

## RESOLUCIÓN

**ASUNTO:** ENAJENACIÓN DEL BIEN INMUEBLE FINCA SAN GENARO -CASA MORGAN-.

### **ANTECEDENTES. -**

**Primero:** Con fecha 9 de octubre de 2025 se dictó providencia de inicio del Alcalde interesando se instruya expediente para proceder a la enajenación de la Finca San Genaro (Casa Morgan), epígrafe 1º A-inmuebles del Inventario de los Bienes, de dominio público y patrimoniales, derechos y acciones perteneciente a este municipio.

**Segundo:** Se incorporó al expediente Certificado de inventario municipal, en el que consta en el Epígrafe 1º.- A) INMUEBLES el siguientes:

#### **“63.- FINCA SAN GENARO. (CASA MORGAN)**

*Parcela de terreno, sita en el Pago de Cotoebro, de 6.332 m2, que linda al norte con finca de Rafael y Antonio Díaz Sánchez, sur con Camino de Guerra, este con camino de El Montañés y oeste con finca de Francisca Díaz Sánchez, camino por medio, dentro de su perímetro, se encuentra enclavada una casa, ubicada próxima y hacia el centro de la linde de levante, de una sola planta, con una superficie edificada de 315 m2 y 46 m2 sin edificar, destinados a patios, coronada con una torreta y bajo la que se encuentra un pequeños sótano resultado del desnivel del terreno. Esta parcela tiene la denominación especial de "Finca San Genaro", está libre de cargas y gravámenes y su naturaleza es la de "servicio público", destinada a la ubicación de equipamientos culturales y tiene un valor de 269.854 €; adquirida en 1.990.*

*Título: Escritura de agrupación otorgada ante el Notario Sr. Sánchez al nº 745, con fecha 7-6-91; inscrita en el Registro de la Propiedad al tomo 1.106, libro 407, folio 90, finca 34.758, inscripción 1ª; refª catastral P5/591 a)b).*

*Rectificación 93: Se desafecta del "servicio público" y se califica como bien "patrimonial", acuerdo A. Pleno 12.4.93, inscripción 2ª en el Registro de la Propiedad.*

*Rectificación 99: Se altera su calificación de patrimonial, afectándole a "servicio público", acuerdo A.P. 13.5.99, inscripción 3ª en el Registro de la Propiedad.*

*Finca Registral: 34.758*

*Rectificación 2021: Se desafecta del "servicio público" y se califica como bien "patrimonial", acuerdo A. Pleno 24.09.21, inscripción 4ª en el Registro de la Propiedad ”*

**Tercero:** Por los servicios técnicos municipales se redactó informe técnico de valoración y descripción del bien objeto de enajenación, con una tasación que asciende a 1.052.970,05 euros.

**Cuarto:** Se incorporó al expediente Nota simple informativa del registro de la propiedad, correspondiendo a la finca registral 34.758 de Almuñécar en la que se indica:

*“Urbana: PARCELA DE TERRENO EN EL PAGO DE COTOBRO. LUGAR EL PORTICHUELO, DE ALMUÑÉCAR, de cabida seis mil trescientos treinta y dos metros cuadrados, que linda: Norte, finca de*



*Rafael y Antonio Díaz Sánchez; Sur, Camino de Guerra; Este, Camino de El Montañés; y Oeste, finca de Francisca Díaz Sánchez, camino de por medio. Dentro de su perímetro se encuentra enclavada una casa ubicada próxima y hacia el centro de la linde Levante, de una sola planta, con superficie edificada de trescientos quince metros y cuarenta y seis metros cuadrados sin edificar destinados a patio, coronada con una torreta y bajo la que se encuentra un pequeño sótano resultado del desnivel del terreno. Esta parcela tiene la denominación de FINCA SAN GENARO, y está calificada como bien patrimonial. El exceso de las fincas que se agrupan sobre la resultante se debe a los retranqueos a los caminos que la circundan.*

## TITULARIDADES

*La Entidad AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR, con C.I.F. número P1801800B, es dueña de EL PLENO DOMINIO de la totalidad de esta finca por título de Agrupación, en virtud de escritura otorgada en Almuñécar, el 7 de Junio de 1991, protocolo del Notario Don José Sánchez Aguilera, inscrito al Tomo 1.106, Libro 407, Folio 90, inscripción 1ª, de fecha 4 de agosto de 1992.”*

y certificado catastral con referencia catastral 18018A031003820000ED y 18018A031003820001RF.

**Quinto:** Por el arquitecto municipal, con fecha 9 de octubre de 2025, se emite informe urbanístico en relación con la finca denominada Casa Morgan, y que consta en el expediente.

**Sexto:** Se ha incorporado al expediente memoria de alcaldía conforme a lo previsto en el artículo 14.1.a) del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

**Séptimo: Se ha emitido informe de Intervención con fecha 29 de enero de 2026 indicando:**

“INFORME Nº 111/2026

PRIMERO. El Presupuesto vigente para el ejercicio de 2026, prorrogado de 2025, asciende a 43.579.309,24 euros, y los recursos ordinarios del mismo a 43.567.090,49 euros, suponiendo el valor del bien inmueble el 2,4169% de los recursos ordinarios del Presupuesto municipal, de acuerdo a la tasación realizada por el arquitecto técnico D. Alejandro Roldán Fontana, de fecha 08/10/2025, cuyo importe asciende a 1.052.970,05 euros.

A tal efecto, el órgano competente, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público -LCSP 2017-, es el Alcalde.

SEGUNDO. Los ingresos derivados de la enajenación o gravamen de bienes y derechos que ostenten la condición de patrimoniales no podrán destinarse a la financiación de gastos corrientes, conforme preceptúa el artículo 5 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas -TRLRHL-. No se ha definido en la actualidad un destino específico para el producto de la venta del bien objeto de este expediente de enajenación, por lo que en el momento de la venta deberá indicarse dicho destino.

Hacer constar que dentro de la valoración indicada no se incluyen el mobiliario y enseres que a día de hoy puedan constar dentro del inmueble, de los cuales cabría realizar inventario independiente para su posible enajenación o recolocación en otras dependencias municipales.”



**Octavo:** Se ha elaborado pliego de condiciones jurídico económico administrativas y técnicas para la contratación de la enajenación del bien inmueble denominado "Finca San Genaro -Casa Morgan-", mediante procedimiento abierto, 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.

**Se emite informe por la Oficial Mayor de fecha 29 de enero de 2026, que se transcribe literalmente:**

**PRIMERO.** - Recoge el certificado de inventario indicado, que en el epígrafe 1º A- Inmuebles, consta al número 63 el siguiente:

**"63.- FINCA SAN GENARO. (CASA MORGAN)**

*Parcela de terreno, sita en el Pago de Cotoibro, de 6.332 m2, que linda al norte con finca de Rafael y Antonio Díaz Sánchez, sur con Camino de Guerra, este con camino de El Montañés y oeste con finca de Francisca Díaz Sánchez, camino por medio, dentro de su perímetro, se encuentra enclavada una casa, ubicada próxima y hacia el centro de la linde de levante, de una sola planta, con una superficie edificada de 315 m2 y 46 m2 sin edificar, destinados a patios, coronada con una torreta y bajo la que se encuentra un pequeños sótano resultado del desnivel del terreno. Esta parcela tiene la denominación especial de "Finca San Genaro", está libre de cargas y gravámenes y su naturaleza es la de "servicio público", destinada a la ubicación de equipamientos culturales y tiene un valor de 269.854 €; adquirida en 1.990.*

*Título: Escritura de agrupación otorgada ante el Notario Sr. Sánchez al nº 745, con fecha 7-6-91; inscrita en el Registro de la Propiedad al tomo 1.106, libro 407, folio 90, finca 34.758, inscripción 1ª; refª catastral P5/591 a)b).*

*Rectificación 93: Se desafecta del "servicio público" y se califica como bien "patrimonial", acuerdo A. Pleno 12.4.93, inscripción 2ª en el Registro de la Propiedad.*

*Rectificación 99: Se altera su calificación de patrimonial, afectándole a "servicio público", acuerdo A.P. 13.5.99, inscripción 3ª en el Registro de la Propiedad.*

*Finca Registral: 34.758*

*Rectificación 2021: Se desafecta del "servicio público" y se califica como bien "patrimonial", acuerdo A. Pleno 24.09.21, inscripción 4ª en el Registro de la Propiedad ""*

En el mismo sentido, consta la siguiente descripción de la finca registral 34.758:

*"Urbana: PARCELA DE TERRENO EN EL PAGO DE COTOBRO. LUGAR EL PORTICHUELO, DE ALMUÑÉCAR, de cabida seis mil trescientos treinta y dos metros cuadrados, que linda: Norte, finca de Rafael y Antonio Díaz Sánchez; Sur, Camino de Guerra; Este, Camino de El Montañés; y Oeste, finca de Francisca Díaz Sánchez, camino de por medio. Dentro de su perímetro se encuentra enclavada una casa ubicada próxima y hacia el centro de la linde Levante, de una sola planta, con superficie edificada de trescientos quince metros y cuarenta y seis metros cuadrados sin edificar destinados a patio, coronada con una torreta y bajo la que se encuentra un pequeño sótano resultado del desnivel del terreno. Esta parcela tiene la denominación de FINCA SAN GENARO, y está calificada como bien patrimonial. El exceso de las fincas que se agrupan sobre la resultante se debe a los retranqueos a los caminos que la circundan.*

**TITULARIDADES**

*La Entidad AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR, con C.I.F. número P1801800B, es dueña de EL PLENO DOMINIO de la totalidad de esta finca por título de Agrupación, en virtud de escritura otorgada en Almuñécar,*



*el 7 de Junio de 1991, protocolo del Notario Don José Sánchez Aguilera, inscrito al Tomo 1.106, Libro 407, Folio 90, inscripción 1ª, de fecha 4 de agosto de 1992.”*

**SEGUNDO.-** Los artículos 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 1.2 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, establecen que el patrimonio de las Entidades Locales de Andalucía está constituido por el conjunto de bienes, derechos y acciones que, por cualquier título, les pertenezcan.

El mismo artículo 79 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local añade que los bienes de las Entidades Locales son de dominio público o patrimoniales. En parecidos términos se pronuncian los artículos 50.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio de Autonomía Local de Andalucía -LAULA- y 2 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

La Finca San Genaro consta desafectada por acuerdo plenario, siendo un bien de carácter patrimonial.

Del artículo 132 de la Constitución española y de los artículos 80 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local -LRBRL- y 4 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, se desprende que los bienes de dominio público son inalienables no procediendo, por tanto, su enajenación. Sin embargo, tal protección no afecta a los bienes de carácter patrimonial, cuya enajenación podrá llevarse a cabo.

El artículo 5 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, establece que son bienes patrimoniales los de titularidad local que no estén destinados directamente al uso público o afectados a un servicio público de la competencia local o al aprovechamiento por el común de la vecindad y puedan constituir fuente de ingresos para su erario; y que si no consta la afectación de un bien local se presume su carácter patrimonial.

**TERCERO.-** Los bienes patrimoniales se rigen por su legislación específica y, en su defecto, por las normas de Derecho Privado (art. 80 LRBRL).

Los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre los bienes y derechos patrimoniales están sujetos al principio de libertad de pactos; en su virtud las Entidades Locales podrán, para la consecución del interés público, concertar las cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias al Ordenamiento Jurídico o a los principios de buena administración (art. 53 LAULA).

Establece el artículo 52.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, que las Entidades Locales de Andalucía podrán disponer de sus bienes y derechos de carácter patrimonial mediante subasta pública, concurso o adjudicación directa, previo cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos, sin necesidad de autorización previa de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cualquiera que sea su importe.



Añade el artículo 37 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, que la enajenación de bienes patrimoniales habrá de realizarse, como regla general, por procedimiento abierto y subasta pública; también podrá llevarse a cabo por concurso cuando el precio no sea el único criterio determinante de la enajenación y, en particular, cuando el bien se destine al cumplimiento, por la persona adjudicataria, de determinados fines de interés general establecidos en el pliego de condiciones; y por procedimiento negociado en los supuestos previstos en el artículo 38.

Si bien ha de indicarse que la Disposición Derogatoria Única.1.4 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía -LAULA- derogó el art. 20 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía -LBELA-, que determinaba que la forma normal de enajenación es la subasta pública y establecía los supuestos en los que se permitía la utilización del concurso. Por tanto, la determinación de la forma de adjudicación, en este caso mediante subasta, constituye una facultad de la entidad local incluida dentro del contenido de su potestad de disposición de sus bienes.

**CUARTO.-** El procedimiento para la enajenación de bienes patrimoniales se regula en el Capítulo IV del Título I de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y Capítulo I del Título II del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y supletoriamente en los artículos 109 a 119 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.

De conformidad con lo previsto en el artículo 16.1 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, antes de iniciarse los trámites conducentes a la enajenación de un inmueble deberá determinarse su situación física y jurídica, se practicará su deslinde, si fuere necesario, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad si no lo estuviera.

En el presente caso, ha quedado acreditado en el expediente la determinación de su situación física y jurídica y la inscripción en el Registro de la Propiedad.

**QUINTO.-** Será requisito previo a toda venta o permuta de bienes patrimoniales la valoración técnica de los mismos que acredite de modo fehaciente su justiprecio (arts. 16.1.b LBELA).

Por los servicios técnicos municipales se ha elaborado tasación por importe de 1.052.970,05 euros y descripción del inmueble.

**SEXTO.-** Establece el artículo 19 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, que en la preparación del expediente y la adjudicación se regirán por la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida fundamentalmente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

**SÉPTIMO.-** Deberá tramitarse procedimiento administrativo en el que conste certificación del Inventario municipal que acredita la descripción del bien y su carácter patrimonial, certificación del Registro de la



Propiedad, valoración técnica que acredita de modo fehaciente el justo precio de los bienes objeto de enajenación, informe técnico sobre la situación física del bien, certificado del montante de los recursos ordinarios del presupuesto de la Entidad Local y el correspondiente pliego de cláusulas administrativas.

Además, conforme a lo previsto en el artículo 14 del Decreto 18/2006, cualquier acto de adquisición y disposición onerosa de bienes y derechos patrimoniales de la Entidad Local precisará, en todo caso, memoria de la Presidencia de la Entidad Local en la que se especifiquen los bienes o derechos que van a ser objeto de adquisición o disposición, en ella se hará constar que se ha dado cumplimiento a la depuración física y jurídica del bien cuando así proceda, y que igualmente consta en el expediente.

**OCTAVO.-** En cuanto al órgano competente para contratar, los apartados 9 y 10 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público -LCSP 2017-, disponen lo siguiente:

*“En las entidades locales corresponde a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales la competencia para la celebración de los contratos privados, así como la adjudicación de concesiones sobre los bienes de las mismas y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial cuando el presupuesto base de licitación, en los términos definidos en el artículo 100.1, no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, así como la enajenación del patrimonio, cuando su valor no supere el porcentaje ni la cuantía indicados.*

*Corresponde al Pleno la competencia para celebrar contratos privados, la adjudicación de concesiones sobre los bienes de la Corporación y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial, así como la enajenación del patrimonio cuando no estén atribuidas al Alcalde o al Presidente, y de los bienes declarados de valor histórico o artístico cualquiera que sea su valor.”*

Por lo que, visto el informe emitido por la interventora municipal, nos encontramos ante un expediente competencia de Alcaldía.

**NOVENO. -** Una vez formalizada la enajenación se practicará la oportuna anotación en el Inventario de Bienes de la Corporación.

Los ingresos obtenidos por la enajenación de bienes patrimoniales no podrán destinarse a financiar gastos corrientes, salvo que se trate de las parcelas sobrantes de vías públicas no edificables o de bienes no utilizables en servicios locales por así exigirlo los artículos 5 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales -TRLRHL-, 16.1.d) de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía -LBELA-, y 34 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

De la enajenación se dará cuenta al órgano competente de la Comunidad Autónoma por así exigirlo el artículo 79 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia y Régimen Local.



**DÉCIMO.- Se ha elaborado pliego de condiciones jurídico económico administrativas y técnicas para la contratación de la enajenación del bien inmueble denominado “Finca San Genaro -Casa Morgan-”, mediante procedimiento abierto, en el que se recoge como tipo de licitación 1.052.970,05 euros, siendo la forma de adjudicación la subasta, siguiendo el artículo 52.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, así como el artículo 37 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.**

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 y posteriormente pago íntegro del precio del contrato minorada en la garantía en un plazo de días, 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, con la conformidad de la Secretaria Municipal de la Corporación, esta Alcaldía:**

### **RESUELVE. –**

**PRIMERO.** Aprobar la enajenación del bien patrimonial propiedad de este Ayuntamiento, Finca San Genaro -Casa Morgan-, inscrito en el Inventario de Bienes Municipal al epígrafe 1º A) y en el Registro de la Propiedad y aprobar el expediente, convocando su licitación.

**SEGUNDO.** Aprobar el pliego de condiciones jurídico económico administrativas y técnicas para la contratación de la enajenación del bien inmueble denominado “Finca San Genaro -Casa Morgan-”, mediante procedimiento abierto 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.** Conceder plazo de TREINTA DÍAS NATURALES, a contar desde el día siguiente a su publicación en el Perfil del Contratante y Plataforma de Contratación del Estado, a las personas interesadas para presentación de ofertas.



**SEXTO.** Seguir los demás trámites de impulso hasta la formalización del correspondiente contrato.

**SÉPTIMO.** Dar traslado del expediente al área de contratación.

**OCTAVO.** Conforme a lo previsto en el artículo 79 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, comunicar la enajenación al órgano competente de la Comunidad Autónoma.

En Almuñécar, a la fecha indicada al margen

El Alcalde.

