

RESOLUCIÓN

ASUNTO: ADQUISICIÓN DE LA FINCA REGISTRAL DE ALMUÑÉCAR NÚM. 10915, ERMITA DEL CERVAL.

ANTECEDENTES

Primero: Con fecha 25 de septiembre de 2024 se dictó propuesta de la Concejalía de Cultura interesando se instruya expediente para proceder a la adjudicación de la finca en la que se sitúa la Ermita del Cerval.

En la misma fecha se emitió informe por la arqueóloga municipal concluyendo:

“La adquisición por parte del Ayuntamiento de Almuñécar de la parcela “Almendros Viejos”, situada en la pedanía El Cerval, redundará positivamente en la ciudadanía, al transformarse en propiedad pública un terreno con gran significado social y cultural, enclavado en un entorno natural de gran valor paisajístico, que se puede convertir en un importante recurso para el turismo cultural, al dar proyección a una comarca del interior de la costa tropical, inmediata al parque natural de la Sierra Almijara y Tejeda, muy desconocida y de gran potencial para la práctica del deporte, la fotografía, la gastronomía, la historia y el contacto con la naturaleza.

En la actualidad, las tradiciones en torno a romerías han sumado a su dimensión religiosa el interés y aprecio por sus aspectos culturales y medio ambientales. Estas tradiciones sirven de hilo conductor que genera y refuerza la vinculación de los habitantes de este territorio con la naturaleza que les rodea; son, asimismo, expresión de unas formas de vida marcadas por el ciclo festivo, utilizado como oportunidad de conocerse y relacionarse las personas que habitaban lugares apartados de los grandes núcleos de población y simbolizan la necesidad de mantener la comunicación e intercambio entre los cortijos cercanos, que se iban despoblando por la emigración de sus habitantes y que hoy día suponen un refugio de tranquilidad y calidad de vida.

La importancia cultural de estos parajes es muy importante porque fueron las antiguas vías de comunicación entre la costa y el interior desde época prehistórica, a lo largo de todo el curso del río jase se localizan numerosos yacimientos arqueológicos de diversas épocas históricas. así mismo, el valor del entorno natural es muy reconocido, siendo una ruta muy utilizada por senderistas y ciclistas.

Aprovecharemos la ocasión para mencionar que en anejo El Cerval nació el cantaor de flamenco apodado “El Niño El Cerval”.

Segundo: Se incorporó al expediente informe de la Secretaria General de 27 de septiembre de 2024, indicando:



“SEGUNDO.- Consideraciones jurídicas

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, los bienes patrimoniales se rigen por su legislación específica y, en su defecto, por las normas de Derecho Privado. Las Entidades Locales pueden adquirir y poseer toda clase de bienes y derechos, de conformidad con lo establecido en los artículos 8 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía -LBELA-, 19 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, que aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía -RBELA- y demás normativa que resulte de aplicación.

La adquisición de bienes a título oneroso se regirá, en cuanto a su preparación y adjudicación, por la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, de conformidad con lo previsto en el art. 10.1 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y en el art. 12.1 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, que aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía. Al tener la naturaleza de contrato privado, sus efectos y extinción se regirán por el derecho privado, conforme determina el artículo 26.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público - LCSP 2017- .

El artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, excluye del ámbito de esta Ley los contratos como el que nos ocupa, al regularse por sus normas especiales. No obstante, la LCSP 2017 será de aplicación supletoria a fin de resolver dudas o lagunas que pudieran presentarse.

TERCERO.- Procedimiento a seguir

El artículo 10.2 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y el artículo 21 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, que aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, establecen que el concurso será la forma habitual para la adquisición de bienes a título oneroso. No obstante, podrá realizarse la adquisición por procedimiento negociado cuando así lo requieran las características de singularidad y especificidad histórica, cultural, artística o técnica de los bienes; cuando se den circunstancias imprevisibles para el órgano de contratación que justifiquen lo inaplazable de la adquisición y que no pueda lograrse mediante la tramitación del específico procedimiento de urgencia; y cuando su precio no exceda de 3.000.000 de pesetas (18.030 euros).

También procederá el procedimiento negociado cuando el concurso o la subasta no llegaren a adjudicarse bien por falta de licitadores, porque las proposiciones presentadas no hayan sido admitidas, o por que la persona adjudicataria no haya cumplido las condiciones necesarias para llevar a cabo la formalización del contrato. En este caso, no podrán alterarse las condiciones originales de la licitación siempre que la adjudicación se realice en el plazo de un año desde el acuerdo de declaración de aquellas circunstancias.

Por su parte, el artículo 116.4 de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, permite que se acuerde la adquisición directa de derechos sobre inmuebles atendiendo a las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia de la adquisición resultante de acontecimientos imprevisibles, o la especial idoneidad del bien.

Cuando la adquisición se lleve cabo mediante procedimiento negociado, deberán cumplirse las formalidades previstas en el artículo 10.3 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.



La adquisición onerosa de bienes y derechos patrimoniales precisará, en todo caso, expediente en el que consten las actuaciones previstas en el artículo 14 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, que aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

De conformidad con lo previsto en el apartado 9 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, corresponde a la Alcaldía la competencia para la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial cuando su valor no supere el 10% de los recursos ordinarios del Presupuesto, ni el importe de tres millones de euros. En caso contrario, la competencia corresponde al Pleno de la Entidad Local.

Además, deberán incorporarse al expediente administrativo los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de las circunstancias que motivan la adquisición por procedimiento negociado (art. 10.3 en concordancia con el art. 10.2 LBELA), en la que se especifiquen los bienes y derechos objeto de adquisición.
- Informe del órgano autonómico competente, cuando se trate de adquisición de bienes históricos o artísticos cuya transmisión deba ser notificada a la Comunidad Autónoma, según la legislación vigente. Dicho informe se sujetará a los plazos y efectos contenidos en la regulación específica del patrimonio histórico de Andalucía.
- Cuando se trate de adquisición de bienes en que concurren características de singularidad y especificidad histórica, cultura, artística o técnica, deberá ponerse el acuerdo en conocimiento de la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en la provincia que corresponda.
- Valoración pericial realizada por Técnico competente de la respectiva Entidad Local o, en su defecto, de la Diputación Provincial correspondiente.
- Pliego de condiciones y, en su caso, pliego de prescripciones técnicas, que hayan de regir el contrato, con el contenido previsto en el artículo 15 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, que aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- Informe de la Intervención Municipal de Fondos, al que se unirá la preceptiva retención del crédito, por el importe del gasto.

Tras la formalización de la adquisición se habrá de producir alta del asiento correspondiente del Inventario Municipal de bienes, derechos y obligaciones, tal y como dispone el artículo 59 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, además de ser inscrito en el Registro de la Propiedad.”

Tercero: Con fecha 2 de octubre de 2024 por la Secretaria General se realizó requerimiento de documentación al propietario solicitando:

“De conformidad con lo previsto en el artículo 27 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas -RGLPAP-, deberá aportar al expediente administrativo:

- 1.- La documentación relativa a la personalidad de quien ofrece el inmueble y de su representante, en su caso. (Deberá acreditar poder notarial de representación).
- 2.- La documentación identificativa del inmueble, tanto técnica como jurídica, y la justificativa de su titularidad, incluyendo en su caso certificación catastral y registral. (Certificado catastral y registral del bien inmueble objeto de la venta).



3.- La oferta de venta con expresión del precio, del plazo de duración de la oferta y de las condiciones del contrato. (Precio de venta del inmueble). ”

Cuarto: Con fecha 3 de octubre de 2024 se aportó al expediente Nota simple registral, Poder notarial, Escrituras y DNI por la parte interesada.

Quinto: Por los servicios técnicos municipales se ha redactado informe técnico de valoración y descripción del bien objeto de adquisición, con una tasación de fecha 10 de octubre de 2024, que asciende a 16,350 euros.

Sexto: Se ha aportado por la Intervención municipal retenciones de crédito por el importe de la valoración técnica realizada.

Séptimo: Se ha elaborado pliego de condiciones jurídico económico administrativas y técnicas para la contratación de la adquisición del bien inmueble denominado “Ermita del Cerval”, finca registral de Almuñécar núm. 10.915 mediante procedimiento negociado, que se somete a aprobación y que entre otras incluye justificación de no solicitud de garantía definitiva que deberá ser acordada por el órgano de contratación.

A continuación, se transcribe Informe de la Oficial Mayor de fecha 15 de noviembre de 2024:

INFORME

PRIMERO: La Legislación aplicable al asunto es la siguiente:

- Los artículos 8 a 10 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- Los artículos 12 a 17 y 19 a 21 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero.
- Los artículos 110 a 121 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Los artículos 9 a 11 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.
- El artículo 27 del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.
- El artículo 9 y la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP).



SEGUNDO.- De conformidad con lo previsto en el artículo 107 de la Ley de Contratos del Sector Público se incluye en el pliego eximente al adjudicatario de la obligación de constituir la garantía definitiva justificándolo en la inoperabilidad de exigencia de garantía definitiva cuando el contrato es una adquisición con entrega del bien al proceder al pago del mismo, que deberá ser acordada por el órgano de contratación.

El Pliego que se somete a aprobación es conforme con lo dispuesto en la Ley 9/2017 de 8 de noviembre por el que se aprueba la Ley de Contratos del Sector Público.

Visto Informe de la Oficial Mayor, así como los Informes de los Servicios Técnicos Municipales y de la Interventora Municipal, esta Alcaldía:

RESUELVE. -

PRIMERO. Aprobar el expediente para la adquisición del bien Ermita del Cerval, finca registral de Almuñécar núm. 10.915.

SEGUNDO. Aprobar el pliego de condiciones jurídico económico administrativas y técnicas para la contratación de la adquisición del bien inmueble denominado Ermita del Cerval, finca registral de Almuñécar núm. 10.915, mediante procedimiento negociado y único criterio de precio, en los términos que figura en el expediente.

TERCERO. Aprobar la exención de constitución de garantía definitiva conforme a la justificación recogida en dicho pliego.

CUARTO. Publicar el anuncio de licitación en el Perfil de Contratante con el contenido contemplado en el anexo III de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público que le sea aplicable, así como toda la documentación integrante del expediente de contratación.

QUINTO. Invitar al propietario del bien a participar en el procedimiento negociado para su adquisición a título oneroso por el Ayuntamiento presentando la correspondiente oferta.

SEXTO. Designar a la mesa de contratación como Comisión negociadora

SÉPTIMO. Seguir los demás trámites de impulso hasta la formalización del correspondiente contrato y dar traslado del expediente al área de contratación.

En Almuñécar, a la fecha indicada al margen.

El Alcalde.

