
ADMINISTRACIÓ LOCAL / ADMINISTRACIÓN LOCAL
Ajuntaments / Ayuntamientos

03627-2026

L'ALCORA

Expediente: 7495/2026

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA

ASUNTO: ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO PARA ADQUISICIÓN DIRECTA DEL INMUEBLE SITO EN PARCELA 168 POLÍGONO 44, DE L'ALCORA.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Por providencia de fecha 18/06/2026 se pone de manifiesto por la Alcaldía la conveniencia para este municipio de proceder a la adquisición del inmueble de referencia con el objeto de disponer de terrenos adecuados para el saneamiento, acondicionamiento y habilitación del entorno próximo a la Urbanización San Cristóbal y a la Ermita del Calvario, permitiendo la creación de una zona destinada a jardines, esparcimiento público y apoyo a las actividades que puedan desarrollarse en dicho ámbito.

Los datos registrales del bien a adquirir son los siguientes:

Finca registral n.º 9664

- a) Situación geográfica: heredad en l'Alcora, partida Eras.
- b) Superficie: cincuenta áreas.
- c) Lindantes: Norte, camino de San Cristóbal; Este, Ana María Guillamón Peris, Sur, municipio y Oeste, Salvador Sancho Castán.
- d) Titularidad: María Pilar Catalán Mezquita (**8957**) 100,00000% del pleno dominio con carácter privativo por título de donación. Título formal: la Escritura de donación, fue otorgada en l'Alcora, el día 11 de agosto de 2005, por el Notario Luisa José Feijoo Martín, protocolo número 1045, e inscrita con fecha 7 de junio de 2006 causando la inscripción 2ª.
- e) Cargas registradas: sin cargas.
- f) Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Lucena del Cid, Tomo 460, Libro 167, Folio 19, inscripción 2ª.

Los datos catastrales son los siguientes:

- a) Referencia catastral: 12005A044001680000AF
 - b) Localización: polígono 44, parcela 168. Partida Eras.
 - c) Superficie gráfica: 5.596 m².
- Titularidad: María Pilar Catalán Mezquita.

Segundo.- Por parte de la arquitecta municipal, se emite informe, en fecha 30/06/2026, sobre la conveniencia por su especial idoneidad de la adquisición del inmueble, justificándose en los siguientes apartados:

«(...)

04).- Necesidad pública a satisfacer.

El Ayuntamiento pretende sanear, ordenar y habilitar el entorno próximo a la Urbanización San Cristóbal y a la Ermita del Calvario, mediante la obtención de terrenos que permitan mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y funcionales de dicho ámbito.

La parcela objeto de informe se sitúa en una zona especialmente vinculada al uso vecinal, recreativo y social del entorno, tanto por su proximidad a la Urbanización San Cristóbal como por su relación

territorial con la Ermita del Calvario, espacio que puede concentrar actividades de carácter público, social, cultural, religioso o festivo.

La adquisición de la parcela permitiría al Ayuntamiento disponer de una superficie suficiente para la implantación de una zona de jardines y esparcimiento público, así como para la ejecución de actuaciones de adecuación ambiental, mejora paisajística, regeneración del entorno, creación de recorridos peatonales, áreas de estancia, zonas de sombra, plantaciones, mobiliario urbano o elementos de uso público compatibles con la naturaleza del suelo y con la normativa urbanística aplicable.

Desde el punto de vista técnico, la disponibilidad de terrenos en este ámbito resulta conveniente para dar respuesta a una necesidad municipal concreta, consistente en mejorar la calidad ambiental y funcional del entorno de la Urbanización San Cristóbal y de la Ermita del Calvario, dotando a la zona de un espacio público ordenado y apto para el uso y disfrute de los vecinos.

05).- Especial idoneidad del bien.

La parcela objeto de adquisición presenta una especial idoneidad para la finalidad pública pretendida por su localización, superficie, configuración física y relación directa con el ámbito en el que se pretende actuar.

En primer lugar, su emplazamiento próximo a la Urbanización San Cristóbal y a la Ermita del Calvario la convierte en un terreno especialmente adecuado para la creación de una zona de transición, estancia y esparcimiento público asociada a dichos enclaves. No se trata, por tanto, de una parcela rústica indistinta o sustituible sin más por cualquier otro terreno del término municipal, sino de un inmueble cuya utilidad deriva precisamente de su posición territorial concreta.

En segundo lugar, la superficie de 5.596 m² permite disponer de un ámbito de entidad suficiente para acometer actuaciones de acondicionamiento ambiental y paisajístico, con capacidad para albergar zonas ajardinadas, áreas de descanso, recorridos peatonales, espacios de sombra y otros elementos de uso público, sin necesidad de ocupar terrenos de menor aptitud o de recurrir a soluciones fragmentadas.

En tercer lugar, el estado actual de la parcela, sin cultivo agrícola efectivo y con presencia de arbolado diseminado, vegetación espontánea y monte bajo, permite plantear una intervención de carácter blando y naturalizado, orientada al saneamiento, limpieza, acondicionamiento y mejora del espacio, evitando transformaciones urbanísticas intensivas incompatibles con su clasificación como suelo no urbanizable común.

Por todo ello, se considera que concurren circunstancias objetivas que justifican la especial idoneidad de la parcela para la necesidad pública a satisfacer, en la medida en que su concreta ubicación y características físicas lo hacen particularmente adecuado para el destino previsto.

06.- Valoración urbanística de la actuación pretendida

La clasificación de la parcela como Suelo No Urbanizable Común no impide, con carácter general, que puedan desarrollarse actuaciones públicas de acondicionamiento ambiental, paisajístico o de uso recreativo extensivo, siempre que dichas actuaciones sean compatibles con la ordenación urbanística y territorial aplicable, no comporten procesos de urbanización impropios del suelo no urbanizable y respeten los valores ambientales, paisajísticos y territoriales del entorno.

En este sentido, la finalidad prevista no se orienta a la implantación de edificaciones residenciales, industriales o terciarias, sino a la obtención de un espacio destinado a jardines, estancia y esparcimiento público, con un carácter preferentemente naturalizado y vinculado a la mejora del entorno existente.

Asimismo, consultada la cartografía territorial disponible, se advierte que la parcela se encuentra afectada en su totalidad por suelo forestal, así como parcialmente por afección derivada del PATRICOVA, por lo que cualquier actuación posterior, deberá someterse, con carácter previo a su ejecución, a los informes, autorizaciones o condicionantes que resulten exigibles por los organismos sectoriales competentes.

Por tanto, desde el punto de vista urbanístico, la adquisición del inmueble se considera compatible con la finalidad pública pretendida, sin perjuicio de que las actuaciones materiales que, en su

caso, se proyecten sobre la parcela deban ser objeto de análisis y tramitación específica una vez se definan con mayor concreción. Asimismo, con carácter previo a la ejecución de cualquier actuación material, deberán recabarse los informes, autorizaciones o condicionantes sectoriales que resulten procedentes por razón de las afecciones existentes.

07.- Justificación de la adquisición directa

La adquisición directa de la parcela se considera justificada por las peculiaridades de la necesidad pública a satisfacer y por la especial idoneidad del bien.

La necesidad municipal no consiste únicamente en disponer de una superficie genérica de suelo no urbanizable, sino en obtener un terreno situado en un ámbito concreto del término municipal, próximo a la Urbanización San Cristóbal y a la Ermita del Calvario, con capacidad suficiente para permitir el saneamiento, acondicionamiento y mejora del entorno.

La parcela 168 del polígono 44 reúne dichas condiciones de forma singular, al encontrarse ubicada en el ámbito territorial en el que se pretende actuar, disponer de una superficie adecuada y presentar características físicas compatibles con la creación de una zona de jardines y esparcimiento público.

En consecuencia, la elección de la parcela no responde a una mera oportunidad patrimonial, sino a su aptitud concreta para satisfacer una finalidad pública determinada, vinculada a la mejora ambiental, paisajística y funcional del entorno de la Urbanización San Cristóbal y de la Ermita del Calvario.

Por ello, desde el punto de vista técnico, se estima que concurren razones suficientes para considerar procedente la adquisición directa del bien, sin perjuicio de los informes jurídicos, económicos y patrimoniales que resulten preceptivos en la tramitación del expediente.

08.- CONCLUSIÓN

A la vista de la documentación examinada, de las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente y de las características físicas, territoriales y funcionales de la parcela 168 del polígono 44, con referencia catastral 12005A044001680000AF, se considera conveniente e idónea la adquisición de la parcela por parte del Ayuntamiento de l'Alcora.

La parcela se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable Común y se localiza en un emplazamiento próximo a la Urbanización San Cristóbal y a la Ermita del Calvario, constituyendo un ámbito adecuado para la creación de una zona destinada a jardines, esparcimiento público y mejora ambiental del entorno, en relación con las actividades y necesidades públicas que puedan desarrollarse en dicha zona.

La adquisición del bien permitiría al Ayuntamiento disponer de una superficie de 5.596 m² para la ordenación, saneamiento y acondicionamiento de un espacio actualmente carente de uso agrícola efectivo, posibilitando su incorporación al patrimonio municipal para su destino a fines de interés general, siempre dentro del marco establecido por el planeamiento urbanístico vigente y por la normativa aplicable al suelo no urbanizable común.

Asimismo, se considera que concurren circunstancias objetivas que justifican la especial idoneidad de la parcela y la conveniencia de su adquisición directa, al tratarse de una parcela cuya utilidad pública deriva de su concreta localización, superficie y vinculación funcional con el entorno de la Urbanización San Cristóbal y de la Ermita del Calvario.

Por todo ello, desde el punto de vista técnico y urbanístico, SE INFORMA FAVORABLEMENTE la conveniencia e idoneidad de la adquisición de la parcela descrita, sin perjuicio de la valoración económica ya emitida mediante informe de valoración, así como de los informes jurídicos, económicos, registrales y patrimoniales que resulten procedentes con carácter previo a la formalización de la adquisición».

Dando con ello cumplimiento a los condicionantes establecidos para la adquisición directa del inmueble en el artículo 116.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Tercero.- Por parte de Secretaría, se emite informe n.º 2026-0177, de fecha 21/07/2026, sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir.

Cuarto.- Por parte del arquitecto técnico municipal, en fecha 04/05/2026, se informa sobre la valoración del bien, atendiendo a su calificación, ubicación, etc.

Quinto.- Se encuentra incorporado al expediente informe de Intervención n.º 2026-00058, de fecha 06/02/2026, sobre importe de los recursos ordinarios del presupuesto de 2026 a los efectos de determinar el órgano competente para contratar.

Sexto.- En fecha 22/07/2026, se emite Memoria de Alcaldía con el resumen de las actuaciones realizadas y considerando apropiada la tramitación de expediente de adquisición onerosa mediante el procedimiento negociado o de adquisición directa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116.3.a LPAP y en el artículo 27 RPAP.

Séptimo. Por Resolución de Alcaldía nº 2026-2461, de 23/07/2025, se acuerda iniciar el procedimiento para la adquisición y remitir invitación al propietario del inmueble para la presentación de oferta.

Octavo.- Se acredita en el expediente la existencia de crédito para la adquisición del inmueble (Certificado RC 2026.2.0008493.000).

Décimo. En fecha 24/07/2026 los propietarios del inmueble presentan oferta por importe de 56.148,70 €, no sujeto a IVA. El plazo de duración de la oferta será de 90 días.

Undécimo. Se acredita en el expediente la personalidad de los ofertantes, así como la titularidad del inmueble.

Duodécimo. Queda acreditada en el expediente la documentación justificativa de los propietarios de encontrarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

LEGISLACIÓN APLICABLE

La Legislación aplicable es la siguiente:

— Los artículos 110 a 121 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

— Los artículos 9 a 11 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.

— El artículo 27 del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.

— El artículo 9 y la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP).

Considerando acreditada en el expediente la concurrencia de las circunstancias previstas en el artículo 116.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, para la adjudicación directa del presente contrato patrimonial, justificándose, de conformidad con el informe de la arquitecta municipal, en la especial idoneidad del inmueble a adquirir.

Visto cuanto antecede se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable procediendo su adjudicación por el Alcalde de conformidad en la disposición adicional segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público de conformidad con el informe de Secretaría n.º 2026-0181, de 06/08/2026.

Visto el informe de fiscalización previa favorable n.º 2026-0476, de 07/08/2026.

Por ello, y de conformidad con las atribuciones conferidas a esta Alcaldía por la disposición adicional segunda, apartado 9, de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la presente

RESUELVO

Primero. Adjudicar contrato patrimonial para la adquisición directa por parte del Ayuntamiento de l'Alcora del bien inmueble sito en partida Eras, polígono 44, parcela 168, a su propietaria MARÍA PILAR CATALÁN MEZQUITA, NIF n.º ***8957**, cuyos datos registrales y referencia catastral constan en los antecedentes, por el precio de CINCUENTA Y SÉIS MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS (56.148,70 €), no sujeto a IVA, y por el plazo de duración de la oferta de 90 días.

Segundo. Autorizar y disponer el gasto correspondiente por importe de 56.148,70 € con cargo a la aplicación presupuestaria 2026.1710.60007 del presupuesto vigente.

Tercero. Notificar a la propietaria del inmueble el presente acuerdo y citarla para la firma del contrato mediante escritura pública ante Notario.

Cuarto. Publicar la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento a efectos de su general conocimiento.

Quinto. Anotar la adquisición en el Inventario Municipal de Bienes al efecto de actualizarlo, una vez formalizada.

Sexto. Remitir la documentación necesaria al Registro de la Propiedad para que efectúen los oportunos asientos registrales, según la legislación hipotecaria.

Lo manda y firma la Alcaldía, de lo cual, quien ejerce la Secretaría de la Corporación, toma razón a los únicos efectos de garantizar su integridad y autenticidad previa transcripción en el libro de resoluciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2 e) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el cual se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación de carácter nacional.

L'Alcora, fecha al margen
DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

L'Alcora, 07/08/2026
Alcalde, Samuel Falomir Sancho