin perjuicio de que se cumplimente la debida tramitación procedimental.

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

Fdo. José Mª Castro Pascual.

Firmado por: CASTRO PASCUAL JOSE MARIA	17/05/2022 14:26	PÁGINA 4 / 5
VERIFICACIÓN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



	Firmado por: CASTRO PASCUAL JOSE MARIA	17/05/2022 14:26	PÁGINA 5 / 5
VERIFICACIÓN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		

Nº expediente: SE 21/032 FGA
Inmueble: Solar de las banderas en c/ Juan de Castellanos, 2 (parte)
Municipio: Sevilla
RC: Parte de la 3427001TG3432N0001UO
Procedimiento: Enajenación Directa
Acto: Acuerdo de Declaración de Alienabilidad

ACUERDO DE DECLARACIÓN DE ALIENABILIDAD DE PARTE DE LA PARCELA SITA EN LA CALLE JUAN DE CASTELLANOS N.º 2 DE SEVILLA (SOLAR DE LAS BANDERAS)

La Comunidad Autónoma de Andalucía es propietaria del inmueble sito en la calle Juan de Castellanos número 2 de la ciudad de Sevilla por título de permuta, según resulta de la inscripción 2ª de su hoja registral y de la Escritura otorgada en Sevilla el 21 de julio de 2000 ante el Notario de Sevilla D. Antonio Ojeda Escobar, con n.º 3748 de su Protocolo. Figura inscrita en el Registro de la Propiedad n.º Diez de Sevilla, al Tomo 1971, Libro 286, Folio 41, Finca 1/14219.

Dicho inmueble está anotado en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el n.º 2007066844, carácter patrimonial y adscrito a la Dirección General de Patrimonio. Su referencia catastral es 3427001TG3432N0001UO, y la superficie de la parcela es de 19.600 m².

La parcela de referencia ha permanecido durante todo este tiempo sin ningún tipo de uso, no habiendo sido necesaria para el ejercicio de las competencias propias de esta Consejería de Hacienda y Financiación Europea, ni habiéndose interesado por ella ninguna Consejería u organismo perteneciente a la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Liceo Francés Internacional de Sevilla ha solicitado, con fecha 21 de marzo de 2022, la adquisición directa de una parte de la finca, en concreto de una superficie de 13.205 m², coincidente con las dos terceras partes aproximadamente de la parcela catastral situada mas al oeste, colindante con la vía de servicio de la avenida de Carlos III.

Por ello la Dirección General de Patrimonio, como órgano de adscripción del inmueble, ha dictado Propuesta de enajenación directa y declaración de alienabilidad, de fecha 21 de abril de 2022, a la entidad solicitante, Liceo Francés Internacional de Sevilla, en la que se declara la innecesariedad del inmueble para el cumplimiento de las competencias propias de la Consejería de Hacienda y Financiación Europea en la ciudad de Sevilla.

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”*.



FIRMADO POR	MYRIAM DEL CAMPO SANCHEZ	18/05/2022	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXT2PWKEHQ4ENXJGD64RY3EC3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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, establece las causas que serán consideradas justificativas para acordar la exclusión de la subasta, entre las cuales se encuentra, las características específicas del bien o la concurrencia de circunstancias excepcionales.

En este caso, la adjudicación directa del inmueble estaría justificada por el carácter innovador y de excelencia del proyecto que presenta la entidad solicitante y por la cercanía de la parcela al Joint Research Centre (JRC) o Centro Común de Investigación, Agencia de de la Comisión Europea, y su ubicación en el Parque Tecnológico Cartuja de Sevilla (PCT).

El Servicio de Edificios Administrativos y Supervisión de Proyectos de la Dirección General de Patrimonio ha emitido, con fecha 25 de abril de 2022, Informe de valoración económica del inmueble a enajenar, en el que se recoge que el valor del inmueble asciende a la cantidad de UN MILLÓN SETECIENTOS SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (1.707.696,81 euros).

La Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Financiación Europea ha dictado Acuerdo, de fecha 12 de mayo de 2022, de aprobación de la tasación del inmueble por dicho importe.

En consecuencia, visto el Informe AJ-CHFE 2022/89, de 17 de mayo de 2022, 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

Declarar la alienabilidad de la parte de la finca sita en la calle Juan de Castellanos número 2 de la ciudad de Sevilla indicada en los antecedentes, que consta anotada en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el número 2007066844, carácter patrimonial y adscrita a la Dirección General de Patrimonio.

De la presente 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	18/05/2022	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmQXT2PWKEHQ4ENXJGD64RY3EC3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Nº expediente: SE 21/032 FGA
Inmueble: Solar de las banderas en c/ Juan de Castellanos, 2 (parte)
Municipio: Sevilla
RC: Parte de la 3427001TG3432N0001UO
Procedimiento: Enajenación Directa
Acto: Informe al Clausulado del negocio

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO AL CLAUSULADO DEL NEGOCIO APLICABLE AL EXPEDIENTE PARA LA ENAJENACIÓN DIRECTA DE PARTE DE LA PARCELA SITA EN LA CALLE JUAN DE CASTELLANOS N.º 2 DE SEVILLA (SOLAR DE LAS BANDERAS), DE UNA SUPERFICIE DE 13.205 M2

La Comunidad Autónoma de Andalucía es propietaria del inmueble sito en la calle Juan de Castellanos número 2 de la ciudad de Sevilla por título de permuta, según resulta de la inscripción 2ª de su hoja registral y de la Escritura otorgada en Sevilla el 21 de julio de 2000 ante el Notario de Sevilla D. Antonio Ojeda Escobar, con n.º 3748 de su Protocolo. Figura inscrita en el Registro de la Propiedad n.º Diez de Sevilla, al Tomo 1971, Libro 286, Folio 41, Finca 1/14219.

Dicho inmueble está anotado en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el n.º 2007066844, carácter patrimonial y adscrito a la Dirección General de Patrimonio. Su referencia catastral es 3427001TG3432N0001UO, y la superficie total de la parcela es de 19.600 m2.

La parcela de referencia ha permanecido durante todo este tiempo sin ningún tipo de uso, no habiendo sido necesaria para el ejercicio de las competencias propias de esta Consejería de Hacienda y Financiación Europea, ni habiéndose interesado por ella ninguna Consejería u organismo perteneciente a la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Con fecha 21 de marzo de 2022 el Liceo Francés Internacional de Sevilla ha solicitado la adquisición directa de una parte de la finca, en concreto de una superficie de 13.205 m², coincidente con las dos terceras partes aproximadamente de la parcela catastral situadas mas al oeste, colindantes con la vía de servicio de la avenida de Carlos III, para la construcción y puesta en funcionamiento del Centro Francés de Tecnología e Innovación Social (en adelante CFTIS), que incluirá la Cámara de Comercio Franco-Española, el Consulado de Francia en Sevilla, nueva sede del Liceo Francés Internacional de Sevilla.

La parcela sobre la que se plantea el proyecto es una parte de la catastral 3427001TG3432N0001UO, de 13.205 m² de superficie, a regularizar tanto catastral como registralmente, y con unas servidumbres conocidas por la entidad adquirente. Está calificada de uso dotacional en el Sistema General, Servicios de Interés Público y Social (SIPS), adecuado al proyecto de innovación, investigación, internacionalización y difusión de la lengua y la cultura francesas que pretende implantarse.



FIRMADO POR	MYRIAM DEL CAMPO SANCHEZ	18/05/2022	PÁGINA 1/3
VERIFICACIÓN	Pk2jm9LEEFX2GBMMTAKGH5WWAUTZ66	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Por ello, en base al interés manifiesto del Liceo Francés Internacional de Sevilla en la adquisición del inmueble, con fecha 21 de abril de 2022 la Dirección General de Patrimonio (a la que está adscrito el inmueble) emite Propuesta de enajenación directa y declaración de alienabilidad a dicha entidad, en la que se declara la innecesariedad del inmueble para el cumplimiento de las competencias propias de la Consejería de Hacienda y Financiación Europea en la ciudad de Sevilla.

El artículo 88 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, 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”*.

Las características específicas del bien y las circunstancias excepcionales en que se basa la exclusión de la subasta y la elección de la enajenación directa al solicitante, como modo de enajenar el inmueble, estarían constituidas por el carácter innovador y de excelencia del proyecto presentado, y por la cercanía de la parcela al Joint Research Centre (JRC) o Centro Común de Investigación, Agencia de de la Comisión Europea, y su ubicación en el Parque Tecnológico Cartuja de Sevilla (PCT).

Con fecha 25 de abril de 2022 el Jefe de Servicio de Edificios Administrativos y Supervisión de Proyectos de la Dirección General de Patrimonio emite informe de valoración económica del inmueble, en el que se concluye que el valor del mismo asciende a 1.707.696,81 euros.

En razón al valor de tasación del inmueble (1.707.696,81 euros), aprobado por Acuerdo de 12 de mayo de 2022 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 de la Consejería de Hacienda y Financiación Europea ha dictado Acuerdo de fecha 17 de mayo de 2022 de Declaración de Alienabilidad 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 registrarán la enajenación directa:

CLÁUSULAS

1) El importe de la enajenación asciende a la cantidad de UN MILLÓN SETECIENTOS SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (1.707.696,81 euros), excluidos los impuestos que gravan la transmisión del inmueble.

2) El inmueble se transfiere libre de cargas, gravámenes, arrendamientos o cualquier otra limitación respecto a la libre disposición, aunque con las servidumbres conocidas por la entidad adquirente.

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

FIRMADO POR	MYRIAM DEL CAMPO SANCHEZ	18/05/2022	PÁGINA 2/3
VERIFICACIÓN	Pk2jm9LEEFX2GBMMTAKGH5WWAUTZ66	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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.

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

FIRMADO POR	MYRIAM DEL CAMPO SANCHEZ	18/05/2022	PÁGINA 3/3
VERIFICACIÓN	Pk2jm9LEEFX2GBMMTAKGH5WWAUTZ66	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Fecha: la del pie de firma
N/Ref: FIS:FM/SF:CT/jlml
Asunto: I.P. enajenación directa de una parte de la finca sita en la calle Juan de Castellanos número 2 de Sevilla

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

Se ha recibido, con fecha 18 de mayo de 2022, en esta Intervención General, expediente de enajenación directa de una parte de la finca sita en la calle Juan de Castellanos número 2 de Sevilla, (Solar de las Banderas), de una superficie de 13.205 m², al LYCEE FRANCAIS MLF DE SEVILLE, para que se emita el preceptivo informe, de conformidad con lo establecido 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 la documentación obrante en el expediente constan las siguientes actuaciones:

1. Borrador de Resolución de la Dirección General de Patrimonio por el que se acuerda la enajenación directa de parte de la parcela sita en la calle Juan de Castellanos n.º 2 de Sevilla (Solar de las Banderas), de una superficie de 13.205 m² al Lycee Francais MLF de Seville.
2. Borrador de acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se autoriza la enajenación directa de una superficie de 13.205 m² de la finca registral 1/14219, sita en la calle Juan de Castellanos n.º 2 de la Ciudad de Sevilla.
3. Minuta de escritura pública de compraventa de parte de la parcela sita en la calle Juan de Castellanos n.º 2 de Sevilla (Solar de las Banderas), de una superficie de 13.205 m².
4. Acuerdo de la Dirección General de Patrimonio de declaración de alienabilidad de parte de la parcela sita en la calle Juan de Castellanos n.º 2 de Sevilla (Solar de las Banderas), de fecha 18/05/2022.
5. Informe de la Dirección General de Patrimonio, de fecha 18/05/2022, al clausulado del negocio aplicable al expediente para la enajenación directa de parte de la parcela sita en la calle Juan de Castellanos n.º 2 de Sevilla (Solar de las Banderas), de una superficie de 13.205 m².
6. Informe AJ-CHFE 2022/89, de la Asesoría Jurídica de la Consejería de Hacienda y Financiación Europea, sobre la enajenación directa de parte de la parcela sita en la calle Juan de Castellanos n.º 2 de Sevilla (Solar de las Banderas) al Liceo Francés Internacional de Sevilla, de fecha 17/05/2022.
7. Oficio de la Dirección General de Patrimonio al interesado solicitando el depósito de la garantía del 5% del valor de tasación para continuar con la tramitación del expediente, de fecha 16/05/2022.

C/Albareda nº 18-20. 41071 Sevilla
Teléfono: 955 064 936
Correo-e: igeneral.chyfe@juntadeandalucia.es



FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	19/05/2022	PÁGINA 1/3
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

8. Escrito del representante de la entidad interesada expresando su conformidad con el precio de valoración del inmueble y con las condiciones del borrador de escritura, de fecha 13/05/2022.
9. Oficio de la Dirección General de Patrimonio al interesado solicitando su conformidad expresa con el valor de tasación del inmueble y con el borrador de escritura de formalización, de fecha 13/05/2022.
10. Acuerdo de la Dirección General de Patrimonio, de fecha 12/05/2022, por el que se aprueba la tasación de parte de la parcela sita en la calle Juan de Castellanos n.º 2 de Sevilla (Solar de las Banderas), de 13.205 m².
11. Informe de valoración económica del inmueble del Servicio de Edificios Administrativos y Supervisión de Proyectos de la Dirección General de Patrimonio, de fecha 25/04/ 2022.
12. Informe de Valoración de la parcela sita en la calle Juan de Castellanos n.º 2, zona 1, isla de la Cartuja de Sevilla, realizado por la entidad de tasación Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., con número de informe 14G066815/21-02, de fecha 05/11/2021.
13. Propuesta de declaración de alienabilidad y enajenación directa de parte de la parcela sita en la calle Juan de Castellanos n.º 2 de Sevilla (Solar de las Banderas), al Lycee Francais MLF de Seville, de la Dirección General de Patrimonio de 21/04/2021.
14. Solicitud del representante del Liceo Francés Internacional de Sevilla de enajenación directa del inmueble, de fecha 21/03/2022, a la que se acompaña Memoria de presentación justificativa del procedimiento de adjudicación directa del Centro Francés de Tecnología e Innovación Social de Sevilla, de Abogados, suscrita por representante del Liceo Francés Internacional de Sevilla, de fecha 21/03/2022.
15. Nota simple, Certificación catastral y Certificado de Inmueble del Servicio de Inventario.

A la vista de las actuaciones practicadas hasta este momento, deben hacerse las siguientes observaciones:

1. La finca objeto de enajenación es una parte, en concreto 13.205 m², del inmueble sito en la calle Juan de Castellanos número 2 de la ciudad de Sevilla, propiedad de la Junta de Andalucía, que tiene una superficie total de 19.600 m². De conformidad con lo preceptuado en el artículo 178 del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, no está depurada la situación jurídica de la parcela objeto de venta, ni registral ni catastralmente.
2. De acuerdo con lo previsto en los artículos 88 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y 183 de su Reglamento, *“la enajenación de bienes inmuebles se hará mediante subasta salvo cuando el Consejo de Gobierno disponga otra cosa, si existen razones objetivas justificadas”*.

C/Albareda nº 18-20. 41071 Sevilla
Teléfono: 955 064 936
Correo-e: igeneral.chyfe@juntadeandalucia.es



FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	19/05/2022	PÁGINA 2/3
VERIFICACIÓN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma		

A este respecto, el artículo 186.2 del mismo texto establece que *“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”*.

Pues bien, en relación a la razones objetivas que se esgrimen por la Dirección General de Patrimonio, así como en el borrador de acuerdo del Consejo de Gobierno, para justificar la enajenación directa, teniendo en cuenta el tamaño de la parcela a enajenar (13.205 m²), la ubicación de la misma (en el Parque Científico y Tecnológico de la Isla de la Cartuja), y su edificabilidad (34.730,46 m²), se considera insuficiente su justificación de acuerdo con la relación de causas enunciadas en el citado artículo 186.2.

3. No se ha aportado el resguardo del depósito de la garantía del 5% del valor de tasación del inmueble.

LA INTERVENTORA GENERAL

C/Albareda nº 18-20. 41071 Sevilla
Teléfono: 955 064 936
Correo-e: igeneral.chyfe@juntadeandalucia.es



FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	19/05/2022	PÁGINA 3/3
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Nº expediente: SE 21/032 FGA
Inmueble: Solar de las banderas en c/ Juan de Castellanos, 2 (parte)
Municipio: Sevilla
RC: Parte de la 3427001TG3432N0001UO
Procedimiento: Enajenación Directa
Acto: Informe justificativo a las observaciones de la IG

INFORME JUSTIFICATIVO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO EN ATENCIÓN A LAS OBSERVACIONES REALIZADAS POR LA INTERVENCIÓN GENERAL

Con fecha 18 de mayo de 2022 se solicita informe a la Intervención General sobre el expediente citado en la cabecera. Con esa misma fecha la Interventora General solicita a esta Dirección General, a través de Comunicación Interior, la aportación de determinada documentación complementaria: informe de valoración del inmueble de la entidad de tasación GESVALT y resguardo del depósito de la garantía.

Con esa misma fecha se remite Comunicación Interior a la Intervención aportando el informe de tasación solicitado, e indicando que no se dispone en ese momento del resguardo de depósito de la garantía porque la entidad adquirente no ha podido efectuarlo debido a problemas técnicos de la plataforma de pago de la Junta de Andalucía, que se remitirá lo antes posible pero que en todo caso se aportaría antes de dictar la Resolución por la que acuerde la enajenación directa.

Con fecha 19 de mayo la Interventora General emite informe preceptivo pero no vinculante en el que realiza observaciones a las actuaciones practicadas en el expediente de enajenación directa de referencia. En atención a dichas observaciones, se remite cumplida contestación a cada una de ellas.

Primera.- Falta de depuración de la situación física y jurídica de la parcela.

A día de la fecha de la firma de este informe no se ha practicado la segregación de la parcela en el Registro de la Propiedad ni en el Catastro ya que procedimentalmente debe realizarse tras obtener la oportuna autorización del Consejo de Gobierno, no antes. La autorización es la justificación para practicar la segregación ya ésta se practica únicamente para la adaptar la superficie de la parcela al proyecto y el proyecto debe estar autorizado. La minuta se ha preparado para enajenar una parcela y finca coordinadas e independientes. No se hace referencia a su identificación mediante número de finca o referencia catastral porque aún no se dispone de ellas. Para la aprobación de las condiciones contractuales se describe la parcela objeto de segregación. La transmisión se realizará una vez se encuentre segregada, con su situación física y jurídica perfectamente depurada, libre de cargas y gravámenes, como siempre realiza sus operaciones patrimoniales esta Dirección General.



FIRMADO POR	MYRIAM DEL CAMPO SANCHEZ	23/05/2022	PÁGINA 1/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmQHZCZF3ESYK8SK2DY4M9VBMJW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Se han adelantado todos los trámites necesarios, como el pago de la tasa y la solicitud de la licencia municipal de segregación, necesarias para la inscripción en el Registro de la Propiedad y el Catastro. Se adjuntan justificantes. La segregación en Catastro y Registro se realiza de manera simultánea mediante el procedimiento de coordinación registral. Se ha preparado a tal efecto también, el correspondiente informe de validación gráfica.

Segunda.- Insuficiente justificación de la existencia de razones objetivas para tramitación del procedimiento de enajenación directa, en los términos establecidos por los artículos 183 y 186.2 del Reglamento de desarrollo de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

De manera amplia y poco concreta describe el párrafo segundo del artículo 186 del reglamento las causas que se consideran justificativas para acordar la exclusión de la subasta. El tenor literal de este párrafo establece:

“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 para promover la concurrencia de ofertas, inexistencia de oferentes, quiebra de la subasta previamente convocada o no adjudicación de la misma”.

La propuesta de declaración de alienabilidad que obra en el expediente justifica la existencia de estas circunstancias de manera somera en el carácter innovador y de excelencia del proyecto así como en la cercanía del proyecto al JRC o Centro Común de Investigación, Agencia de la Comisión Europea ubicada en el Parque Tecnológico Cartuja de Sevilla. El presente informe, en atención a las observaciones realizadas, desarrollará estos aspectos a fin de exponer, de modo más amplio y completo, cuáles son las diferentes causas y circunstancias que han sido consideradas por esta Dirección General como relevantes para justificar la enajenación de este inmueble mediante el procedimiento excepcional de enajenación directa:

1) “Circunstancias excepcionales”.

La Dirección General de Patrimonio, con amplia experiencia en el estudio de todo tipo de proyectos patrimoniales, acostumbrada a recibir ofertas y propuestas de numerosos interesados en la adquisición o explotación de inmuebles de la Junta de Andalucía, hapreciado la existencia de circunstancias que pueden considerarse excepcionales, ya que ninguna otra propuesta o proyecto presentado contenía:

- a) El proyecto viene de la mano de una entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública e impulsada por la República de Francia, representada en la persona de su embajador en España. En el expediente administrativo se incluye la carta remitida al embajador francés, Jean-Michel Casa, remitida al Sr. Presidente de la Junta de Andalucía, que respalda este proyecto. En atención a esta carta, el Sr. Presidente de la Junta de Andalucía citó al sr. Embajador el pasado 21 de

FIRMADO POR	MYRIAM DEL CAMPO SANCHEZ	23/05/2022	PÁGINA 2/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmQHZCZF3ESYK8SK2DY4M9VBMJW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

marzo a las 18:00 horas. Esta reunión no pudo celebrarse debido a que el sr. Embajador fue convocado por el Presidente de la República Francesa de manera urgente el día anterior, por lo que finalmente el Jefe de Gabinete del Embajador y el Agregado Cultural de la embajada fueron recibidos por el Secretario General de Acción Exterior de la Consejería de Presidencia.

- b) Impulsan y apoyan el proyecto instituciones públicas y privadas de la importancia del Joint Research Centre (JRC) o Centro Común de Investigación, (Agencia Pública de la Comisión Europea), el Parque Tecnológico Cartuja, la Cámara de Comercio Franco-Española y el Círculo de Empresarios de Cartuja. Los máximos representantes de estas instituciones han presentado también cartas de apoyo al proyecto en las que destacan el interés de los servicios prestados por el proyecto.
- c) El proyecto en sí, como centro de innovación social, educativo, tecnológico y de desarrollo empresarial es completamente excepcional, si como tal podemos definir un proyecto amplio, innovador y complejo que no se parece a ningún otro que haya sido presentado a esta Dirección General en los últimos años, ni del que se haya tenido conocimiento, ni se haya impulsado patrimonialmente por esta Administración, según registro de expedientes existente.

1) “Características específicas del bien”.

- a) El Liceo Francés ofrece formación trilingüe en francés, inglés y español, los estudios se encuentran homologados en Francia e incluyen a partir de 4º de la ESO la denominada “Sección Europea” que permite el acceso directo a cualquier universidad sita en el territorio de la Unión Europea. Ello explica que sea un centro especialmente demandado por los funcionarios de la Comisión Europea, a cuyos hijos facilita la movilidad en sus estudios en caso de traslado. Más del 30% de los alumnos del actual Liceo, ubicado en parte del Edificio Expo, son hijos de funcionarios de la Unión Europea destinados en Sevilla. Ello justifica la necesidad de que se ubique en el entorno de las oficinas de la Comisión, actualmente ubicadas en el Edificio Expo y que se trasladarán al edificio que se levantará en una parcela colindante en los próximos años, según proyecto ya aprobado, que prevé la edificación de un innovador edificio, que ampliará la capacidad de personal de esta Agencia.
- b) El proyecto incluye, además del centro educativo, la instalación de un FABLAB, como centro de innovación tecnológica que trabajará en colaboración con la Universidad y el Joint Research Centre (JRC) o Centro Común de Investigación, que justifica su ubicación en el Parque Tecnológico Cartuja.
- c) La parte educativa del proyecto no es compatible con el uso de los demás suelos disponibles en el Parque Tecnológico Cartuja, ya que el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla califica éstos con el uso terciario- servicios avanzados. La parcela objeto de este expediente, en cambio, se califica urbanísticamente como un Sistema General de Dotaciones S (SG), destinado a servicios de interés público y social en los que tiene cabida urbanística en proyecto globalmen-

FIRMADO POR	MYRIAM DEL CAMPO SANCHEZ	23/05/2022	PÁGINA 3/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmQHZCF3ESYK8SK2DY4M9VBMJW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

te considerado. Se adjunta información urbanística del PGOU de Sevilla en las páginas 15 y 16 de la memoria que se adjunta.

- d) La propia naturaleza dotacional de la parcela objeto del procedimiento limita un mucho sus posibilidades de enajenación para otros proyectos, ya que solamente aquéllos que puedan calificarse como servicios de interés público y social tienen cabida urbanísticamente. Las servidumbres subterráneas de canalización que atraviesan la parcela por varios lugares también limitan el desarrollo de otros proyectos, ya que al limitarse la edificabilidad se limita también su rentabilidad. Ninguno de estos dos condicionantes hacen imposible que se desarrollen otros proyectos, pero limitan en mucho la posibilidad de encontrar alternativas para la su puesta en valor y son causas que permiten calificar las características específicas del bien como justificativas de su enajenación directa, en unión a otras causas que se apuntan en este informe.

1) “Entre otras”

La enumeración de causas que pueden llevar al Consejo de Gobierno a justificar la enajenación directa de un bien no es un listado cerrado ni tasado. El artículo 186.2 de nuestro vetusto reglamento de 1987 realiza una enumeración abierta de lo que pueden considerarse razones objetivas que justificarían que el Consejo de Gobierno acuerde la enajenación directa. Así, al margen de las enunciadas, podemos señalar:

- a) La aplicación supletoria de la normativa patrimonial estatal. El artículo 137.4 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas, de aplicación supletoria a nuestra Ley, enumera con mayor precisión y objetividad las causas que justifican la adjudicación directa de bienes inmuebles. Según se establece en este artículo:

Se podrá acordar la adjudicación directa en los siguientes supuestos:

- a. (...)
- b. *Cuando el adquirente sea una entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública, o una iglesia o confesión o comunidad religiosa legalmente reconocida.*
- c. *Cuando el inmueble resulte necesario para dar cumplimiento a una función de servicio público o a la realización de un fin de interés general, por persona distinta de las previstas en los párrafos a) y b).*
- (...)

En el presente procedimiento se justifica el cumplimiento de ambos supuestos:

- La solicitud de enajenación se presenta en nombre de la Mission Laïque Française, asociación francesa sin ánimo de lucro reconocida de entidad pública, de la que depende el Liceo Francés Interna-

FIRMADO POR	MYRIAM DEL CAMPO SANCHEZ	23/05/2022	PÁGINA 4/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmQHZCZF3ESYK8SK2DY4M9VBMJW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

cional de Sevilla, entidad inscrita a su vez en el Registro Nacional de Asociaciones de España desde 19/6/2009. Se acreditan estos extremos en los anexos a la solicitud presentada por los interesados que se adjunta.

- El proyecto atiende a la realización de varios fines de interés general, si entendemos por tales aquellos que superan al individual, y que debemos entender que son aquéllos que define la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo en su artículo 3.1: *“los de defensa de los derechos humanos, de las víctimas del terrorismo y actos violentos, los de asistencia social e inclusión social, cívicos, educativos, culturales, científicos, deportivos, sanitarios, laborales, de fortalecimiento institucional, de cooperación para el desarrollo, de promoción del voluntariado, de promoción de la acción social, defensa del medio ambiente, de promoción y atención a las personas en riesgo de exclusión por razones físicas, económicas o culturales, de promoción de los valores constitucionales y defensa de los principios democráticos, de fomento de la tolerancia, de fomento de la economía social, de desarrollo de la sociedad de la información, de investigación científica, desarrollo o innovación tecnológica y de transferencia de la misma hacia el tejido productivo como elemento impulsor de la productividad y competitividad empresarial».*
- a) A nivel institucional, la Dirección General de Patrimonio considera importante el impulso y apoyo de este proyecto para la atracción de funcionarios de la Unión Europea al JRC de Sevilla, el segundo centro más grande en Europa del Servicio de Ciencia y Conocimiento de la Comisión Europea, que aspira a incrementar su capacidad con el nuevo centro proyectado. Esto permitirá generar un mayor número de puestos de empleo de calidad en nuestra Comunidad y su prestigio dentro del ámbito científico y tecnológico de la mano de la Unión Europea.

Tercera.- No se ha aportado el resguardo de depósito de la garantía del 5% del valor de tasación del inmueble.

La entidad adquirente ingresa, el 19 de mayo de 2022, el 5% del valor de tasación del inmueble, y nos remite el correspondiente Resguardo Original del modelo 801 para su debida constancia en el expediente, el cual es remitido a su vez a la Intervención con esa misma fecha.

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

FIRMADO POR	MYRIAM DEL CAMPO SANCHEZ	23/05/2022	PÁGINA 5/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmQHZCF3ESYK8SK2DY4M9VBMJW	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Nº expediente: SE 21/032 FGA
Inmueble: Solar de las banderas en c/ Juan de Castellanos, 2 (parte)
Municipio: Sevilla
RC: Parte de la 3427001TG3432N0001UO
Procedimiento: Enajenación Directa
Acto: Resolución por la que acuerda la enajenación directa

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO POR LA QUE SE ACUERDA LA ENAJENACIÓN DIRECTA DE PARTE DE LA PARCELA SITA EN LA CALLE JUAN DE CASTELLANOS N.º 2 DE SEVILLA (SOLAR DE LAS BANDERAS), DE UNA SUPERFICIE DE 13.205 M², AL LYCEE FRANCAIS MLF DE SEVILLE

La Comunidad Autónoma de Andalucía es propietaria del inmueble sito en la calle Juan de Castellanos número 2 de la ciudad de Sevilla por título de permuta, según resulta de la inscripción 2ª de su hoja registral y de la Escritura otorgada en Sevilla el 21 de julio de 2000 ante el Notario de Sevilla D. Antonio Ojeda Escobar, con n.º 3748 de su Protocolo. Figura inscrita en el Registro de la Propiedad n.º Diez de Sevilla, al Tomo 1971, Libro 286, Folio 41, Finca 1/14219.

Dicho inmueble está anotado en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el n.º 2007066844, carácter patrimonial y adscrito a la Dirección General de Patrimonio. Su referencia catastral es 3427001TG3432N0001UO, y la superficie total de la parcela es de 19.600 m².

La parcela de referencia ha permanecido durante todo este tiempo sin ningún tipo de uso, no habiendo sido necesaria para el ejercicio de las competencias propias de esta Consejería de Hacienda y Financiación Europea, ni habiéndose interesado por ella ninguna Consejería u organismo perteneciente a la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Con fecha 21 de marzo de 2022 el Liceo Francés Internacional de Sevilla ha solicitado la adquisición directa de una parte de la finca, en concreto de una superficie de 13.205 m², coincidente con las dos terceras partes aproximadamente de la parcela catastral situadas mas al oeste, colindantes con la vía de servicio de la avenida de Carlos III, para la construcción y puesta en funcionamiento del Centro Francés de Tecnología e Innovación Social (en adelante CFTIS), que incluirá la Cámara de Comercio Franco-Española, el Consulado de Francia en Sevilla, nueva sede del Liceo Francés Internacional de Sevilla.

Como se ha indicado, la parcela sobre la que se plantea el proyecto es una parte de la catastral 3427001TG3432N0001UO, de 13.205 m² de superficie, a regularizar tanto catastral como registralmente, y con unas servidumbres conocidas por la entidad adquirente. Está calificada de uso dotacional en el Sistema General, Servicios de Interés Público y Social (SIPS), adecuado al proyecto de innovación, investigación, internacionalización y difusión de la lengua y la cultura francesas que pretende implantarse.





Por ello, en base al interés manifiesto del Liceo Francés Internacional de Sevilla en la adquisición del inmueble, con fecha 21 de abril de 2022 la Dirección General de Patrimonio, a la que está adscrito el inmueble, emite Propuesta de enajenación directa y declaración de alienabilidad a dicha entidad, en la que se declara la innecesidad del inmueble para el cumplimiento de las competencias propias de la Consejería de Hacienda y Financiación Europea en la ciudad de Sevilla.

Las características específicas del bien y las circunstancias excepcionales en que se basa la exclusión de la subasta y la elección de la enajenación directa al solicitante, como modo de enajenar el inmueble, estarían constituidas por el carácter innovador y de excelencia del proyecto presentado, y por la cercanía de la parcela al Joint Research Centre (JRC) o Centro Común de Investigación, Agencia de de la Comisión Europea, y su ubicación en el Parque Tecnológico Cartuja de Sevilla (PCT).

La Dirección General de Patrimonio ha emitido Acuerdo de fecha 18 de mayo de 2022, de 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 razón al valor de tasación del inmueble (1.707.696,81 euros), aprobado por Acuerdo de 12 de mayo de 2022 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.

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 18 de mayo de 2022 y de de 2022, respectivamente, informes favorables relativos al clausulado del negocio aplicable a la enajenación de referencia.

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 de de 2022, del Consejo de Gobierno, se autoriza la enajenación directa de la parte de la finca sita en la calle Juan de Castellanos número 2 de la ciudad de Sevilla indicada, al Liceo Francés Internacional de Sevilla (BOJA núm., de).

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 el Acuerdo de la Dirección General de Patrimonio, de fecha de de 2022, de tasación del inmueble, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Décima de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, (Carta de Pago NRC de fecha de de 2022, por importe de 85.384,84 euros).



Por todo ello, visto el Informe AJ-CHFE 2022/89, de 17 de mayo de 2022, 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.- Acordar la enajenación directa de la parte de la finca sita en la calle Juan de Castellanos número 2 de la ciudad de Sevilla indicada en los antecedentes, que consta anotada en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el número 2007066844, carácter patrimonial y adscrita a la Dirección General de Patrimonio, al Liceo Francés Internacional de Sevilla, por un importe de UN MILLÓN SETECIENTOS SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (1.707.696,81 euros), que se abonarán en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, mediante transferencia bancaria a la cuenta indicada por la Comunidad Autónoma de Andalucía, debiendo adjuntarse justificante de la misma como anexo a dicha escritura. El importe indicado no incluye los Impuestos que, en su caso, graven la transmisión del inmueble.

Segundo.- El inmueble se transfiere libre de cargas, gravámenes, arrendamientos o cualquier otra limitación respecto a la libre disposición, aunque con las servidumbres conocidas por la entidad adquirente.

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

LA DIRECTORA GENERAL DE PATRIMONIO
Myriam del Campo Sánchez