

Anexo II (a)

ACUERDO DE 2 DE JULIO DE 2024, DEL CONSEJO DE GOBIERNO, POR EL QUE SE TOMA CONOCIMIENTO DE LAS ENAJENACIONES LLEVADAS A CABO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO PARA LA PUESTA EN VALOR DEL ACTIVO INMOBILIARIO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS (Orden cronológico)


TODOS LOS DOCUMENTOS DEL EXPEDIENTE SON ACCESIBLES

Nº de orden	Denominación del documento
1	Memoria justificativa.

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.: Amelia Martínez Sánchez
Viceconsejera de Economía, Hacienda y Fondos Europeos



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	FECHA	03/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm3BFRWDHCWV2NBF6NUY5XZ34GY	PÁGINA	1/1	

**MEMORIA ENAJENACIONES LLEVADAS A CABO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO PARA LA PUESTA
EN VALOR DEL ACTIVO INMOBILIARIO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.**

La Dirección General de Patrimonio, es el órgano a quien le corresponde ejercer las facultades que como titular de bienes y derechos, sean competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, según establece el artículo 12 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LPCAA,) además le corresponde la gestión del patrimonio a través de expedientes de adquisición , enajenación , cesión , permuta , explotación y demás negocios jurídicos sobre bienes inmuebles y derechos que integran el patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía , así como la afectación , desafectación , mutación demanial , adscripción , uso y destino de estos , sin perjuicio de lo previsto en la legislación especial ,atendiendo a lo regulado en el artículo 15.2 d) del Decreto 153/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Hacienda y Financiación Europea.


Mediante acuerdo de 4 de julio de 2023 el Consejo de Gobierno tomó conocimiento del inicio de la elaboración de un Plan Estratégico de sedes administrativas de la Administración de la Junta de Andalucía y sus agencias. Entre los objetivos de este plan se encuentra la puesta en valor del patrimonio inmobiliario de Andalucía potenciando su utilidad para los intereses de todos los andaluces y andaluzas y permitiendo a la hacienda autonómica dotarse de los recursos necesarios para la ejecución de las políticas públicas de Andalucía.

En el marco de la elaboración de este plan, la Dirección General de Patrimonio viene trabajando en la identificación de inmuebles sin uso o infrautilizados, su regularización física y jurídica y su puesta en valor mediante las fórmulas que mejor se adapten a la naturaleza y circunstancias de cada inmueble.

Con objeto de optimizar nuestro patrimonio, por este centro directivo se ha llevado a cabo un análisis y estudio de los inmuebles de la Comunidad Autónoma, detectando aquellos susceptibles de ser enajenados por encontrarse en desuso, que no cuentan con utilidad alguna y sí conllevan gastos de mantenimiento que hay que sufragar, procurando la mayor rentabilidad en la explotación de los bienes patrimoniales, según señala con carácter de legislación básica, el artículo 8 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas

El artículo 88 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo de Patrimonio de Andalucía, establece que procedimiento ordinario de enajenación de bienes inmuebles será la subasta, contemplando este mismo artículo una serie de supuestos en los que dicha enajenación puede realizarse de forma directa.

Desde 2019 se han llevado a cabo por esta Dirección General de Patrimonio 4 subastas, lo que ha supuesto un total de 123.348.347,07€.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	FECHA	01/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKwV9ETV3RHLJA6RAANWYR4YKD	PÁGINA	1/4	

PRIMERA SUBASTA

En BOJA de 11 de octubre de 2019 se convocó la primera subasta de 22 inmuebles por un importe de 47 millones de euros, en la que se enajenaron 3 inmuebles; Edificio de Correos de Málaga (23.555.180 euros), el Palacio de la Tinta de Málaga (21.050.000 euros) y la antigua Residencia de Tiempo Libre de Cádiz (11.811.410,01 euros), lo que supuso un total de 56.416.490,01€.

SEGUNDA SUBASTA

Tras el parón ocasionado por la crisis sanitaria derivada de la Covid-19, en 2022 se retoma la labor de puesta en valor de inmuebles con el anuncio de la segunda subasta en BOJA de 1 de abril de 2022. En esta ocasión la subasta se destinó a particulares y pequeños inversores, con objeto de enajenar 23 inmuebles en todas las provincias andaluzas por un importe global de 9.932.748,60€, con uso predominantemente residencial, aunque también se ofertaron suelos e inmuebles de uso industrial y comercial. Para garantizar mayores resultados de venta consideró preciso reforzar la comunicación y publicidad legalmente establecida en la norma con objeto de llegar a los pequeños inversores, para lo que se contrató con una empresa comercializadora (Savills), experta en el sector, que creó una web profesional en la que se mostraban reportajes fotográficos e información comercial sobre los inmuebles, facilitando la visita a los inmuebles a cualquier interesado, así como ofreciendo asesoramiento personal en cuanto a la participación en el procedimiento. Esta iniciativa tuvo mucho éxito, habiéndose reportado más de 500 solicitudes de información y realizado en torno a 100 visitas a los inmuebles.

A parte de esta publicidad comercial, con la segunda subasta se realizó un importante trabajo de modernización en el procedimiento, reflejado en los pliegos, y de impulso de la transparencia y publicidad de este tipo de actividades, diseñándose un sitio dentro de la web de la Consejería para facilitar toda la información disponible sobre la subasta y los inmuebles que forman parte de ella.


Gracias a esta iniciativa se presentaron 100 ofertas, presentadas en su gran mayoría por particulares y pequeños inversores no profesionales.

El acto de apertura de ofertas económicas se realizó el 9 de junio de 2022.

En esta subasta, fueron enajenados 15 inmuebles por un precio total de 6.034.063,52 €, entre otros, el antiguo Pabellón de Japón, Austria e Israel de Sevilla (1.200.000€, 600.000€, 545.000€ respectivamente) o Villa Teresita de Granada (1.201.000€).

TERCERA SUBASTA

El 6 de julio de 2022 se publicó en BOJA una nueva licitación de suelos patrimoniales de la Junta de Andalucía mediante procedimiento de subasta, integrada por un total de 33 inmuebles cuyo importe global era de 81.411.368,83 €.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	FECHA	01/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKwV9ETV3RHLJA6RAANWYR4YKD	PÁGINA	2/4	

En su inmensa mayoría se trataba de suelos residenciales con mayor o menor desarrollo urbanístico, aunque se incluían también suelos para usos terciarios y un suelo con uso dotacional. Estos suelos estuvieron desde 2012 hasta principios de 2022 incluidos en la encomienda de gestión de AVRA para la gestión integral, comercialización y venta de inmuebles. Esta Dirección General, atendiendo a los costes de la encomienda y falta de ingresos, acordó la salida de los suelos de mayor interés comercial de esta encomienda para impulsar y gestionar directamente su puesta en valor a través de subasta pública.

En esta subasta, fueron enajenados 4 inmuebles por un precio total de 53.847.525 €, entre otros, Santa Bárbara de Sevilla (27.405.000€) o solar del antiguo cuartel Mondragones de Granada (15.100.000€).

CUARTA SUBASTA

La cuarta subasta de la Dirección General de Patrimonio, primera de las previstas en 2024, se publicó en BOJA el 1 de febrero 2024, estuvo integrada por 14 inmuebles.

Se han adjudicado 7 inmuebles, entre los que se encuentran dos fincas rústicas de grandes dimensiones que se encontraban improductivas en La Rinconada y Aznalcázar (Sevilla) o la sede de los antiguos juzgados de menores en Málaga en calle Ollerías. Las adjudicaciones se han realizado por un importe total de 7.050.268,54 euros.

QUINTA SUBASTA

El pasado 28 de mayo se publicó en BOJA la convocatoria de la quinta subasta, para enajenar cinco inmuebles turísticos, tres de ellos cerrados desde hace más de 10 años y dos residencias de tiempo libre que gestionaba la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo hasta que se tomó la decisión de que éstas no fueran gestionadas directamente por la Junta de Andalucía.


Las antiguas Villas Turísticas que salen a subasta son Cazalla de la Sierra, Fuenteheridos y el Hotel Villa Pinar de la Vidriera, además de las antiguas residencias de tiempo libre de Pradollano y de Siles. El precio de salida en primera subasta de estos cinco inmuebles ronda los 11,5 millones de euros.

El plazo de presentación de las ofertas permanecerá abierto hasta el 31 de julio, la apertura de las misma se llevará a cabo en septiembre, con la intención de poder formalizar la adjudicación durante el mes de noviembre.

Además de los inmuebles enajenados mediante subasta se han enajenado otros inmuebles a través de los siguientes procedimientos:

CONCURSO SUELO PARA VPO - ENCOMIENDA DE GESTIÓN AVRA

En la comisión de seguimiento de la encomienda de gestión que tienen suscrita la Dirección General de Patrimonio y Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en adelante AVRA, celebrada el 17 de mayo de 2022 se autorizó la enajenación mediante procedimiento especial de concurso de un suelo en Cádiz ya que al estar destinado en su mayor parte a la edificación de viviendas de protección oficial no puede enajenarse mediante subasta, pues el precio de venta se encuentra limitado por Ley. En julio de 2023 se sacó a concurso, entre otros suelos de la Agencia de Vivienda y

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	FECHA	01/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKVV9ETV3RHLJA6RAANWYR4YKD	PÁGINA	3/4	

Rehabilitación de Andalucía, un solar en Avenida de Puntales en la ciudad de Cádiz de la Dirección General de Patrimonio. Se adjudicó por 6.217.578,12 millones de euros, formalizándose la operación en mayo de 2024.

ENAJENACIONES DIRECTAS

Han sido objeto de enajenación directa un total de 4 inmuebles procedentes de subastas desiertas, por un importe de 1.398.509,74 €, y 7 aprobados con carácter excepcional y por razones objetivas justificadas por el Consejo de Gobierno, entre las que destacan la venta del Cuartel Diego de Salinas al Ayuntamiento de San Roque, formalizado por 618.661,02€, o el solar de las banderas para el Centro Francés de Tecnología e Innovación por 1.707.696,81 €.

Además de las dos anteriores, también han sido objeto de enajenación directa varios inmuebles de escaso valor (inferior a 60.000 euros), procedentes principalmente de desafectaciones de vías pecuarias y antiguas casillas de peones camineros.

En total, el importe de todas estas adjudicaciones directas ha ascendido a un importe de 7.463.343,97 €.


TOTAL INGRESOS POR ENAJENACIONES DE PATRIMONIO 2019-2024

De conformidad con lo expuesto en los apartados anteriores, **los ingresos totales por enajenaciones de inmuebles vacantes o sin uso han sido de 137.029.369,16 euros**, según el siguiente desglose:

	ADJUDICACIONES	CONCURSO VPO	ADJUDICACIONES DIRECTAS	
	SUBASTA	ENCOMIENDA	LOTES DESIERTOS	OP. SING
PRIMERA SUBASTA	56.416.590,01		---	
SEGUNDA SUBASTA	6.034.063,52		620.734,87	
TERCERA SUBASTA	53.847.525,00		777.774,87	
CONCURSO VPO ENC		6.217.578,12		
CUARTA SUBASTA	7.050.268,54			
ADJ DIRECTAS				6.064.834,23
TOTAL	123.348.447,07	6.217.578,12	1.398.509,74	6.064.834,23

EL DIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO

Joaquín Gallardo Gutiérrez

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	FECHA	01/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKwV9ETV3RHLJA6RAANWYR4YKD	PÁGINA	4/4	