



**D<sup>a</sup> ANAÍS RUIZ SERRANO, SECRETARIA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR. (Granada).**

CERTIFICO: Que en el borrador del acta de la sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el día treinta de marzo de dos mil veintidós, se adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

**6º.- Expediente 12069/2021; Centro de día personas dependientes;** Se da cuenta de informe de la Oficial Mayor, con nota de conformidad de la Secretaria General, en referencia al pliego de condiciones jurídico económico administrativas y técnicas para contratación del arrendamiento de un bien inmueble idóneo para la implantación de un Centro de Día para personas mayores en situación de dependencia, talleres para mayores y/o dependientes y otras necesidades de infraestructura de colectivos vulnerables, mediante procedimiento abierto.

#### **ANTECEDENTES**

**Primero:** Con fecha 29 de noviembre de 2021 se emitió informe sobre necesidad e idoneidad de un local para la ubicación de un centro de día para personas dependientes en Almuñécar por la trabajadora social y la concejal delegada de servicios sociales en la que se concluía que:

"Actualmente no existen dependencias municipales que reúnan estas características básicas por lo que para llevar a cabo esta apuesta por un recurso tan importante para la localidad, es necesario el arrendamiento de un local de las dimensiones indicadas y que permita realizar las obras necesarias para la puesta en funcionamiento de un Centro de Día así como la infraestructura básica para la atención a personas en situación de dependencia. Se requiere un compromiso de contrato de alquiler de mínimo 5 años".

**Segundo:** Mediante resolución de alcaldía número 4639/2021 de 21 de diciembre de 2021 se acordó:

- Que se incoe el oportuno expediente para el arrendamiento de local, que reúna las características idóneas para la prestación del servicio de centro de día para personas dependientes, informado a tal efecto por los Servicios Técnicos municipales, y con las siguientes características:

- Local con un mínimo de 600 metros cuadrados, ubicado en planta baja que permitiría la cobertura de la prestación de este recurso a unas 45 personas en situación de dependencia.
- Acceso peatonal y de vehículos rodados para garantizar la plena accesibilidad al recurso.
- Localización céntrica, ubicándose a menos de 1000 metros del Centro de Salud de la localidad, del Centro de Servicios Sociales, de las Viviendas de la Tercera Edad, de la Estación de Autobuses y de una parada de bus urbano en línea regular, entre otros, así como a otros servicios públicos esenciales.
- Local tenga una gran superficie de fachada.
- Muy favorable que el local tenga fachada a dos calles opuestas.
- Al tratarse de uso hospitalario, es necesario la instalación de BIES (bocas de incendios equipadas) que va a requerir un aljibe de



12 metros cúbicos de capacidad. El local debe contar con un espacio apto, superficial y estructuralmente para la instalación del mismo.

- Que se emita informe por el Ingeniero Técnico Industrial sobre normativa técnica aplicable y características necesarias del local para que sea posible su adecuación a centro de día de personas dependientes.

- Que se emita informe por Secretaría sobre el procedimiento a seguir y por la Intervención Municipal respecto de la existencia de consignación presupuestaria suficiente para afrontar el gasto que suponga el contrato de arrendamiento.

**Tercero:** Con fecha 1 de febrero de 2022 se emitió informe por el ingeniero técnico industrial municipal que consta en el expediente.

**Cuarto:** Con fecha 22 de febrero de 2022 se emitió informe por el arquitecto técnico municipal indicando:

"Que examinados diferentes portales de empresas especializadas de alquiler de inmuebles y en particular de locales comerciales en el término municipal de Almuñécar, se ha podido comprobar que los precios de locales de dimensiones igual o inferior a 50'00 m2 el precio oscila entre los 18'00 y 15'00 euros, de igual forma los de mayor dimensión, sobre 800'00 m2, rondan un precio de 5'41 y 7'83 euros, siendo el precio medio obtenido en la plataforma para el alquiler del m2 de este tipo de locales de 9'21 €/m2

El precio de un local de 600'00 m2 con un precio de 7'50 €/m2, lo que supone un costo mensual de 4.500'00 € x mes, se encuentra dentro de los parámetros aceptables de precios del mercado de alquiler de este tipo de inmueble en el término municipal de Almuñécar."

**Quinto:** Con fecha 24 de febrero de 2022 se emitió memoria por la Coordinadora de Servicios Sociales y la Concejal delegada del área concluyendo:

A modo de conclusión, se considera imprescindible la existencia de un Centro de Día en Almuñécar, que además se ubique en una zona céntrica, cercana a los recursos básicos, de fácil acceso, que sea accesible, sin barreras arquitectónicas en su interior ni en su acceso. Y que cuente, al menos, con las siguientes características:

- A) Local con un mínimo de 600 metros cuadrados, ubicado en planta baja.
- B) La normativa sectorial de la Junta de Andalucía exige que todas las estancias vivideras deben tener iluminación y ventilación natural, por lo que se necesita que el local tenga una gran superficie de fachada.
- C) La normativa sectorial le asigna el uso hospitalario, esto implica que los recorridos de evacuación de usuarios del documento básico seguridad ante el incendio sean muy exigentes, motivo por lo que el local deberá tener dos accesos diferenciados en calles opuestas.
- D) Que tenga acceso peatonal y acceso de vehículos rodados.
- E) Que la altura libre mínima sea 2,70 metros. Las disposiciones constructivas utilizadas garantizarán el



- cumplimiento de la normativa en vigor y especialmente las establecidas en el Código Técnico de Edificaciones.
- F) Céntrico
  - G) A menos de 1000 metros: del Centro de Salud, del Centro de Servicios Sociales, de las Viviendas de Personas Mayores, de la Estación de Autobuses, con parada de autobús urbano de línea regular.
  - H) Con un coste de: 67.000€ Anuales. Impuestos incluidos.
  - I) Con un contrato de alquiler de mínimo 10 años.
  - J) Que se permitan realizar las obras para puesta en funcionamiento de un Centro de Día para Dependientes y /o salones para dar cobertura a las necesidades de infraestructura del Área Social del Ayuntamiento de Almuñécar.
  - K) El local debe contar con un espacio apto superficial y estructuralmente, para la instalación de un aljibe de incendios de 12 metros cúbicos de capacidad. Para cumplir la normativa de uso hospitalario y e instalar las bocas de incendios (BIES).
  - L) Teniendo en cuenta el funcionamiento del Centro de Día dependerá de las obras y la Autorización Previa de la Junta de Andalucía, durante los 6 primeros meses se abonará el 50% del Alquiler del local.

**Sexto:** Con fecha 16 de marzo de 2022 por el ingeniero técnico industrial municipal se emite informe indicando:

“Como continuación a mi informe de fecha 01 de febrero de 2.022, entre las condiciones que deberá cumplir el local donde haya de instalarse el centro de día, deberá incluirse la posibilidad de instalar un depósito o aljibe de al menos 12 m3 que alimentará mediante los equipos de presión necesarios a la instalación de BIE´s.

Para ello, en el caso de que el centro se instale en un local situado sobre un sótano, deberá preverse que el depósito y equipos de presión citados anteriormente, se ubicará en el sótano inferior, siempre que dicho sótano esté situado sobre el terreno (no exista otro sótano por debajo), o bien, en el caso de que ello sea imposible, deberá exigirse que el forjado de la planta donde se ubique el aljibe, soporte al menos una carga de 1.500 Kg/m2, o en caso contrario, no exista inconveniente para efectuar el refuerzo de la estructura de forma que pueda soportar las cargas necesarias.

Además, el inmueble donde se ubique el centro de día, deberá contar con las dotaciones necesarias de abastecimiento, saneamiento y electricidad.”

### INFORME

**PRIMERO.** Las Entidades Locales pueden adquirir bienes y derechos por cualquier título, oneroso o lucrativo, de Derecho público o de Derecho privado, de conformidad con el Ordenamiento Jurídico, y en particular, tal y como establece el artículo 20 del Reglamento de Bienes a las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero.

En el caso de arrendamiento, podrá realizarse la adquisición mediante precio cuando sea el único criterio determinante de la adjudicación

**SEGUNDO.** La Legislación aplicable es la siguiente:

- a. Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.



- b. Reglamento de Bienes a las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero.
- c. Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- d. Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.
  - Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- e. 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.

**TERCERO.** De conformidad con el artículo 9 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, están excluidos del ámbito de aplicación de la norma, los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial.

La legislación patrimonial a la que debemos remitirnos, es a la legislación patrimonial andaluza, y con carácter específico a la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y al Reglamento de Bienes a las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero.

De conformidad con el artículo 10.1 de la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, la adquisición de bienes y derechos a título oneroso se regirá, en cuanto a su preparación y adjudicación, por la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.

De acuerdo con la remisión que efectúa la legislación patrimonial serán aplicables a este contrato, las normas de preparación de los contratos, artículos 115 a 130 de la LCSP y las normas generales de adjudicación de los contratos, artículos 131 a 155 de la LCSP.

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.

**CUARTO.** 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 (propietario del inmueble), se obliga a dar a la otra (Ayuntamiento) el goce o uso de un bien, por tiempo determinado y precio cierto.

Los títulos I y IV en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, serán aplicables de forma imperativa a todos los arrendamientos urbanos. Respetando esto, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la citada Ley



y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil; y 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 referida Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

**QUINTO.** Conforme a lo establecido en el artículo 21.6 del Reglamento de Bienes a las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero, cualquiera que sea el procedimiento o la forma de adquisición, el expediente deberá contener los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de las circunstancias que en su caso motivan la elección del procedimiento y la forma de adjudicación.
- Valoración pericial realizada por persona técnica competente.

**SEXTO.** El procedimiento para llevar a cabo el arrendamiento de un inmueble es el siguiente:

A. Justificada la necesidad o conveniencia municipal de llevar a cabo el arrendamiento, el fin o fines a que pretende destinarse y el procedimiento de adjudicación que se proponga seguir, se emitirá informe por los Servicios Técnicos municipales que incluya la descripción de las características y ubicación que debe tener el bien que se desea arrendar y una valoración aproximada del precio de mercado del mismo.

Asimismo, se determinará el porcentaje que supone el valor del arrendamiento en relación con los recursos ordinarios del presupuesto, a fin de determinar el órgano competente para contratar de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la LCSP.

De conformidad con lo establecido en los puntos 9 y 10 de la Disposición Adicional Segunda de la LCSP, corresponden 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 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.

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.

B. El órgano competente para acordar el arrendamiento iniciará el expediente justificando su conveniencia o necesidad, y forma de proceder a la adquisición del derecho de arrendamiento.

C. Se dictará resolución motivada por el órgano de contratación aprobando el expediente, y disponiendo la apertura del procedimiento de adjudicación. Dicha resolución implicará también la aprobación del gasto.

Esta Resolución deberá ser objeto de publicación en el perfil de contratante.

D. El procedimiento de adjudicación se iniciará con la convocatoria de la licitación. El anuncio de licitación para la adjudicación del contrato se



publicará en el perfil de contratante de conformidad con el artículo 135 de la LCSP.

E. Las ofertas de los interesados, que deberán ajustarse a lo previsto en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Técnicas, implican la aceptación incondicionada del contenido de dichas condiciones.

F. De conformidad con el artículo 153 de la LCSP, el contrato deberá formalizarse en documento administrativo que se ajuste con exactitud a las condiciones de la licitación, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

La formalización del contrato deberá efectuarse no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquel en que se realice la notificación de la adjudicación a los licitadores y candidatos en la forma prevista en el artículo 151 de la LCSP.

Los arrendamientos y demás negocios jurídicos de explotación de inmuebles, cuando sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad, deberán formalizarse en escritura pública, para poder ser inscritos, de conformidad con el artículo 113.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y 1280 del Código Civil. Asimismo, deberá hacerse constar en el Inventario de Bienes de la Entidad.

**La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, acordó:**

**PRIMERO.** Aprobar la conveniencia o necesidad e idoneidad del arrendamiento de inmueble para la implantación de un centro de día para personas en situación de dependencia, talleres para mayores y/o dependientes y otras necesidades de infraestructura de colectivos vulnerables.

**SEGUNDO.** Aprobar el pliego de condiciones jurídico económico administrativas y técnicas para la contratación del arrendamiento de un bien inmueble idóneo para la implantación de un centro de día para personas en situación de dependencia, talleres para mayores y/o dependientes y otras necesidades de infraestructura de colectivos vulnerables, mediante procedimiento abierto y único criterio de precio, en los términos que figura en el expediente.

**TERCERO.** Aprobar la exención de constitución de garantía definitiva conforme a la justificación recogida en dicho pliego.

**CUARTO.** 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 que le sea aplicable, así como toda la documentación integrante del expediente de contratación.

**QUINTO.** Conceder plazo de QUINCE DÍAS NATURALES, a contar desde el día siguiente a su publicación en el Perfil del Contratante y Plataforma de Contratación del Estado, a las personas interesadas para presentación de ofertas.

**SEXTO.** Seguir los demás trámites de impulso hasta la formalización del correspondiente contrato.

**SÉPTIMO.** Dar traslado del expediente al área de contratación.

Y para que conste y surta los oportunos efectos, expido la presente, de conformidad con el art. 206 del ROF, de orden y con el visto bueno de la Sr<sup>a</sup> Alcaldesa, en Almuñécar (firmado electrónicamente al margen).

Vº Bº  
La Alcaldesa,

