



AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
GRANADA
Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es
Contratación y Compras

Expediente 127B/2025
GEST 7193/2025

RESOLUCIÓN

ASUNTO. - Expediente **127B/2025 GEST 7193/2025**, de contratación incoado para la adjudicación mediante procedimiento abierto del Contrato de concesión demanial para la explotación del Hotel Municipal Palacete del Corregidor.

ANTECEDENTES. – Celebrada Mesa de Contratación en fecha 19.11.2025, a la vista del recurso interpuesto por la licitadora ALMUÑECAR FC ACADEMY S.L., contra la única empresa admitida por entender que esta no podía cumplir con lo dispuesto en la cláusula IX, letra b) del PCAP, la cual restringe la participación a empresas de nueva creación, la Mesa acordó proponer la exclusión de la licitadora PALACETE CORREGIDOS XXI SL, y declarar la nulidad de la cláusula del pliego que prohíbe la acreditación de solvencia mediante terceros (cláusula IX, letra b), asimismo, declarar desierto el procedimiento y seguir los trámites oportunos para la adjudicación del contrato.

Por los Servicios Técnicos y Administrativos Municipales se ha rectificado el Pliego de Cláusulas Jurídico económico Administrativas, teniendo como base al estudio de viabilidad presentado por la mercantil PALACETE CORREGIDOR XXI S.L. modificando, todas aquellas cláusulas que restringían la participación de empresas de nueva creación y la posibilidad de acreditar su solvencia mediante terceros.

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 los bienes objeto se encuentra en el denominado, denominado **“HOTEL PALACETE EL CORREGIDOR”**, sito en C/ Escamado, Almuñécar, construido sobre solar de 269,55 m2, consta de cinco plantas





**AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
GRANADA**
Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es
Contratación y Compras

de alzado, una de semisótano de 131,60 m² construidos, planta baja de 230,04 m² y plantas 1^a, 2^a y 3^a de 253,38 m², lo que hace un total de 1.121,78 m² construidos .

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 que 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 esta 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.





**AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
GRANADA**
Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es
Contratación y Compras

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.

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 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





**AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
GRANADA**
Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es
Contratación y Compras

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.

SEXTO. - El objeto de este contrato se corresponde con la Codificación en el Vocabulario Común de Contratos de la CE (CPV) siguiente:

- “Servicios de Hostelería” : 55100000-1.

SÉPTIMO. - Canon de licitación y valor estimado del contrato.

CANON ANUAL MÍNIMO = Los licitadores deben especificar en sus ofertas el canon anual que se compromete a abonar al Ayuntamiento, caso de resultar adjudicatarios.

canon mínimo anual asciende a la cantidad de 13.000,00 Euros.

El canon señalado, se fija como tipo de licitación mínimo, por consiguiente los licitadores deberán ajustarse al mismo o bien aumentarlo en su cuantía.

Aplicación presupuestaria

VALOR ESTIMADO

SUJETO A REGULACIÓN ARMONIZADA	NO
---------------------------------------	-----------

TOTAL VALOR ESTIMADO	626.492 Euros
-----------------------------	----------------------

OCTAVO. - Duración del contrato.

PLAZO DE DURACIÓN

Duración del contrato: QUINCE AÑOS

Prórroga: <input checked="" type="checkbox"/> NO

Duración de la prórroga:

Plazo de preaviso:

<input checked="" type="checkbox"/> NO:
--





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
GRANADA
Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es
Contratación y Compras

NOVENO. - “Las proposiciones para participar en el procedimiento de contratación deberán **prepararse y presentarse obligatoriamente de forma electrónica** a través de la Herramienta de preparación y presentación de ofertas de la Plataforma de Contratación del Sector Público, durante los **TREINTA DÍAS** siguientes desde la fecha de publicación en la Plataforma Estatal de Contratación. **Serán excluidas del procedimiento de licitación las proposiciones presentadas en cualquier otro registro y por cualquier otro medio.**”

Visto el informe del Servicio de Contratación sobre el Pliego de condiciones jurídico económicas administrativas, así como los informes de Secretaría e Intervención, y competencia para su contratación, esta Alcaldía:

RESUELVE. -

PRIMERO. Declarar desierto el Expte. 127/2025 GEST 7193/2025 de Concesión demanial para la explotación del Hotel Municipal Palacete del Corregidor, a propuesta de la Mesa de Contratación celebrada el 19.11.2025.

SEGUNDO. Rectificar el Pliego de Cláusulas Económico-administrativas, así como aprobar la conveniencia o necesidad e idoneidad de la concesión demanial del denominado “HOTEL PALACETE EL CORREGIDOR”, sito en C/ Escamado de Almuñécar conforme al estudio de viabilidad aportado por la mercantil PALACETE CORREGIDOR XXI S.L. y aprobada su tramitación mediante Resolución de Alcaldía 3403 de 11.07.2025.

TERCERO. Aprobar el pliego de condiciones jurídico económicas administrativas para la concesión demanial del “HOTEL PALACETE EL CORREGIDOR”, sito en C/ Escamado de Almuñécar, mediante procedimiento abierto, en los términos que figura en el expediente.

CUARTO. Publicar estudio de viabilidad junto con 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 **TREINTA 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.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
GRANADA
Plaza de la Constitución, 1- C.P. 18690
Tlf.: (958) 838601 -
contratacion@almunecar.es
Contratación y Compras

Almuñécar, a fecha de firma electrónica

El Alcalde.

