

INFORME

DEL SERVICIO DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL SOBRE LA SOLICITUD DE PERMUTA DE TERRENOS SITUADOS EN EL PARAJE EL MORRÓN, T.M. DE BAYARQUE, REALIZADA POR D. JOSÉ ANTONIO SÁNCHEZ BERNABÉ.

I Antecedentes

Con fecha 14/02/2024, D. José Antonio Sánchez Bernabé presentó un escrito en esta Delegación, mediante el que ofrece un trozo de terreno de su propiedad, la parcela 128 del polígono 4 de Bayarque, en permuta por otro trozo de terreno (la subparcela 'e' de la parcela 112 del mismo polígono) que forma parte del monte público «La Rosariera» (AL-11017-JA), perteneciente a la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El 18/04/2024 se le requirió al interesado la presentación de algunos documentos. El 13/05/2024 se reciben los documentos requeridos. El 17/05/2024 el Servicio de Administración General remite a este Servicio los documentos presentados, solicitando informe en el que se describan los terrenos que se permutarían, su superficie y valor, y se justifique el interés de la permuta.

II Respecto de la parcela de propiedad particular ofrecida en permuta


Según los datos que constan en los documentos aportados (catastro, escritura, nota simple), la parcela ofrecida (128 del polígono 4 de Bayarque) tiene una superficie de 33.214 m² (3,3214 ha).

La escritura presentada es de aumento de capital social, y fue otorgada el 30/05/2018 por el solicitante de la permuta, D. José Antonio Sánchez Bernabé (quien figura en nombre propio y como representante de JCA Inversiones de Olula, S.L.), junto con su esposa Dña. Dolores Cruz Vicente. Tiene el número de protocolo 286 de la notaría de María Isabel Ruiz Hernández en Purchena. Se relacionan en la escritura varias fincas rústicas, que son aportadas para el aumento del capital de la sociedad referida. La primera de ellas es la parcela 128 del polígono 4 de Bayarque.

En la nota simple consta que la finca correspondiente a esa parcela 128 está inmatriculada desde el 21/10/2020 en el Registro de la Propiedad de Purchena como finca registral 2776 de Bayarque, inscrita al tomo 1604, libro 33, folio 1. 1ª inscripción, a favor de JCA Inversiones de Olula, S.L. Consta también que está coordinada gráficamente, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria, y que se encuentra libre de cargas y gravámenes, ocupantes, arrendatarios y de cualquier otra limitación respecto al libre dominio.

La escritura reproduce la información catastral de esta parcela. Por razón de tipo de cultivo o uso del suelo, se diferencian en ella cinco subparcelas. La de mayor tamaño tiene 17.568 m² y es de almendral en seco;



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE MANUEL LOPEZ PLAZA CARLOS CARRERAS EGAÑA	19/01/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6CE6526KLRBGTDHLY9R8J2UUV	PÁG. 1/13	




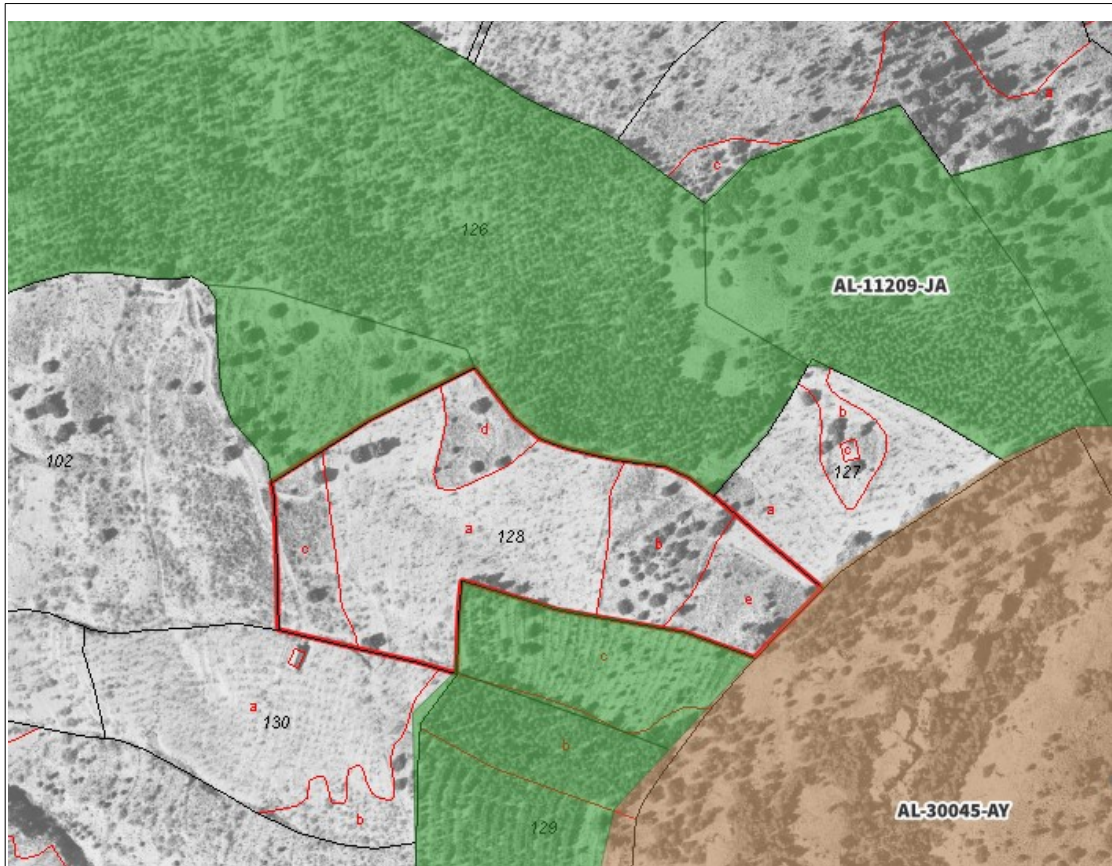
la segunda, de 5.375 m², es de encinar. Las otras subparcelas, de 3.639 m², 2.607 m² y 4.025 m², tienen las tres uso de pastizal. Se le asignó al conjunto un valor de 4.000 euros. Como título previo consta la escritura de aportación a la sociedad de gananciales de 31/03/2017, nº 143 del protocolo de la misma notaría.

Los límites expresados en la escritura para el conjunto es: Norte, Junta de Andalucía y Gabriel López Encinas, Sur, Junta de Andalucía, Ayuntamiento de Bayarque y Antonio Cuevas Pozo, Este, Ayuntamiento de Bayarque y Oeste, Manuel González Martínez.

Con la información recabada en este Servicio y la facilitada por el Agente de Medio Ambiente de la zona podemos detallar que esta parcela limita al norte y al sur con monte de la Comunidad Autónoma de Andalucía denominada «La Rosariera» AL-11209-JA. Concretamente, por el norte con terrenos adquiridos en los expedientes 1016-19 «Morrón IV» y 10056-10 «Parcelas de Velefique, Sierro y Suflí nº 4» (parcela 4 del expediente). Por el sur, con los adquiridos en el expediente 1016-26 «Fuente del Palo III». Al este, la parcela tiene contacto con el lote «Las Mesas» del monte «El Coto y tres agregados», AL-30045-AY, nº 33 CUP, de titularidad del Ayuntamiento de Bayarque. Como se señala en la escritura, la parcela también linda con propietarios particulares al norte, sur y oeste. De sus 880 m de perímetro, 600 m corresponden a lindes con otros montes públicos y 280 m con fincas particulares.

Las cotas extremas en que se sitúa la parcela son 1.295 - 1.409 m. La pendiente varía entre el 25 y el 50%, con media del 36%. El sustrato geológico es de dolomías y calizas. Los tipos de suelos más frecuentes son regosoles litosólicos, regosoles eútricos y luvisoles crómicos. La productividad forestal es mediana (clase IIIb en el mapa de productividad forestal de España).

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE MANUEL LOPEZ PLAZA CARLOS CARRERAS EGAÑA	19/01/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6CE6526KLRBGTDHLY9R8J2UUV	PÁG. 2/13	



Con contorno rojo, parcela 128 del polígono 4 de Bayarque. En color verde, se marca el monte «La Rosariera» perteneciente a la Comunidad Autónoma, y en color marrón, el monte de titularidad municipal. Base: ortofoto de 2020 en b/n y cartografía catastral actual (WMS).

La subparcela 'a' de esta parcela 128 corresponde a una zona de cultivo abandonado de almendro, en la que ha empezado a entrar matorral colonizador con un 5% de cobertura integrado por *Thymus* spp. (tomillo), *Artemisia glutinosa* (boja negra), *Lavandula* spp. (espliego).

La subparcela 'b' es una zona con afloramientos rocosos, en el que predominan las matas de encina de unos 2 m de talla y cobertura del 30%, y los piornos (*Erinacea anthyllis*) con un 10% de cobertura. También encontramos ejemplares de *Juniperus oxycedrus* (enebro), *Lavandula* (espliego) y *Cistus albidus* (estepa blanca).

En las subparcelas 'c' 'd' y 'e' (pastos) encontramos un matorral relativamente denso de tomillo, espliego y retama, con ejemplares aislados de chaparras (cinco en total, con tallas de hasta 4 m) y pinos carrascos (14 pies, con tallas de 3 a 6 m).

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MANUEL LOPEZ PLAZA CARLOS CARRERAS EGAÑA	19/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jm6CE6526KLRBGTDHLY9R8J2UUV	PÁG. 3/13




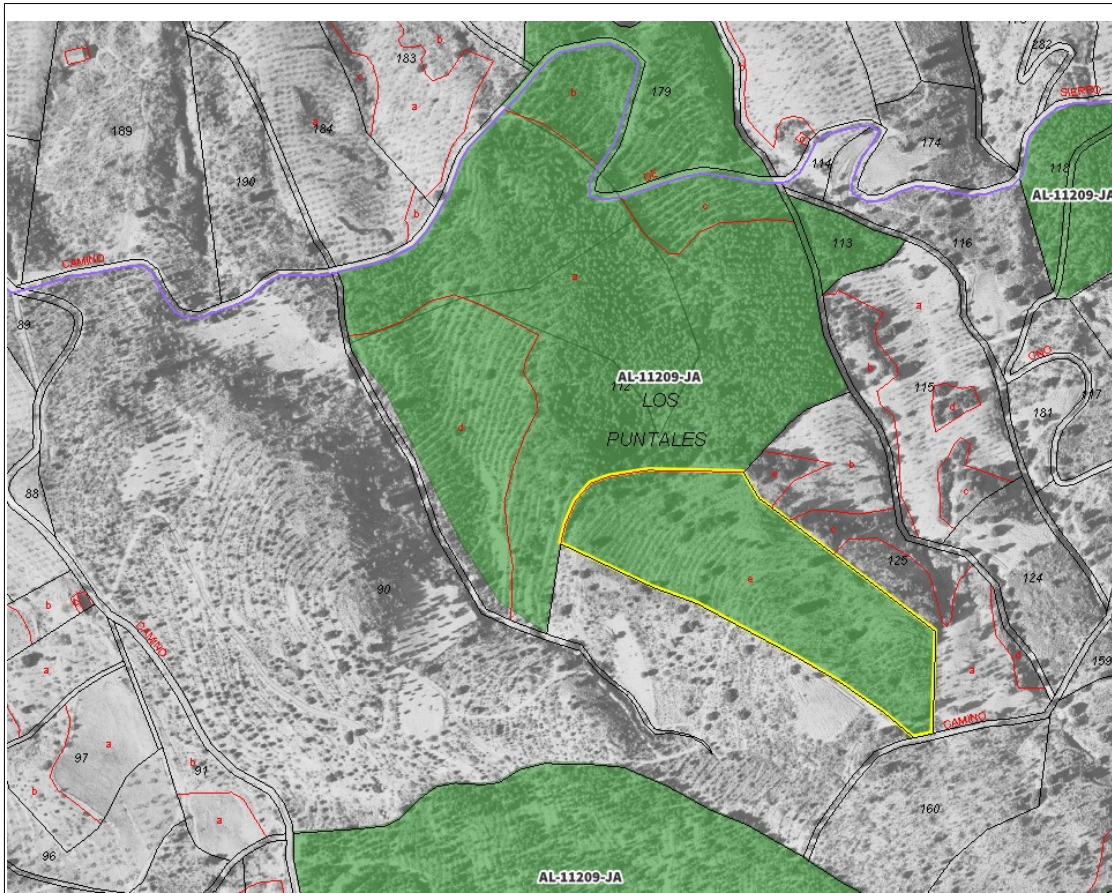


III. Sobre la parcela de propiedad pública que se pretende adquirir mediante permuta

El terreno que el solicitante pretende adquirir es la subparcela 'e' de la parcela 112 del mismo polígono 4. Su superficie es de 29.594 m² (2,9594 ha). Es la parte sur de la primera de las dos piezas de terreno adquiridas por el ICONA en 1982 en el expediente denominado «Los Cerezos» (con número 1016-20 en el antiguo elenco de montes del Estado), y que es colindante con otras dos parcelas adquiridas previamente en los expedientes 1016-14 «Fuente del Palo I», y 1016-15 «Fuente del Palo y Laderones» (parte situada en Bayarque). La adquisición de estas fincas se realizó al amparo del Decreto 2635/1961 de 21 de diciembre *por el que se declaró la utilidad pública y la necesidad y urgencia de ocupación, a efectos de su repoblación forestal, de diferentes terrenos rasos que forman el perímetro III de la cuenca del río Almanzora, en los términos municipales de Armuña, Bacares, Bayarque, Laroya, Purchena, Senés, Sierro, Suflí, Tíjola y Velefique, de la provincia de Almería.* Dada su afectación a una actuación de utilidad pública, en este caso, la restauración forestal de la cuenca del embalse del Almanzora, estos terrenos son de dominio público o demaniales. Por tanto, antes de su permuta sería necesario realizar su previa **desafectación** del dominio público.

En la mayor parte del perímetro de esta subparcela 112 e (624 m de 823 m) linda con propiedades del interesado o de la sociedad referida: al oeste, la parcela 90, titulada a favor de José Antonio Sánchez Bernabé; al este, la parcela 125, titulada a favor de JCA Inversiones de Olula SL. Al sur, limita en un corto tramo de 16 m con un camino público.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE MANUEL LOPEZ PLAZA CARLOS CARRERAS EGAÑA	19/01/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6CE6526KLRBGTDHLY9R8J2UUV	PÁG. 4/13	

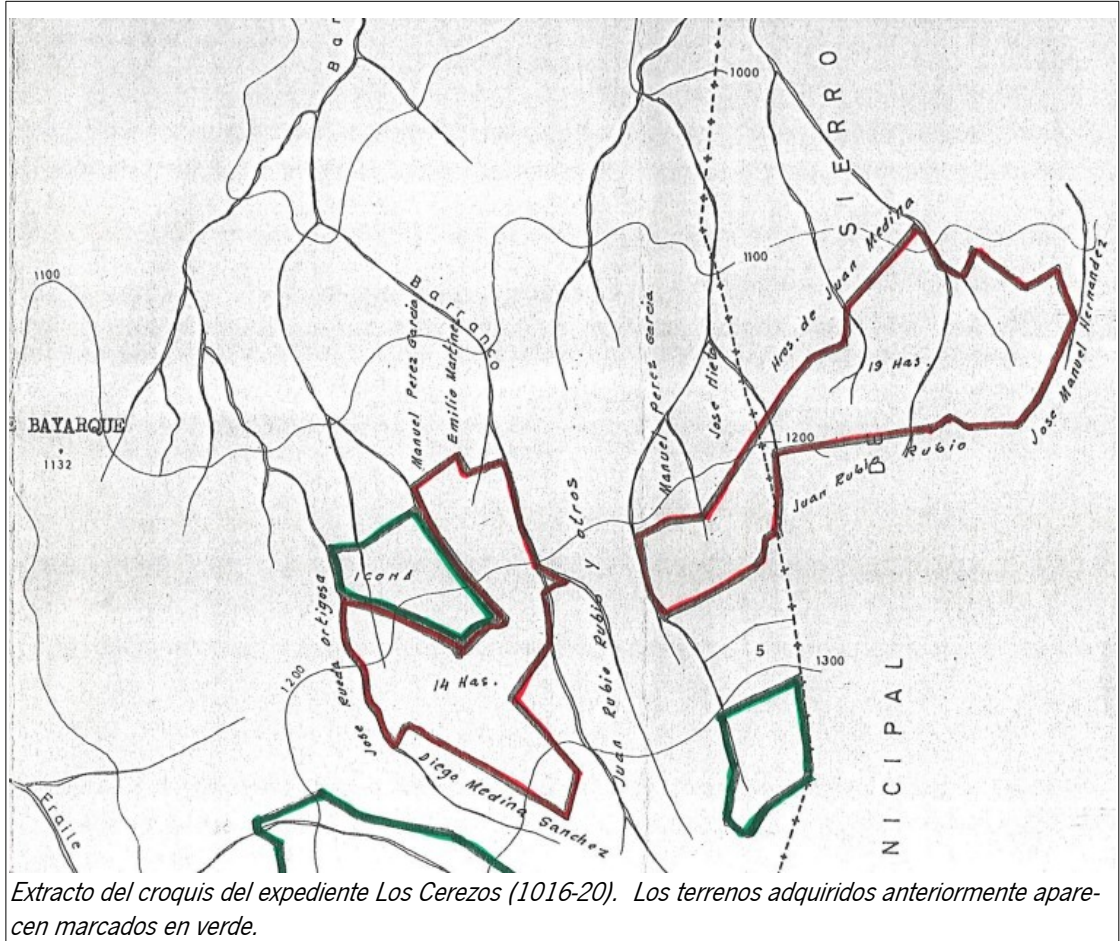


Con contorno amarillo, zona pretendida por el interesado, sobre ortofoto de 2020 y b/n y cartografía catastral actual.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

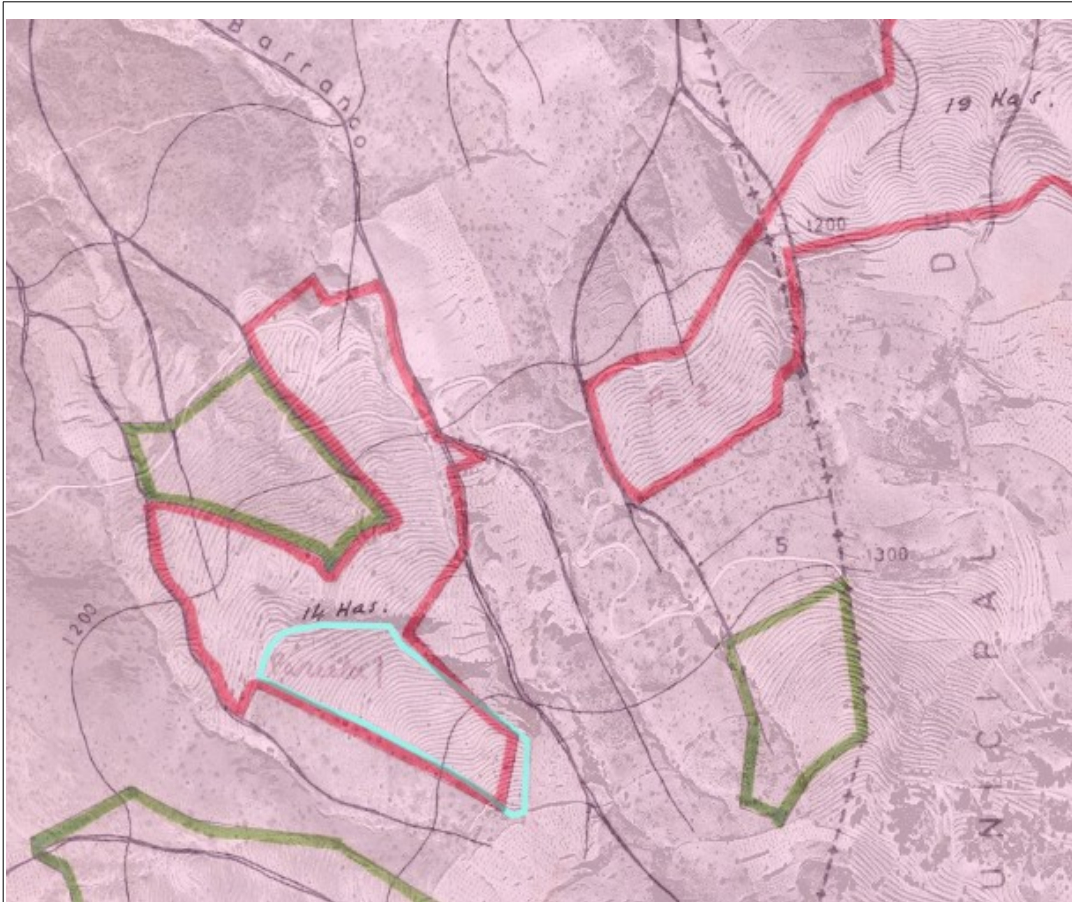
FIRMADO POR	JOSE MANUEL LOPEZ PLAZA CARLOS CARRERAS EGAÑA	19/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jm6CE6526KLRBGTDHLY9R8J2UUV	PÁG. 5/13





Extracto del croquis del expediente Los Cerezos (1016-20). Los terrenos adquiridos anteriormente aparecen marcados en verde.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE MANUEL LOPEZ PLAZA CARLOS CARRERAS EGAÑA	19/01/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6CE6526KLRBGTDHLY9R8J2UUV	PÁG. 6/13	

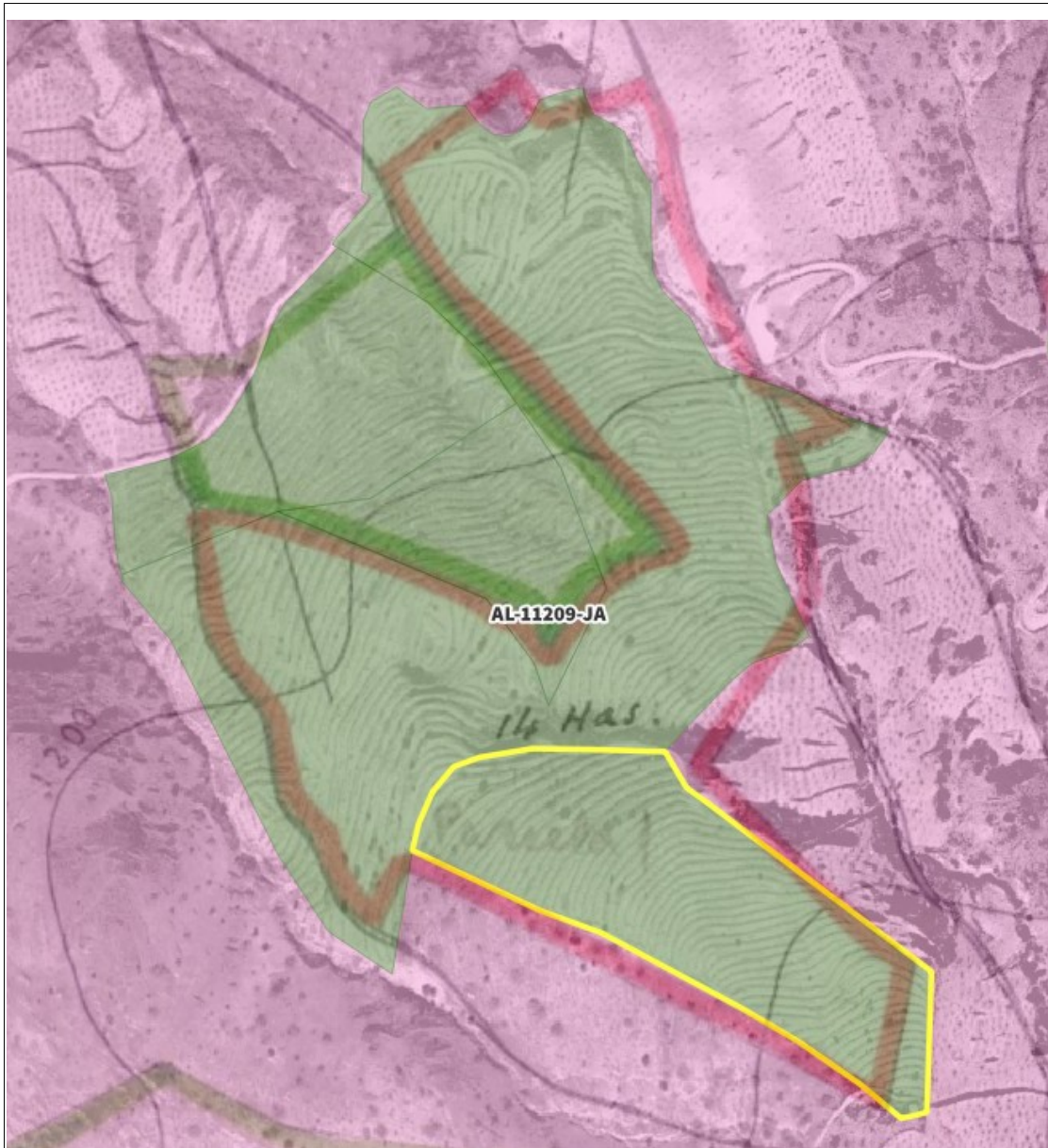


Con contorno azul subparcela 112 'e' sobre croquis del expediente Los Cerezos georreferenciado sobre ortofotografía de 1984. Puede apreciarse que el terreno había sido recientemente aterrazado para su repoblación.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE MANUEL LOPEZ PLAZA CARLOS CARRERAS EGAÑA	19/01/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jm6CE6526KLRBGTDHLY9R8J2UUV	PÁG. 7/13





Con contorno azul subparcela 112 'e' sobre croquis del expediente Los Cerezos georreferenciado sobre ortofotografía de 1984. Puede apreciarse que el terreno había sido recientemente aterrizado para su repoblación

Este expediente de «Los Cerezos» aparece en la relación nº 1 anexa al Real Decreto 1096/1984, de 4 de abril de traspaso de bienes y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía (ver pág. 16 de dicha relación).

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE MANUEL LOPEZ PLAZA CARLOS CARRERAS EGAÑA	19/01/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6CE6526KLRBGTDHLY9R8J2UUV	PÁG. 8/13	



Actualmente la finca forma parte del monte denominado «La Rosariera», junto con otras que también son propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se sitúan en el mismo término municipal. Este monte tiene el código AL-11209-JA en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía.

Este trozo de la finca pública de Los Cerezos, de 14 ha, está inscrita como finca nº 2627 de Bayarque en el Registro de la propiedad de Purchena (tomo 1394, libro 30 folio 117). En el anejo se incluye la nota simple registral de esta finca donde consta su segunda inscripción, a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía, fechada el 14/08/2008.

La subparcela 112 'e' se extiende entre las cotas extremas 1241-1318 m de altitud. Su pendiente media es del 27%. Las condiciones edáficas y litológica son similares a las de la parcela ofrecida. Presenta una cubierta vegetal de lastonar-matorral, que viene integrado principalmente por retama, lastones (*Festuca scariosa*, *Avena filifolia*), junto con espliego, tomillo, boja negra y estepa blanca. También presenta tres ejemplares de pino carrasco de unos 4 m de talla y algunas chaparras que debieron ser respetadas cuando se aterrazó el terreno para repoblarlo, tras la adquisición por la administración (1982). En esta parte de la finca la repoblación (con pino carrasco) debió sufrir un elevado porcentaje de marras, pues actualmente la fracción de cabida cubierta de especies arbóreas es inferior al 5%.

IV Valoración económica

Para comparar los valores económicos de estas parcelas, recurrimos al informe de valoración rústica facilitado por la Agencia Tributaria de Andalucía (<https://agenciatributariadeandalucia.chap.juntaandalucia.es/agenciatributariadeandalucia//informe-vinculante-de-valoracion-rustica>). En la tabla siguiente se exponen los datos extraídos.

Polígono 4 Parcela 128

Subparcela	Tipo Cultivo	Superficie (m ²)	Valor unitario (€/m ²)	Valor subparcela (€)
a	Almendro seco	17.568	0,47	8.256,96
b	Encinar	5.375	0,19	1.021,25
c	Pastos	3.639	0,20	727,80
d	Pastos	2.607	0,20	521,40
e	Pastos	4.025	0,20	805,00
Sumas		33.214		11.332,41

Polígono 4 Parcela 112

Subparcela	Tipo Cultivo	Superficie (m ²)	Valor unitario (€/m ²)	Valor subparcela (€)
e	Pinar maderable	29.595	0,27	7.990,65

La diferencia entre estas estimaciones es de 3.341,76 €, lo que representa el 29% del mayor de los valores.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE MANUEL LOPEZ PLAZA CARLOS CARRERAS EGAÑA	19/01/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6CE6526KLRBGTDHLY9R8J2UUV	PÁG. 9/13	



Sobre los tipos de cultivo señalados, debe señalarse que:

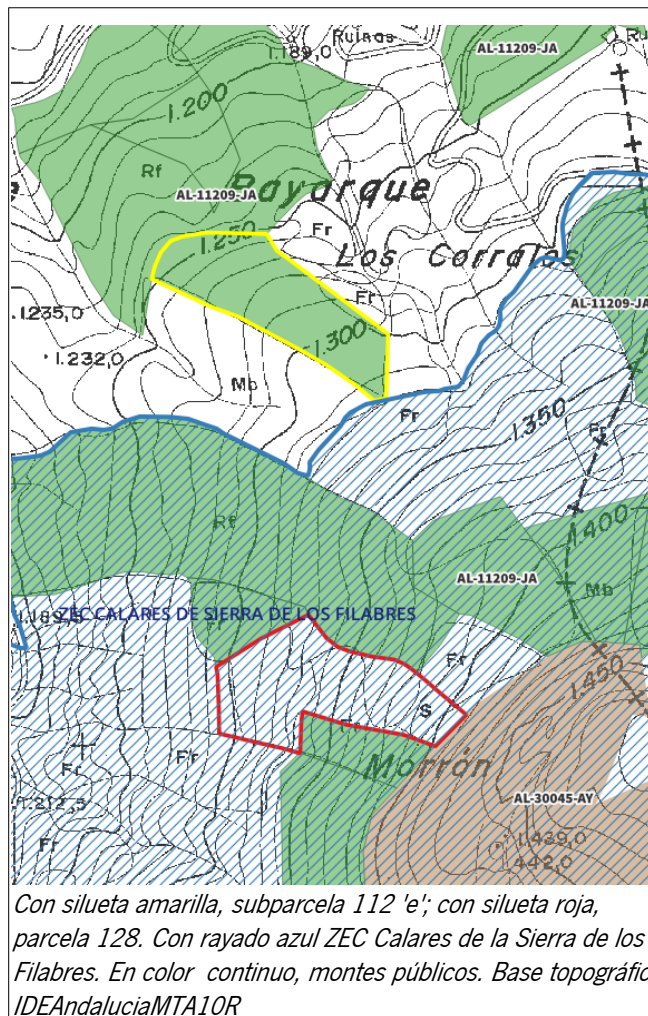
- el uso de 'almendro seco' en la subparcela 'a' de la parcela 128, en la actualidad está abandonado, lo que no es de extrañar, pues a esa altitud por encima de los 1300 m, las heladas malogran a menudo las cosechas. Al tratarse de un cultivo abandonado, el tipo de uso más parecido sería el de pastizal.
- el uso de 'pinar maderable' de la subparcela 'e' de la parcela 112 no es adecuado, dado que solo quedan tres pinos en las casi tres hectáreas repobladas. Por su cubierta de matorral, cabría considerarlo también pastizal.

En definitiva, el tipo de uso predominante es de pastizal en las dos piezas de terreno, con un precio unitario de 0,20 €/ m². A igualdad de precio unitario, la diferencia de valor económico corresponde a la diferencia entre superficies, esto es 33.214 m² - 29.995 m² = 3.219 m², que es el 9,69% de la mayor de las superficies (la de la parcela ofrecida).

V Comparación de las condiciones de ambos terrenos

Las características ambientales (climáticas, edáficas, vegetación) son similares en ambas parcelas, que están distanciadas 350 m.

En cuanto a espacios naturales protegidos, encontramos solamente que la parcela particular ofrecida se sitúa dentro de la Zona de Especial Conservación (ZEC) «Calares de la Sierra de los Filabres» de la Red Natura 2000, mientras que la pieza de terreno público pretendida queda fuera de esta zona, junto a su límite.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE MANUEL LOPEZ PLAZA	19/01/2026	
	CARLOS CARRERAS EGAÑA		
VERIFICACIÓN	Pk2jm6CE6526KLRBGTDHLY9R8J2UUV	PÁG. 10/13	



Ninguna de las dos parcelas está próxima a vía pecuaria.

En la figura se muestran las siluetas de las dos parcelas sobre la capa de hábitats de interés comunitario (HIC).

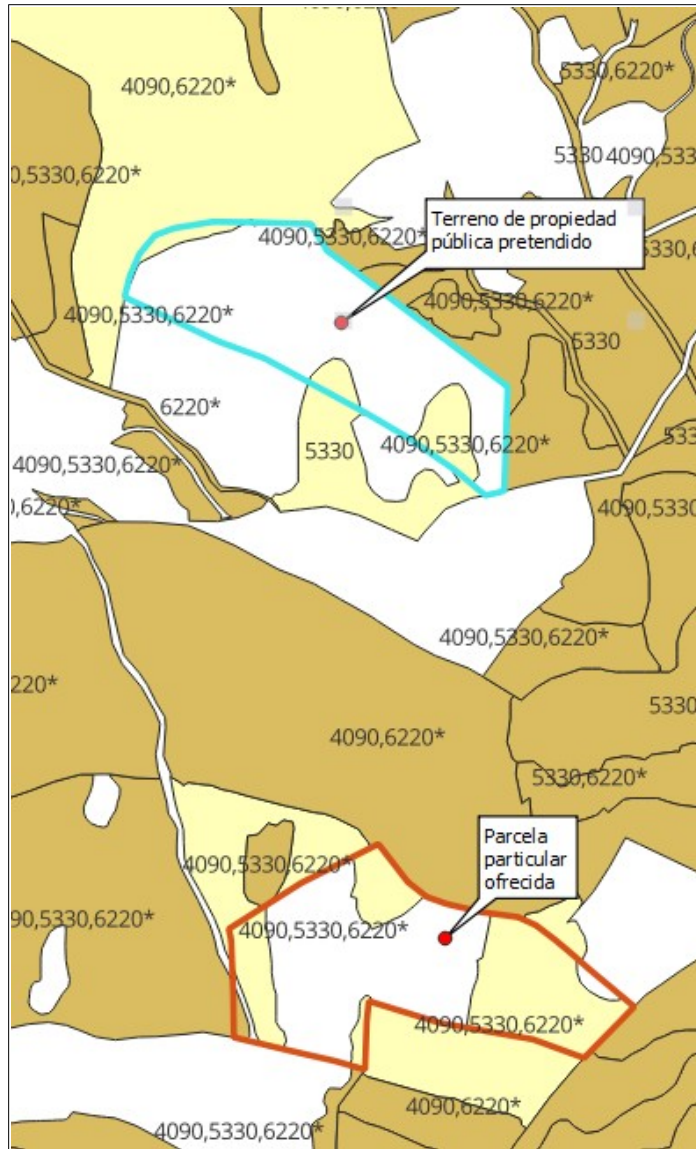
En ambas parcelas aparecen los siguientes hábitats, según dicha cobertura:

4090 Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga

5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos

6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea (*)

Puede apreciarse que la superficie con hábitats de interés comunitario es mayor en la parcela ofrecida que la parcela pretendida (1,4395 ha frente a 0,4335 ha).



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE MANUEL LOPEZ PLAZA	19/01/2026	
	CARLOS CARRERAS EGAÑA		
VERIFICACIÓN	Pk2jm6CE6526KLRBGTDHLY9R8J2UUV	PÁG. 11/13	



No se ha apreciado la existencia, en ninguna de las dos, de especies de flora o de fauna catalogadas, ni humedales, ni valores ecológicos excepcionales. Sus funciones productoras son moderadas. La adquisición de la finca ofrecida no tendría un interés relevante para el desarrollo sostenible de la comarca.

Ambas parcelas se encuentran en las proximidades de un área recreativa municipal (Fuente del Palo) instalación está poco cuidada. Debido a su relativa inaccesibilidad, el interés de esta zona para el uso recreativo es relativamente bajo aunque tiene interés paisajístico y es visitado por senderistas.

Ninguno de los dos terrenos tiene un aprovechamiento agrícola en la actualidad. En ambos casos consideramos que el valor unitario más aplicable es el correspondiente al uso de pastos recogido en el informe vinculante de valoración rústica (0,20 €/ m²), con lo que tendríamos valores de 33.214 m² · 0,20 €/ m² = 6.6428 € para la parcela 128 (ofrecida) 29.995 m² · 0,20 €/ m² = 5.990 € para la subparcela 112 'e' (pretendida).

La permuta propuesta tendría, en lo que respecta al interés público, los siguientes aspectos positivos:

- una pequeña mejora laconectividad de los terrenos de propiedad pública
- cierta simplificación de los límites del monte público, con reducción de su perímetro
- la posibilidad de acometer la restauración forestal de los terrenos de cultivo marginales en fuerte pendiente existentes en la parcela que se adquiriría.

VI Conclusiones

Por se informa favorablemente la solicitud de permuta referida, considerándose oportuno que se desafecte la subparcela 112 'e' del polígono 4 de Bayarque, y se declare alienable, con vistas a su permuta por la parcela 128 del mismo polígono. Como el uso del suelo es asimilable al de pastizal en ambos terrenos, la diferencia relativa de valor corresponde a la diferencia de las superficies respectivas, que es del 9,69% de la mayor.

EL JEFE DEL SERVICIO DE GESTIÓN
DEL MEDIO NATURAL
José Manuel López Plaza

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
DE ACTUACIONES EN EL MEDIO NATURAL
Carlos Carreras Egaña


Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE MANUEL LOPEZ PLAZA CARLOS CARRERAS EGAÑA	19/01/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6CE6526KLRBGTDHLY9R8J2UUV	PÁG. 12/13	



ANEJO

Extracto de la nota simple de la inscripción de la finca registral nº 2627 de Bayarque correspondiente a la parte primera (de 14 ha) de la finca Los Cerezos, integrada en el monte «La Rosariera» AL-11209-JA.

(AL-10016 JA) 20



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PURCHENA
NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE BAYARQUE Nº: 2627 IDUFIR: 04007000958047

DATOS DE LA FINCA

RUSTICA: Tierra de secano y erial a pastos, sita en el paraje denominado Los Cerezos, del término de Bayarque, Almería, de cabida catorce hectáreas, de ñas que corresponden ocho hectáreas, sesenta y seis áreas al erial a pastos y cinco hectáreas treinta y cuatro áreas al cereal secano, que linda: Norte, Manuel Pérez García y Emilio Martínez Teruel; Sur, Diego Medina Sánchez; Este, Juan Rubio Rubio y otros; y Oeste, José Rueda Ortigosa e Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza.

TITULARIDAD

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
COMUNIDAD AUTONOMA DE ANDALUCIA,	S04111001F	1394	30	117	2

TITULO: la totalidad del pleno dominio adquirida por TRANSFERENCIA DEL ESTADO en virtud de Certificación administrativa, autorizada por Adminis./Ayunt. **AUTORIZANTE:** DON CONSEJERIA DE ECONOMIA Y HACIENDA,, SEVILLA

Nº PROTOCOLO: DE FECHA: 08/02/08

INSCRIPCION: 2ª TOMO: 1.394 LIBRO: 30 FOLIO: 117 FECHA: 14/08/08


CARGAS

Alegada exención, en autoliquidación archivada, queda **AFECTA** esta finca por 5 años al pago de la liquidación complementaria que proceda por ITP Y AJD. Purchena a 14 de Agosto de 2.008.-

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 1 TOMO: 1.394 LIBRO: 30 FOLIO: 117 FECHA: 14/08/2008

Alegada exención, en autoliquidación archivada, queda **AFECTA** esta finca por 5 años al pago de la liquidación complementaria que proceda por ITP Y AJD. Purchena a 14 de Agosto de 2.008.-

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 2 TOMO: 1.394 LIBRO: 30 FOLIO: 117 FECHA: 14/08/2008

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE MANUEL LOPEZ PLAZA CARLOS CARRERAS EGAÑA	19/01/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jm6CE6526KLRBGTDHLY9R8J2UUV	PÁG. 13/13	