



**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 diecisiete de junio de dos mil veintidós, se adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

**19º.- Expediente 4129/2022; Pliego Administrativo y técnico para la concesión administrativa demanial (uso privativo) explotación tres espacios restauración mercado municipal La Herradura;** Se da cuenta de informe de la Secretaria Accidental, en referencia al pliego de condiciones jurídico económico administrativas y técnicas para la concesión administrativa demanial (uso privativo) para la explotación de los tres espacios de restauración del Mercado Municipal de La Herradura, mediante procedimiento abierto con la limitación de presentación de una única oferta por candidato para un único espacio de los tres ofertados, mediante procedimiento abierto.

**ANTECEDENTES**

**Primero:** Con fecha 8 de junio de 2022 se emitió providencia del Teniente de Alcaldía de La Herradura con el siguiente tenor literal:

"Vista la necesidad de efectuar concesiones demaniales para el uso privativo de los tres espacios delimitados para actividad de restauración en el interior del mercado Municipal de La Herradura,

**DISPONGO**

Que se redacte pliego de condiciones jurídico-económico administrativas y técnicas para la concesión administrativa demanial (uso privativo) para la explotación de los tres espacios de restauración en el mercado municipal de La Herradura, mediante procedimiento abierto en el que se incluyan las siguientes condiciones y características:

- **Objeto:** Venta al por menor de artículos alimenticios en régimen de libre competencia, mediante la ocupación privativa del inmueble municipal citado, a cambio de un canon.  
Los espacios están destinados a la degustación de diversos productos culinarios tanto cocinados y elaborados en su recinto, como adquiridos en el mercado y luego preparados en el espacio de restauración. Primarán los productos típicos de la zona, las carnes, pescados y arroces.  
Los puestos licitados reducirán su actividad a la propia de un negocio de hostelería (bar/restaurante/gastrobar, etc...), permitiéndose de forma expresa la venta de café.
- **Horario:** El horario de los espacios de hostelería se ajustará, como máximo al general establecido en la normativa aplicable, fijándose el siguiente:

<b>Horario invierno:</b>	<b>de</b>	1 de octubre al 31 de mayo	9,00	a	18.00
			horas		
<b>Horario verano:</b>	<b>de</b>	1 de junio al 30 de septiembre	9,00	a	16,00
			horas		



		19,00 a 00,00 horas
--	--	---------------------

Se permita el cierre de los espacios de restauración un día a la semana, el lunes, por ser el día de menos afluencia del mercado.

Se permita el cierre del espacio de restauración por un periodo máximo de un mes al año, siempre dentro del periodo entre octubre y febrero

- **Número de años de la concesión:** La concesión administrativa consistente en la ocupación privativa del puesto del mercado municipal de La Herradura para su explotación será por DIEZ AÑOS (10), contados a partir de la fecha de la firma del contrato.

- **Limitación:** Conforme a lo previsto en el artículo 99.4.a) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se introduzca la limitación del número de espacios de restauración para los que un mismo candidato o licitador puede presentar oferta, justificado en una mayor competencia entre puestos y en facilitar el acceso al empleo, de tal forma que sean tres licitadores diferentes los que accedan a los tres espacios objeto de licitación, un licitador distinto por puesto.

**Limitación: Únicamente se permite una oferta por candidato para los tres puestos, debiendo elegir cada candidato a que puesto quiere concurrir de los tres que se ofertan.**

**Segundo:** Existe en el expediente informe técnico sobre el espacio a ocupar y la valoración a los efectos de cálculo del canon de contraprestación, siguiente:

“Que se ha procedido a la valoración estimada de la cuota a repercutir sobre la zona de los tres puestos gourmet.

La superficie de los puestos es idéntica en los kioscos, siendo esta de 3´90 x 4´10 = 15´99 m2.

La superficie de la zona de mesas y sillas es la siguiente:

- o Puesto nº 1: 16´12 m2.
- o Puesto nº 2: 10´56 m2.
- o Puesto nº 3: 12´08 m2.

Siendo las superficies totales de cada uno de ellos las siguientes:

- Puesto nº 1: 15´99 + 16´12 = 32´11 m2.
- Puesto nº 2: 15´99 + 10´56 = 26´55 m2.
- Puesto nº 3: 15´99 + 12´08 = 28´07 m2.

El cálculo del precio por m2 de la zona de puesto será de 15´31 € x m2.

Por otro lado, el precio por m2 de la zona de mesas y sillas será de 3´80 € x m2, de lo que resulta un canon mensual por cada uno de los puestos gourmet del mercado municipal de la Herradura de:

KIOSCOS	SUPERFICIE KIOSCO	PRECIO M2	TOTAL CANON MENSUAL KIOSCOS	SUPERFICIE MESAS	PRECIO M2	TOTAL CANON MENSUAL MESAS	TOTAL CANON MENSUAL
Kiosco nº 1	15,99	15,31 €	244,81 €	16,12	3,80 €	61,26 €	306,06 €
Kiosco nº 2	15,99		244,81 €	10,56		40,13 €	284,93 €
Kiosco nº 3	15,99		244,81 €	12,08		45,90 €	290,71 €

“

**Tercero:** Se ha incorporado al expediente informe de necesidad e idoneidad con fecha 13 de junio de 2022 con el siguiente contenido:



#### “Necesidad

Mediante el contrato proyectado se pretende cubrir la necesidad de adjudicar las concesiones demaniales sobre unos bienes municipales consistentes en tres espacios tras la remodelación efectuada en el Mercado de la Herradura, cuya finalidad es la actividad de restauración y hostelería, a cambio de un canon.

#### Características

La concesión administrativa consistente en la ocupación privativa de los espacios de restauración será por DIEZ AÑOS (10), contados a partir de la fecha de la firma del contrato.

#### Importe

Conforme a la valoración efectuada por los servicios técnicos municipales, se establece un canon mínimo mensual para cada uno de los espacios de restauración siguiente:

Espacio	Canon anual	Canon mensual
Espacio de restauración núm. 1	3.672,72 euros	306,06 euros.
Espacio de restauración núm. 2	3.419,16 euros	284,93 euros.
Espacio de restauración núm. 3	3.488,52 euros	290,71 euros.

#### Tipo de licitación por el total de duración del contrato (10 años)

Espacio	Tipo de licitación
Espacio de restauración núm. 1	36.727,20 euros
Espacio de restauración núm. 2	34.191,60 euros
Espacio de restauración núm. 3	34.885,20 euros

”

**Cuarta:** Se ha redactado pliego de condiciones jurídico económicas administrativas y técnicas para la concesión administrativa demanial (uso privativo) para la explotación de los tres espacios de restauración en el mercado municipal de La Herradura, mediante procedimiento abierto, en el que se recoge la tramitación a efectuar para la licitación y formalización del contrato.

#### INFORME

**PRIMERO.** Dispone el artículo 3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante LPAP) con carácter básico, que el patrimonio de éstas está integrado por el conjunto de bienes y derechos cualquiera que sea su naturaleza y título de su adquisición o aquel en virtud del cual les hayan sido atribuidos; términos muy similares a los que utiliza el artículo 50.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía (en adelante LAULA).

Respecto a las clases de bienes de las que pueden ser titulares, el artículo 4 de la LPAP de aplicación general, distingue entre bienes demaniales o patrimoniales, definiendo a los primeros como los que están



afectos a un uso o servicio público o bien tienen atribuido este carácter expresamente por una ley. A éstos se unen en el caso de las entidades locales los bienes comunales, que si bien son un tipo de bien de dominio público, se distinguen de éstos en que su aprovechamiento corresponde al común de los vecinos (artículo 79.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local -en adelante LBRL- y 50.2 de la LALA).

Por ello, conforme a los datos que hemos expuesto el bien objeto de este informe se encuentra en el mercado municipal de La Herradura, bien de dominio público, inscrito en el inventario en el epígrafe 1ºA) Inmuebles, con la siguiente descripción:

"4.- MERCADO DE ABASTOS Y CASA DE LA JUVENTUD DE LA HERRADURA.

Edificio, sito en Paseo Andrés Segovia 31, de dos plantas de alzada con superficie construida en cada una de ellas de 1.044 m<sup>2</sup>, la 1ª de semisótano destinada a Casa de la Juventud y la 2ª destinada a Mercado de Abastos, sobre solar de 1.044 m<sup>2</sup> que linda actualmente, al norte con calle Gonzalo Barbero, al sur con Paseo Marítimo Andrés Segovia, al este con plaza pública y al oeste con calle transversal al Paseo Marítimo. Este edificio tiene la denominación de "Mercado de Abastos y Casa de la Juventud de La Herradura", está libre de cargas y gravámenes y su naturaleza es la de "servicio público", con los destinos antes mencionados y tiene un valor de 1.505.895 €; su adquisición es inmemorial y su construcción de 1986.

Título: Escritura de segregación y declaración de obra nueva otorgada ante el Notario Sr. Sánchez al núm. 1.599, con fecha 13-11-90; inscrita en el Registro de la Propiedad al tomo 1.094, libro 395, folio 17, finca 33.427, inscripción 1ª; refª. catastral 3959501.

Rectificación 99: La planta destinada a Mercado de Abastos, se transforma destinando parte de ella a Oficinas Municipales, acuerdo C.G. 4.10.99."

**SEGUNDO.-** El artículo 84 de la LPAP con carácter básico contempla el principio general aplicable a la ocupación de bienes de dominio público en los siguientes términos, «Nadie puede, sin título que lo autorice otorgado por la autoridad competente, ocupar bienes de dominio público o utilizarlos en forma que exceda el derecho de uso que, en su caso, corresponde a todos»; precepto que en el ámbito de las entidades locales andaluzas es desarrollado en los artículos 28 y siguientes de la Ley 7/1999, 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (en adelante LBELA) y 54 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (aprobado por el Decreto 18/2006 -en adelante RBELA).

Partiendo de este marco normativo, el legislador diferencia los siguientes tipos de uso de los bienes de dominio público:

- Uso común general, que es el corresponde por igual a todas las personas, sin que el uso de unos impida el de los otros.
- Uso común especial, en el que concurren especiales circunstancias de peligrosidad, intensidad de uso u otras similares.
- Uso privativo, en el que se da una ocupación del dominio público que limita o excluye el uso por parte de los demás. Éste puede conllevar transformación o modificación del dominio público.

Ello sin perjuicio de la distinción contenida en el artículo 55.2 del RBELA entre uso normal o anormal según sea conforme o no a la afección principal del bien.

El uso privativo, con o sin modificación o transformación del dominio público, y el anormal estarán sujetos a concesión demanial. Por modificación o transformación del dominio público se entiende cualquier alteración



sustancial de la configuración física del bien, incluida la construcción de edificaciones o instalaciones de carácter permanente y estable o demolición de las existentes.

La concesión demanial ha sido considerada por la doctrina jurisprudencial como un acto administrativo de carácter excepcional o extraordinario por una parte, y discrecional por otra. Excepcional o extraordinario, en cuanto supone un uso preferente y privativo del concesionario respecto de los demás miembros de la colectividad, lo que supone que la Administración debe valorar con todo rigor en cada caso las circunstancias determinantes antes de otorgar la concesión, tal y como ha declarado en su Fundamento Jurídico segundo la Sentencia del TS de 29 de mayo de 1997, recaída en el recurso núm. 5228/1992. Y discrecional porque, como acertadamente recoge el Fundamento Tercero de la Sentencia citada, la Administración goza de amplias facultades para resolver este clase de peticiones de los particulares, facultades que no son absolutas en cuanto están integradas dentro de la discrecionalidad técnica sometida a las exigencias de los principios generales del Derecho y al cumplimiento de un reglamentario expediente, de forma tal que la resolución final no suponga arbitrariedad o desviación de poder.<sup>1</sup>

**TERCERO.** De conformidad con el artículo 58.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía aprobado por Decreto 18/2006, las concesiones se otorgarán con arreglo a la legislación de contratos, con las especialidades establecidas en dicho reglamento, siendo de preferente aplicación el procedimiento de adjudicación abierto y la forma de concurso.

Asimismo, el artículo 93.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (de carácter básico de conformidad con lo establecido en su Disposición Final Segunda) indica que el otorgamiento de concesiones sobre bienes de dominio público se efectuará en régimen de concurrencia.

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.-** Con respecto al plazo de otorgamiento, las concesiones, según dispone el artículo 59 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía aprobado por Decreto 18/2006, en ningún caso podrán otorgarse por tiempo indefinido, siendo el plazo máximo de duración de las licencias y concesiones de setenta y cinco años, a no ser que la normativa sectorial aplicable señale otro.

**QUINTO.-** Con respecto al órgano competente para otorgar la concesión, las licencias y las concesiones se otorgarán por el órgano competente según

---

<sup>1</sup> Idem., pág. 169



la distribución competencial establecida en la legislación básica sobre régimen local.

El artículo 47.2.j de la ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, dispone que se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de las corporaciones para la adopción de acuerdos en las siguientes materias: j) Concesión de bienes o servicios por más de cinco años, siempre que su cuantía exceda del 20 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto.

Por su parte, y 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.

Por lo tanto, corresponde al alcalde el otorgamiento de las concesiones demaniales cuando su importe no supere el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, sin limitación de años. Cuando el importe supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto o el importe de tres millones de euros, corresponderá al pleno de la corporación. Y cuando se den conjuntamente las circunstancias de que la concesión dure más de cinco años y su cuantía exceda del 20 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto, le corresponde al Pleno por mayoría absoluta. Por tanto, si estamos ante una concesión demanial lo esencial no es la duración, sino que excede o no del 10% de los recursos ordinarios.<sup>2</sup>

Existe Resolución de Alcaldía 1807/2019 de 18 de junio de 2019 sobre asignación de atribuciones a la Junta de Gobierno Local y en la que se recoge la delegación siguiente:

*“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*

<sup>2</sup> Téngase en cuenta el artículo 89 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, que indica:

“La concesión será otorgada por el órgano competente de la Corporación. Será necesario el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación cuando la concesión dure más de cinco años, siempre que su cuantía exceda del 10 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto.”



*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."*

**SEXTO.-** Sin perjuicio de añadir otras que se juzguen convenientes, las cláusulas con arreglo a las cuales se otorgue la concesión deberán hacer referencia a los siguientes extremos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía aprobado por Decreto 18/2006:

- a) Objeto y límite de la concesión.
- b) Obras e instalaciones que, en su caso, hubiere de realizar el concesionario.
- c) Plazo, que tendrá carácter improrrogable, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa específica.
- d) Obligaciones y derechos recíprocos del concesionario y Entidad Local.
- e) Régimen de los precios aplicables a los servicios que pudieran destinarse al público.
- f) Subvención, en su caso, clase y cuantía, con indicación de plazo y formas de su entrega al concesionario.
- g) Garantía provisional, consistente en el dos por ciento del valor del dominio público objeto de ocupación o del proyecto de obras que hayan de realizar, si éste fuera mayor.
- h) Garantía definitiva.
- i) Canon que hubiere de satisfacer a la entidad Local el concesionario.
- j) Obligación del concesionario de mantener en buen estado la parte del dominio público utilizado y, en su caso, las obras que construyere.
- k) Revisión o no de las obras e instalaciones al término del plazo.
- l) Facultad de la entidad de dejar sin efecto la concesión antes del vencimiento del plazo, si lo justificaren circunstancias sobrevenidas de interés público mediante resarcimiento de los daños que se causaren, o sin él cuando no procediere.
- m) Penalizaciones por el incumplimiento de las obligaciones por el concesionario.
- n) Obligación del concesionario de abandonar y dejar libres y expeditos, a disposición de la Entidad Local, dentro del plazo señalado para ello, los bienes objeto de la concesión con reconocimiento de la potestad de aquélla para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento.
- o) Facultad de la entidad Local de inspeccionar en todo momento los bienes objeto de la concesión, así como las construcciones e instalaciones de la misma.

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

**PRIMERO.** Aprobar la conveniencia o necesidad e idoneidad de las concesiones demaniales sobre unos bienes municipales consistentes en tres espacios tras la remodelación efectuada en el Mercado de la Herradura, cuya finalidad es la actividad de restauración y hostelería, a cambio de un canon.

**SEGUNDO.** Aprobar el pliego de condiciones jurídico económicas administrativas y técnicas para la concesión administrativa demanial (uso privativo) para la explotación de los tres espacios de restauración en el mercado municipal de La Herradura, mediante procedimiento abierto y único criterio de precio, en los términos que figura 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 que le sea aplicable, así como toda la documentación integrante del expediente de contratación.

**CUARTO.** 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.

**QUINTO.** Dar traslado del expediente al área de contratación, para que se sigan los demás trámites de impulso hasta la formalización del correspondiente contrato.

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,

