



AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601

contratacion@almunecar.es

GESTIONA 7193/2025

RESOLUCIÓN

ANTECEDENTES. -

PRIMERO: Mediante registro de entrada 2025-E-RC-6614 de 30 de mayo de 2025, se ha presentado instancia por D. Cristiano Sergio Toboso Bermúdez, con D.N.I. 53.152.348-S, y domicilio en C/ Larache , Edif. Alhambra, 2, 2º F, 18690, Almuñécar, en representación de la mercantil PALACETE CORREGIDOR XXI S.L., con CIF B-22457949, en la que expone que “ en relación al inmueble de titularidad municipal sito en la Calle del Escamado, se ha elaborado un estudio de viabilidad económica y técnica con objeto de analizar la posibilidad de poner en funcionamiento un establecimiento turístico de gestión autónoma, respetando los valores patrimoniales del inmueble y conforme a la normativa urbanística y sectorial vigente.

Dicho estudio recoge un análisis detallado del estado actual del edificio, las intervenciones necesarias para su rehabilitación, la inversión inicial estimada, el modelo de autogestión propuesto, así como los aspectos financieros, incluyendo rentabilidad, amortización y canon de uso propuesto”.

Por lo que solicita se someta a aprobación el estudio presentado y en caso de ser favorable proceder a la licitación pública correspondiente.

SEGUNDO: En fecha 03.06.2025, se emite informe por el Arquitecto Técnico Municipal, adscrito al Servicio de Ingeniería e Infraestructura de este Ayuntamiento, en relación a la solicitud de informe técnico sobre la viabilidad del Hotel del Corregidor sito en Calle del Escamado 7, en el que se informa lo siguiente:

“Que una vez examinado el estudio de viabilidad presentado por el arquitecto técnico D. Antonio Aneas Ruiz, el mismo se encuentra bien desarrollado y detallado, tanto en lo referente a costos, ingresos, así como la inversión necesaria para hacer la puesta a punto del establecimiento, dando como resultado del mencionado estudio de viabilidad un canon anual de 10.897'44 €, lo que supone un canon mensual de 908'12 €, para un valor estimado del inmueble de 650.000 €, si bien esto supone un 1'68 % del valor del inmueble. Según se describe en el mencionado estudio El canon de arrendamiento debe estar en línea con la rentabilidad esperada del inmueble. En el sector inmobiliario, se suele considerar un rango de rentabilidad bruta anual entre 2% y 6% del valor del inmueble, dependiendo del tipo de propiedad y su ubicación.

*Se recomienda la aplicación de al menos el 2% para este inmueble, por lo que por parte del técnico que suscribe se recomienda la **aplicación de un canon anual de***





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601

contratacion@almunecar.es

13.000'00 €, lo que supone un canon mensual de 1.083'33 € como canon de salida para su concesión administrativa.

TERCERO: En el Inventario de los Bienes, de dominio público y patrimoniales, derechos y acciones perteneciente a este municipio, figura con el **número 47** del **Epígrafe 1ºa. - INMUEBLES:**

"47.- CASA DEL CORREGIDOR.

Edificio situado en la calle Escamado, construido sobre solar de 269,55 m2, con estructura de hormigón armado, que consta de cinco plantas de alzado, una de semisótano de 131'60 m2 construidos, planta baja de 230'04 m2 y plantas 1ª, 2ª y 3ª de 253'38 m2, lo que hace un total de 1.121'78 m2 construidos, sustenta esta edificación la antigua fachada a calle Escamado dado su valor histórico y artístico como residencia del Corregidor, y que linda al norte con la c/ Escamado, al sur con casas de Antonio Martín Merino, Miguel Navarro, José Páramo y Eduardo Peña Ortega, al este con Federico Martín Ocaña y Rafael del Castillo Casanova y al oeste, con Antonio Martín Merino. Este edificio tiene la denominación especial de "Casa del Corregidor", está libre de cargas y gravámenes y su naturaleza es la de "servicio público", destinado a conservatorio de música, y tiene un valor de 626.492 €; los solares fueron adquiridos en 1.985 y iniciada la definitiva edificación en 1.990.

Obsv: Pendiente otorgamientos de vendedores, agrupación y declaración obra nueva."

Se emite informe por parte del Jefe del Servicio de contratación de fecha 11 de julio de 2025, que se transcribe literalmente:

INFORME. -

Primero: La utilización de los bienes de dominio público puede adoptar la modalidad de uso privativo, siendo este el constituido por la ocupación de una parte del dominio público de modo que limite o excluya la utilización por los demás.

El uso privativo, con o sin modificación o transformación del dominio público, y el anormal **estarán sujetos a concesión demanial**, entendiéndose por modificación o transformación del dominio público, 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.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601

contratacion@almunecar.es

Segundo: Según el artículo 58.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía aprobado por Decreto 18/2006, establece que 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. El procedimiento para el otorgamiento de concesiones podrá iniciarse de oficio o a instancia de persona interesada.

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.

Tercero: Según el artículo 58.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía aprobado por Decreto 18/2006, establece que 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. El procedimiento para el otorgamiento de concesiones podrá iniciarse de oficio o a instancia de persona interesada.

Cuarto: 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. El plazo máximo de duración de las licencias y concesiones será de setenta y cinco años, a no ser que la normativa sectorial aplicable señale otro.

Las licencias y las concesiones se otorgarán por el órgano competente según la distribución competencial establecida en la legislación básica sobre régimen local.

Se entenderán desestimadas por silencio administrativo las solicitudes para utilización de los bienes de dominio público local.

Quinto: 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.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601

contratacion@almunecar.es

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 consistente en el cuatro por ciento del valor del dominio público objeto de la ocupación, o del proyecto de obras redactado por la Corporación que se hayan de realizar si éste fuera mayor. Esta garantía podrá reajustarse en junción del plazo de la concesión.

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.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601

contratacion@almunecar.es

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.

Sexto. De conformidad con el **artículo 61** del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero, **el expediente podrá iniciarse a instancia de parte, con la presentación, por el particular que pretenda el uso privativo del dominio público, de una memoria explicativa de la utilización, de sus fines y justificativa de su conveniencia, oportunidad o necesidad (podrá acompañarla de un proyecto o anteproyecto de la utilización pretendida.**

El órgano competente examinará la solicitud y teniendo presente el interés público, la admitirá a trámite o la rechazará.

La utilización de los bienes de dominio público para otros usos de interés general compatibles con su afectación principal precisará acuerdo del Pleno de la Entidad Local previa incorporación al expediente de memoria justificativa del interés general de los otros usos a los que se pretende destinar el bien.

Debe tenerse en cuenta que los interesados han presentado estudio de viabilidad en el que indican como tiempo de duración de la **explotación, 15 años.**

Séptimo: Al haberse formulado solicitud por el interesado sobre la concesión administrativa, debe tenerse en cuenta lo previsto en el artículo 65 del Decreto 18/2006,

“1. El solicitante inicial tendrá derecho de tanteo si participare en la licitación y entre su oferta y la que hubiere resultado elegida no existiere diferencia superior a un diez por ciento del total de la puntuación obtenida de la aplicación de los criterios de adjudicación.

2. La mesa de contratación, valoradas las ofertas presentadas, requerirá al solicitante inicial para que en un plazo de diez días ejercite su derecho de tanteo si procediere. De no ejercitarlo decaerá en su derecho.

3. Realizadas las actuaciones anteriores la mesa de contratación elevará al órgano competente la propuesta de adjudicación”.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
(GRANADA)

Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690

Tlf.: (958) 838601

contratacion@almunecar.es

A la vista del Proyecto de viabilidad aportado para la explotación del Hotel Palacete del Corregidor, así como del informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal adscrito al Servicio de Ingeniería e Infraestructura de este Ayuntamiento y el informe del Jefe del Servicio de Contratación, esta Alcaldía:

RESUELVE. –

- 1) Aprobar la admisión a trámite de la solicitud del interesado, así como el interés público de la solicitud.
- 2) Ordenar la ejecución del Pliego de Cláusulas Administrativas y Prescripciones Técnicas, a los Departamento de Contratación y Turismo, y seguir la tramitación correspondiente hasta la formalización del oportuno contrato.
- 3) Deberá tenerse en cuenta en el procedimiento que el solicitante inicial tendrá derecho de tanteo si participase en la licitación y entre su oferta y la que hubiere resultado elegida no existiese diferencia superior a un diez por ciento del total de la puntuación obtenida de la aplicación de los criterios de adjudicación.

En Almuñécar a 11 de julio de 2025.

El Alcalde en funciones,

(Fdo. Al margen electrónicamente)

