

DON GUILLERMO LAGO NUÑEZ, SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN LOCAL CON HABILITACIÓN NACIONAL, EN EJERCICIO EN EL AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)

CERTIFICA: que, según documentos obrantes en la Secretaría General, la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en Sesión Ordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2024 adoptó, entre otros, por Delegación del Sr. Alcalde-Presidente (Decreto de 21 de junio de 2023, B.O.P. de Almería Núm. 124 de 30 de junio de 2023), el ACUERDO del siguiente tenor literal:

PROPOSICIÓN relativa a la cesión de uso de dos locales, sitios en Calle Almorávides s/n de Roquetas de Mar, inmuebles municipales INM001287 e INM001288 a los efectos de explotar una ludoteca.

Se da cuenta de la siguiente Proposición de la Concejalía de Urbanismo de fecha 6 de marzo de 2024:

“I. ANTECEDENTES

1. *El Ayuntamiento de Roquetas de Mar es propietario en virtud de escritura pública de donación de fecha 22 de enero de 2003, otorgada ante el notario don Francisco Balcázar Lineres, actuando en sustitución de don Salvador Torres Escámez (protocolo número 113) y escritura de aceptación de fecha 1 de octubre de 2003, otorgada ante el notario don Fernando Ruiz de Castañeda y Díaz (protocolo número 2173) de dos locales colindantes sitios en la Calle Almorávides, S/N de Aguadulce.*

El primero de los inmuebles es el INM001287, se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar número 1, al tomo 2080, libro 494, folio 145 alta 2ª, finca registral 35485, su referencia catastral es la 7239301WF3773N0037ZH, su naturaleza es patrimonial y su descripción registral es la siguiente: “Local número treinta y siete. Local protegido de renta libre, en planta de semisótano de un edificio de seis plantas, sito en la calle Almorávides, sin número, en Aguadulce, término de Roquetas de Mar. Ocupa una superficie construida de ciento diecinueve metros seis decímetros cuadrados, y útil de ciento quince metros quince decímetros cuadrados. Linda: este, local número treinta y ocho de los elementos individuales; sur, pasillo de acceso y rampa; oeste, local número treinta y seis de los elementos individuales; y norte, trasteros número 6 y 7”.



El segundo de ellos está identificado bajo el número INM001288 en el Inventario municipal de bienes, derechos y obligaciones, está inscrito en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar número 1, al tomo 2080, libro 494, folio 149 inscripción 2ª, finca registral 35486, siendo su referencia catastral 7239301WF3773N0038XJ, está calificado como bien patrimonial y su descripción registral es la siguiente: “Local número treinta y ocho. Local protegido de renta libre, en planta de semisótano de un edificio de seis plantas, sito en la calle Almorávides, sin número, en Aguadulce, término de Roquetas de Mar. Ocupa una superficie construida de ciento catorce metros treinta y nueve decímetros cuadrados, y útil de ciento seis metros un decímetro cuadrado. Linda: este, calle Generalife; sur, pasillo de acceso y rampa; oeste, local número treinta y siete de los elementos individuales y norte, trasteros números 5 y 6”.

2. Por acuerdo de Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en sesión Ordinaria celebrada el día 9 de abril de 2019, se aprobó el proyecto y el pliego de condiciones particulares que regiría el concurso público de cesión de los dos locales anteriormente referenciados a los efectos de explotar la actividad de ludoteca y por resolución del alcalde presidente del Ayuntamiento de Roquetas de Mar de fecha 23 de diciembre de 2019 se adjudicó la cesión de uso de los inmuebles referidos anteriormente a doña Matilde Segura Alarcón, suscribiéndose el correspondiente contrato administrativo de cesión de uso el día 24 de enero de 2020.

3. Mediante escritos de fecha 28 de abril de 2023 (NRE 2023/17130) y 12 de junio de 2023 (NRE 2023/24666), la Sra. Segura Alarcón, en calidad de adjudicataria, interesa la resolución del contrato de cesión del uso anteriormente referido, acordándose por Junta de Gobierno Local de 25 de septiembre de 2023 autorizar la resolución anticipada del contrato administrativo de cesión de uso de los inmuebles municipales INM001287 e INM001288 por mutuo disenso. Tal y como se indicaba en el mencionado acuerdo el documento administrativo no procederá a la formalización de la resolución contractual hasta que se adjudique o quede desierta la nueva licitación por concurso público que se pretende realizar con los indicados inmuebles municipales para idéntico destino, con el objetivo de no perjudicar las actividades prestadas por la cesión de uso vigente. Si por cualquier motivo no se convocase nuevo concurso público en un plazo de 3 meses a contar de la notificación de este acuerdo, la formalización de la resolución habría de realizarse en el plazo de 10 días a contar de ese plazo.

4. Recientemente se licitó, en el expediente de Patrimonio 136/2023-P, la cesión de uso de los locales 37 y 38 situados en la Calle Almorávides S/N, si bien se



declaró desierta la misma por acuerdo de Junta de Gobierno Local de 5 de febrero de 2024, motivo, por el cual, se propone iniciar de nuevo la licitación por concurso público a fin de continuar prestando las actividades por la cesión de uso vigente, considerándose un servicio de interés público para la ciudadanía.

5. Habiéndose detectado un error de hecho en la parte dispositiva del acuerdo de Junta de Gobierno de 25 de septiembre de 2023, concretamente en el punto tercero de la referida propuesta, donde se establecía lo relativo a la formalización del documento administrativo, y teniendo en consideración lo dispuesto en el artículo 109 de la Ley 39/2015, 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, es por lo que se procedió a la rectificación del mismo por acuerdo de Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 4 de marzo de 2024, en concreto de los siguientes aspectos:

“PRIMERO. - Donde se dispone: “3. – El documento administrativo no habrá de formalizarse hasta que se adjudique o quede desierta la nueva licitación por concurso público que se pretende realizar con los mencionados inmuebles municipales para idéntico destino, con el objetivo de no perjudicar las actividades prestadas por la cesión de uso vigente. El día de formalización de la nueva adjudicación se hará entrega de las llaves al nuevo/a adjudicatario/a, debiendo encontrarse los inmuebles en estado adecuado para su funcionamiento”.

Debe disponerse: “3. – El documento administrativo no habrá de formalizarse hasta que se adjudique la nueva licitación por concurso público que se pretende realizar con los mencionados inmuebles municipales para idéntico destino, con el objetivo de dar continuidad a las actividades que se vienen prestando por la cesión de uso vigente, por interés público, evitando así los consecuentes daños y perjuicios a las familias destinatarias de las citadas actividades lúdico-educativas. El día de formalización de la nueva adjudicación se hará entrega de las llaves al nuevo/a adjudicatario/a, debiendo encontrarse los inmuebles en estado adecuado para su funcionamiento”.

SEGUNDO. - Dejar sin efecto desde esta fecha, del apartado tercero de la parte dispositiva del presente acuerdo lo dispuesto con el siguiente tenor literal: “De resultar desierta la adjudicación, el contrato quedará extinguido en el mismo día en el que se notifique el acuerdo en tal sentido por la Dependencia de Contratación a la actual adjudicataria, momento en el que los inmuebles INM001287 E INM001288 revertirán



al patrimonio de la entidad local con todas sus pertenencias, accesiones y mejoras, sin que conlleve contraprestación o indemnización alguna a favor de la cesionaria, el cual, por otra parte, habrá de cambiar la titularidad de los contratos de suministro actualmente existentes (luz, agua, basura, etc.), a nombre de la entidad local propietaria de los bienes en el plazo de 10 días a contar de la mencionada notificación” (...).

6. El objeto de la presente cesión de uso es la explotación de una ludoteca, entendiéndose por tal el espacio destinado al juego y la recreación de niños/as donde se realizan actividades lúdicas con el fin de que, profesionales con formación y experiencia en el campo socioeducativo y en el de animación infantil y juvenil, puedan estimular tanto el desarrollo físico y mental como la solidaridad entre ellos. La actividad a desarrollar ha de contar con un proyecto sociocultural y educativo, cuyo objetivo principal sea el desarrollo de los niños/as a través del juego en el tiempo libre y los objetivos generales pretendidos con la misma son tanto propiciar la conciliación de las acciones dirigidas a la inserción laboral de la vida familiar como favorecer el desarrollo cognitivo, psicomotor, afectivo-social y de la personalidad integral de los niños/as a través del juego, los juguetes y las actividades lúdicas adecuadas a cada edad.

La realización de este tipo de actividades orientadas a la cultura a través del ocio y la diversión se considera una actividad beneficiosa para la población de Roquetas de Mar, quedando patente su oportunidad, conveniencia y utilidad para el interés público, siendo la ubicación propuesta adecuada a la actividad pretendida.

7. Por resolución de fecha 5 de marzo de 2024 se inició expediente de cesión de uso de los inmuebles aludidos anteriormente para la explotación de una ludoteca, habiéndose incorporado toda la documentación necesaria y redactado tanto el Pliego de condiciones económico administrativas particulares como el Pliego de prescripciones técnicas, debiendo tramitarse por el procedimiento de adjudicación abierto y la forma de concurso, al considerarse éste el sistema más adecuado para la selección del cesionario de conformidad con lo previsto en el artículo 37 de la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía de 29 de septiembre de 1999 (LBELA), en el artículo 77 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por D. 18/2006 de 24 de enero (RBELA) y en especial, en el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).

8. *Consta tasación realizada por el arquitecto municipal el día 3 de julio de 2023 en la que se determina el valor de los bienes en 117.690,81 € (ciento diecisiete mil seiscientos noventa euros con ochenta y un céntimos) con respecto al INM001287 y 113.074,51 € (ciento trece mil setenta y cuatro euros con cincuenta y un céntimos) en relación al INM001288.*

II. LEGISLACIÓN APLICABLE Y CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1. *Según lo previsto en DA 2ª.9 LCSP, el presidente de la entidad local es el órgano competente respecto a los contratos privados cuando su importe, no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros; en caso contrario la competencia sería del Pleno de la entidad local (DA 2ª.10 LCSP y artículo 50.15 ROF). En el presente expediente, el presidente de la entidad local es el órgano competente para la adjudicación de la cesión de uso al no superar su valor el 10 por 100 de los recursos ordinarios del Presupuesto ni el importe de tres millones de euros, si bien, en la actualidad, se halla delegada la competencia a favor de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto de la Alcaldía-Presidencia de 21 de junio de 2023 por el que se delegan determinadas competencias municipales, modificado por el Decreto de 28 de junio de 2023 (BOP de Almería nº. 124 de 30 de junio de 2023).*

2. *Teniendo en consideración que el motivo más relevante alegado por la actual adjudicataria que motivó la autorización de resolución anticipada por mutuo disenso acordada por Junta de Gobierno Local de 25 de septiembre de 2023 fue la imposibilidad de mantener las condiciones económicas de la cesión, se considera conveniente, teniendo en cuenta el objetivo pretendido ya definido con este tipo de proyectos y el beneficio social que supone el mantenimiento de la ludoteca en el espacio físico donde actualmente se ubica reducir el canon anual inicial a un importe mínimo de ocho mil euros (8.000 €), impuestos incluidos, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.3 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las entidades locales de Andalucía, al valorarse la motivaciones indicadas que hacen prevalecer una rentabilidad social por encima de la económica. En cualquier caso, no podemos olvidar que nos encontramos ante un concurso público y que, por lo tanto, se encuentra sometido a los principios de publicidad, concurrencia competitiva, transparencia y objetividad, por lo que las condiciones determinadas resultarán de aplicación a todo licitador que pudiera estar interesado en la concesión propuesta en régimen de igualdad.*

3. *En lo no previsto expresamente en el presente Pliego, resulta de aplicación, entre otras disposiciones, lo establecido los artículos 36 y ss. de la Ley 7/1999, de 29*



de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBELA), artículos 76 y ss. del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por D. 18/2006 de 24 de enero (RBELA), los artículos 4 y DA 2ª. 9 y 10 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 (LCSP), los artículos 106 y ss. de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), los artículos 92 y ss. del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RB), los artículos 76 y ss. del Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (TRRL), los artículos 50.15, 172 y 173 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico aprobado por R.D. 2568/1986 de 28 de noviembre (ROF), los artículos 1542 y ss. del Código Civil (Real Decreto de 24 de julio de 1889) (CC), la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) el artículo 3.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (LHL), así como las demás disposiciones legales vigentes que resulten de aplicación.

En consecuencia, se propone a la Junta de Gobierno Local, por delegación del alcalde presidente efectuada mediante Decreto de 21 de junio de 2023 (BOP de Almería número 124 de 30 de junio de 2023), la aprobación de la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**:

PRIMERO. - Aprobar tanto el Pliego de condiciones económico administrativas particulares como el Pliego de prescripciones técnicas que han de regir el concurso público tramitado para la cesión de uso de dos locales colindantes sitios en la Calle Almorávides, S/N de Aguadulce, inmuebles municipales INM001287 e INM001288, para la explotación de una ludoteca, teniendo en cuenta que el plazo previsto será de 15 años, no se concederá subvención alguna por la entidad local y que el canon inicial mínimo previsto será de ocho mil euros (8.000 €), impuestos incluidos.

SEGUNDO. – Dar traslado a la Dependencia de Contratación para convocar licitación.

TERCERO.- Facultar al Sr. Concejal Delegado de Urbanismo para la firma de cuantos documentos y realización de cuantas gestiones sean precisas a fin de dar cumplimiento a este acuerdo y proponer como responsable del contrato al Responsable de la Dependencia de Cultura, don Ricardo Roldán Infantes.



CUARTO. – Actualizar el Inventario municipal de bienes, derechos y obligaciones, en el sentido de dar de alta, bajo el epígrafe de “bienes y derechos revertibles”, los inmuebles objeto del presente expediente, una vez se formalice la presente cesión, tal y como se dispone en el artículo 28 RB y el artículo 112 del RBELA.”

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto APROBAR la Proposición en todos sus términos.

Y para que así conste y surta los efectos indicados en el presente acuerdo, expido la presente con la salvedad establecida en el artículo 206 del R.O.F., y a reserva de los términos en que resulte aprobada el Acta correspondiente.

El presente documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, por el funcionario público y con el visto bueno de la autoridad en la fecha que se indica al margen del mismo, cuya autenticidad e integridad puede verificarse a través de código seguro que se inserta.