



Administración General – Sección Patrimonio
ASG/A/atc

RESOLUCIÓN

VISTO el Exp. Firmadoc nº **467/2021**, relativo a la **"CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, PARA EL USO PRIVATIVO DE SUELO DE DOMINIO PÚBLICO LOCAL, EN UNA PORCIÓN DE 439,17 M2 CORRESPONDIENTE A LA FINCA RESULTANTE N.º 375 DEL SUP-JA-1, (MANZANA P DEL PLAN PARCIAL), PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE BAR, CAFETERÍA Y RESTAURANTE"**; cuyos hechos y fundamentos de derecho resultan ser los siguientes:

RESULTANDO, que en fecha 28.06.2021 se presentó instancia en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento, por representante de la entidad WOODLFE, S.L., solicitando la Concesión administrativa indicada en el encabezamiento, adjuntando memoria explicativa, Anteproyecto con valoración, Escrituras de la sociedad y dossier de otros locales del grupo.

RESULTANDO, mediante Resolución de la Presidenta de fecha 12.07.2021 se decretó la incoación del Expediente de referencia.

RESULTANDO, que con fecha 14.09.2021 se remitió Comunicación Interior por parte de la Presidenta a la Dtra. Del Dpto. De Planeamiento y Gestión de la G.M.U., solicitando Informe sobre las determinaciones urbanísticas y valoración de la finca **FINCA RESULTANTE Nº 375 DEL SUP-JA-1**, para poder calcular el canon base para la concesión solicitada.

RESULTANDO, que en fecha 25.01.2022 se emitió Informe por parte de la Dtra. Del Dpto. De Planeamiento y Gestión de la G.M.U. en respuesta a la Comunicación remitida, informando sobre la descripción del bien de referencia, determinaciones urbanísticas e indicando **que la porción de uso de suelo público solicitada tiene un valor de 174.879,50 €.**

RESULTANDO, que con fecha 11.01.2022 se remitió Comunicación Interior por parte de la Presidenta a la Dtra. Del Dpto. De Planeamiento y Gestión de la G.M.U., solicitando Informe Técnico en el que se analizara la compatibilidad urbanística de la actuación propuesta, que incluyera clasificación del suelo, fecha de aprobación del planeamiento, estado de ejecución del mismo, usos permitidos y condiciones de edificación, en su caso.

RESULTANDO, que en fecha 25.01.2022 se emitió Informe por parte de la Dtra. Del Dpto. De Planeamiento y Gestión de la G.M.U. en respuesta a la Comunicación remitida indicando que **el uso solicitado es compatible al uso asignado a la parcela en cuestión**, así como el resto de cuestiones solicitadas.



Administración General – Sección Patrimonio
ASG/A/atc

RESULTANDO, que consultado el Inventario de Bienes del Excmo. Ayuntamiento la porción de suelo objeto de solicitud, se encuentra integrado dentro del Bien de dominio público denominado "Finca número 375 del SUP-JA-1", que figura de Alta en el mismo con num. de Registro 10.321.

RESULTANDO que con fecha 11.03.2022, se firma el correspondiente Pliego de Condiciones Administrativas Particulares que habrán de regir la Concesión; a adjudicar mediante procedimiento abierto.

RESULTANDO, que consta en el Expediente informe jurídico-propuesta, de fecha 11/03/2022, emitido por el Técnico Jurídico del Departamento de Administración General, y de conformidad con el mismo procede la emisión de la presente Resolución, la cual es conforme a dicha propuesta.

RESULTANDO, que según información aportada por la Intervención de Fondos, el importe de los Recursos Ordinarios del Presupuesto de 2022 del Excmo. Ayuntamiento (titular del bien), actualmente en situación de Prórroga presupuestaria procedente del ejercicio 2021, asciende a 60.165.293,38 €.

RESULTANDO, que de conformidad con lo dispuesto en el art. 13.2 c) del Real Decreto 424/2017, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del Sector Público Local, en relación con los Acuerdos del Consejo de Ministros de fecha 20/07/2018 y de 2 de julio de 2008, no es necesario que este Expediente se fiscalice por la Intervención en esta fase del procedimiento ya que se trata de un ingreso para esta entidad.

CONSIDERANDO, que al presente Expediente Administrativo le resulta de aplicación lo siguiente:

Primero.- Régimen jurídico aplicable. Negocio jurídico excluido del ámbito de aplicación de la Ley de Contratos del Sector Público.

Al supuesto que nos ocupa le son de aplicación las normas de Derecho Público, las cuales tratan de garantizar el destino de los Bienes de Dominio Público.

Entre los negocios jurídicos excluidos expresamente del ámbito de aplicación de la Ley 9/2.017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (ART. 9.1), se hallan las autorizaciones y concesiones sobre bienes de dominio público que se regulan por su legislación específica (que en este caso es patrimonial). A estos negocios jurídicos excluidos se les aplicarán los principios de la legislación de Contratos, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse (art. 4 LCSP).



Administración General - Sección Patrimonio
ASG/A/atc

Segundo.- Los elementos del patrimonio de las entidades locales.

El Artículo 50.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio , de Autonomía Local de Andalucía establece que, en atención al uso o servicio destinado, éstos se **clasifican en demaniales y patrimoniales**. A continuación el mismo apartado 2º del mismo artículo define cuales son los bienes comunales.

En el mismo sentido se expresa el art. 2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado mediante Real Decreto 18/2006, de 24 de enero (en adelante RBELA), en cuanto a la Clasificación de los Bienes.

El art. 3º del RBELA define cuales son los Bienes de dominio público y el apartado 2º dice textualmente: **"Son bienes de uso público local los caminos, plazas, calles, paseos, parques, ...y demás obras públicas de aprovechamiento o utilización general, cuya titularidad sea de la Entidad Local"**.

Tercero.- Utilización de los Bienes de Dominio Público.

Resulta de aplicación el Capítulo I del Título II de la Ley de Bienes de Andalucía (arts.: 28 a 35), sobre Utilización de los Bienes de Dominio Público, desarrollado por el RBELA (capítulo I, del Título III), arts.: 54 a 75. Así mismo, y con carácter de normativa general básica, resulta de aplicación lo dispuesto en el Capítulo I del Título IV de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

El uso común y general (art. 29 de la Ley de Bienes de Andalucía y art. 55.1 del RBELA) es el que puede efectuar cualquier particular o administrado en concurrencia con los demás, sin impedir, ni siquiera obstaculizar por ello el uso de éstos. Este uso común se califica de especial (art. 29.3 de la Ley de Bienes de Andalucía y art. 55.1 b) del RB) cuando concurren determinadas circunstancias singulares, que pueden venir dadas por **"la peligrosidad, intensidad de uso o cualquiera otra semejante"**. Circunstancias específicas que justifican la necesidad de un control ad hoc por la Administración, que se traduce en la exigencia de obtener el usuario del dominio público la correspondiente autorización administrativa previa (art. 30.2 de la Ley de Bienes de Andalucía y art. 57 del RBELA).

El uso privativo se efectúa mediante ocupación de una parte del dominio público, en la que se impide o excluye su utilización por los demás administrados. Así, el art. 29.4 de la Ley de Bienes de Andalucía dice textualmente: **"El uso privativo es el constituido por la ocupación de una porción del dominio público de modo que limite o excluya la utilización por los demás"**. Igualmente, se expresa el art. 55.1 del RBELA.



Administración General - Sección Patrimonio
ASG/A/atc

La distinción entre uso privativo y común especial radica en que éste está sujeto a autorización y aquel a concesión administrativa (art. 30.3 de la Ley de Bienes de Andalucía).

En la STS de 26 de mayo de 1993, se aclara que **"la inclusión de la ocupación de la vía pública en los supuestos de uso especial o de uso privativo del dominio público depende de las circunstancias que concurren en el caso, y entre ellas de la solidez o falta de solidez de las instalaciones y de la vocación de permanencia de las mismas"**.

Así, cuando la utilización del dominio público conlleva consigo, de alguna manera, la transformación física de la dependencia demanial (como es el caso que nos ocupa, pues se pretende la instalación de diversos elementos para acondicionar el espacio adjudicado, con todas las instalaciones necesarias, para la posterior apertura al público de un establecimiento fijo de cafetería, bar y restaurante), estamos ante un uso privativo que requiere la concesión administrativa demanial. Y en este mismo sentido se expresa la STS de 1 de septiembre de 1994.

Cuarto.- Uso privativo normal de los bienes de dominio público.

La LBELA regula el uso privativo sin especificar cuando es normal y cuando es anormal. No obstante, el RBELA en su art. 55.2 define que es uso *"Normal: si fuere conforme a su afectación principal"*, y uso *"Anormal, si no fuere conforme a dicha afectación principal"*.

En el caso que nos ocupa, lo que se pretende es otorgar la concesión administrativa para un uso privativo (construcción y explotación de bar, cafetería y restaurante).

Por tanto, cualquier uso o aprovechamiento de un bien de dominio y uso público local, que determine una ocupación material del mismo, de cualquier clase que fuere, excluyente o limitativa, habrá de ser considerado como privativo y, en su caso anormal, si además no fuese conforme con el destino o afectación primordial del dominio (este no es el caso como se ha expuesto en el apartado anterior puesto lo que se pretende otorgar es precisamente la concesión demanial para la instalación y explotación de un bar-cafetería y restaurante y este es un uso compatible con el uso designado a la parcela sobre la que se otorga).

Quinto.- Título Jurídico.



Administración General - Sección Patrimonio
ASG/A/atc

El título jurídico que habilita el uso privativo está constituido por la llamada Concesión Demanial (o Concesión Administrativa), conforme a lo dispuesto en el art. 58.1 del RBELA.

"Mediante concesión -dice una STS de 14 de diciembre de 1974- **se configura un auténtico derecho real administrativo excluyente de cualquier otro uso".** Este derecho surge de un acto administrativo que requiere de aceptación o conformidad del interesado, como condición de eficacia.

Sexto.- Procedimiento de otorgamiento de la Concesión.

El otorgamiento de la concesión demanial ha de efectuarse mediante licitación (art. 31 de la Ley de Bienes de Andalucía y art. 93 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas) conforme al procedimiento regulado en los arts. 58 a 75 del RBELA y, de modo supletorio, a la normativa reguladora de la contratación administrativa.

El art. 31.2 de la Ley de Bienes de Andalucía dice: **"Reglamentariamente se regulará el procedimiento de otorgamiento de la concesión, que podrá ser iniciado de oficio o a instancia de persona interesada. Las concesiones se otorgarán previa licitación y por tiempo determinado".** Dichas concesiones se sujetarán, además, a lo dispuesto en los Pliegos de Condiciones reguladores de las mismas.

En cuanto a la formalización de la concesión, el art. 93.2 de la Ley 33/2003, establece que cualquiera que haya sido el procedimiento seguido para la adjudicación, una vez otorgada la concesión deberá procederse a su formalización en documento administrativo. Este documento será título suficiente para inscribir la concesión en el Registro de la Propiedad.

Séptimo.- Duración y requisitos de las Concesiones Administrativas.

Conforme a lo dispuesto en el art. 32 de la Ley de Bienes de Andalucía: **"Las concesiones sobre el dominio público no podrán exceder de 75 años".** En el mismo sentido se expresan el art. 59.2 del R.B.E.L.A. y el art. 93.3 de la Ley 33/2003.

En cuanto a los requisitos, el art. 60 del RBELA describe el contenido mínimo del clausulado o condiciones particulares que deben contener obligatoriamente los Pliegos de Condiciones que rijan el procedimiento de una concesión demanial y concretamente son las siguientes:

"a) Objeto y límite de la concesión.



Administración General – Sección Patrimonio
ASG/A/atc

- 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 de la misma, con indicación del plazo y formas de su entrega al interesado.**
- g) Garantía provisional, consistente en el dos por ciento del valor del dominio público objeto de ocupación o del proyecto de obras que se hayan de realizar, si este fuera mayor.**
- h) Garantía definitiva consistente en el cuatro por ciento del valor del dominio público objeto de ocupación, o del proyecto de obras redactado por la corporación que se hayan de realizar si este fuera mayor. Esta garantía podrá reajustarse en función del plazo de la concesión.**
- i) Canon que hubiera 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) Reversión 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 libre 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) Faculta de la Entidad Local de inspeccionar en todo momento los bienes objeto de la concesión, así como las construcciones e instalaciones de la misma”.**

Octavo.- Extinción de la concesión.

El art. 32 de la Ley de Bienes de Andalucía enumera los casos de extinción de la concesión y el art. 33 del mismo texto legal dice que la concesión se podrá revocar fundamentándose **“en el incumplimiento de las obligaciones por el concesionario, en la aparición de circunstancias que de haber existido habrían justificado su denegación o en la**



Administración General - Sección Patrimonio
ASG/A/atc

adopción por la Entidad Local de nuevos criterios de apreciación que justifiquen la conveniencia de su extinción".

Las causas de extinción reflejadas en la LBELA deberán ser completadas con las dispuestas en el art. 100 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aplicable como norma básica en virtud de la Disposición final segunda del referido cuerpo legal y son desarrolladas por los arts. 68 y sigs. del RBELA.

Noveno.- Tasas o Canon.

El art. 35 de la LBELA dice expresamente que **"Los usos común especial y privativo pueden dar lugar a la percepción de tasas que legalmente correspondan"**.

En este sentido, el art. 20 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo) menciona expresamente que *"Las entidades locales, en los términos previstos en esta ley, podrán establecer tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local, así como por la prestación de servicios públicos ... En todo caso, tendrán la consideración de tasas las prestaciones patrimoniales que establezcan las entidades locales por: A) La utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local..."*

En lo que respecta a la cuantía de la referida tasa, el art. 24.1 b) del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales dice que cuando se utilicen procedimientos de licitación pública, el importe de la tasa o canon vendrá determinado por el valor económico de la proposición sobre la que recaiga la concesión, autorización o adjudicación. En el caso que nos ocupa el adjudicatario de la concesión vendrá obligado a abonar a la Gerencia Municipal de Urbanismo **UN CANON ANUAL mínimo de DIEZ MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON SETENTA Y SIETE CENTIMOS (10.492,77 €)**, procedente de la aplicación de un porcentaje del 6 % de la valoración del bien objeto de licitación (174.879,50 € según Informe emitido por la Directora del Dpto. De Planeamiento de fecha 11/11/2021 que consta en el Expediente), o el resultante de la licitación, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 92.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Décimo.- Órgano Competente.

El órgano competente para llevar a cabo la Concesión Demanial que se pretende realizar es el Alcalde de la Corporación, de conformidad con lo

OTROS DATOS

Código para validación: PHG7V-FNUKP-UEW5G

Página 8 de 8

FIRMAS

El documento ha sido firmado por :

1.- ANA MARIA TORREJÓN CAMACHO, Directora de Departamento Administración General, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 14/03/2022 11:56
2.- ANA SUMARIVA GARCIA, Presidenta, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 15/03/2022 15:14
3.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 16/03/2022 06:59

ESTADO

FIRMADO

16/03/2022 06:59



Administración General – Sección Patrimonio
ASG/A/atc

dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

La valoración del dominio que se pretende conceder, es de **18.600,40 €**, por lo que **no se supera el 10% de los recursos ordinarios del Presupuesto del Excmo. Ayuntamiento, titular del Bien, que son 60.165.293,38 €** (según información aportada vía correo electrónico por la Intervención del Excmo. Ayuntamiento, sobre el importe de los Recursos Ordinarios del Presupuesto para 2021, actualmente prorrogado para 2022).

La referida competencia actualmente a sido delegada en la G.M.U. mediante Decreto de la Alcaldía num. 575/2022, de fecha 25 de febrero de 2022.

A tenor de lo expuesto y vistos los preceptos legales que resultan de aplicación **RESUELVO:**

PRIMERO: Aprobar el **Exp. Firmadoc nº 467/2021**, relativo a la **"CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, PARA EL USO PRIVATIVO DE SUELO DE DOMINIO PÚBLICO LOCAL, EN UNA PORCIÓN DE 439,17 M2 CORRESPONDIENTE A LA FINCA RESULTANTE Nº 375 DEL SUP-JA-1, (MANZANA P DEL PLAN PARCIAL), PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE BAR, CAFETERÍA Y RESTAURANTE"**; a adjudicar mediante **Procedimiento Abierto**, y dentro del mismo, el Pliego de Condiciones Administrativas de fecha 11.03.2022, reguladoras de la referida concesión demanial, así como el Proyecto anexo al mismo, redactado por Manuel Barbadillo Eyzaguirre.

SEGUNDO: Someter a información pública el referido procedimiento licitatorio, mediante la publicación en el Perfil del Contratante de la G.M.U. de Sanlúcar de Barrameda, el cual está instalado en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

PROPONE, LA DTRA. DEL DPTO. DE ADMINISTRACIÓN GENERAL, Fdo.:
Ana Mª Torrejón Camacho.

RESUELVE, LA PRESIDENTA, Fdo.: Ana Sumariva García.

AUTORIZA SU INSCRIPCIÓN, P.D. DE LA SECRETARIA GENERAL, Fdo.: EL OFICIAL MAYOR, Víctor Barbero Diéguez (Resol. de la Presidencia de la Gerencia Municipal de Urbanismo nº 2017001044, de 29/09/17).