



CERTIFICADO

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
1483/2023	La Junta de Gobierno Local	27/03/2024

EN CALIDAD DE SECRETARIO/A DE ESTE ÓRGANO, CERTIFICO:

Que en la sesión celebrada en la fecha arriba indicada se adoptó el siguiente acuerdo:

EXPEDIENTE 1483/2023. CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE POR CONCURSO DESTINADO A CAFETERÍA-BAR EN EL CENTRO MUNICIPAL DE MAYORES "CASA PINTA" (CLASIFICACIÓN DE PROPOSICIONES Y REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN)

Favorable Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vista la propuesta de resolución PR/2024/803 de 22 de marzo 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: Clasificación de proposiciones y requerimiento de documentación al licitador que ha presentado la mejor oferta relación calidad-precio.

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	8285501VG4088E0001OX
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





Ayuntamiento de La Zubia

Año de 2000
Construcción:

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: Mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local reunida en sesión de fecha de 15 de febrero de 2024 se aprobó el expediente de contratación nº 1483 /2023 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, con las siguientes características:

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.

En dicho acuerdo se aprobaron los Pliegos de cláusulas administrativas particulares y Pliego de prescripciones técnicas que han de regir la contratación mediante procedimiento abierto, designando a los miembros de la mesa de contratación.

CUARTO: Publicado anuncio de licitación y documento de pliegos en el Perfil del Contratante del Ayuntamiento de La Zubia alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público con fecha 22 de febrero de 2024, siguiendo el procedimiento electrónico a través de la plataforma de Contratación del Sector público, se reúne la mesa de





Ayuntamiento de La Zubia

contratación con fecha 13 de marzo de 2024, para proceder a la apertura y calificación del archivo electrónico A: Documentación administrativa, cuya acta se transcribe literalmente:

""ACTA DE LA MESA DE CONTRATACIÓN

Fecha y hora de celebración

13 de marzo de 2024 a las 10:40 horas

Lugar de celebración

Salón de Juntas-Comisiones

Asistentes

PRESIDENTE

Don José María Montoro Pérez, Concejal Delegado de las Áreas de Urbanismo, Desarrollo Local, Empleo, Recogida de Residuos Sólidos Urbanos, Monte Público y Actividades.

SECRETARIA

Dña. María José Vélez Ruiz, Técnica de Gestión de Administración General del área de Secretaría y Contratación.

VOCALES

Dña. Raquel Ruiz Carmona, Secretaria.

Dña. Luisa Navarrete Amezcua, Vicesecretaria-Interventora.

D. Javier Moñiz Gómez, Arquitecto municipal.

Quedando válidamente constituida, conforme a lo dispuesto en el artículo 21.7, del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

La reunión ha sido convocada, para llevar a cabo los siguientes actos:

Orden del día

1. Apertura y calificación del archivo electrónico A: Documentación administrativa, para adjudicar el contrato de arrendamiento de bien inmueble por concurso, destinado a Bar-Cafetería en el Centro municipal de mayores "Casa Pintá" (Exp. 1483/2023).

Se Expone

1. Apertura y calificación del archivo electrónico A: Documentación administrativa, para adjudicar el contrato de arrendamiento de bien inmueble por concurso, destinado a Bar-Cafetería en el Centro municipal de mayores "Casa Pintá" (Exp. 1483/2023).





Ayuntamiento de La Zubia

Se procede a la Apertura del archivo electrónico A: Documentación administrativa, resultando que han concurrido los siguientes licitadores:

1. María del Pilar Framit Reina con NIF: 24263355B

Fecha de presentación: 2 de marzo de 2024 a las 20:29 horas.

2. Ana María Martín Fernández con NIF: 44259246R

Fecha de presentación: 8 de marzo de 2024 a las 09:31 horas.

Tras la revisión de la documentación administrativa aportada por los licitadores que han presentado oferta, de conformidad con lo establecido en la cláusula 9.6.1 del Pliego de cláusulas administrativas particulares que establece el contenido de las proposiciones a presentar por los licitadores en el archivo electrónico A (Documentación Administrativa), la mesa concluye lo siguiente:

Admitir a los siguientes licitadores, por haber presentado la documentación administrativa completa y correcta:

- **María del Pilar Framit Reina**
- **Ana María Martín Fernández**

En consecuencia, se remiten las correspondientes comunicaciones de admisión a los licitadores.

Por tanto, la mesa de contratación decide dar por finaliza la sesión.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, de la que como Secretaria doy fe, con el visto bueno del Presidente.

Dña. María José Vélez Ruiz

Don José María Montoro Pérez

SECRETARIA

PRESIDENTE

(Documento Firmado Digitalmente en fecha que consta en el lateral del documento)""

QUINTO: Con fecha 14 de marzo de 2024 se celebra mesa de contratación para la apertura del archivo electrónico B: Criterios dependientes de juicio de valor, cuya acta se transcribe literalmente:

""ACTA DE LA MESA DE CONTRATACIÓN

Fecha y hora de celebración

14 de marzo de 2024 a las 09:10 horas

Lugar de celebración

Salón de Juntas-Comisiones





Asistentes

PRESIDENTE

Don José María Montoro Pérez, Concejal Delegado de las Áreas de Urbanismo, Desarrollo Local, Empleo, Recogida de Residuos Sólidos Urbanos, Monte Público y Actividades.

SECRETARIA

Dña. María José Vélez Ruiz, Técnica de Gestión de Administración General del área de Secretaria y Contratación.

VOCALES

Dña. Raquel Ruiz Carmona, Secretaria.

Dña. Ana Damiana García Gamero, Interventora

Dña. Luisa Navarrete Amezcua, Vicesecretaria-Interventora.

Quedando válidamente constituida, conforme a lo dispuesto en el artículo 21.7, del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

La reunión ha sido convocada, para llevar a cabo los siguientes actos:

Orden del día

1. Aprobación del acta de la sesión de fecha 13/03/2024 de la Mesa de Contratación del arrendamiento de bien inmueble por concurso, destinado a Bar-Cafetería en el Centro municipal de mayores "Casa Pintá" (Exp. 1483/2023).

2. Apertura del archivo electrónico B: Criterios dependientes de juicio de valor, para adjudicar el contrato de arrendamiento de bien inmueble por concurso, destinado a Bar-Cafetería en el Centro municipal de mayores "Casa Pintá" (Exp. 1483/2023).

Se Expone

1. Aprobación del acta de la sesión de fecha 13/03/2024 de la Mesa de Contratación del arrendamiento de bien inmueble por concurso, destinado a Bar-Cafetería en el Centro municipal de mayores "Casa Pintá" (Exp. 1483/2023).

La Secretaria de la Mesa pregunta a los miembros de la Mesa de contratación del contrato de arrendamiento de bien inmueble por concurso, destinado a Bar-Cafetería en el Centro municipal de mayores "Casa Pintá", si tienen que formular alguna observación al acta de la sesión anterior celebrada el día 13/03/2024.

No formulándose ninguna la Sra. Presidenta, proclama aprobada por unanimidad el acta de la citada sesión anterior, de conformidad con lo que establece el artículo 18 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público.





Ayuntamiento de La Zubia

2. Apertura del archivo electrónico B: Criterios dependientes de juicio de valor, para adjudicar el contrato de arrendamiento de bien inmueble por concurso, destinado a Bar-Cafetería en el Centro municipal de mayores "Casa Pintá" (Exp. 1483/2023).

Se inicia el acto con un pronunciamiento expreso sobre la calificación administrativa de las proposiciones efectuadas por la mesa de contratación celebrada el 13 de marzo de 2024, que concluyó admitir a todos los licitador que presentaron oferta y que se relacionan a continuación:

1. *María del Pilar Framit Reina*

2. *Ana María Martín Fernández*

Seguidamente se procede a la apertura del archivo electrónico B "Criterios dependientes de juicio de valor" presentados por los licitadores admitidos a la licitación, al objeto de que por el Técnico D. Juan Diego Molina Guillén se evalúe el contenido con arreglo a los criterios establecidos en el Anexo B1 del cuadro resumen del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y emita el correspondiente informe técnico de valoración en un plazo no superior a 5 días, en concordancia con lo establecido en la cláusula 11.2 de dicho pliego.

Por tanto, la mesa de contratación, quedando a la espera de recibir el informe de evaluación de las ofertas emitido por los servicios técnicos, de acuerdo con los criterios establecidos en el Anexo B1 del cuadro resumen del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, decide dar por finaliza la sesión.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, de la que como Secretaria doy fe, con el visto bueno del Presidente.

Dña. María José Vélez Ruiz

Don José María Montoro Pérez

SECRETARIA

PRESIDENTE

(Documento Firmado Digitalmente en fecha que consta en el lateral del documento)""

SEXTO: Con fecha 18 de marzo de 2024 el Arquitecto Técnico municipal emite informe de valoración de juicios de valor.

SÉPTIMO: Con fecha 19 de marzo de 2024 se celebra mesa de contratación para la valoración del archivo electrónico B: Criterios dependientes de juicio de valor, apertura y valoración del archivo electrónico C: Criterios de valoración automática o mediante fórmulas, Clasificación de las ofertas y propuesta de adjudicación, cuya acta se transcribe literalmente:

"" ACTA DE LA MESA DE CONTRATACIÓN

Fecha y hora de celebración

19 de marzo de 2024 a las 09:15 horas

Lugar de celebración





Salón de Juntas-Comisiones

Asistentes

PRESIDENTE

Don José María Montoro Pérez, Concejal Delegado de las Áreas de Urbanismo, Desarrollo Local, Empleo, Recogida de Residuos Sólidos Urbanos, Monte Público y Actividades.

SECRETARIA

Dña. María José Vélez Ruiz, Técnica de Gestión de Administración General del área de Secretaria y Contratación.

VOCALES

Dña. Raquel Ruiz Carmona, Secretaria.

Dña. Ana Damiana García Gamero, Interventora

Dña. Luisa Navarrete Amezcua, Vicesecretaria-Interventora.

Quedando válidamente constituida, conforme a lo dispuesto en el artículo 21.7, del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

La reunión ha sido convocada, para llevar a cabo los siguientes actos:

Orden del día

1. Aprobación del acta de la sesión de fecha 14/03/2024 de la Mesa de Contratación del arrendamiento de bien inmueble por concurso, destinado a Bar-Cafetería en el Centro municipal de mayores "Casa Pintá" (Exp. 1483/2023).

2. Valoración del archivo electrónico B: Criterios dependientes de juicio de valor, para adjudicar el contrato de arrendamiento de bien inmueble por concurso, destinado a Bar-Cafetería en el Centro municipal de mayores "Casa Pintá" (Exp. 1483/2023).

3. Apertura del archivo electrónico C: Criterios de Valoración automática o mediante fórmulas, para adjudicar el contrato de arrendamiento de bien inmueble por concurso, destinado a Bar-Cafetería en el Centro municipal de mayores "Casa Pintá" (Exp. 1483/2023).

4. Valoración de los Criterios de Valoración automática o mediante fórmulas, para adjudicar el contrato de arrendamiento de bien inmueble por concurso, destinado a Bar-Cafetería en el Centro municipal de mayores "Casa Pintá" (Exp. 1483/2023).

5. Clasificación de las ofertas y propuesta de adjudicación del contrato de arrendamiento de bien inmueble por concurso, destinado a Bar-Cafetería en el Centro municipal de mayores "Casa Pintá" (Exp. 1483/2023).

Se Expone





1. Aprobación del acta de la sesión de fecha 14/03/2024 de la Mesa de Contratación del arrendamiento de bien inmueble por concurso, destinado a Bar-Cafetería en el Centro municipal de mayores "Casa Pintá" (Exp. 1483/2023).

La Secretaria de la Mesa pregunta a los miembros de la Mesa de contratación del contrato de arrendamiento de bien inmueble por concurso, destinado a Bar-Cafetería en el Centro municipal de mayores "Casa Pintá", si tienen que formular alguna observación al acta de la sesión anterior celebrada el día 14/03/2024.

No formulándose ninguna la Sra. Presidenta, proclama aprobada por unanimidad el acta de la citada sesión anterior, de conformidad con lo que establece el artículo 18 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público.

2. Valoración del archivo electrónico B: Criterios dependientes de juicio de valor, para adjudicar el contrato de arrendamiento de bien inmueble por concurso, destinado a Bar-Cafetería en el Centro municipal de mayores "Casa Pintá" (Exp. 1483/2023).

Para este acto, la mesa de contratación solicita la asistencia del arquitecto técnico municipal para que explique el análisis llevado a cabo, de la documentación presentada por los licitadores y que ha arrojado la puntuación indicada en el informe de valoración y por tanto, se hace público a los presentes el resultado de la evaluación de los criterios que dependen de un juicio de valor, efectuada por el Técnico D. Juan Diego Molina Guillén en su informe de fecha 18 de marzo de 2024, que transcrito literalmente dice:

""Expediente n.º: 1483/2023.

Asunto: *Informe de valoración de las ofertas presentadas en relación al proceso de contratación del "ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE POR CONCURSO, DESTINADO A CAFETERÍA-BAR EN EL CENTRO MUNICIPAL DE MAYORES "CASA PINTA"".*

Interesado/a: *Área de Contratación.*

Juan Diego Molina Guillén, Técnico de Urbanismo del Ayuntamiento de La Zubia, en relación al expediente y asunto arriba mencionado tiene el honor de informar, a su mejor entender, lo siguiente:

INFORME.

PRIMERO.- *Que el expediente de contratación del asunto referenciado fue aprobado su inicio según acuerdo de Junta de Gobierno Local del 15/02/2024.*

SEGUNDO.- *Que según el acta de la mesa del día 14/03/2024 constan los siguientes licitadores:*

- 24263355B.

- 44259246R.

TERCERO.- *Analizada la documentación aportada por las empresas licitadoras en relación a la memoria/proyecto de puesta en marcha según lo requerido en el apartado 7 condiciones de las ofertas del PPT se obtiene lo siguiente:*





- 24263355B. Presenta memoria de puesta en marcha/funcionamiento siendo lo más destacable la definición y características de los desayunos, almuerzos y meriendas haciendo referencia a la tipología y calidades que ofrecen; de tostadas, de diversos platos del almuerzo y de tostadas y bollería casera para la merienda. Así mismo se presenta un calendario de actividades que amplía lo referido en el PPT. Se contemplan la definición de días de descanso, vacaciones y atención al mayor.

- 44259246R. Presenta memoria de puesta en marcha/funcionamiento siendo lo más destacable la definición y calidad de menús, número de platos y menús especiales. Se presenta básicamente el calendario de actividades del PPT. Se hace mención a características estéticas/funcionales, medidas ambientales de carácter general. Así mismo se presenta la descripción del personal adscrito.

CUARTO.- Visto el punto anterior, se considera que la valoración de los criterios subjetivos según se establece en el anexo B1 es el siguiente:

- 24263355B. Se considera que su oferta presenta una mejor propuesta del servicio que se pretende, aportando ampliación de los servicios y calendarios de actividades por lo que se valora con **40 puntos**.

- 44259246R. Se valora como segunda mejor oferta con **15 puntos**.

A todo lo cual firmo sin perjuicio de otro mejor criterio.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

(según la fecha reflejada en el margen)""

Quedando la valoración de la siguiente manera:

María del Pilar Framit Reina..... 40 puntos.

Ana María Martín Fernández..... 15 puntos.

3. Apertura del archivo electrónico C: Criterios de Valoración automática o mediante fórmulas, para adjudicar el contrato de arrendamiento de bien inmueble por concurso, destinado a Bar-Cafetería en el Centro municipal de mayores "Casa Pintá" (Exp. 1483 /2023).

Seguidamente se inicia la apertura del archivo electrónico C: Criterios de valoración automática o mediante fórmulas, correspondiente a los criterios de valoración objetivos indicados en el Anexo B del cuadro resumen del pliego de cláusulas administrativas particulares, resultando que las proposiciones económicas suscritas por los licitadores que han presentado oferta y han sido admitidos en la licitación es correcta, de conformidad con lo establecido en la cláusula 9.6.3 del Pliego de cláusulas administrativas particulares.

4. Valoración de los Criterios de Valoración automática o mediante fórmulas, para adjudicar el contrato de arrendamiento de bien inmueble por concurso, destinado a Bar-Cafetería en el Centro municipal de mayores "Casa Pintá" (Exp. 1483/2023).



Ayuntamiento de La Zubia

A continuación se procede por parte de los miembros de la mesa de contratación a la valoración de las proposiciones económicas presentadas por los licitadores que ha presentado oferta, de acuerdo a los criterios de valoración objetivos indicados en el Anexo B del cuadro resumen del pliego de cláusulas administrativas particulares, , que se transcribe a continuación, quedando la valoración de la siguiente manera:

ANEXO B	Criterios de valoración OBJETIVOS
<i>La valoración de los criterios objetivos de las ofertas se realizará en base a 60 puntos, repartiéndose de la siguiente forma:</i>	
<i>I. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN CUYA VALORACIÓN ES AUTOMÁTICA:</i>	
<i>Por mejora en el canon establecido en el pliego de cláusulas administrativas particulares, de forma que por cada 20 # (iva incluido) de mejora se puntuará con 5 puntos hasta un total de 60 puntos. </i>	
<i>Las mejoras que se oferten deberán ser múltiplos de 20 #. </i>	
<i>Las ofertas que se presenten con decimales se redondearán al alza hasta el siguiente múltiplo de 20.</i>	

María del Pilar Framit Reina

Precio de la proposición: Valor introducido por el licitador: 360,00# mensual y 75,60# de IVA , sumando un total de 435,60 # .

Puntuación: 0,00 puntos

Ana María Martín Fernández

Precio de la proposición: Valor introducido por el licitador: 380,00 # mensual y 79,80 # de IVA , sumando un total de 459,80 # .

Puntuación: 5,00 puntos

5. Clasificación de las ofertas y propuesta de adjudicación del contrato de arrendamiento de bien inmueble por concurso, destinado a Bar-Cafetería en el Centro municipal de mayores "Casa Pintá" (Exp. 1483/2023).

De acuerdo a la evaluación de las propuestas aportadas por los licitadores, la mesa concluye la siguiente lista ordenada de manera decreciente de puntuación de acuerdo a las puntuaciones obtenidas por los licitadores en las diferentes fases:

Orden: 1

Dña. María del Pilar Framit Reina Propuesto para la adjudicación





Ayuntamiento de La Zubia

Total criterios CJV: 40,00

Total criterios CAF: 0,00

Total puntuación: 40,00

Orden: 2

Dña. Ana María Martín Fernández Propuesto para la adjudicación

Total criterios CJV: 15,00

Total criterios CAF: 5,00

Total puntuación: 20,00

En virtud de lo actuado, la mesa de contratación de conformidad con lo establecido en el artículo 150 de la Ley de Contratos del Sector Público, por unanimidad acuerda proponer al órgano de contratación la aceptación de la clasificación de las ofertas indicada y que proceda a la adjudicación del contrato en favor de Dña. María del Pilar Framit Reina, por haber formulado la mejor oferta relación calidad-precio, previo requerimiento de documentación al licitador para que, dentro del plazo de 10 días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación justificativa del cumplimiento de los requisitos previos a que hace referencia el artículo 140.1 de la LCSP, así como de disponer efectivamente de los medios que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato conforme al artículo 76.2, y de haber constituido la garantía definitiva que sea procedente, de conformidad con lo establecido en la cláusula 13.2 del Pliego de cláusulas administrativas particulares.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que la empresa licitadora ha retirado su oferta, procediéndose a exigirle el importe del 3% del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad, sin perjuicio de que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 71.2, a) de la LCSP, en relación con el artículo 72, pueda declararse a la empresa incurso en prohibición de contratar con las entidades del sector público, tras la tramitación del oportuno procedimiento, si mediare dolo, culpa o negligencia.

En tal caso, se procederá a recabar la misma documentación a la empresa licitadora siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, de la que como Secretaria doy fe, con el visto bueno del Presidente.

Dña. María José Vélez Ruiz

Don José María Montoro Pérez

SECRETARIA

PRESIDENTE

(Documento Firmado Digitalmente en fecha que consta en el lateral del documento)""

Se advierte el error material acontecido en el acta de la mesa de contratación, por cuanto que se ha transcrito por error "*Propuesto para la adjudicación*" en el segundo





Ayuntamiento de La Zubia

clasificado, siendo el licitador propuesto para la adjudicación del contrato, el primer clasificado, por haber presentado la mejor oferta relación calidad-precio.

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.
- 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 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





Ayuntamiento de La Zubia

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 regirán 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 regirá 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 prorrogas, 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).





Ayuntamiento de La Zubia

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 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.»





Ayuntamiento de La Zubia

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 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: De conformidad con la cláusula 13 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y con el artículo 150 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) la mesa de contratación o, en su defecto, el órgano de contratación clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas para posteriormente elevar la correspondiente propuesta al órgano de contratación, en el caso de que la clasificación se realice por la mesa de contratación. Para realizar la citada clasificación, se atenderá a los criterios de adjudicación señalados en el pliego, pudiéndose solicitar para ello cuantos informes técnicos se estime pertinentes. Cuando el único criterio a considerar sea el precio, se entenderá que la mejor oferta es la que incorpora el precio más bajo.

Una vez aceptada la propuesta de la mesa por el órgano de contratación, los servicios correspondientes requerirán al licitador que haya presentado la mejor oferta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 145 para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación justificativa de las circunstancias a las que se refieren las letras a) a c) del apartado 1 del artículo 140 si no se hubiera aportado con anterioridad, tanto del licitador como de aquellas otras empresas a cuyas capacidades se recurra, sin perjuicio de lo establecido en el segundo párrafo del apartado 3 del citado artículo; de disponer efectivamente de los medios que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato conforme al artículo 76.2; y de haber constituido la





Ayuntamiento de La Zubia

garantía definitiva que sea procedente. Los correspondientes certificados podrán ser expedidos por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, salvo que se establezca otra cosa en los pliegos.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a exigirle el importe del 3 por ciento del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía provisional, si se hubiera constituido, sin perjuicio de lo establecido en la letra a) del apartado 2 del artículo 71.

En el supuesto señalado en el párrafo anterior, se procederá a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

El órgano de contratación adjudicará el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación y no podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego.

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 de 2023.

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

PRIMERO: Aceptar la clasificación de las proposiciones presentadas por los licitadores, atendiendo al acta de la mesa de contratación celebrada con fecha 19 de marzo de 2024, de conformidad con el siguiente orden decreciente, de acuerdo a las puntuaciones obtenidas por los licitadores en las diferentes fases :

Orden: 1

Dña. María del Pilar Framit Reina **Propuesto para la adjudicación**

Total criterios CJV: 40,00

Total criterios CAF: 0,00

Total puntuación: 40,00

Orden: 2

Dña. Ana María Martín Fernández





Ayuntamiento de La Zubia

Total criterios CJV: 15,00

Total criterios CAF: 5,00

Total puntuación: 20,00

SEGUNDO. Notificar y requerir a **Dña. María del Pilar Framit Reina**, licitadora que ha presentado la mejor oferta relación calidad-precio, para que presente, en el plazo de diez días hábiles a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, la documentación justificativa del cumplimiento de los requisitos previos a que hace referencia el artículo 140.1 de la Ley de Contratos del Sector Público y **cláusulas 13ª y 14ª del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares** (haber constituido la Fianza en metálico equivalente a dos mensualidades de renta).

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que la empresa licitadora ha retirado su oferta, procediéndose a exigirle el importe del 3% del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad, sin perjuicio de que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 71.2, a) de la LCSP, en relación con el artículo 72, pueda declararse a al empresa incurso en prohibición de contratar con las entidades del sector público, tras la tramitación del oportuno procedimiento, si mediare dolo, culpa o negligencia.

En tal caso, se procederá a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

Y para que conste, a los efectos oportunos en el expediente de su razón, de orden y con el V.º B.º de Alcaldesa, 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

