



EXTRACTO DE DOCUMENTOS CONTENIDOS EN EL EXPEDIENTE RELATIVO A: PROPUESTA DE AUTORIZACIÓN DE CESIÓN DE USO GRATUITA AL AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ DEL INMUEBLE DE CARÁCTER PATRIMONIAL DENOMINADO "SILO DE CARAVACA", CON DESTINO A PARQUE DE MAQUINARIA Y ALMACENAJE DE HERRAMIENTAS Y ENSERES PROPIOS DEL MANTENIMIENTO MUNICIPAL

CONSEJO DE GOBIERNO: SESIÓN DE 26/01/2023

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA, FONDOS EUROPEOS Y ADMINISTRACIÓN DIGITAL

PUNTO DEL ORDEN DEL DIA: 6

ASUNTO: CESIÓN AYUNTAMIENTO CARAVACA DE LA CRUZ

Orden	Nombre del documento	Tipo de acceso (total / parcial / reservado)	Motivación del acceso parcial o reservado
1	Propuesta de acuerdo a Consejo de Gobierno	TOTAL	
2	Informe jurídico de la Secretaría General	TOTAL	
3	Informe propuesta de la Dirección General de Patrimonio	TOTAL	
4	Certificación del Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz	TOTAL	
5	Escrito de la Directora General de Patrimonio	TOTAL	
6	Informe valoración del arquitecto	TOTAL	
7	Orden de la Consejería de Presidencia y Hacienda de fecha 06-07-2021	TOTAL	
8	Datos catastrales de la Dirección General de Patrimonio	TOTAL	
9	Certificación de Consejo de Gobierno	TOTAL	

Según lo establecido en el artículo 14.3.c) de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre de 2014, de Transparencia y Participación Ciudadana de la Región de Murcia y siguiendo las instrucciones establecidas por la Comisión de Secretarios Generales de 21 de diciembre de 2015, se propone el límite de acceso a los documentos arriba indicados y su correspondiente motivación.

En Murcia, a 1 de febrero de 2023.



AL CONSEJO DE GOBIERNO

Conforme consta en Inventario, la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia es titular del 100% de la propiedad del inmueble denominado "Silo de Caravaca", con nº de Inventario CA/0197 y calificación jurídica de bien patrimonial, Finca registral 28.881, tomo 1.117, libro 421, folio 155, Registro de la Propiedad de Caravaca, y parcela catastral 9478501WH9197G0001OT, que pertenece a la CARM en virtud de traspaso junto a las competencias FEGA por Real Decreto 1868/1998, de 4 de septiembre, BOE 30.9.1998 y BORM 30.9.1998.

Consta en Inventario que por Orden del Consejero de Hacienda, de 25 de junio de 2018, se autorizó el uso en precario de dicho inmueble al Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz por un plazo de 1 año para fines de interés municipal encaminado preferentemente a parque de maquinaria y almacenaje de herramientas y enseres propios del mantenimiento municipal con carácter gratuito, y que el uso en precario ha venido prorrogándose anualmente, siendo la última prórroga la adoptada mediante Orden del Consejero de Hacienda de 30.06.2021.

Dado que en estos años el interés y uso municipal del inmueble se ha mantenido y consolidado, sin que haya cabido asignar el bien a explotación o afectación al servicio público autonómico, y dado que, por la naturaleza del inmueble (silo de cereal), ésta tampoco se juzga previsible, se propuso por la Dirección General de Patrimonio una cesión de uso por 10 años, a la que el ayuntamiento ha dado su conformidad en fecha 24.11.2022 mediante Acuerdo de su Junta de Gobierno Local.

Según Informe emitido por la Oficina Técnica de esta Dirección General de fecha 7.10.2022, el valor de la cesión de uso solicitada asciende a 394.984 €, de los que 383.784,00 € corresponden al valor del suelo y 11.200,00 € al valor de la construcción.

Visto el expediente instruido al efecto por la Dirección General de Patrimonio, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 65 y siguientes de la Ley 3/1992, de 30 de julio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y en el artículo 16.2 c) de la Ley 7/2004, de 28 de diciembre, de Organización y Régimen Jurídico de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, el Consejero que suscribe eleva al Consejo de Gobierno la siguiente propuesta de



ACUERDO

PRIMERO: Ceder al Ayuntamiento de Caravaca el uso gratuito del inmueble denominado "Silo de Caravaca", con nº de Inventario CA/0197 y calificación jurídica de bien patrimonial, Finca registral 28.881, tomo 1.117, libro 421, folio 155, Registro de la Propiedad de Caravaca.

Cesión de uso encaminado a parque de maquinaria y almacenaje de herramientas y enseres propios del mantenimiento municipal.

La cesión se realiza por un plazo de 10 años, con posibilidad de prórroga.

El valor de cesión de uso asciende a 394.984 €, de los que 383.784,00 € corresponden al valor del suelo y 11.200,00 € al valor de la construcción..

SEGUNDO: Serán de cargo del cesionario todos los gastos corrientes de cualquier tipo que se generen o recaigan sobre el inmueble o sus actividades durante el periodo de cesión, incluidos expresamente los relativos a personal, suministros, tributos, incluyendo el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, aseguramiento, mantenimiento y vigilancia. La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia no asumirá ni responderá, en ningún caso, de los contratos u obligaciones que pudiera haber contraído el cesionario con terceros, en desarrollo de sus actividades y para el cumplimiento de la finalidad de la cesión, ni responderá por los daños, robos o pérdidas que se pudieran producir en bienes o instalaciones del cesionario o de terceros durante el periodo de uso del inmueble.

TERCERO: Queda prohibido todo acto de disposición o gravamen sobre el inmueble cedido, salvo que fuera autorizado por el Consejo de Gobierno. No obstante, si para el ejercicio de las actividades a realizar en el inmueble requiriese la colaboración permanente de otras entidades, deberá someter a autorización previa de la Dirección General competente en materia de Patrimonio las condiciones de la misma.

CUARTO: Se autoriza al cesionario para llevar a cabo, a su costa y bajo su exclusiva responsabilidad, las obras de reforma, reparación, restauración rehabilitación del inmueble cedido y adecuación del mismo a la finalidad de la cesión, debiendo someter el proyecto o proyectos que correspondan, a la previa autorización de la Dirección



General competente en materia de Patrimonio. Las eventuales mejoras y accesiones que resulten en el inmueble como consecuencia de la obra, se incorporarán al inmueble y al patrimonio de la administración cedente, sin que quepa por ello petición de indemnización o contraprestación alguna por parte del cesionario.

QUINTO: El incumplimiento de las condiciones impuestas o el transcurso del plazo establecido, incluidas las prórrogas, determinarán la extinción de la cesión, produciéndose automáticamente la reversión del bien cedido al patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, pudiendo esta exigir del cesionario el valor de los detrimentos o deterioros experimentados por el bien o derecho cedido, quedando las mejoras habidas a beneficio de la Comunidad, sin derecho a indemnización alguna para el cesionario.

La Dirección General de Patrimonio podrá adoptar cuantas medidas sean pertinentes para vigilar la aplicación de los bienes cedidos a los fines expresados en el acuerdo de cesión, y el cumplimiento de las condiciones fijadas.

SEXTO: Se tomará nota del contenido del presente Acuerdo en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

SÉPTIMO: Se faculta al titular de la Dirección General competente en materia de Patrimonio para la realización de cuantos actos sean necesarios para la ejecución material del presente Acuerdo.

Firmado y fechado electrónicamente conforme figura al margen

**EL CONSEJERO DE ECONOMÍA, HACIENDA,
FONDOS EUROPEOS Y ADMINISTRACIÓN DIGITAL**

Luis Alberto Marín González



ASUNTO: INFORME JURÍDICO.

N/REF. I-217/2022

Ref. Exp.: Propuesta de Acuerdo de Consejo de Gobierno de cesión de uso gratuita al Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz del inmueble de carácter patrimonial denominado "Silo de Caravaca", con destino a parque de maquinaria y almacenaje de herramientas y enseres propios del mantenimiento municipal.

Vista la Propuesta de Acuerdo de la referencia, previo examen del expediente tramitado al efecto por la Dirección General de Patrimonio, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.c) del Decreto 32/2006, de 21 de abril, por el que se aprueba la Estructura Orgánica de la Consejería de Economía y Hacienda, en la actualidad Consejería de Economía, Hacienda y Administración Digital, por el Servicio Jurídico de la Secretaría General de la citada Consejería se emite el siguiente

INFORME

PRIMERO.- OBJETO.

Es objeto del presente informe la propuesta de Acuerdo de Consejo de Gobierno de cesión de uso gratuita al Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz del inmueble denominado "Silo de Caravaca", sito en el citado municipio, carretera de Granada, nº 36, inscrito en el Registro de la Propiedad de Caravaca (finca registral nº 28881), con una superficie de 620 m², y parcela catastral 9478201WH9197G0001OT, inventariado en el Inventario General de Bienes y Derechos de la CARM con el número CA/0197 bajo la calificación jurídica de patrimonial, con destino a parque de maquinaria y almacenaje de herramientas y enseres propios de mantenimiento municipal, por plazo de 10 años, con posibilidad de prórroga.

SEGUNDO.- ANTECEDENTES Y TRAMITACION DEL EXPEDIENTE POR LA SUBDIRECCION GENERAL DE PATRIMONIO.

Constan en el expediente tramitado al efecto los siguientes documentos:

- Certificación de la Secretaria General accidental del Excmo. Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz, sobre el Acuerdo adoptado el día 7/11/2022 por la Junta de Gobierno Local, de prestación de conformidad con la propuesta de Acuerdo de Consejo de Gobierno de cesión de uso gratuita del inmueble denominado "Silo de Caravaca" por plazo de 10 años, con posibilidad de prórroga, remitida al citado Ayuntamiento por la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

-Informe de 7/10/2022 emitido por Arquitecto de la Dirección General de Patrimonio sobre valoración de la cesión de uso del inmueble por un plazo de 10 años en 394.984,00 euros.

-Informe de fecha 29/11/2022 del Jefe de Servicio de Gestión Patrimonial con el visto bueno de la Subdirectora General de Patrimonio, favorable a la cesión de



uso gratuita al Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz del citado inmueble, y propuesta de 30/11/2022 de la Directora General de Patrimonio, de elevación por el Consejero de Economía, Hacienda y Administración Digital al Consejo de Gobierno de la correspondiente propuesta de acuerdo de cesión.

-Borrador de propuesta de Acuerdo de Consejo de Gobierno de cesión de uso gratuita, remitido junto con el resto del expediente a este Servicio Jurídico para informe.

TERCERO.- NORMATIVA APLICABLE.

La Ley 3/1992, de 30 de julio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, dentro del Título III "Bienes patrimoniales de la comunidad autónoma", Capítulo II "Enajenación y otras formas de disposición de los bienes", en sus artículos 65.1, 66 y 67 disponen lo siguiente:

"Artículo 65.

1. *Los bienes inmuebles de dominio privado cuya explotación o afectación al uso o servicio público no se juzgue previsible, podrán ser cedidos gratuitamente por el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero de Economía y Hacienda, para fines de utilidad pública o interés social. Si el valor del bien supera los 600 millones de pesetas, la cesión deberá ser autorizada por ley de la Asamblea Regional. ...*

Se considerarán de utilidad pública o de interés social, entre otras, y a los efectos de este artículo, las cesiones realizadas a:

- a. *Las Administraciones públicas y sus entes institucionales.*
- b. *Las fundaciones y asociaciones ciudadanas con implantación regional y sin ánimo de lucro.*
- c. *Las organizaciones sindicales, patronales y colegios profesionales.*
- d. *Las confesiones religiosas para locales destinados al culto.*
- e. *Los Estados extranjeros y organismos internacionales, de acuerdo con los tratados o convenios de los que España sea parte. ..."*

Artículo 66.

1. *El acuerdo de cesión deberá contener, como mínimo, lo siguiente:*
 - a) *El fin o actividad a la que se habrá de destinar el bien cedido.*
 - b) *El plazo dentro del cual debe destinarse el bien al fin o actividad previsto.*
 - c) *La prohibición de todo acto de disposición o gravamen, salvo que fuere autorizado por el Consejo de Gobierno.*
 - d) *Cuando se trate de la cesión del uso de un bien, el plazo de cesión.*
2. *Los plazos establecidos en cada acuerdo de cesión de uso podrán ser prorrogados a petición del cesionario, quedando excluida la prórroga tácita.*
3. *La Consejería de Economía, Hacienda y Fomento podrá adoptar cuantas medidas sean pertinentes para vigilar la aplicación de los bienes cedidos a los fines expresados en el acuerdo de cesión, y el cumplimiento de las condiciones fijadas.*



Artículo 67.

1. Se considerará resuelta la cesión y *producida automáticamente la reversión de los bienes cedidos en los siguientes supuestos:*

a) *Cuando no fueren utilizados para el fin o destino previstos en el acuerdo de cesión, dentro del plazo establecido, o dejen de estarlo con posterioridad una vez iniciado el uso.*

b) *Cuando venza el término señalado a la cesión del uso o el de la prórroga, en su caso”.*

2. *Producida la reversión, la Comunidad Autónoma podrá exigir del cesionario el valor de los detrimentos o deterioros experimentados por los bienes o derechos cedidos, quedando las mejoras habidas a beneficio de la Comunidad.”*

TERCERO.- CONSEJERÍA PROPONENTE: ECONOMÍA, HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN DIGITAL.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto del Presidente 11/2022, de 12 de mayo, de reorganización de la Administración Regional (BORM de 13 de mayo), por el que se establece el número de consejerías, su denominación y la nueva distribución de competencias, corresponde a la Consejería de Economía, Hacienda y Administración Digital la propuesta, desarrollo y ejecución de las directrices generales del Consejo de Gobierno en materia patrimonial.

Y según el artículo 7 del Decreto de Consejo de Gobierno 44/2021, de 9 de abril, por el que se establecen los órganos directivos de la Consejería de Economía, Hacienda y Administración Digital, la Dirección General de Patrimonio es el órgano directivo encargado de ejercer las competencias relativas al Patrimonio de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma.

Por su parte, el artículo 16.2.c) de la Ley 7/2004, de 28 de diciembre, de organización y régimen jurídico de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, establece con carácter general, entre las funciones de los Consejeros, en cuanto titulares de sus respectivas consejerías, la elevación al Consejo de Gobierno de las propuestas de acuerdos que afecten a su departamento.

Además, según el artículo 65.1 de la Ley 3/1992, de 30 de julio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, corresponde al Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería de Economía y Hacienda, la cesión de uso gratuita para fines de utilidad pública o interés social de bienes inmuebles de dominio privado cuya explotación o afectación al uso o servicio público no se juzgue previsible.

CUARTO.- CONSIDERACIONES SOBRE LA PROPUESTA DE ACUERDO DE CONSEJO DE GOBIERNO.

Examinado el contenido de la Propuesta de Acuerdo, se comprueba que ésta recoge el contenido mínimo establecido en el artículo 66 de la Ley 3/1992, de 30 de



julio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para los acuerdos de cesión, y en particular, el fin o actividad a la que habrá de destinarse el bien cedido, el plazo de la cesión de uso – 10 años - con posibilidad de prórroga expresa, la prohibición de todo acto de disposición o gravamen, salvo autorización previa de Consejo de Gobierno, así como las causas de resolución de la cesión y consiguiente reversión automática del bien a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

CONCLUSIÓN:

Expuesto cuanto antecede, se informa favorablemente la propuesta de Acuerdo de Consejo de Gobierno de cesión de uso gratuita al Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz del inmueble denominado "Silo de Caravaca", sito en el citado municipio, por considerar que se ajusta a las prescripciones legales básicas que le son de aplicación.

(documento firmado electrónicamente)

La Asesora Jurídica
Fdo. Alicia Fernández Galindo

Vº Bº
La Jefe de Servicio Jurídico
Fdo. Mª Luisa Pérez- Bryan Tello



Expte: 116/2022

INFORME-PROPUESTA

Cesión de uso a favor del Ayuntamiento de Caravaca del inmueble propiedad de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia inventariado con el código CA/197, con destino a parque de maquinaria y almacenaje de herramientas y enseres de mantenimiento municipal.

A instancias de la titular de la Dirección General de Patrimonio, se emite el presente Informe desde la perspectiva estrictamente patrimonial.

Conforme consta en Inventario, la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia es propietaria en pleno dominio del inmueble denominado "Silo de Caravaca", con nº de Inventario CA/197 y calificación jurídica de bien patrimonial, Finca registral 28.881, tomo 1.117, libro 421, folio 155, Registro de la Propiedad de Caravaca, y parcela catastral 9478501WH9197G0001OT, que pertenece a la CARM en virtud de traspaso junto a las competencias FEAGA por Real Decreto 1868/1998, de 4 de septiembre, sobre traspaso a la Comunidad autónoma de la Región de Murcia de los medios adscritos a la gestión encomendada en materia de Agricultura, Fondo Español de Garantía Agraria (FEAGA), BOE 30.9.1998 y BORM 30.9.1998.

Consta en Inventario que por Orden del Consejero de Hacienda, de 25 de junio de 2018, se autorizó el uso en precario de dicho inmueble al Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz por un plazo de 1 año para fines de interés municipal encaminado preferentemente a parque de maquinaria y almacenaje de herramientas y enseres propios del mantenimiento municipal con carácter gratuito, y que el uso en precario ha venido prorrogándose anualmente, siendo la última prórroga la adoptada mediante Orden del Consejero de Hacienda de 30.06.2021.

Dado que en estos años el interés y uso municipal del inmueble se ha mantenido y consolidado, sin que haya cabido asignar el bien a explotación o afectación al servicio público autonómico, y dado que, por la naturaleza del inmueble (silo de cereal), ésta tampoco se juzga previsible, se propuso por la Dirección General de Patrimonio una cesión de uso por 10 años, a la que el ayuntamiento ha dado su conformidad en fecha 24.11.2022 mediante Acuerdo de su Junta de Gobierno Local.



Según Informe emitido por la Oficina Técnica de esta Dirección General de fecha 7.10.2022, el valor de la cesión de uso solicitada asciende a 394.984 €, de los que 383.784,00 € corresponden al valor del suelo y 11.200,00 € al valor de la construcción.

Al tratarse de un bien patrimonial, la cesión de uso se regula conforme a lo dispuesto en los artículos 65 y siguientes de la Ley 3/1992, de 30 de julio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, según el cual los bienes inmuebles de dominio privado cuya explotación o afectación al servicio público no se juzgue previsible, podrán ser cedidos gratuitamente por el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero de Economía y Hacienda, para fines de utilidad pública o interés social. Como quiera que el valor del bien no supera los 3.606.072,63 € (600 millones de pesetas) la cesión no requiere ser autorizada por Ley de la Asamblea Regional.

Según el artículo 67 de la Ley de Patrimonio citada, se considerará resuelta esta cesión y producida automáticamente la reversión de los bienes cedidos cuando no fueren utilizados para el fin o destino previstos, dentro del plazo establecido, o dejen de estarlo con posterioridad una vez iniciado el uso. Producida la reversión se podrá exigir del cesionario el valor de los detrimentos o deterioros experimentados en el inmueble cedido, quedando las mejoras habidas a beneficio de la Comunidad Autónoma.

En el expediente administrativo tramitado ha quedado acreditado que el fin es de utilidad pública o interés social, ya que el artículo 65.1 a) de la Ley de Patrimonio considera en todo caso de utilidad pública o interés social una serie de supuestos en los que resulta subsumible el presente, en particular, las cesiones realizadas a las Administraciones Públicas.

La propuesta requiere de informe favorable del Servicio Jurídico de la Consejería, deberá adoptar la forma jurídica de Acuerdo de Consejo de Gobierno (artículo 25.2 de la Ley 7/2004, de 28 de diciembre, de Organización y Régimen Jurídico de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia) y una vez adoptada, deberá realizarse la entrega de los bienes mediante la correspondiente Acta.

En definitiva, se informa favorablemente la operación patrimonial propuesta en los siguientes términos:

PRIMERO: Ceder al Ayuntamiento de Caravaca el uso gratuito del inmueble denominado "Silo de Caravaca", con nº de Inventario CA/0197 y calificación jurídica de



Dirección General de Patrimonio

bien patrimonial, Finca registral 28.881, tomo 1.117, libro 421, folio 155, Registro de la Propiedad de Caravaca.

Cesión de uso encaminada a parque de maquinaria y almacenaje de herramientas y enseres propios del mantenimiento municipal.

La cesión se realiza por un plazo de 10 años, con posibilidad de prórroga.

El valor de cesión de uso asciende a 394.984 €, de los que 383.784,00 € corresponden al valor del suelo y 11.200,00 € al valor de la construcción.

SEGUNDO: Serán de cargo del cesionario todos los gastos corrientes de cualquier tipo que se generen o recaigan sobre el inmueble o sus actividades durante el periodo de cesión, incluidos expresamente los relativos a personal, suministros, tributos, incluyendo el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, aseguramiento, mantenimiento y vigilancia.

La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia no asumirá ni responderá, en ningún caso, de los contratos u obligaciones que pudiera haber contraído el cesionario con terceros, en desarrollo de sus actividades y para el cumplimiento de la finalidad de la cesión, ni responderá por los daños, robos o pérdidas que se pudieran producir en bienes o instalaciones del cesionario o de terceros durante el periodo de uso del inmueble.

TERCERO: Queda prohibido todo acto de disposición o gravamen sobre el inmueble cedido, salvo que fuera autorizado por el Consejo de Gobierno. No obstante, si para el ejercicio de las actividades a realizar en el inmueble requiriese la colaboración permanente de otras entidades, deberá someter a autorización previa de la Dirección General competente en materia de Patrimonio las condiciones de la misma.

CUARTO: Se autoriza al cesionario para llevar a cabo, a su costa y bajo su exclusiva responsabilidad, las obras de reforma, reparación, restauración rehabilitación del inmueble cedido y adecuación del mismo a la finalidad de la cesión, debiendo someter el proyecto o proyectos que correspondan, a la previa autorización de la Dirección General competente en materia de Patrimonio. Las eventuales mejoras y accesiones que resulten en el inmueble como consecuencia de la obra, se incorporarán al inmueble y al patrimonio de la administración cedente, sin que quepa por ello petición de indemnización o contraprestación alguna por parte del cesionario.



Dirección General de Patrimonio

QUINTO: El incumplimiento de las condiciones impuestas o el transcurso del plazo establecido, incluidas las prórrogas, determinarán la extinción de la cesión, produciéndose automáticamente la reversión del bien cedido al patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, pudiendo esta exigir del cesionario el valor de los detrimentos o deterioros experimentados por el bien o derecho cedido, quedando las mejoras habidas a beneficio de la Comunidad, sin derecho a indemnización alguna para el cesionario.

La Dirección General de Patrimonio podrá adoptar cuantas medidas sean pertinentes para vigilar la aplicación de los bienes cedidos a los fines expresados en el acuerdo de cesión, y el cumplimiento de las condiciones fijadas.

SEXTO: Se tomará nota del contenido del presente Acuerdo en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

SÉPTIMO: Se faculta al titular de la Dirección General competente en materia de Patrimonio para la realización de cuantos actos sean necesarios para la ejecución material del presente Acuerdo.

Visto el informe emitido, se realiza **PROPUESTA** al Excmo. Sr. Consejero en los mismos términos indicados en el mismo, a efectos de elevación, si procede, a Consejo de Gobierno.

D^a ANA MARTÍNEZ PÉREZ, SECRETARIA GENERAL ACCIDENTAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ (MURCIA).

CERTIFICO: Que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, celebrada el día 7 de noviembre de 2022 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, según consta en el Borrador del Acta pendiente de aprobación. Lo que se certifica a reserva de los términos que resulten de la aprobación del Acta correspondiente (Art. 206 del R.O.F.):

5.2. EXPEDIENTE 189552R: PRÓRROGA AUTORIZACIÓN USO EN PRECARIO SILO DE CARAVACA CA/197 (Subsanación acuerdo).-

Visto el escrito de la Dirección General de Patrimonio, *Expte.: 116/2022*, en el que expone que, en relación al inmueble denominado "Silo de Caravaca", que conforme consta en Inventario, es propiedad de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, con nº de Inventario CA/0197 y calificación jurídica de bien patrimonial, que mediante Orden del Consejero de Hacienda, de 25 de junio de 2018, se autorizó el uso en precario de dicho inmueble al Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz para fines de interés municipal, encaminado preferentemente a parque de maquinaria y almacenaje de herramientas y enseres propios del mantenimiento municipal con carácter gratuito por plazo de 1 año, con posibilidad de prórroga sin que la duración total del precario pueda exceder del plazo de 5 años y respecto del que consta que el uso en precario ha venido prorrogándose, siendo la última prórroga la adoptada mediante Orden del Consejero de Hacienda, de fecha 30.06.2021, por un año hasta el 27.07.2022, y dado que el interés municipal en el inmueble sigue manteniéndose, tal como se detrae del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 21 de marzo de 2022, se remite Borrador de Acuerdo del Consejo de Gobierno de cesión de uso del referido inmueble por un plazo de 10 años, para sustituir al vigente precario anual, a los efectos de que se adjunte a ese organismo, certificado de la Junta de Gobierno Local aceptando los términos de dicho Borrador.

La Junta de Gobierno Local acuerda por unanimidad otorgar la conformidad de este Ayuntamiento, para prorrogar por un plazo de 10 años, hasta el 27 de julio de 2032, la autorización de cesión de uso del inmueble denominado "Silo de Caravaca CA/197", conforme al Borrador de Acuerdo del Consejo de Gobierno firmado con fecha 29/04/2022, al mantenerse las necesidades por las que se solicitó y formalizó (Orden del Consejero de Hacienda de 25 de junio de 2018).-

Y para que conste y surta efectos donde proceda, expido la presente certificación, de orden y visto bueno del Sr. Alcalde, D. José Francisco García Fernández, en Caravaca de la Cruz, a fecha de firma electrónica.-



5

Expte: 116/2022

En relación al inmueble denominado "Silo de Caravaca", que conforme consta en Inventario, es propiedad de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, con nº de Inventario CA/0197 y calificación jurídica de bien patrimonial, que mediante Orden del Consejero de Hacienda, de 25 de junio de 2018, se autorizó el uso en precario de dicho inmueble al Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz para fines de interés municipal, encaminado preferentemente a parque de maquinaria y almacenaje de herramientas y enseres propios del mantenimiento municipal con carácter gratuito por plazo de 1 año, con posibilidad de prórroga sin que la duración total del precario pueda exceder del plazo de 5 años y respecto del que consta que el uso en precario ha venido prorrogándose, siendo la última prórroga la adoptada mediante Orden del Consejero de Hacienda, de fecha 30.06.2021, por un año hasta el 27.07.2022.

Dado que el interés municipal en el inmueble sigue manteniéndose, tal como se detrae del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 21 de marzo de 2022.

En consecuencia, y a la vista de lo anterior, se le remite Borrador de Acuerdo del Consejo de Gobierno de cesión de uso del referido inmueble por un plazo de 10 años, para sustituir al vigente precario anual, a los efectos de que nos adjunten certificado de la Junta de Gobierno Local aceptando los términos de dicho Borrador.

En Murcia, firmado y fechado electrónicamente conforme figura al margen

EXCMO AYUNTAMIENTO DE CARAVACA DE LA CRUZ

Plaza del Arco, 1, 30400, Murcia



utilizando con aprovechamiento y seguridad en el interior y garantizando la seguridad y el ornato en el exterior, conforme a las condiciones del entorno.

La valoración se solicita a propósito de la cesión del inmueble al Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz, durante un plazo de 10 años, para su utilización conforme a lo señalado en la solicitud de renovación de la cesión, que se ha ido manteniendo hasta este momento.

INFORME

La última valoración del solar de superficie 1.260,00 m², resultado del citado Convenio y del PERI SENPA, existente en esta Dirección General, fue realizada en el momento en que se firmó la cesión del mismo al IVSRM, (informe I-OT-53/07). Se estimaron los valores señalados y admitidos en el Programa de Actuación del PERI SENPA y el Convenio Urbanístico de 17 de enero de 2007, para de la parcela edificable que se cedía al Ayuntamiento y cuyo valor se compensaba con las cargas de la urbanización; alcanzando por todo ello un valor estimado por metro de solar de 2.741,50 €/m²; que multiplicado por la superficie resultante de la parcela edificable: 1.260,00 m², resultaba un valor de: 3.454.290,00 €. Esto significa que el valor de repercusión por metro construido, alcanzaba un valor de 503,90 €/m²; cifra que arrojaría un valor de venta del m² construido superior a 1.500 €/m².

Un valor que en la actualidad estaría por encima de los valores de mercado.

Asimismo, tampoco es posible considerar, en este caso, los valores de referencia de la *Dirección General de Catastro del Mapa de valores urbanos para uso residencial* extraído de los *datos del ámbito territorial homogéneo y del producto inmobiliario representativo*, ya que partiendo de ellos y obteniendo *módulo del valor medio de la vivienda representativa*, que en el *ámbito territorial homogéneo señalado (88)*, señala un valor de venta de 630,00 €/m². Valor que realizada su extrapolación arroja un valor inferior a los precios de mercado en la situación actual.

Por lo tanto en este informe procederemos a ajustar el valor, a valores admisibles de mercado actual. Estableceremos el precio de venta por metro construido a partir de un valor intermedio a los señalados, y que deberían aproximar este valor a: 1.400,00 €/m².

Por tanto el valor de repercusión, estimando como valor de construcción, para la tipología que corresponde, en: 700,00 €/m², resultaría:

$$V_R = (V_v / 1,40 F_L) - V_C$$

$$V_R = (1.400,00 / (1,40 \times 1)) - 700,00 = 300,00 \text{ €/m}^2.$$

Que multiplicado por la edificabilidad de la parcela (6.520 m²), resulta: 1.956.000,00 €.

Hay que tener en cuenta que para obtener el máximo valor del suelo se debería restar del mismo el valor para su obtención y que supone señalar como coste de



transformación la demolición del inmueble existente, de superficie aproximada 620 m², que a un precio unitario de la demolición de 60,00 €/m², resultaría un importe total de demolición de 37.080,00 €.

Por tanto el **valor del suelo** queda en: **1.918.920,00 €**.

El valor del bien debe componerse del valor del suelo más el valor de las edificaciones; considerando la antigüedad y su estado, así como la tipología y situación, que dejan fuera de ordenación al edificio, hacen que el valor del edificio, sea muy inferior de lo que realmente supone la valoración de la parcela como solar, susceptible de adquirir el máximo aprovechamiento urbanístico posible.

Por ello el valor del bien como solar, se podría considerar como valor máximo del bien

Para indicar el **valor de la construcción** hay realizar el cálculo del valor por reposición. Y recordando lo que se ha señalado en los párrafos anteriores. Construcción de 620 m², con esa tipología, identificándola con un valor de construcción de 300 €/m² y ponderado por los coeficientes de antigüedad y estado de conservación, que se precisan. De acuerdo a su naturaleza; el valor de la edificación en su estado actual, sería de: **56.000 €**.

Por lo tanto, valor total del inmueble: **1.974.920 €**.

Para valorar **la cesión de uso a favor del Ayuntamiento**, es necesario aplicar hasta donde alcanza la duración de esta cesión. Siendo esta **por un tiempo determinado, definido en 10 años**; sin existir otra condición resolutoria de cancelación; según lo dispuesto en el *Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados* se aplica un porcentaje del 2 % por cada año de duración del derecho de uso al valor de la parcela, lo que equivale a un valor del 20 % del total, es decir a **394.984 €**.

Y que separados en valores *para poder anotarse en los dos activos fijos de contabilidad patrimonial*, supone que los valores de la cesión serían:

Suelo: 383.784,00 €
Construcción: 11.200,00 €.

Es cuanto tiene que informar el técnico que suscribe:

.....



ORDEN

Modificación de Inventario por prórroga de precario

Silo de Caravaca, código inventario CA/197

El artículo 12 de la Ley 3/1992, de 30 de julio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia establece que la Comunidad Autónoma, a través de la Consejería competente en materia de Hacienda, ejercerá la potestad investigadora sobre la situación de los bienes y derechos que pueden formar parte de su patrimonio, a fin de determinar la titularidad efectiva de los mismos, y comprobará el uso y destino al que efectivamente estén adscritos, y su artículo 13.3 establece que igualmente ejercerá la competencia de formalización, actualización y custodia del inventario general.

Instruido de oficio el expediente de referencia en relación al bien/derecho inventariado que se indica, se informa que procede la modificación de los datos que figuran en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia conforme se indica en ficha anexa.



Denominación del inmueble	Silo de Caravaca
Código de Inventario	CA/197
Código Inventario específico O.A/Ente	
Número de expediente	114.21
Otros expedientes relativos al inmueble	4188, 6369, 6705, 259/2016/8509, 237/2019, y 110/2020
DATOS GENERALES	
TÍTULO	Real Decreto 1868/1998, de 4 de septiembre, sobre traspaso a la Comunidad autónoma de la Región de Murcia de los medios adscritos a la gestión encomendada en materia de Agricultura, Fondo español de Garantía Agraria (FEGA), BOE 30.9.1998 y BORM 30.9.1998
Histórico de operaciones patrimoniales	<ol style="list-style-type: none">1. Cesión uso a Ayto. ACG de fecha 21.5.2001 y Acta Entrega fecha 26.2.2002, expte 41882. Desafectación por ACG 2006.11.10, que igualmente autorizó la suscripción de un Convenio Urbanístico en la materia con el ayuntamiento por el cual el ayuntamiento renunciaba al uso cedido, se partía la finca en dos porciones, la matriz, de 1260 m2 formales se cedía al IVS-Instituto de Viviendas Sociales, para viviendas de promoción pública, y 540 m2 formales se cedían al ayto para viales y asimilados. El Convenio se firmó el 17.1.2007 y se publicó en el BORM 27.2.2007 (Expte. 6369), y se formalizó la operación entre ambas entidades en escritura pública de fecha 20.4.2007, que supuso la entrega del bien.3. La cesión al IVS de la finca de 1.260 m2 se aprobó por ACG de fecha 13.7.2007 y se materializó mediante Acta de entrega de fecha 20.8.2007 (expte 6705).4. Reversión: Orden de 28.5.2012 por la que el IVS devuelve a la CARM el inmueble de 1.260 m2.5. Precario. Orden de Consejería de Hacienda de fecha 25/06/2018, de autorización de uso en precario al Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz del Silo de Caravaca por un año, prorrogable hasta un máximo de cinco años. Acta de Entrega de fecha 27/07/20186. Orden de Consejería de Hacienda de fecha 13/06/2019, de Prórroga de precario por un año hasta 27.7.2020, Acta de Entrega de fecha 15/07/2019.7. Orden de Consejería de Hacienda de fecha 22/7/2020, de Prórroga de precario por un año hasta 27.7.2021, Acta de Entrega de fecha 30/07/2020.
Última operación patrimonial objeto de la presente Orden	Orden de Consejería de Hacienda de fecha 30/06/21, de Prórroga de precario por un año hasta 27/07/2022.
Tipo de DERECHO	PROPIEDAD EN PLENO DOMINIO



Naturaleza (Demania/ Patrimonial)		PATRIMONIAL										
Servicio Público/Usuario		Dirección General de Patrimonio										
Fecha de afectación		No está afectado										
DIRECCIÓN postal o catastral		Carretera de Granada nº36										
DATOS CATASTRALES												
Identif	Municipic	Referencia (20 dígitos)	Fecha certif	Titular	Otros titulares	Dcho. otros tit.						
Principal	Caravaca de la Cruz	9478501WH9197G0001OT	05.07.2021	CARM	--	--						
Otros datos catastrales												
Identif	Sup. gráf. m2	Valor suelo €	Sup. constr	Fecha constr	Valor construcc	Valor catastral						
Principal	1.440	540.383,37	618	1960	24.201,78	566.040,15						
TITULAR		% PROPIEDAD	OTROS TITULARES CATASTRALES									
CARM		100	-									
DATOS REGISTRALES												
Identif	Registro	Fecha NS.	FINCA	TOM O	LIBRO	FOLIO	S	CRU	TITULAR	M2 suelo	Sup ocup	M2 const
MATRIZ	Caravaca	09.03.16	28.881	1117	421	155		3000100019 9351	CARM	1.260	-	-
Segregada		15.2.18	45674						Ayto	174,40		
Segregada		15.2.18	45676						Ayto	46		
Segregada		15.2.18	45678						Ayto	294		
Segregada		15.2.18	45908						-	25,60		
OBSERVACIONES			<ol style="list-style-type: none"> Consta segregación de 540 m2 en 4 fincas (174.40 m2 /46 m2/ 294 m2/25.60 m2, cesión urbanística para viales en compensación por los gastos de urbanización que correspondían a la CARM), quedando la finca matriz con 1.260 m2 (tenía 1.800 m2 antes), que fueron los cedidos a IVS, posteriormente revertidos. No procede coordinar los datos de Registro de la Propiedad con Catastro, en función de la superficie que consta en ambos. No consta obra nueva (total/parcial) 									
Datos de contabilidad patrimonial (SIGEPAL)												
DENOMINACIÓN				La misma que tiene el inmueble en Inventario								
Nº Activo	Tipo S/E	Identificación	M2 sup (S) ó construid (E)	Estado	Valor	Nº Operac	Tasación/fecha					
001042.0	S			Alta patrimonial	786.218,21		Tasaciones Oficina Técnica, alta,28.3.2003(SIGEPAL) y reversión de IVS, en su exple, citado					
3001043	E			Alta patrimonial	135.225,00		idem					
001042.1	S	540 m2 segregados		Baja	0,00		idem					



DON _____, **SECRETARIO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA.**

CERTIFICO: Según resulta del borrador del acta de la sesión celebrada el día veintiséis de enero de dos mil veintitrés, a propuesta del Consejero de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y Administración Digital, el Consejo de Gobierno acuerda:

PRIMERO: Ceder al Ayuntamiento de Caravaca el uso gratuito del inmueble denominado "Silo de Caravaca", con nº de Inventario CA/0197 y calificación jurídica de bien patrimonial, Finca registral 28.881, tomo 1.117, libro 421, folio 155, Registro de la Propiedad de Caravaca.

Cesión de uso encaminado a parque de maquinaria y almacenaje de herramientas y enseres propios del mantenimiento municipal.

La cesión se realiza por un plazo de 10 años, con posibilidad de prórroga.

El valor de cesión de uso asciende a asciende a 394.984 €, de los que 383.784,00 € corresponden al valor del suelo y 11.200,00 € al valor de la construcción..

SEGUNDO: Serán de cargo del cesionario todos los gastos corrientes de cualquier tipo que se generen o recaigan sobre el inmueble o sus actividades durante el periodo de cesión, incluidos expresamente los relativos a personal, suministros, tributos, incluyendo el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, aseguramiento, mantenimiento y vigilancia. La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia no asumirá ni responderá, en ningún caso, de los contratos u obligaciones que pudiera haber contraído el cesionario con terceros, en desarrollo de sus actividades y para el cumplimiento de la finalidad de la cesión, ni responderá por los daños, robos o pérdidas que se pudieran producir en bienes o instalaciones del cesionario o de terceros durante el periodo de uso del inmueble.

TERCERO: Queda prohibido todo acto de disposición o gravamen sobre el inmueble cedido, salvo que fuera autorizado por el Consejo de Gobierno. No obstante, si para el ejercicio de las actividades a realizar en el inmueble requiriese la colaboración permanente de otras entidades, deberá someter a autorización previa de la Dirección General competente en materia de Patrimonio las condiciones de la misma.



CUARTO: Se autoriza al cesionario para llevar a cabo, a su costa y bajo su exclusiva responsabilidad, las obras de reforma, reparación, restauración rehabilitación del inmueble cedido y adecuación del mismo a la finalidad de la cesión, debiendo someter el proyecto o proyectos que correspondan, a la previa autorización de la Dirección General competente en materia de Patrimonio. Las eventuales mejoras y accesiones que resulten en el inmueble como consecuencia de la obra, se incorporarán al inmueble y al patrimonio de la administración cedente, sin que quepa por ello petición de indemnización o contraprestación alguna por parte del cesionario.

QUINTO: El incumplimiento de las condiciones impuestas o el transcurso del plazo establecido, incluidas las prórrogas, determinarán la extinción de la cesión, produciéndose automáticamente la reversión del bien cedido al patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, pudiendo esta exigir del cesionario el valor de los detrimentos o deterioros experimentados por el bien o derecho cedido, quedando las mejoras habidas a beneficio de la Comunidad, sin derecho a indemnización alguna para el cesionario.

La Dirección General de Patrimonio podrá adoptar cuantas medidas sean pertinentes para vigilar la aplicación de los bienes cedidos a los fines expresados en el acuerdo de cesión, y el cumplimiento de las condiciones fijadas.

SEXTO: Se tomará nota del contenido del presente Acuerdo en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

SÉPTIMO: Se faculta al titular de la Dirección General competente en materia de Patrimonio para la realización de cuantos actos sean necesarios para la ejecución material del presente Acuerdo.

Y para que conste y a los procedentes efectos, expido, firmo y sello la presente en Murcia a la fecha de la firma electrónica recogida al margen.