

RESOLUCIÓN

ASUNTO: CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE TROZO DE PARCELA COLINDANTE A LA INSTALACIÓN YA EXISTENTE PARA AMPLIACIÓN DE CASETA DE TELECOMUNICACIONES MUNICIPALES DE EMERGENCIAS, MEDIANTE ADJUDICACIÓN DIRECTA

ANTECEDENTES

Constituye el objeto del pliego el arrendamiento de un trozo de parcela colindante a la parcela en la que se encuentra instalado el sistema de telecomunicaciones analógicas de los servicios de emergencias municipales, por ser necesarias, conforme al informe técnico emitido tres metros cuadrados mas.

Localización: Polígono 31, parcela 594

Referencia catastral: 18018A031005940000EP

Espacio arrendado: 3 metros cuadrados

Consta en el expediente informe de necesidad del área de prevención y seguridad ciudadana y memoria justificativa que motivan la elección del procedimiento y la forma de adjudicación, en los que constan, entre otros extremos:

- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DEL ARRENDAMIENTO, DESTINO AL QUE SE VA A ADSCRIBIR EL BIEN Y BIENES OBJETO DE ADQUISICIÓN

El Ayuntamiento de Almuñécar cuenta con un sistema de telecomunicaciones analógicas para las comunicaciones de los servicios de emergencias municipales, que con la evolución de las tecnologías ha quedado desfasado y no garantiza la privacidad de éstas.

Por lo que, con fecha de 22 de enero de 2024, se ha firmado el contrato de adjudicación para la entrada en servicio de un sistema de telecomunicaciones digitales en modalidad de renting, adjudicado a la empresa Granada comunicaciones 2012 SLU.

Para proceder a la instalación de los equipos repetidores de las señales y dadas las características técnicas de éstos, así como la orografía de nuestro municipio, es necesaria la ampliación de las instalaciones de que dispone este Ayuntamiento en la Urbanización Rancho Río Verde, instalando una nueva caseta.

El terreno necesario para la instalación es de seis metros cuadrados, disponiéndose de tres metros cuadrados, por lo que es necesario el arrendamiento de estos al titular o titulares de la parcela 594 situada en el polígono 31 y con número de referencia catastral: 18018A031005940000EP.

- JUSTIFICACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA ELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO Y LA FORMA DE ADJUDICACIÓN



El valor estimado para su arrendamiento de 1.694,00 € anuales, impuestos incluidos, contemplándose el pago de la renta en especie, siendo la obligación por parte del Ayuntamiento realizar labores de limpieza y adecentamiento.

Se estima un plazo de arrendamiento de cuatro años

La forma de adjudicación por procedimiento negociado (adjudicación directa), conforme a lo previsto en el artículo 10.2 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y en el artículo 21.5 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, se justifica en que se trata de una ampliación de las instalaciones ya existentes ocupando parte de la parcela colindante.

- CONTRAPRESTACIÓN, RENTA EN ESPECIE

En contraprestación del uso de estos metros, el Ayuntamiento deberá mantener la caseta de telecomunicaciones privada existente en la parcela. Este mantenimiento consistirá en la pintura, impermeabilización y limpieza interior de la caseta, mantenimiento de los medios de seguridad, del vallado y la limpieza del perímetro interior del mismo, estando incluido éste en el contrato de suministro e instalación del sistema de comunicaciones Tetra (Expte. 8614/2022). Siendo realizado por la empresa adjudicataria, Granadacom 2012 SLU, y el valor estimado para su arrendamiento de 1694,00 € anuales impuestos incluidos.

A continuación, se transcribe Informe de la Oficial Mayor de fecha 18 de julio del 2024:

INFORME JURÍDICO

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:

- a) Por expropiación forzosa.
- b) Por cesión de naturaleza urbanística.
- c) Por prescripción adquisitiva.
- d) Por procedimiento judicial o administrativo.
- e) Por sucesión administrativa y, especialmente, a consecuencia de modificaciones de términos municipales o transferencias de competencias de otras Administraciones.

El concurso será la forma habitual para la adquisición de bienes y derechos a título oneroso. No obstante, podrá realizarse la adquisición: mediante subasta cuando el precio sea el único criterio determinante de la adjudicación y por procedimiento negociado en los supuestos establecidos en el artículo 10.2 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y en el artículo 21.5 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006.

SEGUNDO. La Legislación aplicable es la siguiente:



- Los artículos 8 a 10 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- Los artículos 12 a 17 y 19 a 22 del Reglamento de Bienes a las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero.
- Los artículos 110 y 115 a 128 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Los artículos 9 a 11 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.
- Los artículos 28 a 32 y 90 del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.
- La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- La Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.
- El artículo 9 y 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.

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 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. 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.

En el presente caso nos encontramos ante un arrendamiento en el que la renta se contempla en especie, son los arrendamientos denominados por la doctrina “ad meliorandum”, es decir, aquellos en los que la renta no viene caracterizada por un precio cierto en dinero, sino por la obligación del arrendatario de mejorar la finca arrendada o parte de ella (Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de abril de 1984 y 10 de junio de 1986, entre otras).

Tales arrendamientos exigen como requisito el que se constate el concreto contenido de dicha prestación de hacer.

El Informe 1/2006, de 24 de marzo, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado, admite la posibilidad del pago en especie para los contratos privados, como es el caso del arrendamiento de terrenos, por cuanto la fórmula de pago es un aspecto de los efectos o ejecución del contrato, rigiéndose por el derecho civil y, en consecuencia, por el principio de libertad de pactos, sin que exista en nuestro ordenamiento jurídico norma prohibitiva del pago, parte en metálico y parte en otros bienes, sino, por el contrario, supuestos concretos de su admisibilidad.

En similares términos se pronuncia el Informe 15/2015, de 4 de noviembre, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón, al admitir la retribución en especie en el contrato de arrendamiento, al determinar que no existe ningún inconveniente para que una entidad local celebre un contrato de arrendamiento “ad meliorandum”, en el que la prestación principal debida por el arrendatario consista en realizar reformas o en introducir mejoras en el inmueble, en sustitución de parte o de toda la renta.



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 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.

SÉPTIMO. 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.

Visto Informe de la Oficial Mayor, así como los Informes de los Servicios Técnicos Municipales y de la Interventora Municipal, con la conformidad de la Secretaria Municipal de la Corporación, esta Alcaldía:

RESUELVE. -

PRIMERO. Aprobar la conveniencia o necesidad e idoneidad del arrendamiento de 3 metros cuadrados de parcela colindante a la instalación ya existente para ampliación de caseta de telecomunicaciones municipales de emergencias, mediante adjudicación directa en polígono 31, parcela 594, conforme al informe técnico de necesidad.

SEGUNDO. Aprobar el pliego de condiciones jurídico económico administrativas y técnicas para la contratación del arrendamiento de parcela colindante a la instalación ya existente para ampliación de caseta de telecomunicaciones municipales de emergencias, mediante adjudicación directa.

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.

En Almuñécar, a la fecha indicada al margen

El Alcalde.

