



EXTRACTO DE DOCUMENTOS CONTENIDOS EN EL EXPEDIENTE RELATIVO A: PROPUESTA DE AUTORIZACIÓN DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE SAN JAVIER EL USO GRATUITO DE UN INMUEBLE CON DESTINO A APARCAMIENTO PÚBLICO Y GRATUITO PARA LOS CIUDADANOS

CONSEJO DE GOBIERNO: SESIÓN DE 16-10-2025

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA, FONDOS EUROPEOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

PUNTO DEL ORDEN DEL DIA: 9

ASUNTO: CESION AYUNTAMIENTO SAN JAVIER

Orden	Nombre del documento	Tipo de acceso (total / parcial / reservado)	Motivación del acceso parcial o reservado
	Certificación de Consejo de Gobierno		
1	Propuesta a Consejo de Gobierno		
2	Informe jurídico		
3	Informe de la Dirección General de Patrimonio		
4	Aceptación por parte del Ayuntamiento de San Javier		
5	Conformidad de la Dirección General de Litoral y Puertos		
6	Informe de valoración de la Dirección General de Patrimonio		
7	Solicitud del Ayuntamiento de San Javier		
8	Conformidad de la Dirección General de Litoral y Puertos		
9	Solicitud del Director General de Patrimonio al Ayuntamiento de San Javier		
10	Solicitud por parte de la Dirección General de Litoral y Puertos		

(*) Motivación en caso de acceso parcial o reservado:

1. Documento sujeto a reserva según lo establecido en el artículo 14.3.c) de la LTPC
2. Se aplican los límites establecidos en el artículo 14 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.
3. Se aplica la normativa en materia de protección de datos personales.
4. Se aplican los límites establecidos en la normativa sectorial: (indicar cuál)



**DON MARCOS ORTUÑO SOTO, SECRETARIO DEL CONSEJO DE
GOBIERNO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA.**

CERTIFICO: Que, según resulta del borrador del acta de la sesión celebrada el día dieciséis de octubre de dos mil veinticinco, a propuesta del Consejero de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y Transformación Digital, el Consejo de Gobierno acuerda:

PRIMERO: Ceder al Ayuntamiento de San Javier, manteniendo su naturaleza jurídica demanial, el uso gratuito del siguiente inmueble:

Aparcamiento disuasorio sito en el término municipal de San Javier con una superficie grafica de 7.608 m2, que forma parte de un inmueble mayor denominado "Aparcamiento y Parque de Bomberos de La Manga".

Identificado con referencia catastral 9447803XG9794E0002XA e integrado por siete fincas registrales con número 8.679, 43.354, 23.721, 23.723, 23.727, 23.731, y 23.733, inscritas en el Registro de la Propiedad de San Javier número uno.

La cesión se realiza por un plazo de cinco años prorrogables a petición del cesionario, sin que quepa la prórroga tácita, a contar desde la suscripción de la correspondiente Acta de Entrega.

Valoración: Según informe de la Oficina Técnica de la Dirección General de Patrimonio, el valor de cesión de uso del inmueble asciende a 295.420,18 euros.

SEGUNDO: El destino del inmueble será el de aparcamiento público y gratuito para los ciudadanos, quedando autorizado el cesionario a establecer, en lo demás, las normas y condiciones de acceso y uso que estime oportunas.

El cesionario también debe garantizar que el uso del bien no interfiera en la actividad del parque de bomberos, cuya base se encuentra junto al aparcamiento.



TERCERO: Serán de cargo del cesionario todos los gastos corrientes de mantenimiento y conservación 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 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.

CUARTO: 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.

QUINTO: Cualquier obra de reforma, reparación, restauración o rehabilitación del inmueble a costa del cesionario, deberá ser previamente autorizada por la Dirección General competente en materia de Costas.

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.

SEXTO: El incumplimiento de las condiciones impuestas, el transcurso del plazo establecido, incluidas las prórrogas, o el mutuo disenso, 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 competente en materia 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.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: Se faculta al titular de la Dirección General de Patrimonio para la realización de cuantos actos sean necesarios para la ejecución material de la presente del presente Acuerdo, entre los cuales deberá suscribirse la oportuna acta de entrega y recepción que refleje las circunstancias de la cesión.

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.

16/10/2025 15:12:48

ORTUÑO SOTO, MARCOS



AL CONSEJO DE GOBIERNO

Conforme consta en inventario, la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia es titular en pleno dominio del siguiente inmueble:

Aparcamiento disuasorio, con una superficie grafica de 7.608 m2 conforme a plano adjunto, que es parte de un inmueble mayor denominado "Aparcamiento y Parque de Bomberos de La Manga", inventariado con nº SJ/0745, referencia catastral 9447803XG9794E0002XA y que está integrado por las siguientes 7 fincas registrales, todas del Registro de la Propiedad de San Javier-1: 8679; 43354; 23721; 23723; 23727; 23731; y 23733.

Con fecha 24 de noviembre de 2023, la Dirección General de Litoral y Puertos que tiene el bien afectado, solicita su cesión de uso demanial a favor del Ayuntamiento de San Javier durante un plazo de cinco años, prorrogables.

Consta conformidad de ambos organismos a los términos concretos de la operación patrimonial.

Según informe emitido por la Oficina Técnica de esta Dirección General en fecha 25.10.2024, el valor de tasación del inmueble es de 2.954.201,84 €, y el valor de la cesión de uso por 5 años asciende a 295.420,18 €.

Visto el artículo 44 de la Ley 3/1992, de 30 de julio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y el expediente instruido al efecto por la Dirección General de Patrimonio, el Consejero que suscribe somete al Consejo de Gobierno la adopción del siguiente

ACUERDO

PRIMERO: Ceder al Ayuntamiento de San Javier, manteniendo su naturaleza jurídica demanial, el uso gratuito del siguiente inmueble:

Aparcamiento disuasorio sito en el término municipal de San Javier con una superficie grafica de 7.608 m2, que forma parte de un inmueble mayor denominado "Aparcamiento y Parque de Bomberos de La Manga".

Identificado con referencia catastral 9447803XG9794E0002XA e integrado por siete fincas registrales con número 8.679, 43.354, 23.721, 23.723, 23.727, 23.731, y 23.733, inscritas en el Registro de la Propiedad de San Javier número uno.



La cesión se realiza por un plazo de cinco años prorrogables a petición del cesionario, sin que quepa la prórroga tácita, a contar desde la suscripción de la correspondiente Acta de Entrega.

Valoración: Según informe de la Oficina Técnica de la Dirección General de Patrimonio, el valor de cesión de uso del inmueble asciende a 295.420,18 euros.

SEGUNDO: El destino del inmueble será el de aparcamiento público y gratuito para los ciudadanos, quedando autorizado el cesionario a establecer, en lo demás, las normas y condiciones de acceso y uso que estime oportunas.

El cesionario también debe garantizar que el uso del bien no interfiera en la actividad del parque de bomberos, cuya base se encuentra junto al aparcamiento.

TERCERO: Serán de cargo del cesionario todos los gastos corrientes de mantenimiento y conservación 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 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.

CUARTO: 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.

QUINTO: Cualquier obra de reforma, reparación, restauración o rehabilitación del inmueble a costa del cesionario, deberá ser previamente autorizada por la Dirección General competente en materia de Costas.



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.

SEXTO: El incumplimiento de las condiciones impuestas, el transcurso del plazo establecido, incluidas las prórrogas, o el mutuo disenso, 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 competente en materia 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.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: Se faculta al titular de la Dirección General de Patrimonio para la realización de cuantos actos sean necesarios para la ejecución material de la presente del presente Acuerdo, entre los cuales deberá suscribirse la oportuna acta de entrega y recepción que refleje las circunstancias de la cesión.

En Murcia, a la fecha de la firma electrónica
**EL CONSEJERO DE ECONOMÍA, HACIENDA, FONDOS EUROPEOS Y
TRANSFORMACIÓN DIGITAL**
Luis Alberto Marín Gonzalez



ASUNTO: INFORME JURÍDICO.

N/REF. I-163-2025

S/REF. SGP-749/2023

Ref. Exp.: Propuesta de Acuerdo de Consejo de Gobierno de cesión de uso gratuita al Ayuntamiento de San Javier de un aparcamiento disuasorio de superficie 7.608 m² que forma parte del inmueble denominado "Aparcamiento y Parque de Bomberos de La Manga".

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, Fondos Europeos y Transformación 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 San Javier de un aparcamiento disuasorio de superficie 7.608 m² que forma parte del inmueble denominado "Aparcamiento y Parque de Bomberos de La Manga" de naturaleza jurídico demanial, e inventariado en el Inventario General de Bienes y Derechos de la CARM con el número SJ/0745 bajo la calificación jurídica de demanial, por un plazo de cinco años prorrogable contado desde la firma del acta de entrega y recepción del bien, para destinarlo a aparcamiento público y gratuito para los ciudadanos.

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

Constan en el expediente tramitado al efecto los siguientes documentos:

-Copia del "CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO E INFRAESTRUCTURAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN JAVIER PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE "APARCAMIENTO DISUASORIO EN LA CALLE COMERCIAL CASINO JUNTO A LA BASE DE BOMBEROS. LA MANGA. TÉRMINO DE SAN JAVIER", EN EL MARCO DE LA EDUSI "LA MANGA ABIERTA 365", COFINANCIADO POR EL FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL (FEDER) EN EL MARCO DEL PROGRAMA OPERATIVO DE CRECIMIENTO SOSTENIBLE 2014-2020", suscrito el día 15 de junio de 2021.

- Comunicación interior dirigida por el Director General de Litoral y Puertos (Consejería de Fomento e Infraestructuras) a la Dirección General de Patrimonio,



por la que se solicita en relación con el inmueble "Aparcamiento y Parque de Bomberos en La Manga" con número de inventario SJ/0745, adscrito a la Consejería de Fomento e Infraestructuras, que se proceda a la cesión demanial de uso al Ayuntamiento de San Javier del aparcamiento para su conservación y mantenimiento, durante un plazo de 5 años (prorrogable), en virtud del artículo 44 Ley 3/1992, de 30 de julio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y en el marco de la estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado "La Manga Abierta 365" que está siendo impulsada por la Consejería de Fomento e Infraestructuras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y cofinanciada por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER).

-Informe de valoración de la cesión de uso de 25/10/2024, emitido por Arquitecto Técnico de la Oficina Técnica de la Dirección General de Patrimonio. en el que se fija el valor de la cesión en 295.420,18 euros.

-Copia del Decreto de la Alcaldía de San Javier nº 4710/2025, de 29 de julio de 2025, de aceptación de la cesión de uso gratuita temporal y condicionada ofrecida por la Dirección General de Patrimonio del aparcamiento disuasorio de 7.608 m², situado en el polígono U de La Manga del Mar Menor, durante un plazo de 5 años prorrogable.

-Informe del Servicio de Gestión Patrimonial de 8/09/2025, con el visto bueno del Subdirector General de Patrimonio de 9/09/2025;

-Propuesta del Director General de Patrimonio de 9/09/2025 dirigida al Consejero de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y Transformación Digital, de elevación por éste al Consejo de Gobierno la aprobación del acuerdo de cesión de uso gratuita;

-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 preceptivo.

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 II "Bienes demaniales de la Comunidad Autónoma", capítulo III "Uso y aprovechamiento de bienes demaniales", sección segunda "Concesiones administrativas y reservas demaniales", en el artículo 44 dispone lo siguiente:

"Artículo 44.

1. El Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería de Economía, Hacienda y Fomento, podrá autorizar la cesión de uso gratuita de bienes demaniales a cualquier administración pública por razón de utilidad pública, justificada en el expediente y por el plazo máximo de cincuenta años.

2. El incumplimiento de las condiciones que hubieren sido impuestas o el transcurso del plazo determinarán la extinción de la cesión."



CUARTO.- CONSEJERÍA PROPONENTE: ECONOMÍA, HACIENDA, FONDOS EUROPEOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto del Presidente nº 19/2024, de 15 de julio, de reorganización de la Administración Regional, por el que se establece el número de consejerías, su denominación y la nueva distribución de competencias, corresponde a la Consejería de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y Transformación Digital, la propuesta, desarrollo y ejecución de las directrices generales del Consejo de Gobierno en materia patrimonial.

Y según el artículo 6 del Decreto de Consejo de Gobierno nº 179/2024, de 12 de septiembre, por el que se establecen los órganos directivos de la Consejería de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y Transformación Digital (BORM de 13 de septiembre), 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.

Por último, según el artículo 44.1 de la Ley 3/1992, de 30 de julio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, más arriba transcrito, corresponde al Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería de Hacienda, autorizar la cesión de uso gratuita de bienes demaniales a cualquier administración pública por razón de utilidad pública, justificada en el expediente y por el plazo máximo de cincuenta años.

CONCLUSIÓN:

Expuesto cuanto antecede, se informa favorablemente la propuesta de Acuerdo de Consejo de Gobierno de cesión de uso gratuita al Ayuntamiento de San Javier de un aparcamiento disuasorio de superficie 7.608 m² que forma parte del inmueble denominado "Aparcamiento y Parque de Bomberos de La Manga" de naturaleza jurídico demanial, para destinarlo a aparcamiento público y gratuito para los ciudadanos, por considerar que se ajusta a las prescripciones legales básicas que le son de aplicación.



Expte: SGP/749/2023

INFORME

Cesión de uso gratuito de aparcamiento disuasorio en La Manga a favor del Ayuntamiento de San Javier.

A instancias del 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 titular en pleno dominio de un aparcamiento disuasorio sito en el término municipal de San Javier, con una superficie gráfica de 7.608 m² conforme plano adjunto, que forma parte del inmueble denominado "Aparcamiento y Parque de Bomberos de La Manga", inventariado con nº SJ/0745, y construido por la Consejería competente en Costas para aliviar el tráfico rodado de dicha zona, previa afectación del solar al dominio público por Orden de 16 de marzo de 2020.

Con fecha 24 de noviembre de 2023, la Dirección General de Litoral y Puertos, dependiente de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, solicita su cesión de uso demanial a favor del Ayuntamiento de San Javier durante un plazo de cinco años prorrogables.

Dado que el cesionario es otra administración pública y se va a mantener el destino público del bien, cabe su cesión de uso conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 3/1992, de 30 de julio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, según el cual el Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería de Economía y Hacienda, podrá autorizar la cesión de uso gratuita de bienes demaniales a cualquier administración pública, por razón de utilidad pública, justificada en el expediente y por el plazo máximo de cincuenta años. El incumplimiento de las condiciones que hubieren sido impuestas o el transcurso del plazo determinarán la extinción de la cesión.



La operación patrimonial que requiere de informe preceptivo del Servicio Jurídico de la Consejería es competencia del Consejo de Gobierno, adoptando la forma jurídica de Acuerdo y procediéndose a la entrega del bien con la correspondiente Acta.

En consecuencia y dado que consta conformidad de ambos interesados, de considerarse oportuna la operación patrimonial solicitada, se informa favorablemente su realización en los siguientes términos:

PRIMERO: Ceder al Ayuntamiento de San Javier, manteniendo su naturaleza jurídica demanial, el uso gratuito del siguiente inmueble:

Aparcamiento disuasorio sito en el término municipal de San Javier con una superficie gráfica de 7.608 m², que forma parte de un inmueble mayor denominado "Aparcamiento y Parque de Bomberos de La Manga".

Identificado con referencia catastral 9447803XG9794E0002XA e integrado por siete fincas registrales con número 8.679, 43.354, 23.721, 23.723, 23.727, 23.731, y 23.733, inscritas en el Registro de la Propiedad de San Javier número uno.

La cesión se realiza por un plazo de cinco años prorrogables a petición del cesionario, sin que quepa la prórroga tácita, a contar desde la suscripción de la correspondiente Acta de Entrega.

Valoración: Según informe de la Oficina Técnica de la Dirección General de Patrimonio, el valor de cesión de uso del inmueble asciende a 295.420,18 euros.

SEGUNDO: El destino del inmueble será el de aparcamiento público y gratuito para los ciudadanos, quedando autorizado el cesionario a establecer, en lo demás, las normas y condiciones de acceso y uso que estime oportunas.

El cesionario también debe garantizar que el uso del bien no interfiera en la actividad del parque de bomberos, cuya base se encuentra junto al aparcamiento.

TERCERO: Serán de cargo del cesionario todos los gastos corrientes de mantenimiento y conservación 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 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.

CUARTO: 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 de Patrimonio las condiciones de la misma.

QUINTO: Cualquier obra de reforma, reparación, restauración o rehabilitación del inmueble a costa del cesionario, deberá ser previamente autorizada por la Dirección General competente en Costas.

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.

SEXTO: El incumplimiento de las condiciones impuestas, el transcurso del plazo establecido, incluidas las prórrogas, o el mutuo disenso, 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.



SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: Se faculta al titular de la Dirección General de Patrimonio para la realización de cuantos actos sean necesarios para la ejecución material de la presente del presente Acuerdo, entre los cuales deberá suscribirse la oportuna acta de entrega y recepción que refleje las circunstancias de la cesión.



Expediente nº: 3104/2024

Notificación al Interesado

Procedimiento: P1626 - PATRIMONIO - Cesión de uso

Interesado: Dirección General de Litoral y Puertos

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO	FECHA	Nº DECRETO
3104/2024	Alcalde	29/07/2025	2025-4710

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

La Dirección General de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia ha presentado la solicitud de la aceptación de la cesión temporal y condicionada del uso demanial y gratuito de un aparcamiento disuasorio construido en el polígono U de La Manga del Mar Menor por la Dirección General de Litoral y Puertos, con el fin de destinarlo al aparcamiento gratuito y gratuito para los ciudadanos.

Atendido que, con la cesión se da cumplimiento a los compromisos asumidos en la cláusula segunda, apartados A.4 y B.2 del Convenio de Colaboración suscrito entre la Consejería de Fomento e Infraestructuras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ayuntamiento de San Javier para la ejecución de la obra de “Aparcamiento disuasorio en la calle Comercial Casino junto a la base de bomberos. La Manga. Término municipal de San Javier”, en el marco de la EDUSI “LA MANGA ABIERTA 365”, cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional en el marco del programa operativo de crecimiento sostenible 2014-2020.

Considerando que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10.c) y 12 del Real Decreto 1372 /1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de bienes de las Entidades Locales, y el artículo 15.c) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, las entidades locales tienen capacidad jurídica plena para adquirir bienes y derechos.

Atendido que, ha quedado comprobado en el expediente que el bien objeto de cesión está libre de cargas y gravámenes, y que los gastos de mantenimiento son inferiores al valor del bien que se cede.

Considerando que, conforme establece la disposición adicional segunda de la Ley 9/2017, de 9 de noviembre, de contratos del sector público, por la que se trasponen 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, el valor del bien es inferior al 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto municipal, el órgano competente es el Alcalde, puesto que el valor del bien es inferior al 10 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto y no supera los tres millones de euros; por el presente, HE RESUELTO:

Vista la propuesta de resolución PR/2025/5518 de 28 de julio de 2025.



RESOLUCIÓN

Primero.- Aceptar la cesión gratuita temporal y condicionada ofrecida por la Dirección General de Patrimonio, del aparcamiento disuasorio de 7.608 m², situado en el polígono U de La Manga del Mar Menor, durante un plazo de 5 años, prorrogables, y destinando dicho inmueble a la finalidad y en las condiciones previstas.

Segundo.- Facultar al Alcalde para la firma de cuantos documentos precise la ejecución del acuerdo.

Tercero.- Una vez formalizada la cesión, deberá darse de alta en el inventario de bienes municipales.

Cuarto.- Comuníquese la presente resolución a la Dirección General de Patrimonio y a la Dirección General de Litoral y Puertos, y al Negociado de Patrimonio, a los efectos oportunos.

RECURSOS/ALEGACIONES

Lo que pongo en su conocimiento a los efectos oportunos; haciéndole saber que contra dicho acuerdo, podrá interponer los recursos que se señalan a continuación sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 114.1, letra c), de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo cabe interponer recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de la notificación de este acuerdo, o directamente recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados igualmente desde el día siguiente al de la notificación del acuerdo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Cartagena (artículos 8 y 46 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998), sin que puedan simultanearse ambos recursos.

De interponerse recurso potestativo de reposición, el mismo se entenderá desestimado transcurrido un mes sin que se notifique su resolución, quedando expedita la vía contencioso-administrativa, y pudiendo interponerse recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a aquél en que se notifique la resolución expresa del recurso potestativo de reposición, o de seis meses desde que éste deba entenderse presuntamente desestimado.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



COMUNICACIÓN INTERIOR

Murcia

DE: DIRECCION GENERAL DE LITORAL Y PUERTOS

**A: CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA, FONDOS EUROPEOS Y
TRANSFORMACIÓN DIGITAL - DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO - SERVICIO
GESTION PATRIMONIAL**

ASUNTO: 2023.749.OP.S. Javier.Cesion uso Aparcamiento Manga al Ayto.745

En relación al asunto de referencia, y en respuesta a su Comunicación Interior nº 205946/2024, por la presente manifiestamos conformidad con el segundo borrador de Acuerdo del Consejo de Gobierno para la Cesión de uso del Aparcamiento al Ayuntamiento de San Javier para su conservación y mantenimiento, durante un plazo de 5 años.

Con esta cesión se dará cumplimiento a los compromisos asumidos en la Cláusula Segunda, apartados A.4 y B.2 del CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO E INFRAESTRUCTURAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN JAVIER PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE "APARCAMIENTO DISUASORIO EN LA CALLE COMERCIAL CASINO JUNTO A LA BASE DE BOMBEROS. LA MANGA. TÉRMINO DE SAN JAVIER", EN EL MARCO DE LA EDUSI "LA MANGA ABIERTA 365", COFINANCIADO POR EL FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL EN EL MARCO DEL PROGRAMA OPERATIVO DE CRECIMIENTO SOSTENIBLE 2014-2020



**I-OT: 008/2024
SGP/749/2023
SJ/745**

INFORME DE VALORACIÓN DE CESIÓN DE USO TEMPORAL DEL INMUEBLE “APARCAMIENTO DISUASORIO JUNTO A LA BASE DE BOMBEROS” EN LA MANGA (SAN JAVIER)

A solicitud del Jefe de Servicio de Gestión Patrimonial de la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y Transformación Digital, se redacta el presente informe de valoración del citado inmueble objeto de una operación patrimonial, para su cesión de uso temporal durante 5 años a favor del Ayuntamiento de San Javier.

1- ANTECEDENTES:

- El 03/09/1997 la CARM se adjudica a su favor un lote de inmuebles provenientes de un embargo en la zona conocida como El Galán, de la Manga del Mar Menor (San Javier).
- El 11/11/2002 se firma un acuerdo de cesión de uso al Consorcio de Extinción de Incendios, de una parcela de 13.602,19 m² (parcelas del lote SJ/746, SJ/747, SJ/748, SJ/749, SJ/750 y porciones 3 y 4 SJ/745), por plazo de 30 años.
- El 18/11/2009 se firma un acuerdo de modificación del anterior acuerdo, para la exclusión de la cesión de uso al CEIS, de una parcela de 3.852,48 m.² (SJ/750 y SJ/746), y de cesión de propiedad al Ayuntamiento de esta parcela.
- El 28/01/2014 se dicta una Orden de agregación de unidades de inventario, unificando las unidades SJ/476, SJ/747, SJ/748, SJ/749, SJ/750 y SJ/751 en la SJ/0745
- En el año 2020 se realiza el proyecto financiado con fondos FEDER para la construcción de un aparcamiento disuasorio, que ocupa una superficie de 7.608m². En el año 2023 se terminan las obras y se tramita la cesión de uso temporal al Ayuntamiento de San Javier por un periodo de 5 años.



2- CONSIDERACIONES:

Existen varias indeterminaciones e imprecisiones que deben ser tenidas en cuenta a la hora de interpretar la valoración obtenida. Por un lado los terrenos que forman el lote adjudicado a favor de la CARM (de superficie 15.342m²) donde se ha realizado el aparcamiento disuasorio (en una parte de esos terrenos de superficie 7.608m²), están formados por la suma de 7 fincas registrales que, sin embargo, no se encuentran deslindadas entre sí ni entre sus fincas colindantes de propietarios ajenos a la CARM, ni tampoco realizado el deslinde con la demarcación de Costas.

Por otro lado, el planeamiento vigente lo constituyen las Normas Subsidiarias de San Javier aprobadas en el año 1990, con unos planos de ordenación con base cartográfica de bajo detalle y desactualizada. También carece de un Plan Especial que pueda ordenar esa zona del territorio, y delimitar las alineaciones y rasantes y la cesión a viales y aceras a favor del Ayuntamiento de San Javier.

Por lo reseñado en el apartado anterior, **se van a valorar los 7.608m² de superficie de terreno que ocupa actualmente el aparcamiento disuasorio**, en función de la edificabilidad resultante que se genera al proyectar el aparcamiento sobre los planos de ordenación urbanística.

Según el principio de mayor y mejor uso, **el inmueble se va a valorar como suelo** teniendo en cuenta el aprovechamiento máximo y el uso de referencia, ya que si lo valoramos como 296 plazas de aparcamiento en superficie su valor sería inferior (296 aparcamiento en superficie x 4.000€ valor de mercado/plaza = **1.184.000 €**).

3- IDENTIFICACIÓN:

Descripción: Aparcamiento disuasorio en la Calle Comercial Casino junto a la base de bomberos. La Manga. T.M. de San Javier". Las características del aparcamiento son las siguientes:

- Superficie aparcamiento = 7.608 m²
- Plazas de aparcamiento totales = 290 ud.



- Plazas de aparcamiento de movilidad reducida = 6 ud.



4- DATOS REGISTRALES:

La finca valorada es parte de la siguiente suma de fincas registrales siguientes:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN JAVIER Nº 1					Nº Finca:	8.679
Tomo:	1.101	Sección:	Libro:	780	Folio:	22
					Inscripción:	7ª

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN JAVIER Nº 1					Nº Finca:	23.721
Tomo:	368	Sección:	Libro:	368	Folio:	110
					Inscripción:	7ª

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN JAVIER Nº 1					Nº Finca:	23.733
Tomo:	327	Sección:	Libro:	327	Folio:	145
					Inscripción:	7ª

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN JAVIER Nº 1					Nº Finca:	43.354
Tomo:	788	Sección:	Libro:	546	Folio:	128
					Inscripción:	2ª

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN JAVIER Nº 1					Nº Finca:	23.723
Tomo:	327	Sección:	Libro:	327	Folio:	133
					Inscripción:	7ª

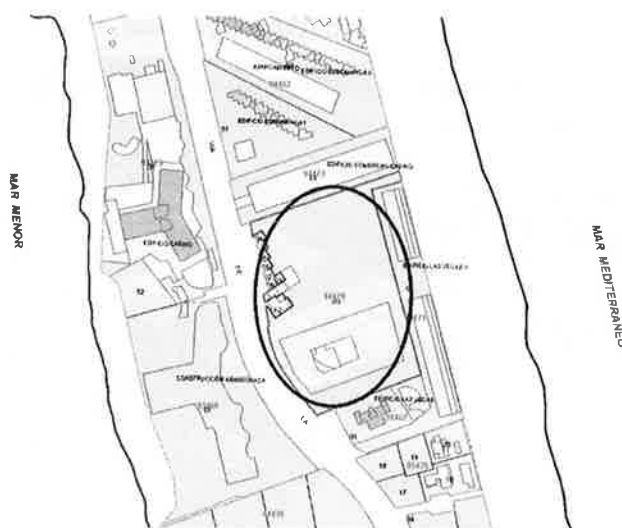
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN JAVIER Nº 1					Nº Finca:	23.727
Tomo:	327	Sección:	Libro:	327	Folio:	139
					Inscripción:	7ª

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN JAVIER Nº 1					Nº Finca:	23.731
Tomo:	327	Sección:	Libro:	327	Folio:	142
					Inscripción:	7ª

5- DATOS CATASTRALES:

La finca valorada es parte de la siguiente:

Referencia catastral:	9447803XG9794E	Cargo:	0002
-----------------------	----------------	--------	------



Plano de catastral

6- SITUACIÓN (Catastral):

Provincia:	Municipio:	Código Postal:
MURCIA	SAN JAVIER	30.380
		LA MANGA DEL MAR MENOR
Calle o situación:	Nº:	Planta/Puerta:
CL COMERCIAL CASINO, POLIGONO U	3	



Plano de situación

Tras la aparición de la *Ley 11/2021, de 9 de julio*; se han modificado los artículos del *Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados* y del *Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones* referidos a la determinación de la base imponible, estableciendo que, en los inmuebles para los que la Dirección General de Catastro (DGC) haya asignado **valor de referencia**, este será la base imponible del impuesto. Por tanto tras la entrada en vigor de la nueva regulación, que la DGC comunicó y publicados *los valores de referencia*; a partir del 1 de enero de 2022, serían aplicables a efectos impositivos. Sin embargo este tipo de inmueble carece de valor de referencia según comprobación efectuada:



 Sede Electrónica del Catastro 230

[Inicio](#)

[Valor de Referencia](#)

[Volver](#)

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	9447803XG9794E0002XA
Localización	CL COMERCIAL CASINO P-U(MANG 3 Es:1 Pl:00 Pt:01 SAN JAVIER (Murcia)
Clase	Urbano
Uso principal	Comercial
Fecha de valor	04/03/2024
Valor de Referencia	No existe valor de referencia

CERTIFICADO DE INEXISTENCIA DE VALOR DE REFERENCIA

Existen circunstancias técnicas que impiden la existencia del valor de referencia.
Este hecho no tiene ningún efecto, jurídico o fiscal, por sí mismo.

Para estas situaciones, en los casos que no existe valor de referencia, la Agencia Tributaria de la Región de Murcia obtiene el valor del suelo en función de la repercusión de suelo que figura en los mapas de valores de referencia urbanos del año 2024, y en función de la edificabilidad máxima obtenida aplicando el planeamiento vigente del municipio de San Javier.

8- CONDICIONES URBANÍSTICAS:

Según las Normas Subsidiarias de San Javier la parcela se encuentra clasificada como suelo Urbano sin consolidar, situada en el subpolígono U-3 del Polígono U en la Manga del Mar Menor:



AYUNTAMIENTO DE SAN JAVIER

TEXTO REFUNDIDO NORMAS SUBSIDIARIAS NORMAS URBANISTICAS ANEXO FICHAS NUMERICAS

PARCELA	Superficie Neta (m ²)	Edificabilidad (m ³ /m ²)	Volumen Total (m ³)	%Ocupación
R-1	57.964	3,45567	200.304	40,00%
R-2	2.166	3,45567	7.485	40,00%
R-3	3.490	3,45567	12.060	40,00%
R-4	2.289	3,45567	7.910	40,00%
R-5	11.508	3,45567	39.768	40,00%
R-6	2.756	3,45567	9.524	40,00%
R-7	3.239	3,45567	11.193	40,00%
R-8	3.295	3,45567	11.386	40,00%
R-9	4.219	3,45567	14.579	40,00%
R-10	8.924	3,45567	30.838	40,00%
R-11	11.021	3,45567	38.085	40,00%
R-12	3.363	3,45567	11.621	40,00%
R-13	3.678	3,45567	12.710	40,00%
R-14	10.519	3,45567	36.350	40,00%
R-15	3.662	3,45567	12.655	40,00%
R-16	5.565	3,45567	19.231	40,00%
R-17	7.061	3,45567	24.400	40,00%
R-18	24.703	3,45567	85.365	40,00%
R-19	32.180	3,45567	111.203	40,00%
R-20	24.795	3,45567	85.683	40,00%
TOTAL POL. R	226.397	3,45567	782.354	40,00%
U-1	11.866	3,33351	39.555	40,00%
U-2	27.575	3,33351	91.922	40,00%
U-3	29.550	3,33351	98.505	40,00%
U-4	34.240	3,33351	114.139	40,00%
U-5	12.228	3,33351	41.129	40,00%

En resumen las condiciones urbanísticas son las siguientes:

PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN VIGENTE	N.N.S.S. de San Javier con aprobación definitiva 05-08-2004
CLASIFICACIÓN	Urbano sin consolidar
UNIDAD DE ACTUACIÓN	Subpolígono U-3
EDIFICABILIDAD	3,3335m ³ /m ² (1,111m ³ /m ²)
OCUPACIÓN	40%

Previamente al cálculo del valor, es necesario determinar el aprovechamiento máximo (edificabilidad) que resultaría tras el procedimiento de la gestión urbanística del



subpolígono U-3, donde el uso permitido es el de usos terciarios, equipamientos sociales privados y alojamientos turísticos.

El subpolígono en cuestión debe considerarse como una unidad de actuación en la que quedan pendientes los aspectos de la gestión del suelo, debiendo completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar y edificar en las condiciones establecidas por el planeamiento y promover los instrumentos de gestión y urbanización necesarios. Aplicando las condiciones urbanísticas arriba detalladas obtenemos la Edificabilidad máxima de la parcela:

Superficie bruta de parcela = 7.608 m².

TOTAL EDIFICABILIDAD MAX = sup. Bruta x edificabilidad U-3 x 0,90 (cesión Ayto) =
7.608 m² x 1,111 x 0,9 = **7.608,40 m²**.

9- CÁLCULO DEL VALOR:

9.1- VALOR DEL SUELO URBANO:

Según el mapa de valores urbanos para 2024 en uso residencial, el inmueble se encuentra en la zona que tiene el **código de ámbito territorial homogéneo nº 269**:



Código de municipio: 30035 (30 por provincia de Murcia y 035 por municipio de San Javier).



Según el ANEXO IV. LISTADO DE CARACTERÍSTICAS DEL PRODUCTO INMOBILIARIO REPRESENTATIVO POR ÁMBITO TERRITORIAL, MÓDULO DE VALOR MEDIO, MÓDULO BÁSICO DE LA CONSTRUCCIÓN Y JERARQUÍA DE VALOR DE SUELO DE LA ZONA DE VALOR CORRESPONDIENTE. (RESOLUCIÓN DE 25 DE OCTUBRE DE 2023, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, SOBRE ELEMENTOS PRECISOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE REFERENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL EJERCICIO 2024):

DATOS MUNICIPIO		PRODUCTO INMOBILIARIO REPRESENTATIVO												ZONA VALOR SUELO	
CÓDIGO MUNICIPIO ¹	MBC (€/M2)	ÁMBITO TERRITORIAL HOMOGÉNEO	MÓDULO DE VALOR MEDIO (€)	MÓDULO DE VALOR MEDIO (€/M2)	TIPOLOGÍA	CATEGORÍA	ESTADO CONS./ESTADO DE VIDA	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M2)	ANTIGÜEDAD (años)	SUPERFICIE PARCELA (M2)	TIPOLOGÍA ANEXOS	CATEGORÍA ANEXOS	SUPERFICIE ANEXOS (M2)	IMPORTE GB	ZONA VALOR SUELO
30035	700	260	1.890	VC	0111	4	N	90	35					1,3	R19
30035	700	261	1.080	VC	0111	4	1	100	32					1,2	R22
30035	700	266	1.330	VC	0111	4	N	80	32					1,3	R19
30035	700	269	1.150	VC	0111	4	1	53	40					1,35	R21
30035	700	272	1.150	VC	0111	4	1	56	50					1,35	R21
30035	700	272	1.340	VC	0111	4	N	80	16					1,25	R20
30035	700	275	1.240	VC	0111	4	1	80	40					1,25	R20

Al ámbito territorial homogéneo número 269 le corresponde la zona de valor de suelo R21. Según el ANEXO VI. LISTADO DE ZONAS DE VALOR DE SUELO. USO RESIDENCIAL (RESOLUCIÓN DE 25 DE OCTUBRE DE 2023, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, SOBRE ELEMENTOS PRECISOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE REFERENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL EJERCICIO 2024):

ZONAS DE VALOR DE USO RESIDENCIAL									
PROVINCIA	MUNICIPIO	CÓDIGO MUNICIPIO	ZONA DE VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	IMPORTE VALOR SUELO (€/M2)	ZONA DE VALOR UNITARIO DE SUELO	IMPORTE VALOR SUELO (€/M2)	VALOR REPERCUSIÓN SUPLETORIO ZONAS DE VALOR UNITARIO		
							JERARQUÍA RESIDENCIAL	IMPORTE VALOR RESIDENCIAL	IMPORTE VALOR GARAJES (€/ M2)
MURCIA	RICOTE	30034			U31	8	R32	24	8,16
MURCIA	SAN JAVIER	30035	R17	734					
MURCIA	SAN JAVIER	30035	R18	643					
MURCIA	SAN JAVIER	30035	R19	559					
MURCIA	SAN JAVIER	30035	R20	488					
MURCIA	SAN JAVIER	30035	R21	419					
MURCIA	SAN JAVIER	30035	R22	361					

Por tanto el **valor de repercusión** de suelo es de **419 €/m²**. Al tratarse de un suelo urbano sin consolidar, debemos restarles los gastos de urbanización derivados del proceso de gestión urbanística.

9.2- GASTOS DE URBANIZACIÓN:

El coste de transformación, será el que a continuación se analiza. Para los valores de transformación del suelo se toman como valores básicos los costes de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada de 2024, afectados por el factor de localización (FI), e incrementados con el 20% en concepto de gastos generales y beneficio industrial del constructor, más un 15% como



honorarios técnicos y tributos que gravan la obra. Para la obtención del valor aplicamos las siguientes expresiones:

- Coste de transformación = PEM x 1,35.
- PEM, Presupuesto de Ejecución Material (€/m²) = Mr x FI.

Conforme a la publicación del COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA utilizada como referencia para el ejercicio 2024, donde se establece el método sintético para la determinación del presupuesto de referencia y la estimación del presupuesto de Ejecución Material en proyectos de Arquitectura y Urbanismo. En su APARTADO C, OBRAS DE URBANIZACIÓN, se estima el coste en €/m² para la urbanización de terrenos y parcelas:

C. OBRAS DE URBANIZACIÓN

El precio (Mc) para el cálculo del presupuesto de ejecución material se obtendrá a partir de su módulo base M correspondiente, afectado por el factor de localización FI que se obtiene del apartado A3.

$$Mc = M \times FI \quad Mu = 91,00 \text{ euros / m}^2$$

Nunca deberá afectarse un módulo dos veces por un mismo factor.

C.2 OBRAS DE URBANIZACIÓN

DENOMINACIÓN

C.2.1 URBANIZACIÓN COMPLETA DE UN TERRENO O POLÍGONO

Superficie en Ha.	M
$S \leq 1$	$Mu \times 0,55$
$1 < S \leq 3$	$Mu \times 0,50$
$3 < S \leq 15$	$Mu \times 0,45$
$15 < S \leq 30$	$Mu \times 0,40$
$30 < S \leq 45$	$Mu \times 0,35$
$45 < S \leq 100$	$Mu \times 0,30$
$100 < S \leq 300$	$Mu \times 0,25$
$S > 300$	$Mu \times 0,20$

El subpolígono U-3 tiene una superficie de 29.950m², por tanto se encuentra en el rango de 1-3 Ha. Le corresponde en este caso el coeficiente de 0,50. Por otro



lado, el factor de localización a considerar, al tratarse de la localidad de la Manga del Mar Menor, y por analogía de otra localidad semejante en la provincia de Granada, es el de 1:

Por tanto: $PEM = Mu \times 0,50 \times FI = 91 \times 0,50 \times 1 = 45,50 \text{ €/m}^2$.

Gastos de Urbanización = $45,50 \times 1,35 = 61,43 \text{ €/m}^2$.

En nuestro caso tenemos que tomar un porcentaje de estos gastos de urbanización, debido a que la urbanización está realizada de manera parcial (faltan aceras, reasfaltado de viales, reforzar el alumbrado público etc...). Por tanto estimamos un porcentaje del 50% de gastos de urbanización que quedan pendientes:

Gastos de Urbanización pendientes = $61,43 \times 0,50 = 30,72 \text{ €/m}^2$.

9.3- VALOR DEL SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR:

Descripción Tipología/Usos	SUPERFICIE BRUTA	SUPERFICIE NETA	TOTAL M2 EDIFICABLES	COSTE DE TRANSFORMACIÓN APLICADO	VALOR DE REPERCUSIÓN	VALOR
	a	b	c	d	e	(c x e) - (a x d)
SUELO CLASIFICADO COMO URBANO SIN CONSOLIDAR	7.608,00	-	7.608,40	30,72	419,00	2.954.201,84 €
VALOR TOTAL						2.954.201,84 €

10- RESUMEN:

Por lo tanto, el inmueble correspondiente a "Aparcamiento disuasorio junto a la base de bomberos en la Manga del Mar Menor (San Javier)" que ocupa una superficie de 7.608 m² de suelo, tiene una valoración total de 2.954.201,84 €, considerando que se ha partido de planos urbanísticos con base cartográfica de bajo detalle y desactualizada. El valor puede desglosarse en:

Valor del suelo	2.954.201,84 €
Valor de la construcción	0,00 €
VALOR TOTAL	2.954.201,84 €

De esta forma se comprueba que se obtiene un mayor valor valorándolo como suelo que el hacerlo como 296 plazas de aparcamiento en superficie (1.184.000€).



Para **valorar la cesión de uso temporal** a favor del Ayuntamiento de San Javier, es necesario conocer hasta cuando alcanza la duración de esta cesión. Siendo esta por un tiempo determinado, definido en **5 años**; sin existir otra condición resolutoria de cancelación; según lo dispuesto en el *artículo 41 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo*, por el que se aprueba 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 del bien. Lo que **equivale a un valor** del 10% del total, es decir a: **295.420,18 €**.

Es cuanto tiene que informar el técnico que suscribe.



Ayuntamiento de San Javier
Plaza de España, 3
30730 SAN JAVIER (Murcia)
Telf. 968 573700 – Fax 968 190198
CIF P3003500J

7

Consejería de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y
Transformación Digital
Dirección General de Patrimonio
Edificio Administrativo Teniente Flomesta
Avda. Teniente Flomesta, 3. 30001, Murcia

Asunto: Cesión de uso gratuito del aparcamiento disuasorio que forma parte del inmueble denominado “Aparcamiento y Parque de Bomberos de La Manga”.

S/Expediente: SGP/749/2023

N/Expediente: 3104/2024

Ofrecida por la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y Transformación Digital de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia la cesión del uso gratuito del aparcamiento disuasorio que forma parte del inmueble denominado “Aparcamiento y Parque de Bomberos de La Manga”, hemos de comunicarle la intención de este Ayuntamiento de aceptar dicha cesión.

No obstante lo anterior, y con el fin de tramitar el correspondiente expediente para la aceptación de la cesión ofrecida, precisamos que por esa Dirección General se nos comunique el valor de tasación del inmueble (a los efectos de determinar el órgano competente para aceptar la cesión) y el número de finca registral en la que se integra.

En San Javier, a la fecha de la firma electrónica.