

Anexo II (b)


ACUERDO DE 16 DE JULIO DE 2024, DEL CONSEJO DE GOBIERNO, POR EL QUE SE DISPONE LA ENAJENACIÓN DIRECTA DEL SILO DE GERENA (SEVILLA), SITO EN LA C/ BERNABÉ GARCÍA CEBALLOS S/N, DE DICHA LOCALIDAD.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS (Orden cronológico):

Nº de orden	Denominación del documento	Accesibilidad	Criterio o criterios que da lugar al carácter reservado ¹
1	Memoria justificativa de la enajenación directa de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, de 1 de agosto de 2019.	Parcialmente accesible	2
2	Dictamen técnico de comprobación de valor emitido por la Gerencia Provincial de Sevilla de la Agencia Tributaria, de 22 de julio de 2022.	Accesible	
3	Certificado de la Sociedad Cooperativa Andaluza Campo de Gerena, de adopción de acuerdos para la adquisición del silo, de 31 de marzo de 2023.	Parcialmente accesible	2
4	Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, por la que se declara la innecesariedad y alienabilidad del silo y se propone su enajenación directa, de 22 de abril de 2023.	Parcialmente accesible	2
5	Certificado de inscripción del inmueble en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, como bien patrimonial, de 26 de junio de 2023.	Accesible	
6	Informe AJ-CEHFE 2023/265, favorable del Gabinete Jurídico, de 20 de diciembre de 2023.	Accesible	
7	Acuerdo de la Dirección General de Patrimonio por el que se declara la alienabilidad del inmueble, de 23 de enero de 2024.	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.




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	18/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmTU9NWC8U26MCUE9AP6CTEFLUP	PÁGINA	1/2	

8	Acuerdo de la Dirección General de Patrimonio por el que se aprueba la tasación del silo de Gerena, de 23 de enero de 2024.	Accesible	
9	Informe de la Dirección General de Patrimonio favorable al clausulado del negocio aplicable al expediente para la enajenación del silo, de 27 de mayo de 2024.	Accesible	
10	Informe de la Intervención General, de 6 de junio de 2024.	Accesible	
11	Borrador de Resolución de la Dirección General de Patrimonio por la que se acuerda la enajenación directa del silo.	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.: 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	18/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmTU9NWC8U26MCUE9AP6CTEFLUP	PÁGINA	2/2	

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA DEL SILO DE CEREALES DEL
TÉRMINO MUNICIPAL DE GERENA (SEVILLA) A LA SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA
CAMPO DE GERENA.**

ANTECEDENTES DE HECHO

Por el Real Decreto 511/1996, de 15 de Marzo, sobre traspaso a la Comunidad Autónoma de Andalucía de los medios adscritos a la gestión encomendada en materia de agricultura (FEGA) (BOE nº 90, de 13 de abril de 1996), se encomendó a la Junta de Andalucía la gestión de las competencias sobre intervención y regulación de mercados que se llevarían a cabo de acuerdo con el Convenio de Encomienda de Gestión suscrito al efecto, y se transfirieron, entre otros, los recursos personales, materiales y presupuestarios precisos para dicha gestión.

Entre los recursos materiales figuran los silos que no forman parte de la Red Básica en Andalucía, cuya titularidad se transfiere a la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Debido a que las competencias de intervención y regulación de mercados están actualmente limitadas a los supuestos contenidos en los Reglamentos Comunitarios que regulan las Organizaciones Comunes de Mercados, las capacidades de esta Red no Básica se encuentran en la actualidad sin utilización por parte de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, por lo que parte de ellos se han puesto en mercado para la utilización por parte de las Organizaciones de Productores para prestar servicio de regulación de mercados o de la manipulación de mercancías, según Orden de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía de 18 de Noviembre de 1997.

Entre estas Unidades de Almacenamiento de la Red no Básica se encuentra el silo de Gerena, construido sobre una parcela de 2.500 m², que se encuentra situada en la localidad de Gerena (Sevilla), entre las calles siguientes: calle García Ceballos al Sur, calle Cañada Ancha al Norte, calle Tartessos 2 al Este y calle García Ceballos 1 al Oeste.

Se trata de un silo de mampostería con cinco celdas de capacidad total de 1.000 toneladas, con nave perimetral de 432 m², caseta de báscula y báscula.



FIRMADO POR	JESUS GONZALEZ GARCIA	01/08/2019 11:30:13	PÁGINA 1/8
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Su estado de conservación es medio-bajo; se encuentra en funcionamiento; sin embargo, la cubierta del conjunto del edificio, que es de chapa galvanizada muy antigua, está bastante deteriorada y necesita ser sustituida por otro tipo de cubierta que evite la entrada de aguas pluviales y dé protección a los productos almacenados. Por otro lado, el suelo de la nave, que es de cemento, está muy deteriorado y necesita ser renovado mediante la aplicación de emparrillado de hierro y capa de hormigón. Asimismo, la instalación eléctrica debe ser comprobada y adaptada por un instalador autorizado, que debe entregar el Certificado de Instalación. A lo que habría que añadir toda una serie de actuaciones que sería necesario abordar desde el punto de vista de la prevención de riesgos laborales, tales como revisión de la maquinaria en función de su uso en atmósferas potencialmente explosivas, tenencia de una instalación de protección contra-incendio, señalización, etc.

Se estima que precisa de una fuerte inversión para su uso normal.

El suelo está calificado como INDUSTRIAL, según se recoge en la calificación dada por la Gerencia Regional del Catastro de Andalucía en actualización reciente; tanto en la actualidad como en el futuro, el uso a dar al silo habrá de ser el mismo que tiene actualmente, no existiendo posibilidad de otros usos. Las obras nuevas que puedan ejecutarse y las de acondicionamiento serán siempre sobre la misma finalidad actual.

Previamente a su transferencia a la Junta de Andalucía en el año 1996, había sido cedido por el SENPA al Ayuntamiento de Gerena, en fecha 5 de junio de 1989, con dos condicionantes principales:

- Que las instalaciones fueran destinadas para almacenar las cosechas de cereales, leguminosas, oleaginosas y otros productos de los pequeños productores de la comarca.
- Que el Ayuntamiento se comprometiera a la conservación y mantenimiento adecuado de las instalaciones, maquinarias y demás elementos.

FIRMADO POR	JESUS GONZALEZ GARCIA	01/08/2019 11:30:13	PÁGINA 2/8
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

A su vez el Ayuntamiento, el día 6 de julio de 1989, acordó ceder a la Sociedad Cooperativa Andaluza "Campo de Gerena" (constituida en 1987), de forma gratuita y por un periodo de 50 años, un terreno de 920 m² (de los 2.500 m² de la parcela del silo), por considerarlos, erróneamente, de titularidad municipal, aunque, de hecho, desde dicho momento, la Cooperativa, con el consentimiento del Ayuntamiento, pasó a utilizar la totalidad de las instalaciones para su actividad.

Además de estas circunstancias, de carácter general, habría que considerar otras, relativas al colectivo de agricultores de Gerena y demás pueblos de la comarca, que motivarían la enajenación directa del silo a la Cooperativa (que en fecha 4 de julio de 2017 ha manifestado su interés en adquirirlo), en virtud del artículo 186.2 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, atendiendo a las características específicas del bien y a las circunstancias excepcionales que se producen:

I.- ACTUACIONES REALIZADAS POR LA COOPERATIVA.

Durante el período 1.989 a esta fecha, la Cooperativa, con cargo a sus fondos y cuentas de resultados, ha llevado a cabo las siguientes actuaciones: mantenimiento general del silo, instalaciones y maquinarias, consistentes en conservación, mejora y reposiciones de elementos.

Además, ha llevado a cabo las siguientes obras:

- Construcción de una nave para almacenamiento de granos y otros productos, de una superficie de 650 metros cuadrados.
- Una instalación para suministro de carburante compuesta de depósitos enterrados y elementos de suministro y gestión en superficie.
- Dos almacenes para productos fitosanitarios. Ocupan unos 40 metros cuadrados.
- Un almacén para envases y materiales diversos, de unos 10 metros cuadrados.
- Una nave para tienda comercial, de unos 130 metros cuadrados.



FIRMADO POR	JESUS GONZALEZ GARCIA	01/08/2019 11:30:13	PÁGINA 3/8
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- En el interior de la nave donde se ubica el silo: Tres oficinas de 20 metros cuadrados cada una.

Mencionar que colindante con el solar del silo por el Noroeste, la Cooperativa compró al Ayuntamiento de Gerena un solar de 1.055,69 metros cuadrados y a la familia [redacted] dos solares, colindantes también con los anteriores, de 329,51 metros cuadrados; lo que suman 1.385,20 metros cuadrados.

II.- CARACTERÍSTICAS DEL MUNICIPIO Y SU ECONOMÍA VINCULADA A CIERTOS SECTORES PRIMARIOS DE LA COMARCA:

Este municipio, al igual que sus localidades vecinas, ha tenido siempre una economía basada principalmente en la agricultura y la ganadería.

La agricultura se basa en la producción de cereales, oleaginosas, proteaginosas, otros y algo de olivar. La ganadería es de tipo extensivo, combinando el ganado caprino de producción lechera y carne junto al ganado vacuno de producción de carne.

La Cooperativa viene atendiendo las necesidades tanto de agricultores como de ganaderos, tanto a asociados como a terceros.

Las tierras cultivables de este municipio suman unas 1.600 hectáreas; de ellas, unas 1.200 están vinculadas de una u otra forma a la Cooperativa. La ganadería de caprino participa en estas tierras mediante el aprovechamiento de los pastos en verano y la hierba en otoño a través del pastoreo. El ganado vacuno pasta en las dehesas y participa mediante el consumo de granos y forrajes.

La Sociedad Cooperativa Campo de Gerena es la única existente en la zona, colindante con los municipios de Olivares, Albaida, Salteras, Guillena, El Garrobo, Castillo de Las Guardas y Aznalcóllar. Las Cooperativas más próximas están en Escacena del Campo y Alcalá del Río.

FIRMADO POR	JESUS GONZALEZ GARCIA	01/08/2019 11:30:13	PÁGINA 4/8
VERIFICACIÓN	[redacted]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

III.- ANTECEDENTES, OBJETO Y FINALIDAD DE LA COOPERATIVA, SECCIONES DE LA COOPERATIVA; SU INCIDENCIA EN EL SECTOR Y EN EL EMPLEO Y EN LA ECONOMÍA DEL MUNICIPIO.

La Sociedad Cooperativa Andaluza Campo de Gerena fue creada en el año 1987 con el objeto de dar servicios agrícolas a los pequeños agricultores de la localidad, así como recolectar y comercializar las cosechas de los mismos de forma conjunta; posteriormente, amplió sus actividades al sector ganadero, al que suministra forrajes y piensos. En la actualidad, participan en ella 250 socios/as. Las tierras cultivables alcanzan unas 1.000 has.

Dispone de un servicio de suministro de carburante (gasoil tipo A y tipo B) que atiende las necesidades de sus asociados y también a terceros bajo la modalidad de socios colaboradores y público en general.

La Cooperativa participa en la gestión y producción de cereales y otros en las tierras locales en un porcentaje aproximado del 80%. Esta incidencia podría ser mucho mayor si se dispusiera de capacidad de almacenamiento para atender al 100%, pero en la actualidad no es posible; existe un déficit estimado, medido en capacidad para almacenar, de unas 3.500 toneladas. Ahora sólo pueden almacenar unas 1.600 toneladas.

De forma indirecta contribuye al empleo ocasional: envasado de granos, conservación instalaciones, reparaciones de maquinaria, escardas manuales, etc.

Asimismo, la Cooperativa atiende las necesidades de pequeños ganaderos que, sin ser asociados/as, tienen en cercanía todo aquello que necesitan para su ganado; también a particulares (piensos animales domésticos, jardín, etc.).

IV.- APORTACIÓN DE LA ENAJENACIÓN DEL SILO A LA COOPERATIVA.

La situación es que la Cooperativa está instalada en unas instalaciones de propiedad ajena, sin seguridad de permanencia a largo plazo y, por tanto, con escasas posibilidades de mejorar mediante obras nuevas. Está centrada en las tierras cultivables de la localidad (minoradas por las detraídas por la explotación minera Cobre Las Cruces), y en la ganadería también local.



FIRMADO POR	JESUS GONZALEZ GARCIA	01/08/2019 11:30:13	PÁGINA 5/8
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Por ello, la Cooperativa pretende crecer aprovechando las grandes necesidades agrícolas existentes en la comarca (localidades arriba citadas) aprovechando su sinergia, incorporando a los agricultores y ganaderos de las localidades vecinas.

Por otro lado, crecer también mediante la transformación de parte de su materia prima en piensos y semillas elaborados, su comercialización y su distribución; así, los valores añadidos que se produzcan quedarán en la Cooperativa.

Ambos tipos de crecimiento darán lugar a nuevas necesidades de creación de empleos directos.

Para todo ello, necesitan la propiedad de las instalaciones actuales; regularizar jurídicamente las obras nuevas; calificar el suelo de uso general, adquirido por la Cooperativa (colindante con los de la Junta de Andalucía) mediante el PGOU en suelo industrial; reparar las instalaciones existentes (suelos y cubiertas) y construcción de obras nuevas (naves, almacenes y depósitos).

Debido a la situación en la que se encuentran, estos silos de almacenamiento han caído en desuso y están abandonados, o han sido arrendados a terceros, o cedidos a Ayuntamientos, que, como en este caso, lo cedió a su vez a la Cooperativa.

El Ayuntamiento, en acuerdo plenario de fecha 4 de diciembre de 2018, renunció a la cesión del silo que en el año 1989 le hizo el SENPA, con justificación en el interés público de posibilitar a la Cooperativa la adquisición de las instalaciones de las que viene haciendo uso, en consonancia con el compromiso municipal de destinar las instalaciones cedidas a almacenar las cosechas de los pequeños productores de la comarca.

Por este motivo, y debido a estas características específicas que presenta el silo, la Cooperativa está interesada en adquirirlo, para de este modo ampliar su capacidad de almacenamiento y paliar esta situación.

FIRMADO POR	JESUS GONZALEZ GARCIA	01/08/2019 11:30:13	PÁGINA 6/8
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Por otro lado, hay que tener en cuenta la excepcionalidad de la situación, al tratarse de una Cooperativa que lo que pretende es dar solución a una situación que afecta a sus socios, que como ya hemos dicho son habitantes del pueblo de Gerena, y hacerla extensiva a otros pueblos limítrofes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- De acuerdo con el artículo 88 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía,

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

En los mismos términos se pronuncia el artículo 183 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:

“La enajenación de los bienes inmuebles se hará mediante subasta salvo cuando el Consejo de Gobierno disponga otra cosa, si existen razones objetivas justificadas (.....)”.

De acuerdo con estos artículos, aunque la regla general para la enajenación de los bienes inmuebles es la subasta, si existen razones objetivas justificadas, tal como es el caso que nos atañe, se puede utilizar la enajenación directa como fórmula de transmisión de la titularidad de los bienes inmuebles.

SEGUNDO.- De conformidad con el artículo 186 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:

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

Avda. de Grecia, s/n. 41012 Sevilla. Telf.: 955 54 08 68 Fax.: 954 23 15 86
Correo-e: dtse.capder@juntadeandalucia.es

FIRMADO POR	JESUS GONZALEZ GARCIA	01/08/2019 11:30:13	PÁGINA 7/8
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

En el curso de la tramitación del expediente se han detectado las dificultades de este complejo para ser destinado a otros fines o usos, pues se trata de una construcción diseñada expresamente para el almacenamiento de grano y otros materiales a granel como parte integrante del ciclo de acopio de la agricultura, o para utilizar su maquinaria en el acondicionamiento del grano para su posterior comercialización. Además hay que pensar en la casi imposibilidad de la reversión de la situación, ateniéndonos a los antecedentes de hecho relatados.

Desde el punto de vista económico-social, se trata de una Cooperativa que influye de forma directa en el desarrollo económico y en la actividad agrícola de la comarca, puesto que la mercancía almacenada (cereales y oleaginosas) procede de la cosecha de sus socios. El número total de socios que pertenecen a la Cooperativa es de 250 socios. Esta actividad es, por tanto, un pilar importante en el que se sustenta la economía de la población de la comarca, principalmente agrícola.

Ante este cúmulo de circunstancias específicas y excepcionales, entendemos que se cumplen los requisitos contemplados en el artículo 186 del citado Reglamento para iniciar el procedimiento de la enajenación directa del silo de Gerena y los terrenos adjuntos en favor de la Sociedad Cooperativa Andaluza Campo de Gerena.

EL SECRETARIO GENERAL PROVINCIAL.

Fdo. (electrónicamente): Jesús González García.



FIRMADO POR	JESUS GONZALEZ GARCIA	01/08/2019 11:30:13	PÁGINA 8/8
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

DICTAMEN TÉCNICO DE COMPROBACIÓN DE VALOR

CONCEPTO TRIBUTARIO:	TRANSMISIÓN
FECHA HECHO IMPONIBLE:	06/07/1989
TIPOLOGÍA:	EDIF. SINGULAR: SILOS Y DEPÓSITOS PARA SÓLIDOS (M/3)
DIRECCIÓN CATASTRAL:	CL BERNABE GARCIA CEBALLOS GERENA (SEVILLA)
REFERENCIA CATASTRAL:	0982017QB2508S0001MO

FIRMADO POR	MANUEL VACAS MUÑOZ	22/07/2022	PÁGINA 1/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmY59TUX59MZ5H5F7RC6J99FTSD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



INDICE

- DATOS DEL EXPEDIENTE
- DATOS DEL BIEN
- DOCUMENTACIÓN UTILIZADA
- IDENTIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL BIEN
- DETERMINACIÓN DEL VALOR ASIGNADO
- CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO
- RESUMEN VALORACIÓN

ANEXO DE VALORACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL VACAS MUÑOZ	22/07/2022	PÁGINA 2/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmY59TUX59MZ5H5F7RC6J99FTSD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



DICTAMEN TÉCNICO DE COMPROBACIÓN DE VALOR

DATOS DEL EXPEDIENTE

CONCEPTO TRIBUTARIO: **TRANSMISIÓN** TIPO DE VALORACIÓN: **ORDINARIO**
FECHA DE DEVENGO: **06/07/1989**

DATOS DEL BIEN

PROVINCIA: **(SEVILLA)** MUNICIPIO: **GERENA**
SITUACIÓN: **CL BERNABE GARCIA CEBALLOS**
REFERENCIA CATASTRAL: **0982017QB2508S0001M0**
ZONA DE VALOR: **R42**
TIPO DE BIEN: **INMUEBLE URBANO** AÑO DE CONSTRUCCIÓN: **1962**
USO: **INDUSTRIAL** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **597,00**
TIPOLOGÍA: **EDIF. SINGULAR: SILOS Y** PORCENTAJE TRANSMITIDO: **100,00%**
DEPÓSITOS PARA SÓLIDOS (M/3) SUPERFICIE DEL SUELO (m²): **2.608,00**

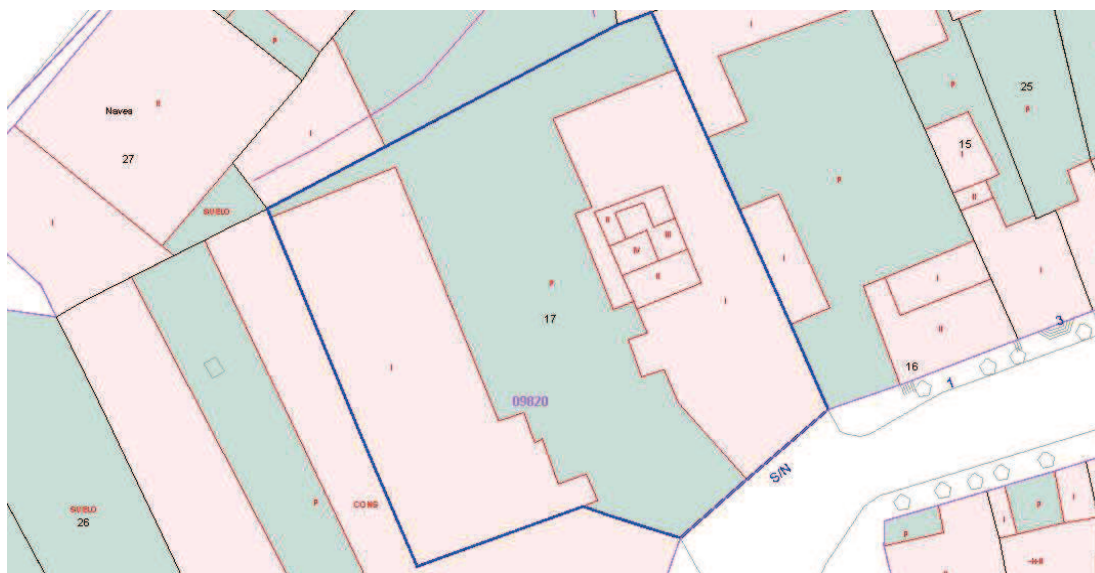
DOCUMENTACIÓN UTILIZADA EN EL PRESENTE DICTAMEN

Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de bien inmueble, obtenida de la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

Listado de datos físicos por bienes urbanos, obtenido del Sistema Unificado de Recursos (SUR).

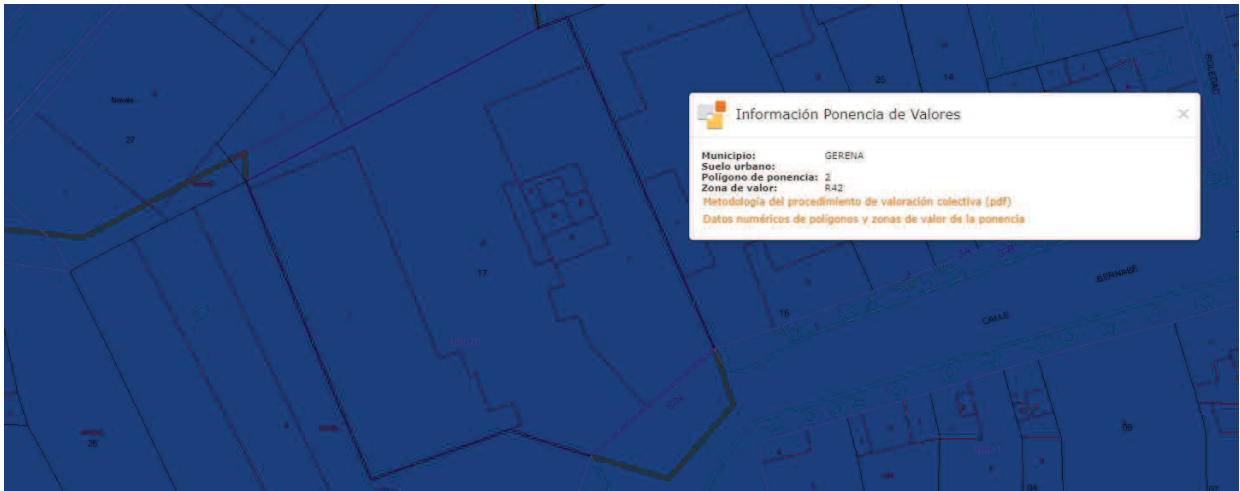
IDENTIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL BIEN

El bien cuyo valor se comprueba se ha individualizado a partir de la información que sobre el mismo aparece recogida en el expediente de referencia, que ha sido contrastada con el registro fiscal de la Dirección General del Catastro donde se recogen las características físicas, jurídicas y económicas del bien que proceden de las actuaciones seguidas por la correspondiente Gerencia Territorial de Catastro. Igualmente se ha utilizado el visualizador de información geográfica Google Maps que permite visualizar en 3D el inmueble objeto de valoración. El resultado de esa individualización se refleja en los distintos apartados de este dictamen.



SITUACIÓN EN PLANO CATASTRAL

FIRMADO POR	MANUEL VACAS MUÑOZ	22/07/2022	PÁGINA 3/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmY59TUX59MZ5H5F7RC6J99FTSD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



SITUACIÓN EN MAPA DE ZONAS DE VALOR (Fuente: CATASTRO)



VISTA AÉREA (Fuente: GOOGLE MAPS)



FOTOGRAFÍA DE FACHADA (Fuente: CATASTRO)

FIRMADO POR	MANUEL VACAS MUÑOZ	22/07/2022	PÁGINA 4/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmY59TUX59MZ5H5F7RC6J99FTSD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



DETERMINACIÓN DEL VALOR ASIGNADO

El artículo 46 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, y el artículo 91 del Reglamento sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobado por Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo establecen que:

1.- La Administración podrá en todo caso comprobar el valor real de los bienes y derechos transmitidos o, en su caso, de la operación societaria o del acto jurídico documentado.

2.- La comprobación se llevará a cabo por los medios establecidos en el artículo 57 de la Ley General Tributaria.

Por ello, de conformidad con lo dispuesto en el referido artículo 57.1, se ha procedido a la comprobación de los valores declarados para los bienes que se describen utilizando el medio referido en su letra e) Dictamen de peritos de la Administración.

Además del análisis de la documentación declarada o aportada por el contribuyente y de la obtenida a través de fuentes documentales contrastadas, se ha intentado, sin éxito, realizar visita previa al exterior e interior del inmueble objeto de peritación al objeto de tomar conocimiento de todas las circunstancias relevantes para realizar la presente comprobación de valor y para ello se ha enviado requerimiento al obligado tributario, adjuntándose los documentos que lo acreditan como anexo al final del presente informe.

VALORACIÓN DEL INMUEBLE:

El objeto de este dictamen es la determinación del valor real o de mercado del bien, el cual se tasa calculando su valor de reemplazamiento (considerando el valor del terreno, el coste de la construcción y los gastos necesarios para realizar el reemplazamiento), teniendo en cuenta además su depreciación física y funcional. Por lo tanto, se realiza por el método del coste, equiparando dicho valor real o de mercado al valor individualizado obtenido siguiendo la metodología de las normas técnicas de valoración aprobadas por el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio.

Según establece la norma 16.1 de dichas normas, la expresión que recoge la formación del valor del producto inmobiliario o valor de mercado del mismo es la siguiente:

$$V_v = 1,40 \cdot (V_r + V_c) \cdot FL \quad \text{en la que:}$$

V_v = Valor en venta del producto inmobiliario (valor de mercado)

V_r = Valor del suelo (en adelante V_s).

V_c = Valor de la construcción.

FL = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria.

No es necesario el cálculo del factor FL puesto que el valor del producto $1,40 \times FL$ viene dado en la publicación de la ponencia de valor del municipio y en las circulares de actualización de valores de ponencia elaboradas por la DG de Catastro y publicadas para todos y cada uno de los años posteriores al año de publicación de ponencia como el coeficiente GB .

Por lo que la expresión que recoge la formación del valor del mercado es:

$$V_v = GB \cdot (V_s + V_c)$$

FIRMADO POR	MANUEL VACAS MUÑOZ	22/07/2022	PÁGINA 5/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmY59TUX59MZ5H5F7RC6J99FTSD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



La superficie construida del inmueble será la suma de la superficie privativa y la parte correspondiente de elementos comunes. Esta superficie construida se adoptará conforme al art. 3.3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que establece que “Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos”.

A continuación procede obtener los importes de los valores de los componentes contenidos en la expresión, para lo cual se utilizan las superficies obtenidas de la D.G de Catastro.

CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO:

La localización del bien dentro del mapa de zonas de valor, definidas por la Dirección General de Catastro, determina que el suelo, edificado o sin edificar, se valorará según lo establecido en la norma 9.1 del R.D. 1020/1993, por el valor de repercusión definido en euros por metro cuadrado de construcción real o potencial.

El valor de suelo será el resultado de multiplicar la superficie construida por el valor de repercusión vigente a fecha de devengo, correspondiente a su zona de valor, y por los coeficientes que resulten de aplicación de las Normas 10 y 14 de dicho Real Decreto.

Las zonas de valor son ámbitos geográficos en los que el valor del suelo de naturaleza urbana es similar, con arreglo a sus características de localización, calidad, desarrollo y demanda. El mapa de zonas de valor de cada municipio se puede consultar en la Sede Electrónica de Catastro.

La asignación de los valores correspondientes a cada una de estas zonas de valor se realiza de forma anual por la D.G. de Catastro mediante el análisis del mercado inmobiliario, y son publicadas en circulares consultables en el apartado de normativa del portal de la Dirección General de Catastro.

Los valores, para la zona de valor donde se ubica el bien, obtenidos de la ponencia de valores elaborada por la DG de Catastro y publicados para la localidad de GERENA, a fecha de ponencia, son los siguientes:

AÑO DE PONENCIA:	2007
ZONA DE VALOR:	R42
USO PREDOMINANTE:	INDUSTRIAL
REPERCUSIÓN	333,00 euros/m ² de superficie construida para uso residencial
	233,10 euros/m ² de superficie construida para uso industrial

A continuación se procede a determinar el valor del suelo, vigente a la fecha de devengo, teniendo en cuenta lo que establece el artículo 92.1 del R.D. 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados: “El impuesto se devengará: a) En las transmisiones patrimoniales, el día en que se realice el acto o contrato gravado. b) En las operaciones societarias y actos jurídicos documentados, el día en que se formalice el acto sujeto a gravamen.”

Como se ha indicado anteriormente los valores de suelo se obtienen de las circulares publicadas por la D.G. Catastro, que actualizan la circular 12.04/04, de 15 de diciembre, sobre ponencias de valores, atendiendo a la evolución del mercado inmobiliario y a la estabilidad de las zonas de valor.

En consecuencia con el apartado anterior, para la fecha de devengo para el año 1989 y atendiendo a la Circular 02.04/07, de 20 de marzo, para el año 1989, el cual se obtiene depreciando los valores del año de la ponencia al año del hecho imponible mediante el IPC:

FIRMADO POR	MANUEL VACAS MUÑOZ	22/07/2022	PÁGINA 6/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmY59TUX59MZ5H5F7RC6J99FTSD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



AÑO DE DEVENGO: **1989**
ZONA DE VALOR: **R42**
USO PREDOMINANTE: **INDUSTRIAL**
REPERCUSIÓN 309,36 euros/m² de superficie construida para uso residencial
216,55 euros/m² de superficie construida para uso industrial

A la vista del análisis pormenorizado del bien objeto de la presente comprobación de valor, y a criterio del técnico que elabora el presente informe, para la obtención del valor del suelo, le son de aplicación los siguientes coeficientes correctores del suelo definidos en la norma 10 y 14 del R.D. 1020/1993.

Coficiente J) Depreciación funcional o inadecuación: En caso de construcción, diseño, instalaciones o usos inadecuados se aplicará el coeficiente 0,80.

En base a estos valores de repercusión, considerando la superficie construida y los coeficientes de corrección que procedan, se obtienen los siguientes valores:

USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	ZONA DE VALOR	VALOR REPERCUSIÓN (€/m ²)	J	VALOR PARCIAL (€)
INDUSTRIAL	105,00	R42	216,55	0,80	18.190,20
INDUSTRIAL	470,00	R42	216,55	0,80	81.422,80
INDUSTRIAL	22,00	R42	216,55	0,80	3.811,28
Valor Suelo:					103.424,28

CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

El valor de la construcción será el sumatorio de los resultados para cada uso, del producto de la superficie construida, el módulo básico de construcción, su coeficiente correspondiente al uso, tipología constructiva y categoría (según la norma 20), los coeficientes correctores por antigüedad y estado de conservación (según la norma 13) y los coeficientes correctores conjuntos de suelo y construcción que procedan (según la norma 14).

Se entiende por superficie construida la superficie incluida dentro de la línea exterior de los parámetros perimetrales de una edificación y, en su caso de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces; siendo la superficie construida de un inmueble, la superficie privativa y la parte correspondiente de la superficie de elementos comunes. Se toma como valores de la superficie construida la adoptada conforme al apartado anterior VALORACIÓN DEL INMUEBLE.

El módulo básico de la construcción (MBC) es el asignado en la ponencia de valores, al área económica homogénea donde se ubica la construcción, de las definidas en la norma 15 aprobada por el Real Decreto 1020/1993.

Atendiendo a su ubicación, al bien a valorar le corresponde el módulo básico de construcción MBC3. El importe de dicho módulo básico de construcción para el año de devengo 1989 se obtiene conforme a la Circular 02.04/07, de 20 de marzo, de actualización de la circular 12.04/04/P sobre ponencias de valores y depreciando los valores del año de la ponencia al año del hecho imponible mediante el IPC.

FIRMADO POR	MANUEL VACAS MUÑOZ	22/07/2022	PÁGINA 7/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmY59TUX59MZ5H5F7RC6J99FTSD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



MBC	Valor de Construcción (€/m ²)	Valor depreciado
MBC-1	700	650,3
MBC-2	650	603,85
MBC-3	600	557,4
MBC-4	550	510,95
MBC-5	500	464,5
MBC-6	450	418,05
MBC-7	400	371,6

Las tipologías constructivas asignadas al inmueble conforme a lo indicado en la norma 20 del R.D.1020/1993 son: 10.3.6.6 correspondiente a uso INDUSTRIAL, de la clase y modalidad EDIF. SINGULAR: SILOS Y DEPÓSITOS PARA SÓLIDOS (M/3), de categoría constructiva 6, 2.1.1.6 correspondiente a uso INDUSTRIAL, de la clase y modalidad NAVES EN UNA PLANTA, de categoría constructiva 6, 2.1.3.6 correspondiente a uso INDUSTRIAL, de la clase y modalidad NAVES DE ALMACENAMIENTO, de categoría constructiva 6, ; conforme al criterio del técnico que elabora el presente informe de valoración.

Los coeficientes correctores que le son de aplicación obtenidos conforme a la norma 13 aprobada por el Real Decreto 1020/1993 son los siguientes:

Coefficiente H) Antigüedad de la construcción.

Coefficiente H) Se aplica un coeficiente obtenido mediante la utilización de la tabla que figura en la norma 13.1; el cual pondera la antigüedad de la construcción (datada en 1962), teniendo en cuenta el uso predominante del edificio (INDUSTRIAL) y la calidad constructiva (6).

Coefficiente I) Estado de conservación.

Coefficiente I) Se estima un estado de conservación REGULAR (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad), aplicándose el coeficiente que establece la norma 13.2, para este estado de conservación.

A la vista del análisis pormenorizado del bien objeto de la presente comprobación de valor, y a criterio del técnico que elabora el presente informe, para la obtención del valor de la construcción, le son de aplicación los siguientes coeficientes correctores definidos en la norma 14 del R.D. 1020/1993.

Coefficiente J) Depreciación funcional o inadecuación: En caso de construcción, diseño, instalaciones o usos inadecuados se aplicará el coeficiente 0,80.

En base a lo anterior, en la siguiente tabla se calcula el valor de la construcción.

USO, CLASE Y MODALIDAD	CÓDIGO	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	MBC	VALOR MBC (€/m ²)	Coef. norma 20	COEFICIENTES CORRECTORES			VALOR PARCIAL (€)
						H	I	J	
EDIF. SINGULAR: SILOS Y DEPÓSITOS PARA SÓLIDOS (M/3)	10.3.6.6	1.890,00	MBC3	557	0,15	0,65	0,85	0,80	69.796,00
NAVES EN UNA PLANTA	2.1.1.6	470,00	MBC3	557	0,45	0,65	0,85	0,80	52.070,03
NAVES DE ALMACENAMIENTO	2.1.3.6	22,00	MBC3	557	0,35	0,65	0,85	0,80	1.895,69
Valor Construcción:								123.761,72	



RESUMEN VALORACIÓN

Tal y como se indicó anteriormente, el valor del inmueble viene determinado por la siguiente fórmula:

$$Vv = GB \cdot (Vs + Vc)$$

en la que:

$$Vs = 103.424,28 \text{ €}$$
$$Vc = 123.761,72 \text{ €}$$
$$GB = 1$$
$$Vv = GB \cdot (Vs + Vc) = 1 \cdot (103424,28 + 123761,72) = \mathbf{227.186,00 \text{ €}}$$

VALOR DEL INMUEBLE: 227.186,00 €
PORCENTAJE TRANSMITIDO: 100,00 %
VALOR ASIGNADO: 227.186,00 €
VALOR ASIGNADO: 227.186,00 €

Asciede el valor asignado para el **100,00 % transmitido en pleno dominio a la cantidad de:**

DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS EUROS

El presente documento ha sido firmado electrónicamente por el Perito de la Administración,
MANUEL VACAS MUÑOZ, Jefe de Servicio de Valoración

ANEXOS DE VALORACIÓN

Listado del bien urbano en Sistema Unificado de Recursos.

Datos numéricos de polígonos y zonas de valor de la ponencia.

Variación del IPC en Andalucía entre la fecha de devengo y la fecha de ponencia.

FIRMADO POR	MANUEL VACAS MUÑOZ	22/07/2022	PÁGINA 9/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmY59TUX59MZ5H5F7RC6J99FTSD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Año de denuncia: 2007 Cálculo del vuelo:

Vía Pública				
Polígono	Código	Sigla	Denominación	Tramo
1	0	CL	BERNABE GARCIA	000

Uso	Edificabilidad	Valor de repercusión (euros/m ²)
Residencial	0,00	333,00
Industrial	0,00	333,00
Comercial	0,00	333,00
Oficinas	0,00	333,00
Otros 1 (Garaje sotano)	0,00	49,98
Otros 2 (C.dist. pl.B)	0,00	0,00
Otros 3 (Dotacional)	0,00	0,00

Valor unitario: 0,00 euros / m²
Longitud mínima de fachada: 0 cm.
Profundidad de fondo: 0 m.
Imp.Mod.Básico Repercusión: 304,800000



FIRMADO POR	MANUEL VACAS MUÑOZ	22/07/2022	PÁGINA 11/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmY59TUX59MZ5H5F7RC6J99FTSD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Datos numéricos de polígonos y zonas de valor de la ponencia.

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR
Ponencia de valores: Total
Año de aprobación de la ponencia: 2007
• VALORES DE REPERCUSIÓN

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industria	Turística	Garajes
PR42	333.00	333.00	333.00	233.10	333.00	49.95
R41	362.00	362.00	362.00	253.40	362.00	54.30
R42	333.00	333.00	333.00	233.10	333.00	49.95
R43	304.50	304.50	304.50	213.15	304.50	45.68
R44	281.00	281.00	281.00	196.70	281.00	42.15
R46	231.00	231.00	231.00	161.70	231.00	36.54
R50	153.00	153.00	153.00	107.10	153.00	36.54
R56	60.00	60.00	60.00	42.00	60.00	36.54



Variación del IPC en Andalucía entre la fecha de devengo y la fecha de ponencia.

fuelle: www.ine.es

Calculo de variaciones del Índice de Precios de Consumo (sistema IPC base 2021)

Variación del Índice General por Comunidades Autónomas según el sistema IPC base 2021 desde **Junio de 1989** hasta **Junio de 2007**

Índice	Porcentaje(%)
Nacional	97,7
Andalucía	92,9
Aragón	96,7
Asturias, Principado de	99,9
Baleares, Illes	95,1
Canarias	88,3
Cantabria	90,6
Castilla y León	93,9
Castilla-La Mancha	95,2
Cataluña	110,3
Comunitat Valenciana	93,5
Extremadura	88,1
Galicia	97,3
Madrid, Comunidad de	92,8
Murcia, Región de	104,8
Navarra, Comunidad Foral de	106,3
País Vasco	99,7
Rioja, La	109,1
Ceuta	--
Mejilla	--

FIRMADO POR	MANUEL VACAS MUÑOZ	22/07/2022	PÁGINA 13/13
VERIFICACIÓN	Pk2jmY59TUX59MZ5H5F7RC6J99FTSD	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

NIF [REDACTED], Secretario del Consejo Rector de la Sociedad Cooperativa Andaluza Campo de Gerena, CIF F41228503, inscripción SERCA SE/00492, domicilio social en Gerena (Sevilla), calle García Ceballo s/nº, de la que es Presidente [REDACTED], NIF [REDACTED]

CERTIFICO:

Que en Asamblea General Extraordinaria, celebrada el 24 de marzo de 2023, reunidos en segunda convocatoria los asociados y asociadas de esta sociedad cooperativa fueron tratados los puntos del orden del día que seguidamente se relacionan:

- 1º.- Adquisición a la Junta de Andalucía de las instalaciones "Silo".
- 2º.- Financiación del importe de la adquisición y gastos de las operaciones jurídicas e impositivas.
- 3º.- Operaciones relativas a la adquisición.
- 4º.- Autorizar al Presidente y Secretario del Consejo Rector para firmar cuantos documentos públicos y/o privados sean precisos para formalizar la totalidad de las operaciones jurídicas indicadas en el punto 3º del orden del día de la presente convocatoria.

Fueron sometidos a debate y finalmente a votación, siendo el resultado el siguiente:

Al punto 1º Adquisición a la Junta de Andalucía el inmueble denominado Silo, compuesto de 2.608 metros cuadrados de suelo urbano de uso industrial y las edificaciones existentes en dicho suelo las cuales tienen su origen en el FEGA y posteriormente transferidas a la Junta de Andalucía según R.D. 511/1996, de 15 de Marzo, del Ministerio para las Administraciones Públicas.

Industrial, superficie 105 m2.

Industrial, superficie 470 m2

Industrial, superficie 22 m2

Importe de la compra venta 227.186 euros (antes de gastos e impuestos), según escrito de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural (Delegación Territorial de Sevilla) de referencia PAT/JGG/trf, de fecha 11 de Enero de 2023.

Al punto 2º. Aceptar la opción ofrecida por la Administración (Junta de Andalucía) efectuando el pago del importe de la compra venta (227.186 euros) de la siguiente manera: el 50% del importe de la compra venta, es decir, 113.593 euros a la firma de escrituras públicas. El resto, es decir, 113.593

VERIFICACIÓN		13/04/2023 08:42	PÁGINA 1/2
--------------	--	------------------	------------

euros, en dos anualidades, siendo la PRIMERA ANUALIDAD el 30 de Noviembre de 2024 y la SEGUNDA ANUALIDAD el 30 de Noviembre de 2025; la primera anualidad de 56.796,50 euros y la segunda anualidad de 56.796,50 euros. El aplazamiento conllevará la correspondiente cláusula resolutoria en los términos especificados en el escrito de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural (Delegación Territorial de Sevilla) de referencia PAT/JGG/trf, de fecha 11 de Enero de 2023.

Realizando el pago mediante aportaciones obligatorias sucesivas de los asociados y asociadas. Artículo 34.4 de los Estatutos Sociales.

Al punto 3º. Adquirir la finca en las condiciones que se encuentra inscrita en el Registro de la propiedad número 2 de Sevilla, según Nota Simple (no actualizada) donde únicamente constan 2.500 metros cuadrados de suelo urbano, Finca de Gerena número 4512, Tomo 905, Libro 84, Folio 148, inscripción 3ª, fecha 21-04-2004, siendo por cuenta de la compradora la Declaración de la Obra Nueva así como los gastos de la compra venta y los impuestos derivados.

Al punto 4. Quedan facultados para la firma de cuantos documentos públicos y privados sean precisos para formalizar las operaciones de Declaración de Obra Nueva y Compra Venta los siguientes señores.

Presidente del Consejo Rector y de la Cooperativa: [REDACTED]

Secretario del Consejo Rector: [REDACTED] NIF [REDACTED]

Los acuerdos a los cuatro puntos del Orden de Día fueron aprobados en votación por unanimidad de los asociados y asociadas asistentes a la asamblea (presentes y representados).

Los acuerdos se consideran válidos en base a lo dispuesto en el artículo 25.2 de los Estatutos Sociales.

A efectos de notificación de la Junta de Andalucía (parte vendedora) de la adopción de acuerdos para la adquisición del Silo, firmo el presente certificado, con el Vº Bº del Presidente, en Gerena (Sevilla) a los treinta y un días del mes de Marzo de dos mil veintitrés.

VºBº el presidente

El secretario

VERIFICACIÓN		13/04/2023 08:42	PÁGINA 2/2
			Firma/

Expte. 2018/012

RESOLUCIÓN POR LA QUE SE DECLARA LA INNECESARIEDAD DEL SILO DE GERENA (SEVILLA), SITO EN CALLE BERNABÉ GARCÍA CEBALLOS, Y SE PROPONE SU ALIENABILIDAD Y POSTERIOR ENAJENACIÓN DIRECTA.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Mediante “Real Decreto 511/1996 de 15 de marzo, sobre traspaso a la Comunidad Autónoma de Andalucía de los medios adscritos a la gestión encomendada en materia de agricultura (FEGA)”, se transfiere a esta Comunidad Autónoma el silo de Gerena, perteneciente a los silos que no forman parte de la red básica en Andalucía, con capacidad de 1.500 Tm y una extensión superficial de 3.412 m², constando en el citado Real Decreto que el Silo a su vez estaba cedido en uso al Ayuntamiento de dicha localidad. El bien, de carácter patrimonial, se encuentra anotado en el Inventario General de Bienes y Derechos (IGBD) de la misma, con el n.º 2000005246 y activo fijo 215000000325.

SEGUNDO.- El inmueble consta inscrito en el Registro de la Propiedad nº2 de Sevilla a nombre de la Comunidad Autónoma de Andalucía con n.º de finca 4512, tomo 905, libro 84, folio 148, inscripción 3ª y una superficie de 2.500 m². La citada parcela linda: al norte, en una longitud de cincuenta y un metros, con terrenos del Ayuntamiento de Gerena; al sur, en una longitud de cincuenta y un metros, con la calle Bernabé García Ceballos -Carretera de Gerena a Aznalcóllar- y con terrenos de [redacted] al este, en una extensión de cincuenta y un metros, con viviendas construidas en terrenos que antes lo fueron de [redacted] y actualmente de [redacted] y al oeste, en una extensión de cuarenta y seis metros, con terrenos de [redacted]

La finca se corresponde con la referencia catastral 0982017QB2508S0001MO, titularidad de la Junta de Andalucía, de 2.608 m² de superficie.

TERCERO.- Tal como se describe en el Real Decreto arriba mencionado, en mayo de 1989 el Servicio Nacional de Productos Agrarios acuerda la cesión temporal de uso de las instalaciones de “El Silo” a favor del Ayuntamiento de Gerena, la cual se formaliza en Acta el 5 de junio de 1989.

CUARTO.- En julio de 1989, el Ayuntamiento de Gerena cede a su vez a la Sociedad Cooperativa Andaluza (SCA) “Campo de Gerena” un solar de 920 m², por un periodo de 50 años, de forma gratuita.

QUINTO.- Siendo ya el Silo titularidad de la Junta de Andalucía, con fecha 4 de julio de 2017, la SCA Campo de Gerena solicita a la Delegación Territorial de esta Consejería en Sevilla la adquisición de las instalaciones conocidas como “El Silo” de Gerena, que como se ha descrito venía ocupando y manteniendo desde el año 1989. Dicha solicitud se acompañaba de una memoria justificativa elaborada de forma conjunta por el Ayuntamiento de la localidad y la Cooperativa.

SEXTO.- Con fecha 20 de julio de 2018 se solicita a la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en Sevilla que, con carácter previo al inicio del procedimiento de enajenación, se compruebe que el inmueble no es necesario para el cumplimiento de los fines de cualquiera de las demás Delegaciones Territoriales en la provincia de Sevilla. Tras las respuestas recibidas, se concluye que el mismo no resulta necesario para el cumplimiento de los fines de ninguna Delegación.

SÉPTIMO.- Con fecha 20 de diciembre de 2018, el Ayuntamiento de Gerena remite certificado del



FIRMADO POR	MARIA JESUS GOMEZ ROSSI	22/04/2023	PÁGINA 1/4
VERIFICACIÓN	[redacted]	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Acuerdo plenario aprobado en sesión ordinaria de fecha 4 de diciembre de 2018, sobre la renuncia a los derechos derivados de la cesión temporal de uso de las instalaciones sitas en la Finca de Gerena, n.º 4512, conocida bajo la denominación “El Silo”.

OCTAVO.- Con fecha 2 de agosto de 2019, la Delegación Territorial remite Memoria justificativa de la enajenación directa, informe de valoración económica actualizado y aceptación del mismo por la SCA Campo de Gerena.

En la misma se explica que la Cooperativa viene atendiendo las necesidades tanto de agricultores como de ganaderos del municipio de Gerena, cuya economía está basada principalmente en la agricultura y la ganadería, siendo dicha Cooperativa la única existente en la zona, colindante con los municipios de Olivares, Albaida, Salteras, Guillena, El Garrobo, Castillo de Las Guardas y Aznalcóllar.

Fue creada en el año 1987 con el objeto de dar servicios agrícolas a los pequeños agricultores de la localidad así como recolectar y comercializar las cosechas de los mismos de forma conjunta; posteriormente amplió sus actividades al sector ganadero, al que suministra forrajes y piensos. En la actualidad está integrada por 250 cooperativistas y las tierras cultivables alcanzan unas 1000 ha.

Es por todo ello que el Ayuntamiento de Gerena, en el referido acuerdo plenario de 2018, renunció a la cesión del mismo con justificación en el interés público de posibilitar a la Cooperativa la adquisición de las instalaciones de las que viene haciendo uso, en consonancia con el compromiso municipal de destinar las instalaciones cedidas a almacenar las cosechas de los pequeños productores de la comarca.

NOVENO.- Con fecha 28 de agosto de 2019, se emite por este Centro Directivo Resolución por la que se declara la innecesidad para el fin al que fue adscrito a esta Consejería del Silo de Gerena y se propone su desafectación, alienabilidad y posterior enajenación directa a la Dirección General de Patrimonio, la cual se remite con fecha 4 de octubre de 2019, junto con el expediente para iniciar la tramitación de su enajenación.

DÉCIMO.- A solicitud formulada en tal sentido, la SCA Campo de Gerena, con fecha 4 de febrero de 2020, manifiesta que es conocedora de la situación registral del silo; en concreto, que según nota simple del Registro de la Propiedad nº2 de Sevilla, únicamente consta inscrita la superficie de parcela en la que se ubica el silo, pero no la construcción, y se compromete a formalizar la enajenación en la situación registral actual.

UNDÉCIMO.- En el marco de la tramitación del expediente patrimonial, mediante oficio de fecha 21 de junio de 2021, la Dirección General de Patrimonio informa que dada la diferencia existente entre el importe de enajenación propuesto y el valor catastral del inmueble, se estima necesario efectuar una nueva tasación.

DUODÉCIMO.- Con fecha 22 de julio de 2022 se emite Dictamen Técnico de Comprobación de Valor, elaborado por el Servicio de Valoración de la Agencia Tributaria de Andalucía (Gerencia Provincial de Sevilla), de la Consejería de Hacienda y Financiación Europea. De conformidad con el mismo, el precio de valoración final de dicho bien inmueble asciende a DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS EUROS (227.186,00€), que es notificado con fecha 17 de enero de 2023 a la Sociedad Cooperativa Andaluza Campo de Gerena. Así mismo se comunica a la Cooperativa que como garantía se establecerá la cláusula resolutoria en la que entre otros consta:

“Las partes, por medio de sus representantes, acuerdan que el incumplimiento de la obligación de pago de uno cualquiera de los plazos del precio aplazado establecidos en la Cláusula anterior tendrá la consideración de condición resolutoria explícita de la compraventa, siempre que el vendedor no opte por exigir al comprador o a la persona que se hubiera subrogado en su posición deudora, el cumplimiento de la obligación incumplida junto con lo daños y perjuicios ocasionados...”

DÉCIMO TERCERO.- La SCA Campo de Gerena, en Asamblea General Extraordinaria, celebrada el 24 de marzo de 2023 acuerda aceptar el precio de enajenación comunicado, así como las condiciones de pago

FIRMADO POR	MARIA JESUS GOMEZ ROSSI	22/04/2023	PÁGINA 2/4
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



aplazado conforme a la legislación patrimonial, efectuando el pago del 50% del precio a la fecha de la formalización de la escritura, otro 25% a 30 de noviembre de 2024 y el último 25% restante a 30 de noviembre de 2025.

DÉCIMO CUARTO.- Con fecha 14 de abril, la Delegación Territorial remite a este Centro directivo Informe justificativo de la innecesariedad del Silo de Gerena, sito en C/ Bernabé García Ceballos, para el cumplimiento de los fines de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, así como Propuesta de Resolución favorable a la declaración de alienabilidad y enajenación del silo de Gerena, sito en la calle Bernabé García Ceballos, ambos de 13 de abril de 2023

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- El artículo 67 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la comunidad Autónoma de Andalucía establece que:

Los bienes de dominio privado, mientras tengan este carácter, son alienables y prescriptibles.

II.- Por su parte, los artículos 85 y siguientes de la mencionada Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la comunidad Autónoma de Andalucía, regulan la disponibilidad de los bienes de dominio privado:

Artículo 86: La enajenación de bienes inmuebles de dominio privado pertenecientes a la Comunidad Autónoma requerirá previa declaración de alienabilidad por la Consejería de Hacienda en expediente en el que se acredite que el bien no tiene la condición de dominio público. En su caso, se requerirá informe del Órgano que tenga encomendada la administración de dicho bien.

Artículo 87: La competencia para enajenar los bienes inmuebles corresponde a la persona titular de la Consejería competente en materia de Hacienda si su valor no excede de seis millones de euros.

Artículo 88: La enajenación de los bienes inmuebles se hará mediante subasta. No obstante, podrá realizarse mediante enajenación directa cuando el valor del bien o derecho sea inferior a 60.000 euros. Igualmente, podrá realizarse mediante enajenación directa cuando el Consejo de Gobierno así lo disponga si existen razones objetivas justificadas.

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

En la misma línea se pronuncian los artículos 179 y siguientes 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.

En concreto, el artículo 186 del Decreto citado establece:

1. El acuerdo de enajenación directa será adoptado por el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero de Hacienda.

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

II.-La persona titular de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural tiene competencia para dictar Resolución, en virtud de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, así como en el artículo 12 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, dictándose la presente Resolución por delegación de competencia efectuada en virtud de la Orden de la Consejería de Agricultura,

FIRMADO POR	MARIA JESUS GOMEZ ROSSI	22/04/2023	PÁGINA 3/4
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Pesca, Agua y Desarrollo Rural de 21 de noviembre de 2022, BOJA nº 227 de 25 de noviembre de 2022.

En su virtud,

RESUELVO

PRIMERO.- Declarar la innecesariedad para los fines de esta Consejería del Silo de Gerena (Sevilla), sito en la calle Bernabé García Ceballos de la misma localidad, con referencia catastral 0982017QB2508S0001MO y anotado en el IGBD con n.º 2000005246 y activo fijo 215000000325.

SEGUNDO.- Proponer la declaración de alienabilidad del citado inmueble y su posterior enajenación directa a la Sociedad Cooperativa Andaluza Campo de Gerena.

La Consejera de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural
P.D. Orden de 21 de noviembre de 2022
(BOJA Nº 227 de 25 de noviembre de 2022)

La Secretaria General Técnica,
María Jesús Gómez Rossi

FIRMADO POR	MARIA JESUS GOMEZ ROSSI	22/04/2023	PÁGINA 4/4
VERIFICACIÓN		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 2000005246 el siguiente bien inmueble:

Denominación	SILO GERENA
Número de Inventario	2000005246
Número de Activo	215000000325
Subclase	215300 Silos
Domicilio	GARCIA CEBALLOS
Municipio	GERENA
Provincia	Sevilla
Lote	
Carácter del bien	Patrimonial
Naturaleza	Urbana
Catalogación	

Datos catastrales

Referencia Catastral	0982017QB2508S0001MO
----------------------	----------------------

Datos de Adquisición

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

Datos registrales

Registro Inmueble	Nº Reg.	Tomo	Libro	Folio	Finca	Titularidad
SEVILLA	2	905	84	148	4512	C.A.A.

Datos de adscripción

Año	Sección	Fecha Ini. Adsc.	Fecha Fin Adsc.
2023	1400 CONS. DE AGRIC., PESCA, AGUA Y D	01.01.2015	





INFORME AJ-CEHFE 2023/265 SOBRE ENAJENACIÓN DIRECTA POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA DEL SILO DE GERENA A SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA “CAMPO DE GERENA”.

Patrimonio. Bienes patrimoniales. Declaración de alienabilidad conforme a derecho. Enajenación directa de bien inmueble justificada. Acuerdo de aprobación de la tasación conforme a derecho. Análisis del borrador de escritura pública de compraventa.

Habiéndose solicitado por el Ilmo. Sr. Director General de Patrimonio informe preceptivo de esta asesoría jurídica sobre el asunto arriba referido, conforme al artículo 78.2.j) 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 (en adelante, ROFGJ), 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 del Silo de Genera (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 de enajenación directa.

Asimismo 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 adjudica la enajenación directa, ambos de la Dirección General de Patrimonio, y del documento contractual para la formalización del negocio.

Se acompaña la siguiente documentación:

- 1. Borrador de Acuerdo de la Dirección General de Patrimonio por el que se declara la alienabilidad del inmueble de referencia.*
- 2. Borrador del Acuerdo del Consejo de Gobierno.*
- 3. Borrador de Resolución de la Dirección General de Patrimonio por la que se acuerda la enajenación directa.*
- 4. Borrador del documento contractual para la formalización del negocio.*
- 5. Escritos de la Delegación del Gobierno en Sevilla, Secretaría General Provincial de Hacienda y Administración Pública sobre la innecesariedad del inmueble para el resto de organismos de la provincia.*
- 6. Memoria justificativa de la enajenación directa del silo a la “Sociedad Cooperativa Andaluza Campo de Gerena”, emitida por la DT en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible,*



Firmado por: CRUZ MARTINEZ MARIA VICTORIA		20/12/2023 12:51	PÁGINA 1 / 5
VERIFICACIÓN	PzPpxDoQF3eu131kb7XqY2tQ8cO66\$	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



de 1 de agosto de 2019.

6. *Dictamen técnico de comprobación de valor emitido por la Gerencia Provincial de Sevilla de la Agencia Tributaria, con fecha 22 de julio de 2022.*

7. *Informe del Secretario General Provincial de la DT en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, sobre la valoración del Silo de Gerena, de 27 de octubre de 2022.*

8. *Escrito de la Sociedad Cooperativa Andaluza Campo de Gerena, mostrando su interés en la adquisición del inmueble, de fecha 31 de marzo de 2023.*

9. *Informe Justificativo de la innecesariedad del Silo de Gerena para el cumplimiento de los fines de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, emitido por la Delegación Territorial en Sevilla con fecha 13 de abril de 2023.*

10. *Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, por la que se declara la innecesariedad y alienabilidad del Silo y se propone su enajenación directa, de fecha 22 de abril de 2023.*

11. *Nota simple registral.*

12. *Certificación catastral.*

13. *Certificado del Inventario General de Bienes y Derechos.”*

SEGUNDO.- El presente informe ha de emitirse con carácter preceptivo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 78, apartado 2.j) del ROFGJ, en el extremo relativo al borrador de Resolución de la Dirección General de Patrimonio por el que se declara la alienabilidad del Silo sito en la calle Bernabé García Ceballos s/n de Gerena(Sevilla), titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con lo dispuesto en el último apartado del artículo 179 del Decreto 276/1987, por el que se aprueba el Reglamento de aplicación de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante, LPA), conforme al cual *“En todo expediente de declaración de alienabilidad deberá informar preceptivamente el Gabinete Jurídico de la Consejería de la presidencia”*.

Sin embargo, dado que además se someten a la consideración de esta Asesoría Jurídica el borrador de Acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se autoriza la enajenación directa de dicho inmueble, los borradores de Acuerdo de la Dirección General de Patrimonio, de aprobación de la tasación del inmueble y de adjudicación de la enajenación directa, así como también el documento contractual para la formalización del negocio, nos pronunciaremos sobre tales documentos, si bien respecto de todos ellos, el informe ha de entenderse emitido con carácter facultativo, al no encajar en ninguno de los supuestos del artículo 78.2 del ROFGJ. No obstante, conviene recordar respecto los informes de esta naturaleza que es necesario concretar el extremo o extremos acerca de los que se solicita, citándose el precepto que lo exija o fundamentando, en su caso, la conveniencia de reclamarlo, de acuerdo con el artículo 76.2 ROFGJ.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Firmado por: CRUZ MARTINEZ MARIA VICTORIA		20/12/2023 12:51	PÁGINA 2 / 5
VERIFICACIÓN	PzPpxDoQF3eu131kb7XqY2tQ8cO66\$	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



PRIMERA.- En primer lugar, se somete a consideración de esta Asesoría Jurídica el borrador de Acuerdo de la Dirección General de Patrimonio, de declaración de alienabilidad del Silo sito en la Calle Bernabé García Ceballos s/n de Gerena (Sevilla).

Ha de indicarse que el inmueble de referencia consta anotado en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con carácter patrimonial, según Certificado del Servicio de Inventario y Riesgos de fecha 26 de junio de 2023, habiendo sido adquirido por transferencia, esto es, por traspaso de funciones y servicios, operado en este caso por Real Decreto 511/1996, de 15 de marzo, sobre traspaso a la Comunidad Autónoma de Andalucía de los medios adscritos a la gestión encomendada en materia de agricultura (FEGA). En dicho certificado figuran los datos registrales y catastrales del inmueble, estando inscrito en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Sevilla, al tomo 905, libro 84, folio 148 con el núm. de finca registral 4512 de Gerena, siendo su referencia catastral 0982017QB2508S0001MO.

Dicho esto, por lo que hace a la tramitación del expediente para la declaración de alienabilidad de los inmuebles objeto de enajenación, ha de estarse a lo dispuesto en los artículos 86 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como en el artículo 179 de su Reglamento.

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

Pues bien, tales exigencias se han observado en el expediente que nos ocupa, al constar en el mismo, además del borrador de Acuerdo de declaración de alienabilidad del Silo de Gerena, Informe del órgano que tiene encomendada la administración de dicho bien, en este caso, la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. En este sentido, mediante Resolución de 22 de abril de 2023, de la Secretaría General Técnica declara la innecesariedad del Silo de Gerena y propone la declaración de alienabilidad de dicho inmueble y su posterior enajenación directa a la Sociedad Cooperativa Andaluza “Campo de Gerena”.

Finalmente, por lo que hace al borrador de Resolución de la Dirección General de Patrimonio por la que se declara la alienabilidad del inmueble que nos ocupa, ninguna corrección en derecho se realiza al mismo, si bien aunque se indica que el bien figura inscrito con carácter patrimonial en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sería conveniente, de acuerdo con la dicción literal de los artículos 86 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y 179 de su Reglamento, que se indicara expresamente que no tiene carácter demanial, de acuerdo con los preceptos transcritos, como se desprende precisamente del hecho de que figuren en dicho inventario con carácter patrimonial.

SEGUNDA.- En cuanto al borrador de Acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se dispone la enajenación directa del inmueble, respecto del cual nuestro informe tiene carácter facultativo, pese a que se aluda al carácter preceptivo del mismo en el oficio de petición de informe, el mismo deviene necesario de conformidad con el artículo 88 LPA, conforme al cual:

“La enajenación de los bienes inmuebles se hará mediante subasta. No obstante, podrá realizarse

Firmado por: CRUZ MARTINEZ MARIA VICTORIA		20/12/2023 12:51	PÁGINA 3 / 5
VERIFICACIÓN	PzPpxDoQF3eu131kb7XqY2tQ8cO66\$	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



mediante enajenación directa cuando el valor del bien o derecho sea inferior a 120.000 euros. Igualmente, podrá realizarse mediante enajenación directa cuando el Consejo de Gobierno así lo disponga si existen razones objetivas justificadas.

En los supuestos de enajenación directa, se dará cuenta a la Comisión del Parlamento competente en materia de Hacienda.”

Es el apartado segundo del artículo 186 del Reglamento el que se ocupa de concretar las razones objetivas que permiten excluir la subasta cuando el valor del inmueble excede de los 120.000 euros, como es el caso, señalando 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.”

En este sentido, se acompaña a la documentación remitida Memoria justificativa de la enajenación directa del silo a la “Sociedad Cooperativa Andaluza Campo de Gerena”, emitida por la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, de 1 de agosto de 2019, en base a las “características específicas del bien” y a las “circunstancias excepcionales concurrentes” que se detallan en el mismo, motivos válidos de conformidad con el artículo 186.2 del Reglamento de desarrollo de la LPA.

Dicho esto, ninguna observación en derecho ha de hacerse al borrador de Acuerdo remitido, si bien se indica erróneamente la Comisión parlamentaria a la que es preciso dar cuenta del Acuerdo del Consejo de Gobierno, en cumplimiento de lo dispuesto en el último inciso de artículo 88 LPA, que será la Comisión de Economía, Hacienda y Fondos Europeos del Parlamento (en lugar de la de Hacienda y Financiación Europea), debiendo rectificarse este extremo.

TERCERA.- Por lo que hace al borrador de Acuerdo de la Dirección General de Patrimonio por el que se aprueba la tasación del Silo de Gerena (Sevilla), el mismo cumple con las formalidades que le son propias, constando en la documentación remitida Dictamen técnico de comprobación de valor emitido por la Gerencia Provincial de Sevilla de la Agencia Tributaria, con fecha 22 de julio de 2022, que atribuye al mismo un valor de 227.186'00€, valoración ésta que se considera la más equilibrada de las cuatro presentadas, según se desprende del Informe sobre la valoración del Silo de Gerena, emitido el 27 de octubre de 2022, por el Secretario General Provincial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural.

De acuerdo con lo anterior, mediante el borrador de Acuerdo sometido a nuestra consideración, el Director General de Patrimonio aprueba dicha tasación al amparo de lo dispuesto en el apartado tercero de la Disposición Adicional Novena de la LPA, que después de reconocer la competencia de dicho Centro Directivo para su aprobación, dispone que *“Cuando en un expediente constaren tasaciones discrepantes, la aprobación recaerá sobre la que se considere más ajustada al valor del bien.”*

CUARTA.- Por lo que se refiere al borrador de la Resolución de la Dirección General de Patrimonio,

Firmado por: CRUZ MARTINEZ MARIA VICTORIA		20/12/2023 12:51	PÁGINA 4 / 5
VERIFICACIÓN	PzPpxDoQF3eu131kb7XqY2tQ8cO66\$	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



por la que se acuerda la enajenación directa del Silo de Gerena (Sevilla), de conformidad con los artículos 87 LPA y 180 de su Reglamento de desarrollo, la competencia para enajenar bienes inmuebles cuyo valor no exceda de los seis millones de euros corresponde a la persona titular de la Consejería competente en materia de Hacienda, si bien la misma se encuentra delegada en el Director General de Patrimonio, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado d) del artículo 25 de la Orden de 27 de noviembre de 2023, por la que se delegan competencias en órganos directivos de la Consejería y de sus entidades instrumentales, conforme al cual se delega en la persona titular de dicho Centro Directivo la competencia para la adjudicación en el procedimiento de enajenación de bienes inmuebles, cuando el valor de los bienes no exceda de seis millones de euros, de acuerdo con el artículo 87 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo. De acuerdo con ello, debe corregirse la referencia que se hace en el borrador a la anterior Orden de delegación de competencias, de 20 de noviembre de 2018, de la Consejería de Economía, Hacienda y Administración Pública, por la que se delegan y se atribuyen competencias en órganos directivos de la Consejería y de sus entidades instrumentales.

Por lo demás, resta por señalar que sería conveniente que el Resuelve Cuarto, que establece la resolución del contrato para el caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes, dejara a salvo lo dispuesto en el Resuelve Segundo, para el caso de incumplimiento de alguno de los plazos del precio aplazado, supuesto para el que se establece una condición resolutoria explícita, sin perjuicio de la facultad del vendedor (en este caso, la Comunidad Autónoma de Andalucía) de optar por exigir al comprador o persona subrogada en la posición deudora el cumplimiento junto con los daños y perjuicios ocasionados. Por tanto, dicha cláusula podría quedar redactada añadiéndose a su redacción actual “sin perjuicio de lo dispuesto en el Resuelve Segundo de esta resolución”.

QUINTA.- Finalmente, por lo que respecta al borrador de minuta de escritura pública de compraventa, es preciso hacer las siguientes observaciones de índole estrictamente formal:

- En el Expositivo Cuarto de la escritura, sería conveniente suprimir el término adjudicación, más propio del procedimiento de enajenación mediante subasta, por cuanto en este caso nos encontramos ante una venta directa de un bien inmueble. Por el mismo motivo, debe suprimirse dicho término de la Cláusula Segunda del contrato.

- Se observa una errata en la Cláusula primera, al referirse a la finca como “ffnca”.

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

La Letrada de la Junta de Andalucía.

Firmado por: CRUZ MARTINEZ MARIA VICTORIA		20/12/2023 12:51	PÁGINA 5 / 5
VERIFICACIÓN	PzPpxDoQF3eu131kb7XqY2tQ8cO66\$	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Nº expediente: SE 23/016 MAT
Inmueble: Silo, C/ Bernabé García Ceballos, s/n
Municipio: Gerena (Sevilla)
RC: 0982017QB2508S0001MO
Procedimiento: Enajenación Directa
Acto: Declaración de alienabilidad

ACUERDO DE DECLARACIÓN DE ALIENABILIDAD DEL SILO SITO EN C/BERNABÉ GARCÍA CEBALLOS S/N DE GERENA (SEVILLA)

La Comunidad Autónoma de Andalucía es propietaria del Silo sito en la c/ Bernabé García Ceballos s/n de Gerena (Sevilla), en virtud de transferencia efectuada mediante Real Decreto 511/1996, de 15 de marzo, sobre traspaso a la Comunidad Autónoma de Andalucía de los medios adscritos a la gestión encomendada en materia de agricultura (FEGA). Se incluye en la relación n.º 1 de Silos que no forman parte de la Red Básica en Andalucía.

Dicho inmueble, consta anotado en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el nº 2000005246, con carácter patrimonial, adscrito a la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Su referencia catastral es 0982017QB2508S0001MO y está inscrito en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Sevilla, con el número de finca 4512, al tomo 905, libro 84, folio 148. Tiene naturaleza patrimonial, por lo que no tiene la condición de dominio público.

Con fecha 13 de abril de 2023, la Sociedad Cooperativa Andaluza “Campo de Gerena”, presentó ante la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, una oferta formal de adquisición del citado inmueble, así como la aceptación de la tasación del mismo, de fecha 22 de julio de 2022.

Por ello, de conformidad con lo previsto en el artículo 62 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural declara, mediante Resolución de la Secretaría General Técnica de 22 de abril de 2023, la innecesariedad del citado Silo para los fines de dicha Consejería, y propone su declaración de alienabilidad y posterior enajenación directa a favor de la Sociedad Cooperativa Andaluza “Campo de Gerena”, señalando que se trata de un inmueble que no es necesario para los fines de dicha Consejería; así mismo, consta la innecesariedad del citado Silo para el resto de las Delegaciones Territoriales de las distintas Consejerías en la provincia 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 120.000 euros. Igualmente, podrá realizarse mediante enajenación directa cuando el Consejo de Gobierno así lo disponga si existen razones objetivas justificadas”.



FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/01/2024	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmN8EH9UUWK7GYKEUXP2EMJBPH3	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 entre otras, las características específicas del bien o la concurrencia de circunstancias excepcionales.

En la Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de 22 de abril de 2023 se justifican como causas para excluir en el presente caso la subasta las siguientes: que el inmueble se está utilizando por la Cooperativa, en concreto, desde julio de 1989, y que ha realizado actuaciones de mantenimiento general del Silo, instalaciones y maquinaria, conservación, mejora y reposición de elementos, etc; las dificultades de este complejo para ser destinado a otros fines o usos distintos, al tratarse de una construcción diseñada expresamente para el almacenamiento de grano y otros materiales a granel como parte integrante del ciclo de acopio de la agricultura, o para utilizar su maquinaria en el acondicionamiento del grano para su posterior comercialización; además, existen otros factores a tener en cuenta, como son las características del municipio y su economía basada principalmente en la agricultura y la ganadería, siendo la Sociedad Cooperativa “Campo de Gerena”, la única que se encuentra en la zona, colindante con otros municipios; asimismo, se destaca la incidencia de la Cooperativa en el sector, el empleo y en la economía del municipio.

En consecuencia, visto el Informe AJ-CEHFE 2023/265 de 20 de diciembre de 2023 de la Asesoría Jurídica de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos 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 por 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,

ACUERDO

Declarar la alienabilidad del inmueble sito en la calle Bernabé García Ceballos, s/n de Gerena (Sevilla), que consta anotado en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el número 2000005246, carácter patrimonial y adscrito a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

Sevilla, a la fecha de la firma electrónica

EL DIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO

Joaquín Gallardo Gutiérrez

FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/01/2024	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmN8EH9UUWK7GYKEUXP2EMJBPH3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Nº expediente: SE 23/016 MAT
Inmueble: Silo, C/ Bernabé García Ceballos, s/n
Municipio: Gerena (Sevilla)
RC: 0982017QB2508S0001MO
Procedimiento: Enajenación Directa
Acto: Aprobación tasación

ACUERDO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO POR EL QUE SE APRUEBA LA TASACIÓN DEL SILO DE GERENA (SEVILLA), SITO EN LA C/ BERNABÉ GARCÍA CEBALLOS, S/N DE DICHA LOCALIDAD

La Comunidad Autónoma de Andalucía es propietaria del silo de 2.608 m² de superficie gráfica, sito en la c/ Bernabé García Ceballos, s/n de Gerena (Sevilla), anotado en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el número 2000005246, adscrito a la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural y carácter patrimonial. Se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de Sevilla n.º 2, con el número de finca 4512, al tomo 905, libro 84, folio 148. Su referencia catastral es 0982017QB2508S0001MO.

En la documentación aportada por la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, consta Dictámen Técnico de comprobación de valor del Silo, de 22 de julio de 2022, emitido por la Gerencia Provincial de Sevilla de la Agencia Tributaria de Andalucía, por un importe de DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS EUROS (227.186 €), así como su conformidad y aceptación por parte del adquirente, Cooperativa Andaluza “Campo de Gerena”, de fecha 13 de abril de 2023.

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 los artículos 182 a 185 del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 276/1987, de 11 de noviembre,

ACUERDO

Primero: Aprobar la tasación del inmueble sito en la c/ Bernabé García Ceballos s/n de Gerena (Sevilla), anotado en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el número 2000005246, en un valor de DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS EUROS (227.186 €).

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 ONCE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS, CON TREINTA CÉNTIMOS (11.359,30 €).



FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/01/2024	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmVQXJ5TPYTZZPZR252FUBZ9C8S	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Tercero: Dar traslado del presente Acuerdo a la Sociedad Cooperativa Andaluza “Campo de Gerena”, para que constituya dicha garantía ante la Dirección General de Patrimonio en la Caja General de Depósitos de esta Consejería en Sevilla o a través de la oficina virtual de la Junta de Andalucía, y remitida 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

EL DIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO

Joaquín Gallardo Gutiérrez

FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	23/01/2024	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmVQXJ5TPYTZZPZR252FUBZ9C8S	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Nº expediente: SE 23/016 MAT
Inmueble: Silo, C/ Bernabé García Ceballos, s/n
Municipio: Gerena (Sevilla)
RC: 0982017QB2508S0001MO
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 DEL SILO SITO EN C/ BERNABÉ GARCÍA CEBALLOS S/N DE GERENA (SEVILLA)

Mediante Acuerdo de la Dirección General de Patrimonio de 21 de julio de 2023, se inicia expediente para la enajenación directa del Silo, sito en C/ Bernabé García Ceballos, s/n de Gerena, anotado en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el nº 2000005246 y naturaleza patrimonial. Su referencia catastral es 0982017QB2508S0001MO y está inscrito en el Registro de la Propiedad nº 2 de Sevilla, con el número de finca 4512, al tomo 905, libro 84, folio 148.

La Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, a la que está adscrito el citado inmueble, mediante Resolución de 22 de abril de 2023, ha solicitado su declaración de alienabilidad y posterior enajenación directa a favor de la Sociedad Cooperativa Andaluza “Campo de Gerena”, señalando que se trata de un inmueble que no es necesario para los fines de dicha Consejería; así mismo, consta la innecesariedad del citado silo para el resto de las Delegaciones Territoriales de las distintas Consejerías en la provincia de Sevilla.

Con fecha 13 de abril de 2023, la Sociedad Cooperativa Andaluza “Campo de Gerena” ha presentado oferta formal de adquisición del citado inmueble, alegando que se encuentra utilizándolo, habiendo realizado actuaciones de mantenimiento general del Silo, instalaciones y maquinaria, conservación, mejora y reposición de elementos, etc. Además, existen otros factores a tener en cuenta, como son las características del municipio y su economía basada principalmente en la agricultura y la ganadería, siendo la Sociedad Cooperativa Andaluza “Campo de Gerena”, la única que se encuentra en la zona, colindante con otros municipios; asimismo, se destaca la incidencia de la Cooperativa en el sector, el empleo y en la economía del municipio.

Actualmente, en el Registro de la Propiedad no consta inscrita la construcción que figura en el Catastro Inmobiliario; no obstante, previa conformidad con la citada Cooperativa, la regularización de esta situación se llevará a cabo convenientemente tras la formalización del negocio jurídico, en aras de la mayor eficacia y economía procedimental.

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



FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	27/05/2024	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	Pk2jm3CJDWBCCPENT8RQCKPC345KA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

noviembre, en relación con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se emite informe favorable a las cláusulas que se relacionan, y que regirán la enajenación directa:

CLAUSULAS

1. El importe de la enajenación asciende a la cantidad de DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS EUROS (227.186 €), excluidos los impuestos que gravan la transmisión del inmueble.
2. Los bienes y derechos que se transfieren lo serán libres de cargas, gravámenes, arrendamientos o cualquier otra limitación respecto a la libre disposición.
3. El incumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes conllevará la resolución del correspondiente contrato.
4. Serán a cargo del comprador los gastos ocasionados por el otorgamiento de la escritura pública, sus copias, así como los de inscripción en el Registro de la Propiedad. Así mismo, deberá abonar todos los impuestos que gravan la transmisión.

Sevilla, a la fecha de la firma electrónica

EL DIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO

Joaquín Gallardo Gutiérrez

FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	27/05/2024	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	Pk2jm3CJDWBCCPENT8RQCKPC345KA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Junta de Andalucía

INTERVENCIÓN GENERAL

Fecha: la del pie de firma
Ref.: FIS:EGE/SF:FPA/jlml
Asunto: I.P. 2024-12 Enajenación directa
Silo de Gerena

**CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y
FONDOS EUROPEOS**
Dirección General de Patrimonio
C/ Juan Antonio Vizarrón s/n
C.P. 41092 - Sevilla

Se ha recibido en esta Intervención General, escrito de la Dirección General de Patrimonio, de fecha 28 de mayo de 2024, remitiendo el expediente para la enajenación directa del inmueble sito en C/ Bernabé García Ceballos s/n, de Gerena (Sevilla), para que se emita el preceptivo informe, de conformidad con lo previsto 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, de 11 de noviembre. En el expediente recibido constan las siguientes actuaciones:

1. Borrador de Resolución de la Dirección General de Patrimonio por la que se acuerda la enajenación directa del Silo en C/ Bernabé García Ceballos s/n de Gerena (Sevilla).
2. Borrador del Acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se dispone la enajenación directa del Silo en C/ Bernabé García Ceballos s/n de Gerena (Sevilla).
3. Borrador del documento contractual para la formalización del negocio de compraventa del Silo de Gerena sito en C/ Bernabé García Ceballos s/n de Gerena (Sevilla).
4. Escritos de diferentes organismos sobre la innecesariedad del inmueble por parte de los mismos.
5. Memoria justificativa de la enajenación directa del Silo a la Sociedad Cooperativa Andaluza Campo de Gerena, de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, de fecha de 1 de agosto de 2019.
6. Dictamen técnico de comprobación de valor, emitido por la Gerencia Provincial de Sevilla de la Agencia Tributaria, de fecha de 22 de julio de 2022.
7. Escrito de la Sociedad Cooperativa Andaluza del campo de Genera, mostrando su interés en la adquisición del inmueble, de fecha de 31 de marzo de 2023.
8. Informe justificativo de la innecesariedad del inmueble del Silo de Gerena para el cumplimiento de los fines de la Consejería de Agricultura, Pesca Agua y Desarrollo Rural, emitido por la Delegación Territorial en Sevilla, de fecha de 13 de abril de 2023.
9. Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural por la que se declara la innecesariedad del Silo, y se propone su alienabilidad y posterior enajenación directa, de fecha de 22 de abril de 2023.
10. Informe AJ-CEHFE/265del Gabinete Jurídico, de fecha de 20 de diciembre de 2023.
11. Acuerdo de la Dirección General de Patrimonio por la que se declara la alienabilidad del inmueble de referencia, de fecha de 23 de enero de 2024.

C/Juan Antonio Vizarrón s/n. 41092 Sevilla
Teléfono: 955 064 936
Correo-e: igeneral.chyfe@juntadeandalucia.es



FIRMADO POR	MARIA ANTONIA GONZALEZ PAVON	06/06/2024	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	Pk2jm5GRBF7BRDVVMXB655UMLGFY39	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Junta de Andalucía

INTERVENCIÓN GENERAL

12. Acuerdo de la Dirección General de Patrimonio por la que se aprueba la tasación del Silo de Gerena, de fecha de 23 de enero de 2024.
13. Informe de la Dirección General de Patrimonio al clausulado del negocio aplicable al expediente para la enajenación directa del inmueble de referencia, de fecha de 27 de mayo de 2024.
14. Nota simple registral, certificación catastral y certificado del Inventario General de Bienes y Derechos.

De acuerdo con la información obrante en el expediente de enajenación directa del Silo ubicado en Gerena (Sevilla), C/ Bernabé García Ceballos s/n, dicho expediente se ajusta a lo exigido por la normativa del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. No obstante lo anterior, se recuerda la necesidad de prestar la garantía del valor de tasación del inmueble, prevista para la participación en el procedimiento de adjudicación, 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 para la aplicación de la Ley del Patrimonio.

LA INTERVENTORA GENERAL

C/Juan Antonio Vizarrón s/n. 41092 Sevilla
Teléfono: 955 064 936
Correo-e: igeneral.chyfe@juntadeandalucia.es



FIRMADO POR	MARIA ANTONIA GONZALEZ PAVON	06/06/2024	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	Pk2jm5GRBF7BRDVVMXB655UMLGFY39	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Nº expediente: SE 23/016 MAT
Inmueble: Silo, C/ Bernabé García Ceballos, s/n
Municipio: Gerena (Sevilla)
RC: 0982017QB2508S0001MO
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 DEL SILO DE GERENA (SEVILLA), SITO EN LA C/ BERNABÉ GARCÍA CEBALLOS S/N, DE DICHA LOCALIDAD

La Comunidad Autónoma de Andalucía es propietaria del silo de 2.608 m² de superficie gráfica, sito en la c/ Bernabé García Ceballos, s/n de Gerena (Sevilla), anotado en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el número 2000005246, carácter patrimonial y adscrito a la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de Sevilla n.º 2, con el número de finca 4512, al tomo 905, libro 84, folio 148. Su referencia catastral es 0982017QB2508S0001MO.

Con fecha 13 de abril de 2023, la Sociedad Cooperativa Andaluza “Campo de Gerena” ha presentado oferta forma de adquisición del citado inmueble, alegando que se encuentra utilizándolo, habiendo realizado actuaciones de mantenimiento general del Silo, instalaciones y maquinaria, conservación, mejora y reposición de elementos, etc. Además, existen otros factores a tener en cuenta, como son las características del municipio y su economía basada principalmente en la agricultura y la ganadería, siendo la Sociedad Cooperativa “Campo de Gerena”, la única que se encuentra en la zona, colindante con otros municipios; asimismo, se destaca la incidencia de la Cooperativa en el sector, el empleo y en la economía del municipio.

La Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural ha declarado, con fecha 22 de abril de 2023, la alienabilidad del citado inmueble para su enajenación a la citada Sociedad Cooperativa, señalando que el inmueble no es necesario para el desarrollo de las competencias de dicha Consejería; así mismo, consta la manifestación de innecesariedad del citado inmueble para el resto de las Delegaciones Territoriales de las distintas Consejerías en la provincia de Sevilla.

La Dirección General de Patrimonio ha emitido Acuerdo de fecha 23 de enero de 2024, 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 apartado d) del artículo 25 de la Orden de 27 de noviembre de 2023, por la que se delegan competencias en órganos directivos de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos y de sus entidades instrumentales.



En razón al valor de tasación del inmueble (227.186 euros), aprobado mediante Acuerdo de 23 de enero de 2024 de la Dirección General de Patrimonio, la competencia para su enajenación corresponde a la Consejera de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, 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 27 de mayo de 2024 y 6 de junio de 2024, 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 del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en el artículo 186.1 del Reglamento para su aplicación, mediante Acuerdo de de de 2024 del Consejo de Gobierno, se dispone la enajenación directa del Silo de Gerena (Sevilla) a la Sociedad Cooperativa “Campo de Gerena” (B.O.J.A 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, 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 por el que se aprueba la tasación del inmueble de fecha 23 de enero de 2024, 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 26 de abril de 2024, Expediente RUE-CAJAMET - EH4101-2024/500260, por importe de 11.359,30 euros).

Por todo ello, visto el Informe AJ-CEHFE 2023/265 de 20 de diciembre de 2023, 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 del Silo de Gerena (Sevilla), sito en la C/ Bernabé García Ceballos, s/n de dicha localidad, anotado en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el n.º 2000005246, carácter patrimonial y adscrito a la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, a la Sociedad Cooperativa Andaluza “Campo de Gerena”, por un importe de DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS EUROS (227.186 €), impuestos excluidos, que se se abonarán de la siguiente manera: el 50% del importe a la fecha de la formalización 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 (113.593€), otro 25% a 30 de noviembre de 2024 (56.796,5€) y el último 25% restante a 30 de noviembre de 2025 (56.795,5 €).

Segundo: Como garantía se establecerá una cláusula resolutoria: “Las partes, por medio de sus representantes, acuerdan que el incumplimiento de la obligación de pago de uno cualquiera de los plazos del precio aplazado establecidos en la Cláusula anterior tendrá la consideración de condición resolutoria explícita de la compraventa, siempre que el vendedor no opte por exigir al comprador o a la persona que se

hubiera subrogado en su posición deudora el cumplimiento de la obligación incumplida junto con los daños y perjuicios ocasionados.

A los efectos de acreditar ante el Registro de la Propiedad competente el cumplimiento de la condición resolutoria prevista en la presente Cláusula, bastará Resolución administrativa original aprobada por la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos de la Junta de Andalucía que acredite que la Comunidad Autónoma de Andalucía ha decidido optar por la resolución de la presente compraventa.

Acreditada ante el Registro de la Propiedad competente con la documentación mencionada el cumplimiento de la condición resolutoria prevista en la presente Cláusula, deberá de procederse a inscribirse nuevamente la propiedad de la Finca a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía de conformidad con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

En el supuesto en que proceda la resolución de la compraventa y se haya producido la pérdida o deterioro de la Finca durante el tiempo en que la misma no haya formado parte integrante del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, resultará de aplicación lo dispuesto en los artículos 1122 y 1123 del Código Civil, a cuyo contenido las partes se remiten expresamente”.

Tercero: El inmueble se transfiere libre de cargas, gravámenes, arrendamientos o cualquier otra limitación respecto a la libre disposición.

Cuarto: El incumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes conllevará la resolución del correspondiente contrato, sin perjuicio de lo dispuesto en el Resuelve Segundo de esta resolución.

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

Sexto: 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.

Séptimo: Por la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, 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, B.O.J.A nº 228, de 26/11/2018)

EL DIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO
Joaquín Gallardo Gutiérrez