

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE LA CAROLINA (JAÉN)

**2023/604** *Aprobación inicial de la afectación al dominio público del bien denominado "Vivero Municipal de Empresas".*

#### Anuncio

Para hacer constar que en sesión plenaria celebrada el 02/02/2023 se acordó aprobar inicialmente la afectación del bien inmueble denominado Vivero Municipal de Empresas sito en Calle Baviera número 1 (Antigua FADESA) con las características que se indican a continuación, todo ello durante el plazo de un mes, para que durante este período se presenten las alegaciones que se estimen pertinentes:

"Visto que, apreciada la necesidad de proceder a la afectación al dominio público del bien denominado Vivero Municipal de Empresas, consta en el expediente los siguientes ANTECEDENTES:

*Primero.* Mediante Providencia de Alcaldía se instó el presente procedimiento y se estableció la necesidad por motivos de oportunidad y legalidad de proceder a la alteración de la calificación jurídica del bien inmueble de carácter patrimonial:

Nave en Calle Baviera número 1 (Antigua FADESA).

Referencia Catastral: 7072601VH4367S0001SQ.

Superficie construida: 3.168,00 M2.

Escritura de Compraventa 30 mayo 2017, número de protocolo 517, inscrita en el Registro de la Propiedad de La Carolina el día 18 julio 2017 al Tomo 1426, Libro 230, Folio 31, Alta 10ª.

La nave ha sido objeto de rehabilitación para la finalidad de Vivero de Empresas.

Por las razones siguientes:

El Vivero Municipal de Empresas se constituye como un equipamiento de dominio público municipal, cuya función básica es servir como estructura de acogida temporal de empresas de reciente y/o futura creación, con el fin de acompañarlas y prestarles determinados servicios adaptados a las necesidades de cada proyecto empresarial para que, mediante una gestión sin ánimo de lucro, se facilite el desarrollo de iniciativas económicas de interés para el municipio de La Carolina.

El inmueble se encuentra convenientemente inscrito en el Inventario General de Bienes y Derechos en la ficha de inventario 1/784. Ya se encuentran en dicha ficha incorporados los

aumentos de valor y nueva descripción del mismo como consecuencia de las obras de rehabilitación y mejora llevadas a cabo por el Ayuntamiento, para destinarlo a la finalidad de vivero de empresas. Así con fecha 27 de octubre de 2022, se dictó Decreto de la Alcaldía número 2022-5300, de actualización del bien del vivero municipal realizando nueva descripción como resultado de las obras ejecutadas y nueva valoración del bien.

Consta en el expediente la ficha de inventario convenientemente actualizada.

El Inmueble se encuentra convenientemente inscrito en el Registro de la Propiedad de La Carolina (Jaén) al Tomo 1426, Libro 230, Folio 31, Inscripción 10ª, Número de Finca Registral 9.444.

El inmueble se encuentra inscrito como bien patrimonial y de propios.

Se precisa pues, para el servicio que se pretende con el mismo, su afectación a dominio público.

Puede concluirse que el bien se encuentra convenientemente depurado física y jurídicamente.

*Segundo.* Consta en el expediente Informe del Técnico de Desarrollo Local de fecha 19 de agosto de 2022 en el que se hace constar:

«Frcº Javier Gómez Arellano, Técnico de Desarrollo Local del Ayuntamiento de La Carolina, en relación a la Providencia de Alcaldía de fecha 10/06/2022, relativa al procedimiento de afectación de nave del Vivero Municipal de Empresas al dominio público, y en la que se solicita que, por el Técnico de desarrollo local se emita Informe sobre la necesidad de afectar el bien al dominio público, finalidad que se pretende, y razones de oportunidad para la afectación del bien.

INFORMA

- Que, tal y como está configurado inicialmente, el Vivero de Empresas no tiene personalidad jurídica propia, sino que forma parte de los servicios ofertados por el Ayuntamiento de La Carolina, por lo que le es aplicable la normativa que rige dicha Corporación, siendo esta misma la entidad titular a todos los efectos, y la que cederá temporalmente el uso de un espacio, integrado en el citado Vivero, a las empresas beneficiarias y como resulta, éstas podrán disfrutar de una serie de servicios básicos y otros opcionales, en los términos de las futuras normas reglamentarias y de los contratos que se concierten.

- Que el Vivero municipal de empresas se ha previsto como un equipamiento de dominio público municipal, cuya función básica es servir como estructura de acogida temporal de empresas de reciente y/o futura creación, con el fin de acompañarlas y prestarles determinados servicios adaptados a las necesidades de cada proyecto empresarial para que, mediante una gestión sin ánimo de lucro, se facilite el desarrollo de iniciativas económicas de interés para el municipio de La Carolina, siendo sus objetivos principales:

- Favorecer el nacimiento, arranque y consolidación de nuevas empresas.
- Fomentar la generación de empleo.

- Diversificar la estructura productiva local, favoreciendo la instalación de empresas de carácter innovador.
  - Crear un ecosistema idóneo en materia de instalaciones y servicios que permita a las iniciativas empresariales desarrollar su Plan de Empresa para que, con un tiempo de estancia limitado, estén en situación de competir y actuar en condiciones de mercado.
  - Ser un instrumento de apoyo eficaz para aquellas iniciativas empresariales que, por las características de su actividad empresarial, no precisen de un gran espacio físico de ubicación, pero sí la infraestructura, logística y servicios ofertados por el Vivero.
  - Contribuir a la dinamización del Municipio de La Carolina y su área de influencia.
- Que el Vivero de Empresas se ubica en un edificio industrial, propiedad del Ayuntamiento de La Carolina, situado en la Calle Baviera esquina Avenida de Barcelona en el Polígono Industrial Aquisgrana de La Carolina, con una superficie construida de 2.892,69 m2, el cual consta de los siguientes equipamientos y servicios:
- Planta baja compuesta por: área de recepción y showroom; 9 módulos de oficinas; 4 módulos de naves industriales; área de aseos / vestuarios; áreas técnicas de instalaciones y área de uso polivalente para uso de formación y coworking (2ª fase).
  - Planta primera compuesta por área de administración y gestión / sala reuniones / formación.
- Que los servicios básicos a prestar en el Vivero serán, a nivel general, los siguientes:
- Suministro de agua y luz (zonas comunes).
  - Limpieza, mantenimiento y conservación del centro.
  - Sistema de vigilancia las 24 horas.
  - Recepción y control de entrada y salida.
  - Sala de formación.
  - Sala de reuniones.
  - Aquellos otros que requiera la buena marcha del vivero, que sean de necesidad general.
- Que, asimismo, las empresas ubicadas en el vivero, una vez implementado el método operativo, podrán recibir asesoramiento empresarial del siguiente tipo:
- Información, asesoramiento y tutoría empresarial.
  - Información sobre programas de ayudas y subvenciones.
  - Formación específica para los emprendedores ubicados en el Vivero.
  - Asesoramiento jurídico en general.
  - Asesoramiento para acceder a financiación.
  - Información de orientación al Emprendimiento.
- Que, en relación a la afectación del inmueble del vivero municipal a dominio público, dicha afectación está justificada en primer lugar, en la posibilidad de otorgar una mayor protección al inmueble afectado, en relación a las principales características de los bienes demaniales: inalienabilidad (no transmisión), inembargabilidad (no embargos) e imprescriptibilidad (no prescripción).
- Que, además, por parte de los Servicios Municipales se está procediendo a la elaboración de la ordenanza municipal que tiene por objeto regular la creación y funcionamiento del servicio local de interés general, en régimen de servicio público, del Vivero de Empresas del

Ayuntamiento de La Carolina, de conformidad con el artículo 26.1 y 28.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía para el desarrollo del ejercicio de la competencia propia del fomento del desarrollo económico y social preceptuado en el artículo 9.21 de dicha normativa autonómica.

- Que, asimismo, se está procediendo a la elaboración de la ordenanza fiscal municipal reguladora de los precios públicos que regirán el uso y disfrute de los espacios y servicios del vivero.

- Que, por otra parte, la tendencia habitual de gestión de estos espacios es la de servicio público a tenor de la casuística más cercana (Alhaurín de la Torre, Coria del Río, Fuente la Piedra, Marbella, Lucena, Villacarrillo, etc.).

- Que, no obstante, se debe solicitar el análisis de los servicios jurídicos, económicos y técnicos de este Ayuntamiento para la valoración conjunta de dicha afectación o no, en función de los objetivos que se pretenden alcanzar con la puesta en marcha del vivero municipal de empresas.

Y para que conste y surta a los efectos oportunos, firmo la presente en la fecha indicada al margen.».

*Tercero.* Consta Informe Técnico Municipal de fecha 20 de septiembre de 2022:

.../...«Antecedentes.

Recientemente se ha ejecutado sobre el inmueble con tipología de nave industrial exenta, que previamente se encontraba en estado precario de conservación, la obra denominada Proyecto básico y de ejecución de rehabilitación de nave industrial para Vivero municipal de empresas de La Carolina. Proyecto redactado por Patricio Calvo González, colegiado con el número 2939 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Jaén. Obra ejecutada en el marco de la convocatoria de subvenciones para la dotación y mejora de infraestructuras municipales en espacios industriales en los municipios de influencia de la nacional IV año 2016. Actuación cuyo principal objeto ha sido la rehabilitación de la Nave Industrial existente para Vivero Municipal de Empresas de la Carolina, para poder albergar nuevos espacios empresariales en su interior, para fomentar la creación de nuevos proyectos empresariales en el municipio, pudiendo ceder dichos espacios de trabajo. Además, la actividad se complementa con espacios de reunión y zonas de interacción que puedan funcionar como espacios de conexión entre distintas empresas locales, creando un punto de referencia y de unión en el tejido industrial de La Carolina.

La actuación sobre la nave existente, recientemente adquirida, ha consistido en la eliminación del cerramiento de cubierta existente por sustitución de una nueva cubierta de chapa de acero prelacada simple, ejecución de las nuevas divisiones interiores y tabiquería, reparación de carpinterías exteriores y colocación de nuevos portones de acceso a las zonas de producción. Ejecución de nuevas instalaciones de saneamiento (reparación), instalaciones de electricidad e iluminación, que incluye la ejecución de un nuevo centro de transformación eléctrico de baja tensión y el soterramiento de un tendido aéreo de media tensión que discurría anteriormente por la fachada principal de las calles Baviera y Avenida de Barcelona. Instalación de protección contra incendios, señalización, fontanería, saneamiento y básica de telecomunicaciones. Igualmente se ha reparado el piso de

hormigón existente, tanto en las zonas de producción como en las zonas de uso terciario de oficinas. Se han ejecutado nuevas carpinterías interiores de madera. Se ha efectuado la pintura interior de todas las dependencias y la pintura exterior de las fachadas. Las únicas dependencias que no han sido rehabilitadas en el inmueble al día de la fecha, por limitaciones presupuestarias, son las oficinas de la planta primera, que pretenden ser usadas como despachos municipales en un futuro.

1. Ref. Catastral del inmueble: 7072601VH4367S0001SQ.

2. Coordenadas UTM de localización de parcela:

(WGS84): X: 446981.59 Y: 4237059.81 HUSO: 30 HEMISFERIO: NORTE.

2.1. Descripción de linderos de parcela.

La parcela presenta los siguientes linderos:

Al norte fachada principal con Calle Baviera.

Al oeste fachada lateral con Avenida de Barcelona.

Al Sur parcela industrial propiedad de A23310444- SURTEL ELECTRÓNICA S.L.

Al este parcela industrial propiedad de A23008303-FABRICADOS INOXIDABLES S.A.

3. Descripción del inmueble resultante después de la obra.

La nave industrial se emplaza en una parcela de una superficie total de 3.326,50 m<sup>2</sup>, que se ubica en esquina entre la calle Baviera y la avenida de Barcelona del polígono industrial de la Aquisgrana de la Carolina.

La nave, de carácter industrial, es de tipología exenta, no estando adosada a ninguna otra edificación en sus cuatro fachadas. Se compone por un cuerpo principal de cubierta a dos aguas semicilíndrica abovedada que alberga las zonas de producción. Un cuerpo central formado por una cubierta americana a dos aguas donde se ubican los espacios comunes del vivero y un cuerpo lateral adosado al anterior y separado de su medianera de parcela izquierda que alberga la zona de oficinas de uso terciario. Presenta una superficie útil en planta baja de 2.769,54 m<sup>2</sup>, una superficie útil en planta primera de 147,20 m<sup>2</sup>, lo que arroja una superficie útil total de 2.916,74 m<sup>2</sup>. La superficie construida de planta baja es de 2.892,69 m<sup>2</sup> y la superficie construida en planta primera es de 184 m<sup>2</sup>, lo que supone una superficie total construida de 3.076,69 m<sup>2</sup>.

El programa básico que presenta el vivero municipal consta de los siguientes espacios empresariales en su interior; 4 Módulos de actividad industrial, denominados "Nave Producción 1-4", son espacios con una distribución rectangular en planta con comunicación independiente desde el exterior, para poder garantizar el acceso a camiones y vehículos de transporte desde la vía pública. Los módulos de actividad industrial tienen conexión interior con los espacios comunes, mediante dos vestíbulos de independencia por tratarse de sectores de fuego independientes. Módulos de trabajo, consta de 7 oficinas independientes, cuyo acceso se produce desde el acceso principal del conjunto. Existe una sala de reuniones y una sala de botiquín. Los espacios comunes albergan una gran zona de "coworking y actividades varias". Esta zona diáfana conecta los cuatro módulos de producción a través de dos vestíbulos de independencias con las siete oficinas y el módulo

de aseos y vestuarios. De tal manera que, los aseos y vestuarios funcionaran para dar servicio a todo el edificio del vivero municipal. Hay un módulo de aseo vestuario masculino, otro femenino y otro adaptado a personas con discapacidad. El conjunto presenta tres salidas de evacuación de emergencia hacia el espacio exterior seguro. En la zona trasera del inmueble hay un cuarto de instalaciones que alberga un depósito de agua subterráneo y un grupo de presión para abastecer la instalación de contra incendios. El resto de dependencias las componen el vestíbulo de acceso principal desde la calle Baviera, un centro de transformación eléctrico de baja tensión integrado en la fachada principal del edificio, un cuarto de centralización de contadores de electricidad y telecomunicaciones. Y las dependencias de oficinas municipales que en la actualidad se encuentran en la planta primera del edificio y que se encuentran en estado precario de conservación al día de la fecha. Las cuatro zonas de producción presentan acceso independiente desde el exterior para vehículos, tres de ellas desde la avenida de Barcelona y la otra desde la fachada principal de calle Baviera.

#### 4. Situación urbanística.

Según las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, se emplaza en SUC-3, Suelo Urbano consolidado industrial, Zona de Ordenanza Nº 10, grado 1, de edificación en polígonos y zonas industriales, y está dotado de los correspondientes servicios urbanísticos en su totalidad. En esta zona, se autoriza, entre otros, y como uso característico el uso industrial y como usos compatibles los dotacionales y terciarios (100%). Por tanto está de acuerdo al uso permitido. Según el análisis urbanístico de proyecto de la antigua nave de Fadesa, donde se ha llevado a cabo la intervención del nuevo Vivero de Empresas de La Carolina; en relación a la normativa urbanística vigente en La Carolina, Normas Subsidiarias de La Carolina Y ADP. LOUA, encontramos que la nave se encuentra en situación susceptible de ser considerada fuera de ordenación. Esto se debe al incumplimiento del coeficiente de ocupación total de planta baja (fijado en planeamiento al 70% para el grado 1º, y el existente en la nave actual es del 85% según proyecto) y por no cumplir los retranqueos mínimos de la edificación al frente al fondo y a los linderos. Para poder justificar la ordenación de la misma, el proyecto se remite a la modificación puntual de las NNSSP de La Carolina de la ordenanza 10 referida a los edificios anteriores a la aprobación definitiva de las NPSM, al tratarse de un edificio del año 1970. Dicha modificación incluye en las condiciones particulares de la ordenanza 10, en el que se posibilita que los edificios existentes anteriores a las NSPM, que quedaron fuera de ordenación sobrevenida por el nuevo planeamiento, al poseer una ocupación consolidada de las zonas obligatorias de retranqueo por nuevo planeamiento, puedan ampliarse y mejorarse, cuando se cumplan una serie de requisitos: 1. El edificio es anterior a la aprobación definitiva de las NNSS. 2. No se efectúa ninguna obra de ampliación ni en superficie ni en volumen, es una rehabilitación que se plantea sobre la superficie de la nave existente. Por tanto no se alteran los retranqueos ni la ocupación existente. 3. Que las mejoras se ejecutan sobre la totalidad del edificio. 4. La nave se encuentra fuera del ámbito del polígono ganadero.

#### 5. Valoración económica de las obras ejecutadas en el inmueble.

Tras la compra del inmueble se han efectuado en el mismo las siguientes actuaciones con la siguiente valoración económica:

6.1-Proyecto básico y de ejecución de rehabilitación de nave industrial para vivero de empresas. Con fecha de acta de recepción de 30 de diciembre de 2021. Importe final total

certificado: 597.245,23 €.

6.2-Pavimentación de solera de hormigón semipúblico del vivero de empresas. Contrato menor de obra con informe de necesidad de director de obra. Importe total 44.590,92 €.

6.3-Para el soterramiento de tendido aéreo de media tensión, se ha ejecutado una instalación de refuerzo o adecuación de la red de distribución existente en servicio. Por un presupuesto de 19.932,40 €.

6. Obras previstas pendientes de ejecutar en el inmueble.

-Proyecto simplificado de Adaptación y acondicionamiento de módulo de oficinas municipales en edificio Vivero municipal de empresas. Con un presupuesto de ejecución de contrata previsto de 49.956,08 €. Se pretenden acondicionar las oficinas de dependencias municipales ubicadas en la planta primera de la nave.

-Proyecto simplificado de Adaptación de espacios municipales para uso empresarial. Con presupuesto de ejecución de contrata previsto de 48.273,10 €. Se pretende dotar de un ascensor para comunicar con la planta primera de oficinas municipales y adecuar dos dependencias más de oficinas.

7. Uso del inmueble.

Vivero Municipal de Empresas.»

*Cuarto.* Ha sido evacuado Informe Jurídico sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir que se reitera en el presente Informe-Propuesta: en primer lugar porque se encuentra elaborado por esta misma Informante, y porque a efectos de su carácter preceptivo, dado que se precisa para su aprobación mayoría absoluta del número legal, me reitero en los términos ya informados.

Dicho Informe Jurídico de fecha 9 de junio de 2022, como Técnico Superior de Administración General estableció:

.../...«PRIMERO. La afectación consiste en la alteración de la calificación jurídica de un bien o derecho, estableciendo la vinculación de estos a un uso general o a un servicio público y su consecuente integración en el dominio público.

Corresponde a las Entidades Locales acordar la afectación de sus bienes y derechos, previo expediente en el que se acredite su oportunidad o necesidad según la Legislación vigente.

SEGUNDO. La Legislación aplicable es la siguiente:

- Artículos 5 y 59 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- Artículos 3, 9, 97 y 116 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero.
- Artículo 8 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.
- Artículos 22.2.l), 47.2.n) y 81 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del

Régimen Local.

TERCERO. Corresponde, según el artículo 9.1 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, al Pleno del Ayuntamiento, acordar la alteración de la calificación jurídica de sus bienes, con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de personas miembros.

CUARTO. La alteración de la calificación jurídica de un bien se produce automáticamente en los supuestos de:

- Aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística.
- Aprobación de proyectos de obras y servicios, siempre que así se manifieste en el correspondiente acuerdo plenario, aun cuando la competencia de aprobación del proyecto corresponda a la Presidencia de la Entidad Local.
- Adscripción de bienes patrimoniales por más de veinticinco años a un uso o servicio público o comunal.
- Adquisición por usucapión, con arreglo al Derecho Civil, del dominio de una cosa que viniere estando destinada a un uso o servicio público o comunal.
- Adquisición de bienes por herencia, legado, donación o cualquier otra forma de adquisición gratuita con la condición de afectarse a un uso o servicio público determinado, desde el acto formal de aceptación.

QUINTO. Según el artículo 3.4 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero, la afectación de inmuebles al uso o servicio público, como consecuencia de la ejecución de planes urbanísticos se entenderá producida, en todo caso, en el momento de la cesión del bien a la Entidad Local conforme disponga la legislación urbanística.

SEXTO. En virtud de lo dispuesto en el artículo 116 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero, deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad y demás registros públicos cualquier alteración de la calificación jurídica de los bienes inscritos. Estos asientos se llevarán a cabo mediante certificación expedida por la persona titular de la Secretaría con relación al inventario y a los actos que hayan motivado la alteración.

SÉPTIMO. Durante todo el proceso de afectación del bien al dominio público habrá de cumplirse con las exigencias de publicidad activa en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la normativa vigente en materia de transparencia.

OCTAVO. El procedimiento para llevar a cabo la afectación del bien inmueble es el siguiente:

A. La Alcaldía-Presidencia resolverá sobre la alteración de la calificación jurídica, ordenando la incoación del expediente en el que se motive su oportunidad o necesidad. La resolución dispondrá que se incorpore un informe sobre la situación física y jurídica del bien, con referencia expresa al asiento del Inventario de Bienes y nota simple del Registro de la Propiedad, en el caso de que se trate de un bien inmueble.

B. Así, por los Servicios Técnicos Municipales se emitirá informe sobre la oportunidad o



necesidad según la Legislación vigente de la afectación del bien inmueble al uso o servicio público de interés general para vivero de empresas.

C. Si procede, se solicitará nota simple del Registro de la Propiedad, en el que se acredite que el bien inmueble se halla debidamente inscrito y que se emita certificación del Secretario de la Corporación sobre la inscripción del bien inmueble en el Inventario de Bienes del Ayuntamiento y su calificación jurídica como bien patrimonial.

D. Recibido el informe de los Servicios Técnicos Municipales y emitido informe-propuesta de Secretaría, por Acuerdo del Pleno y previo Dictamen de la Comisión Informativa, se aprobará inicialmente la afectación del bien inmueble al dominio público, por el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación.

E. El expediente será sometido a información pública, durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Asimismo deberá ponerse a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<http://lacarolina.sedelectronica.es>].

F. Estudiadas las alegaciones presentadas, se acordará, la alteración de la calificación jurídica, por el Pleno de la Entidad Local, que habrá de adoptarse con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de personas miembros.

G. Aprobada la afectación del bien inmueble, se deberán hacer las anotaciones pertinentes en el Inventario de Bienes Municipal puesto que cualquier acto administrativo que tenga algún tipo de repercusión sobre la situación física y jurídica de los bienes debe anotarse en el mismo y, para que quede constancia registral del cambio en la inscripción de la finca, deberá ser comunicada al Registro de la Propiedad y demás registros públicos.»

*Quinto.* En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 47.2.n) de la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, se precisará su aprobación por mayoría absoluta del número legal de miembros, n) Alteración de la calificación jurídica de los bienes demaniales o comunales, es por ello que se evacúa el presente informe propuesta de carácter preceptivo.

*Sexto.* Ha sido evacuado Informe-Propuesta de Secretaría de fecha 17 de enero de 2023, de carácter preceptivo.

Realizada la tramitación legalmente establecida y visto el Informe de Secretaría de fecha 17 de enero de 2023, se propone al Pleno la adopción del siguiente

**ACUERDO**

PRIMERO. Aprobar inicialmente la afectación del bien inmueble denominado Vivero Municipal de Empresas sito en Calle Baviera número 1 (Antigua FADESA), con los siguientes datos:

Referencia Catastral: 7072601VH4367S0001SQ.

Superficie Construida: 3.168,00 M2.

Escritura de Compraventa 30 mayo 2017, Número de Protocolo 517, inscrita en el Registro de la Propiedad de LA Carolina el día 18 julio 2017 al Tomo 1426, Libro 230, Folio 31, Alta

10ª.

El inmueble se encuentra convenientemente inscrito en el Inventario General de Bienes y Derechos en la ficha de inventario 1/784. Ya se encuentran en dicha ficha incorporados los aumentos de valor y nueva descripción del mismo como consecuencia de las obras de rehabilitación y mejora llevadas a cabo por el Ayuntamiento, para destinarlo a la finalidad de vivero de empresas.

Coordenadas UTM de localización de parcela:

(WGS84): X: 446981.59 Y: 4237059.81 HUSO: 30 HEMISFERIO: NORTE

Descripción de linderos de parcela.

La parcela presenta los siguientes linderos:

Al norte fachada principal con Calle Baviera.

Al oeste fachada lateral con Avenida de Barcelona.

Al sur parcela industrial propiedad de A23310444- SURTEL ELECTRÓNICA S.L.

Al este parcela industrial propiedad de A23008303-FABRICADOS INOXIDABLES S.A.

Descripción del inmueble resultante después de la obra.

La nave industrial se emplaza en una parcela de una superficie total de 3.326,50 m<sup>2</sup>, que se ubica en esquina entre la calle Baviera y la avenida de Barcelona del polígono industrial de la Aquisgrana de la Carolina.

La nave, de carácter industrial, es de tipología exenta, no estando adosada a ninguna otra edificación en sus cuatro fachadas. Se compone por un cuerpo principal de cubierta a dos aguas semicilíndrica abovedada que alberga las zonas de producción. Un cuerpo central formado por una cubierta americana a dos aguas donde se ubican los espacios comunes del vivero y un cuerpo lateral adosado al anterior y separado de su medianera de parcela izquierda que alberga la zona de oficinas de uso terciario. Presenta una superficie útil en planta baja de 2.769,54 m<sup>2</sup>, una superficie útil en planta primera de 147.20 m<sup>2</sup>, lo que arroja una superficie útil total de 2.916,74 m<sup>2</sup>. La superficie construida de planta baja es de 2.892,69 m<sup>2</sup> y la superficie construida en planta primera es de 184 m<sup>2</sup>, lo que supone una superficie total construida de 3.076,69 m<sup>2</sup>.

Valoración: 870.587,55 €.

Dicho inmueble se destinará a vivero de empresas, cambiando su calificación de bien patrimonial a bien de dominio público.

SEGUNDO. Publicar este Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento durante el plazo de un mes, para que durante este período se presenten las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<http://lacarolina.sedelectronica.es>].

TERCERO. Estudiadas las alegaciones presentadas, en su caso, se acordará, la alteración de

la calificación jurídica, por el Pleno de la Entidad Local, que habrá de adoptarse con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de personas miembros.

CUARTO. Aprobada la afectación del bien inmueble, se deberán hacer las anotaciones pertinentes en el Inventario de Bienes Municipal puesto que cualquier acto administrativo que tenga algún tipo de repercusión sobre la situación física y jurídica de los bienes debe anotarse en el mismo y, para que quede constancia registral del cambio en la inscripción de la finca, deberá ser comunicada al Registro de la Propiedad y demás registros públicos.”

La Carolina, 3 de febrero de 2023.- La Alcaldesa-Presidenta, YOLANDA RECHE LUZ.