



Ayuntamiento de La Zubia

CERTIFICADO

Expediente nº:	Órgano Colegiado:
JGL/2024/6	La Junta de Gobierno Local

Dña. Raquel Ruiz Carmona, EN CALIDAD DE SECRETARIA DE ESTE ÓRGANO, CERTIFICO:

Que en la sesión celebrada el 15 de febrero de 2024 se adoptó el siguiente acuerdo:

6º Expediente 1483/2023. Contratación del arrendamiento de bien inmueble por concurso destinado a Cafetería-bar en el Centro Municipal de Mayores "CASA PINTA", por procedimiento abierto (Aprobación del expediente de contratación)

Favorable Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

Hechos y fundamentos de derecho:

Vista la propuesta de resolución PR/2024/360 de 14 de febrero de 2024.

Resolución:

“Procedimiento: Contratación del arrendamiento de bien inmueble por concurso destinado a Cafetería-bar en el Centro Municipal de Mayores "CASA PINTA", por procedimiento abierto.

Asunto: Aprobación del expediente de contratación.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: A la vista de que este Ayuntamiento es propietario del siguiente bien inmueble calificado como bien patrimonial:

Finca registral	1261
Referencia catastral	8285501VG4088E00010X
Localización	PLAZA CONSTITUCIÓN Nº 1 CP.18140, LA ZUBIA (GRANADA)
Clase:	URBANO
Superficie:	2.901 M2 (TOTAL EDIFICIO). 130,50 M2 DESTINADO A BAR-CAFETERIA (CON ASEOS 147,42 M2)
Derecho:	100% propiedad Ayuntamiento
Uso principal:	CULTURAL
Año de Construcción:	de 2000

Dicho bien está inscrito en el Registro de la Propiedad de La Zubia, en el Tomo 1269, Libro 127, Hoja 185, Inscripción 17ª.





Ayuntamiento de La Zubia

Dicho bien se destina en este momento a uso principal cultural y que la parte objeto del presente contrato se destina a Cafetería-Bar.

SEGUNDO: Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de marzo de 2023 se aprobó la propuesta referente al inicio y justificación del expediente para la Contratación del arrendamiento de bien inmueble por concurso destinado a Cafetería-bar en el Centro Municipal de Mayores "CASA PINTA", por procedimiento abierto, solicitando al personal técnico la redacción de los documentos que se indicaban en la misma.

TERCERO: A la vista de las características del contrato que se pretende adjudicar:

Tipo de contrato: Patrimonial
Subtipo del contrato: Explotación de bienes inmuebles mediante arrendamiento.
Objeto del contrato: Arrendamiento de bien inmueble destinado a Cafetería-Bar en el Centro de Mayores Casa Pinta.
Procedimiento de contratación: abierto
Tipo de Tramitación: ordinaria
Código CPV: 55330000 - Servicios de cafetería 70310000 - Servicios de alquiler o venta de edificios
Valor estimado del contrato: 17.280,00 euros (IVA excluido)
Presupuesto base de licitación IVA excluido: 8.640,00 euros
IVA%: 1.814,40 euros
Presupuesto base de licitación IVA incluido: 10.545,40 euros
Duración del contrato: 2 años con posibilidad de prórroga anual durante 2 años más.
Duración máxima del contrato: 4 años, incluidas las prórrogas.
Lugar de ejecución: Cafetería-Bar sito en el Centro Municipal de Mayores "Casa Pintá" en Plaza de la Constitución n.º 1 de La Zubia (Granada).
Lotes: No hay por los motivos indicados por el Arquitecto Técnico municipal en su informe de fecha 08/03/2023.

CUARTO: A la vista del expediente de contratación tramitado:

Documento	Fecha/ N.º	Observaciones
Ficha de inventario n.º I.A.SUB/01.00010, junto a plano.	06/03/ 2023	
Certificación Catastral descriptiva y gráfica.	26/08/ 2019	
Nota Simple Informativa	29/08/ 2019	Registro de la Propiedad de La Zubia.
Pliego de Prescripciones técnicas (modificado posteriormente).	06/03/ 2023	Suscrito por el Arquitecto Técnico Municipal, con el VºBº del Concejal Delegado de Contratación.
Informe justificativo de la no división en lotes del objeto del contrato.	08/03/ 2023	Suscrito por el Arquitecto Técnico Municipal.
Informe de valoración del Canon.	10/03/ 2023	Suscrito por el Arquitecto Técnico Municipal.
Memoria justificativa de la necesidad del contrato.	11/03/ 2023	Suscrito por la Sra. Alcaldesa Presidenta.
Propuesta de contratación.	13/03/ 2023	Suscrita por el Concejal Delegado de Contratación.





Ayuntamiento de La Zubia

<i>Informe-propuesta de la Técnico de Gestión del Área de Secretaría y Contratación sobre el cumplimiento de los requisitos para proceder al inicio del expediente de contratación.</i>	14/03/2023	
Acuerdo JGL.	16/03/2023	Aprobación del inicio del expediente de contratación.
Informe de Secretaría.	11/04/2023	
Informe sobre importe al que asciende el 10 % de los recursos ordinarios del presupuesto.	25/04/2023	Suscrito por la Vicesecretaria-Interventora.
Pliego de Prescripciones técnicas.	12/02/2024	Suscrito por el Arquitecto Técnico Municipal, con el VºBº del Concejal Delegado de Contratación.
Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.	14/02/2024	Suscrito por la Técnico de Gestión del Área de Secretaria y Contratación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: La Legislación aplicable es la siguiente:

- Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- Reglamento de Bienes a las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.
- La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Las Disposiciones Adicionales Segunda, Tercera y Decimoquinta 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).

SEGUNDO: El art. 9 de la LCSP excluye de su ámbito de aplicación los negocios patrimoniales, si bien es cierto que la citada norma estatal regula ciertos aspectos sobre dicha materia: El art. 346.3 LCSP exceptúa de la remisión al Registro de Contratos del Sector Público la información de los contratos patrimoniales, por cuanto son contratos excluidos de su ámbito de aplicación, en sintonía con lo argumentado en el Informe 3/2017, de 1 de marzo, de la Comisión Permanente de la JCCA de Cataluña ([EDD 2017/23497](#)), que señala que los contratos patrimoniales, al ser negocios excluidos del ámbito de aplicación del TRLCSP 2011 (previsión que se mantiene en la vigente LCSP) no procede su comunicación al Registro Público de Contratos correspondiente.

Esta remisión a la legislación patrimonial, nos lleva en primer lugar a la de carácter local, siendo de aplicación el [artículo 92.1 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio](#), por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales que establece que «el arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de bienes patrimoniales de las Entidades locales se registrará, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de contratación de las Entidades locales.

El Art. 110.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas dice "Los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre bienes y derechos patrimoniales se registrarán, en cuanto a su preparación y





Ayuntamiento de La Zubia

adjudicación, por esta Ley y sus disposiciones de desarrollo y, en lo no previsto en estas normas, por la legislación de contratos de las Administraciones públicas. Sus efectos y extinción se registrarán por esta Ley y las normas de derecho privado".

Debemos concretar, pues, que nos encontramos ante un contrato privado de la Administración, siendo aplicables en cuanto a su preparación las normas de la legislación de contratación administrativa LCSP, con las particularidades contenidas en su Disp. Adic. 2ª apartado 9º, en cuanto a las competencias como órgano de contratación se refieren.

Respecto a la preparación y adjudicación, será de aplicación la LCSP, a pesar de la exclusión que hace su artículo 9.2, por la remisión que a ella hace la propia normativa reguladora de la contratación patrimonial de las entidades locales (RBEL). Este criterio se ha compartido por las distintas juntas consultivas de contratación administrativa, como la del Estado, en su informe e 29 de enero de 2009.

Los efectos, modificación y extinción, que interesan en el caso objeto de consulta, se registrarán por el derecho privado, conforme establece el artículo 26.2 LCSP, ya que según el artículo 9.2 LCSP, los contratos de arrendamiento de bienes patrimoniales tendrán el carácter de privados.

Como la ejecución se registrará por el derecho privado, en concreto, nos remitimos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU). Según su artículo 3 se consideran arrendamientos distintos del de vivienda aquellos que recaen sobre fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren.

TERCERO: *El arrendamiento es una forma de cesión onerosa del uso de bienes, por la que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.543 y siguientes del Código Civil, una de las partes (Ayuntamiento), se obliga a dar a la otra el goce o uso de un bien (en este caso inmueble patrimonial de una Entidad Local), por tiempo determinado y precio cierto.*

En la regulación del arrendamiento, hay que destacar lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (LAU), con las especialidades, para los locales de negocio, recogidas en el Título III, denominado «De los arrendamientos para uso distinto del de vivienda». De manera que, según el artículo 4 LAU:

«1. Los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo. (...) 3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.»

Así, respecto a la duración del contrato y las posibles prórrogas, la LAU no establece ninguna particularidad para los locales de negocio, que carecen del carácter tuitivo con el que cuentan las viviendas, para las que se prevé un plazo mínimo de duración de tres años, que articula del siguiente modo:

«1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.» (art. 9 LAU).

Y en cuanto a las prórrogas, el art. 10 LAU, establece que:

«1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una





Ayuntamiento de La Zubia

vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más...».

En nuestro caso, estamos ante el contrato de un local de negocio, por lo que, en principio, no es de aplicación el régimen de prórrogas previsto en el Título II, y como hemos dicho estaremos a la voluntad de las partes, en su defecto las previsiones del Título II y supletoriamente las disposiciones del CC.

En consecuencia, con lo expuesto, la duración del contrato de arrendamiento y sus prórrogas entraran dentro del ámbito de la autonomía de la voluntad de las partes y serán las que éstas acuerden. Principio contractual recogido, con carácter general en el artículo 1255 CC: «Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público.» Y en lo que a las Administraciones Públicas afecta en el artículo 111 LPAP, aplicable con carácter supletorio: «1. Los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre los bienes y derechos patrimoniales están sujetos al principio de libertad de pactos. La Administración pública podrá, para la consecución del interés público, concertar las cláusulas y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarias al ordenamiento jurídico, o a los principios de buena administración.»

Ahora bien, como una de las partes es una Administración Pública, habrá que atenerse al procedimiento correspondiente. Siendo así que la LPAP, en su art. 107.1, precepto de carácter básico y por tanto de aplicación preferente para la Administración Local, establece respecto al procedimiento de adjudicación, -que también prevé, como el RBEL, solo para los patrimoniales- que: «1. Los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales se adjudicarán por concurso salvo que, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa. Las circunstancias determinantes de la adjudicación

Respecto a la competencia, la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), enumera las atribuciones tanto del Alcalde como del Pleno municipal, en sus artículos 21 y 22, respectivamente.

Ahora bien, es la disposición adicional segunda de la LCSP, la que establece las competencias del Alcalde y del Pleno en materia de contratación, siendo así que para el Alcalde, el apartado 9 de dicha disposición, establece que: «9. En las entidades locales corresponde a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales la competencia para la celebración de los contratos privados, así como la adjudicación de concesiones sobre los bienes de las mismas y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial cuando el presupuesto base de licitación, en los términos definidos en el artículo 100.1, no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, así como la enajenación del patrimonio, cuando su valor no supere el porcentaje ni la cuantía indicados.»

Y el apartado 10 de la misma, referido al Pleno, establece que: «Corresponde al Pleno la competencia para celebrar contratos privados, la adjudicación de concesiones sobre los bienes de la Corporación y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial, así como la enajenación del patrimonio cuando no estén atribuidas al Alcalde o al Presidente, y de los bienes declarados de valor histórico o artístico cualquiera que sea su valor.»

Por lo tanto, la competencia sería de la Alcaldía, estando delegada en la Junta de Gobierno Local por Decreto nº 2023-1401, de 22 de Junio.

CUARTO: Asimismo, resultarán aplicables las disposiciones relativas al uso de medios electrónicos contenidas en las Disposiciones adicionales 15, 16 y 17, de modo que las





Ayuntamiento de La Zubia

notificaciones se realizarán mediante dirección electrónica habilitada o mediante comparecencia electrónica y la presentación de ofertas y solicitudes de participación se llevará a cabo utilizando medios electrónicos.

QUINTO: Los bienes patrimoniales deben ser administrados de acuerdo con criterios de máxima rentabilidad. No obstante, las entidades locales pueden valorar motivaciones de índole social, cultural y deportiva, promoción urbanística o fomento del turismo u otras análogas, que hagan prevalecer una rentabilidad social por encima de la económica.

Según lo establecido en el artículo 77.5 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero, esta cesión de uso de los bienes comportará el pago de una renta o canon por la persona cesionaria, cuya cuantía vendrá determinada por el valor medio del mercado para bienes similares.

SEXTO: La celebración de contratos por parte de las Administraciones Públicas requerirá la previa tramitación del correspondiente expediente, que se iniciará por el órgano de contratación motivando la necesidad del contrato y que deberá ser publicado en el perfil de contratante.

En el expediente se justificará adecuadamente:

- a) La elección del procedimiento de licitación.
- b) La clasificación que se exija a los participantes.
- c) Los criterios de solvencia técnica o profesional, y económica y financiera, y los criterios que se tendrán en consideración para adjudicar el contrato, así como las condiciones especiales de ejecución del mismo.
- d) El valor estimado del contrato con una indicación de todos los conceptos que lo integran, incluyendo siempre los costes laborales si existiesen.
- e) La necesidad de la Administración a la que se pretende dar satisfacción mediante la contratación de las prestaciones correspondientes; y su relación con el objeto del contrato, que deberá ser directa, clara y proporcional.
- f) En los contratos de servicios, el informe de insuficiencia de medios.
- g) La decisión de no dividir en lotes el objeto del contrato, en su caso.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable procediendo su aprobación por la Sra. Alcaldesa, de conformidad con 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, habiéndose delegado en la Junta de Gobierno Local, en virtud de Resolución de Alcaldía aprobada por Decreto nº 2023-1401, de 22 de Junio.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO. Aprobar el expediente de Contratación del arrendamiento de bien inmueble por concurso destinado a Cafetería-bar en el Centro Municipal de Mayores "CASA PINTA", por procedimiento abierto, convocando su licitación.

SEGUNDO. Aprobar el Pliego de cláusulas administrativas particulares y el Pliego de prescripciones técnicas que han de regir el concurso, en los términos que figuran en el expediente .

TERCERO. Publicar el anuncio de licitación en el perfil de contratante con el contenido contemplado en el anexo III de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, para que durante el plazo de 15 días naturales, contados a partir del día siguiente a la publicación del anuncio de licitación en la Plataforma de Contratación del





Ayuntamiento de La Zubia

Sector Público, los interesados puedan presentar sus proposiciones.

CUARTO. *Publicar en el perfil de contratante toda la documentación integrante del expediente de contratación, en particular el pliego de cláusulas administrativas particulares y pliego de prescripciones técnicas.*

QUINTO. *Designar a los miembros de la mesa de contratación y publicar su composición en el perfil de contratante:*

— *D. José María Montoro Pérez, Concejal Delegado de las Áreas de Urbanismo, Desarrollo Local, Empleo, Recogida de Residuos Sólidos Urbanos, Monte Público y Actividades, que actuará como Presidente de la Mesa, suplente Doña Natalia Arregui Barragán, Concejala Delegada de las Áreas de Fiestas, Comercio, Hostelería y Protección Civil, segunda suplente Dña. Rebeca Sánchez Molina, Concejala Delegada de las Áreas de Bienestar Social, Salud, Igualdad, Policía Local, Tráfico, Movilidad, Transportes y Convivencia Ciudadana.*

— *D^a. Raquel Ruiz Carmona, Vocal (Secretaria de la Corporación), suplente D^a. Luisa Navarrete Amezcua, Vicesecretaria-Interventora de la Corporación.*

— *D^a. Ana D. García Gamero, Vocal (Interventora de la Corporación), suplente D^a. Luisa Navarrete Amezcua, Vicesecretaria-Interventora de la Corporación.*

- *Dña. Luisa Navarrete Amezcua, Vocal, Vicesecretaria-Interventora de la Corporación, suplente primero D. Javier Moñiz Gómez, Arquitecto municipal de la corporación, suplente segunda Dña. María Moriana López, Tesorera municipal de la corporación.*

— *Dña. M^a José Velez Ruiz, Técnica de Gestión del área de Secretaria y Contratación, que actuará como Secretaria de la Mesa, suplente primero D. Javier Moñiz Gómez, Arquitecto municipal de la corporación, suplente segunda Dña. Carolina Vargas Vargas, Técnico de Gestión del Área Económica de la Corporación.””*

Visto el expediente tramitado al efecto, la Junta de Gobierno Local por unanimidad de los asistentes **ACUERDA:**

PRIMERO. Aprobar el expediente de Contratación del arrendamiento de bien inmueble por concurso destinado a Cafetería-bar en el Centro Municipal de Mayores “CASA PINTA”, por procedimiento abierto, convocando su licitación.

SEGUNDO. Aprobar el Pliego de cláusulas administrativas particulares y el Pliego de prescripciones técnicas que han de regir el concurso, en los términos que figuran en el expediente .

TERCERO. Publicar el anuncio de licitación en el perfil de contratante con el contenido contemplado en el anexo III de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, para que durante el plazo de 15 días naturales, contados a partir del día siguiente a la publicación del anuncio de licitación en la Plataforma de Contratación del Sector Público, los interesados puedan presentar sus proposiciones.

CUARTO. Publicar en el perfil de contratante toda la documentación integrante del expediente de contratación, en particular el pliego de cláusulas administrativas particulares y pliego de prescripciones técnicas.

QUINTO. Designar a los miembros de la mesa de contratación y publicar su composición en el perfil de contratante:

— *D. José María Montoro Pérez, Concejal Delegado de las Áreas de Urbanismo, Desarrollo Local, Empleo, Recogida de Residuos Sólidos Urbanos, Monte Público y Actividades, que actuará como Presidente de la Mesa, suplente Doña Natalia Arregui Barragán, Concejala Delegada de las Áreas de Fiestas, Comercio, Hostelería y Protección Civil, segunda*





Ayuntamiento de La Zubia

suplente Dña. Rebeca Sánchez Molina, Concejala Delegada de las Áreas de Bienestar Social, Salud, Igualdad, Policía Local, Tráfico, Movilidad, Transportes y Convivencia Ciudadana.

— D^a. Raquel Ruiz Carmona, Vocal (Secretaria de la Corporación), suplente D^a. Luisa Navarrete Amezcua, Vicesecretaria-Interventora de la Corporación.

— D^a. Ana D. García Gamero, Vocal (Interventora de la Corporación), suplente D^a. Luisa Navarrete Amezcua, Vicesecretaria-Interventora de la Corporación.

- Dña. Luisa Navarrete Amezcua, Vocal, Vicesecretaria-Interventora de la Corporación, suplente primero D. Javier Moñiz Gómez, Arquitecto municipal de la corporación, suplente segunda Dña. María Moriana López, Tesorera municipal de la corporación.

— Dña. M^a José Velez Ruiz, Técnica de Gestión del área de Secretaria y Contratación, que actuará como Secretaria de la Mesa, suplente primero D. Javier Moñiz Gómez, Arquitecto municipal de la corporación, suplente segunda Dña. Carolina Vargas Vargas, Técnico de Gestión del Área Económica de la Corporación.

Y para que conste, a los efectos oportunos en el expediente de su razón, de orden y con el V.º B.º de la Sra. Alcaldesa-Presidenta, con la salvedad prevista en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, se expide la presente.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

