

**ACUERDOS ADOPTADOS POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA
N.º 1/2019, CELEBRADA EL DÍA 8 DE ENERO DE 2019.**

Sumario

II.- TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE CRÉDITOS N.º 10/2018, POR INCORPORACIÓN DE REMANENTES DE CRÉDITO AL PRESUPUESTO GENERAL DEL 2018. EXPEDIENTE N.º 2.346/2018..... 2

III.- ADJUDICACIÓN POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, MEDIANTE UN ÚNICO CRITERIO Y EN RÉGIMEN ORDINARIO, DEL CONTRATO DE OBRAS DE “RECONSTRUCCIÓN DEL MURO DESPLOMADO EN CALLE CUEVAS DEL SIETE”, A LA MERCANTIL CONSTRUCCIONES LAM, SA. EXPEDIENTE N.º 1.394/2018..... 2

IV.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS DE “CARRIL BICI DE CONEXIÓN ENSANCHE-CENTRO HISTÓRICO, FASE I: PLAZA CONSTITUCIÓN – FUENTE TORÁN”, ADJUDICADO A LA MERCANTIL HERMANOS CADEVILLA, SL, Y DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DEFINITIVA CONSTITUDIA. EXPEDIENTE N.º 591/2016. 5

V.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL CON DESTINO A OFICINAS DEL PGOU DEL AYUNTAMIENTO DE TERUEL A LA MERCANTIL MACLATUR, SL. EXPEDIENTE N.º 1.763/2018..... 6

VI.- CESIÓN GRATUITA DE USO DE LA VIVIENDA DE TITULARIDAD MUNICIPAL SITA EN C/ JAIME I EL CONQUISTADOR A CÁRITAS DIOCESANA DE TERUEL Y ALBARRACÍN. EXPEDIENTE N.º 1.105/2018..... 14

VII.- DESPACHO EXTRAORDINARIO..... 29

II.- TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE CRÉDITOS N.º 10/2018, POR INCORPORACIÓN DE REMANENTES DE CRÉDITO AL PRESUPUESTO GENERAL DEL 2018. EXPEDIENTE N.º 2.346/2018.

La Junta de Gobierno Local tomó conocimiento de la aprobación del expediente 2.346 de 2018, de modificación de créditos n.º 10/2018, por incorporación de remanentes de crédito al Presupuesto General del 2018, así como del detalle de las remanentes incorporados en el importe total de 321.484,76 euros.

III.- ADJUDICACIÓN POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, MEDIANTE UN ÚNICO CRITERIO Y EN RÉGIMEN ORDINARIO, DEL CONTRATO DE OBRAS DE “RECONSTRUCCIÓN DEL MURO DESPLOMADO EN CALLE CUEVAS DEL SIETE”, A LA MERCANTIL CONSTRUCCIONES LAM, SA. EXPEDIENTE N.º 1.394/2018.

Antecedentes de Hecho

I.- El expediente de contratación fue aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 10 de septiembre de 2018.

II.- El anuncio de licitación ha sido publicado en la Plataforma de Contratos del Sector Público (Perfil del Contratante), desde el día 9 de octubre de 2018.

III.- Durante el plazo de presentación de proposiciones, que comenzó el día 10 de octubre de 2018 y terminó el día 30 de octubre de 2018, se han presentado las que corresponden a las siguientes empresas:

- Nº 1.- CONSTRUCCIONES LAM, SA.

IV.- El día 6 de noviembre de 2018, se procedió a la apertura de los sobres que contenían la declaración de cumplimiento de las condiciones para contratar con la administración y la oferta económica con el siguiente resultado:

- Nº 1. CONSTRUCCIONES LAM, SA.- Se declara admitida la proposición, en la que oferta un precio de 53.000,00 euros más el 21% IVA, lo que hace un total de 64.130,00 euros.

V.- Por la Mesa de Contratación, en fecha 6 de noviembre de 2018, y una vez valoradas la ofertas, se ha formulado propuesta de adjudicación a favor de la empresa Construcciones Lam, SA, por haber sido la única empresa que se ha presentado a la licitación y que cumple con el pliego de cláusulas administrativas particulares, sin que la misma se encuentre en baja desproporcionada.

VI.- Por la mercantil Construcciones Lam, SA, ha sido presentado documento acreditativo de haber constituido en la Intervención Municipal en forma reglamentaria la garantía definitiva por la cantidad de

2.650,00 euros, asimismo, en el expediente consta la documentación exigida conforme a la cláusula 20 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, comprobándose por la Mesa de Contratación y declarándola correcta y proponiendo la adjudicación a favor de la referida empresa. Consta en el expediente administrativo el certificado acreditativo de que la empresa no tiene deudas en período ejecutivo con el Ayuntamiento de Teruel.

Fundamentos de Derecho

I.- La Mesa de Contratación, dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley de Contratos del Sector Público, al objeto de proponer, si las ofertas presentadas son ventajosas para los intereses municipales, según el examen y ponderación de los criterios de adjudicación recogidos en la cláusula 18 del pliego de cláusulas administrativas particulares.

II.- Del desarrollo de la citada función, tras el examen de las ofertas presentadas se obtiene el resultado que figura en la parte expositiva del presente acuerdo.

III.- En cuanto a la adjudicación del contrato se estará a lo dispuesto en el artículo 159 de la LCSP, que dispone lo siguiente:

“...Presentada la garantía definitiva y, en los casos en que resulte preceptiva, previa fiscalización del compromiso del gasto por la Intervención en los términos previstos en la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria en un plazo no superior a 5 días, se procederá a adjudicar el contrato a favor del licitador propuesto como adjudicatario, procediéndose, una vez adjudicado el mismo, a su formalización.

En caso de que en el plazo otorgado al efecto el candidato propuesto como adjudicatario no presente la garantía definitiva, se efectuará propuesta de adjudicación a favor del siguiente candidato en puntuación, otorgándole el correspondiente plazo para constituir la citada garantía definitiva...”

IV.- Asimismo, hay que señalar, que en el presente, dado que no concurre el supuesto del carácter desproporcionado o anormal de las bajas ofertadas por las empresas, tal y como se ha puesto de manifiesto anteriormente, no es de aplicación lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley de Contratos del Sector Público.

V.- Órgano de contratación competente. Habrá que estar a lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Público, Disposición adicional segunda. Normas específicas de contratación en las Entidades Locales, que dispone lo siguiente:

1. Corresponden a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales las competencias como órgano de contratación respecto de los contratos de obras, de suministro, de servicios, los contratos de concesión de obras, los contratos de concesión de servicios y los contratos administrativos especiales, cuando su valor estimado no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni, en cualquier caso, la cuantía de seis millones de euros, incluidos los de carácter plurianual cuando su duración no sea superior a cuatro años, eventuales prórrogas incluidas siempre que el importe acumulado de todas sus anualidades no supere ni el porcentaje indicado, referido a los

recursos ordinarios del presupuesto del primer ejercicio, ni la cuantía señalada.

VI.- Por Decreto de la Alcaldía-Presidencia nº 389/2016, de 15 de febrero, se ha delegado en la Junta de Gobierno Local las competencias para la adjudicación y las incidencias en la fase de ejecución, de todas las contrataciones cuya competencia corresponda a la Alcaldía, con la excepción de los denominados contratos menores.

VII.- Delegación de firma para la firma del informe. Por Decreto de la Alcaldía-Presidencia número 3279/2018, de 14 de diciembre, se resolvió la delegación en la Técnico de Administración General responsable de la Unidad Administrativa de Contratación (puesto n.º de RPT 2003) la emisión de los informes jurídicos conforme al punto 8 de la Disposición adicional tercera de la LCSP.

Tras la exposición anterior, la Junta de Gobierno Local, en votación ordinaria y por unanimidad, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Declarar que la oferta económica presentada por la empresa Construcciones Lam, SA, puede ser cumplida de forma satisfactoria.

Segundo.- Disponer gasto en el importe de 53.000,00 euros más el 21% IVA, lo que hace un total de 64.130,00 euros, de conformidad con el pliego de prescripciones técnicas y la oferta presentada.

Tercero.- Declarar la validez del acto celebrado y adjudicar la ejecución de la obra de "Reconstrucción del muro desplomado en la calle Cuevas del Siete", en la cantidad de 53.000,00 euros más el 21% IVA, lo que hace un total de 64.130,00 euros, a la empresa Construcciones Lam, SA, por haber sido la única proposición presentada y que es correcta.

Cuarto.- Declarar que se deberá formalizar el contrato administrativo dentro del plazo de 15 días hábiles, que se contarán a partir del siguiente al de la notificación del presente acuerdo, con apercibimiento de que si así no se hiciera se le exigirá el importe del 3 por ciento del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad.

Quinto.- Requerir al adjudicatario para que presente el correspondiente Plan de Seguridad y Salud y el Plan de Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición, que regirá la ejecución de la obra, con la antelación suficiente para que sea aprobado previamente a la realización de la comprobación del replanteo, señalando que la demora en la comprobación del replanteo, tal y como establece la legislación contractual puede ser causa de resolución del contrato.

Sexto.- Poner de manifiesto a la empresa adjudicataria que la comprobación del replanteo se deberá llevar a cabo en el plazo que establece el artículo 237 de la Ley de Contratos del Sector Público, levantando a tal efecto la oportuna acta; de esta forma, se considerará otorgada la autorización para el inicio de las obras, empezándose a contar el plazo de ejecución de las mismas.

Séptimo.- Notificar el presente acuerdo a la empresa adjudicataria, con la oportuna advertencia de las acciones legales pertinentes.

Octavo.- Remitir copia del presente acuerdo a los Servicios Técnicos Municipales y a la Intervención Municipal, así como a la Tesorería Municipal.

Noveno.- Comunicar a la Junta Consultiva de Contratación Administrativa y al Tribunal de Cuentas, la presente adjudicación para su conocimiento y a los efectos de dar cumplimiento a la legislación vigente.

Décimo.- Publicar el presente acuerdo en la Plataforma de Contratos del Sector Público (Perfil de Contratante), con señalamiento de las acciones legales oportunas.

Undécimo.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia tan ampliamente como sea posible para que en nombre y representación del Ayuntamiento, proceda a la firma de cuantos documentos sean necesarios para la ejecución de este acuerdo, así como para adoptar cualquier medida para solucionar las controversias que surjan como consecuencia de la ejecución y desarrollo de las obras.

IV.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS DE “CARRIL BICI DE CONEXIÓN ENSANCHE-CENTRO HISTÓRICO, FASE I: PLAZA CONSTITUCIÓN – FUENTE TORÁN”, ADJUDICADO A LA MERCANTIL HERMANOS CADEVILLA, SL, Y DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DEFINITIVA CONSTITUDIA. EXPEDIENTE N.º 591/2016.

Antecedentes de hecho

I.- Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de enero de 2016, se adjudicó las obras de “Carril bici de conexión Ensanche-Centro Histórico. Fase I: Plaza Constitución-Fuente Torán en Teruel”, a la empresa Hermanos Caudevilla, SL.

II.- Solicitado informe a Servicios Técnicos Municipales, con fecha 27 de noviembre de 2018, por el Sr. Director del Servicio Técnico de Infraestructuras, se emite informe en el que manifiesta que no hay inconveniente alguno, informando la devolución de garantía constituida por la empresa Hermanos Caudevilla, SL, favorablemente.

III.- En el actuado obra la carta de pago correspondiente al mandamiento de ingreso producido, así como el informe favorable de la Intervención General.

Fundamentos de derecho

I.- Teniendo en cuenta que ha transcurrido el correspondiente plazo de garantía y que procede, en consecuencia, la devolución de la garantía constituida, dado que no figura pendiente de tramitación liquidación alguna, ni consta en el expediente administrativo la existencia de responsabilidades por parte de la empresa adjudicataria, tal y como venía recogido tanto en el pliego de prescripciones técnicas como en el pliego de cláusulas administrativas particulares que rigen la contratación.

II.- Teniendo en cuenta dichos extremos, es necesario dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 102 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

III.- De conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda, corresponden a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades locales las competencias como órgano de contratación respecto de los contratos de obras, de suministro, de servicios, de gestión de servicios públicos, los contratos administrativos especiales, y los contratos privados, cuando su importe no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni, en cualquier caso, la cuantía de seis millones de euros, incluidos los de carácter plurianual, cuando su duración no sea superior a cuatro años, siempre que el importe acumulado de todas sus anualidades no supere ni el porcentaje indicado, referido a los recursos ordinarios del presupuesto del primer ejercicio, ni la cuantía señalada.

En el presente contrato de obras, en forma y en manera alguna, se va a rebasar el plazo de cuatro años, tal y como oportunamente se recoge en el pliego de condiciones, ni se supera el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto, tal y como figura en el informe emitido por la Intervención Municipal

IV.- El órgano competente del presente expediente administrativo, es la Junta de Gobierno Local, en base a la delegación efectuada por parte de la Alcaldía-Presidencia, mediante Decreto nº 389/2016, de 15 de febrero a la Junta de Gobierno Local.

Tras la exposición anterior, la Junta de Gobierno Local, en votación ordinaria y por unanimidad, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Declarar la extinción del contrato de las obras de “Carril bici de conexión Ensanche-Centro Histórico. Fase I: Plaza Constitución-Fuente Torán en Teruel”, a la empresa Hermanos Caudevilla, SL, por los motivos señalados en la parte expositiva del presente acuerdo.

Segundo.- Proceder a la devolución de la garantía definitiva constituida por la empresa Hermanos Caudevilla, SL, que garantizaba el normal desarrollo del contrato de las obras de “Carril bici de conexión Ensanche-Centro Histórico. Fase I: Plaza Constitución-Fuente Torán en Teruel”, en el importe de 4.201,50 euros.

Tercero.- Dese traslado del presente acuerdo a la empresa adjudicataria, con la advertencia de las acciones legales pertinentes, así como a los Servicios Técnicos Municipales y a Intervención General Municipal.

V.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL CON DESTINO A OFICINAS DEL PGOU DEL AYUNTAMIENTO DE TERUEL A LA MERCANTIL MACLATUR, SL. EXPEDIENTE N.º 1.763/2018.

ANTECEDENTES

I).- Aprobación del expediente.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 08-10-2018 se aprobó el expediente de contratación para el arrendamiento de un local con el fin de destinarlo a sede de la Oficina Municipal del PGOU, mediante concurso, varios criterios y en trámite ordinario, expediente n.º 1763/2018.

II).- Convocatoria.- El anuncio de la licitación se publicó en el Boletín Oficial de la provincia de Teruel n.º 202, de fecha 22-10-2018, en el Tablón de Edictos de la Corporación y en la Plataforma de Contratación del Sector Público, en la cual se publicaron los pliegos de condiciones administrativas y de prescripciones técnicas, sin que ningún interesado formulase reclamaciones ni recursos. El plazo de presentación de ofertas, cuya duración fue de veinte días naturales, finalizó a las 14 horas del día 12 de Noviembre de 2018, durante el cual se presentaron **dos ofertas**, según consta en la certificación que obra en el expediente y que resultaron ser las siguientes:

1ª). MACLATUR, S.L., con CIF n.º B-44167120, representada por D. Manuel Tena Espeleta.

2ª). GPC Y ASOCIADOS TALLER DE ARQUITECTURA, S.L.U., CIF B-44164630, representada por D. Angel de Asís Pardillos Bernal.

III).- Apertura del Sobre n.º 1 “Documentación Administrativa”.- El acto de apertura del Sobre número 1, se llevó a cabo en la sesión celebrada por la Mesa de Contratación el día 13-11-2018, en la que se admitieron las dos ofertas presentadas, si bien se acordó conceder un plazo de 3 días hábiles a los dos licitadores para que subsanaran los defectos formales observados en la documentación de sus proposiciones, básicamente declaraciones de estar al corriente en sus obligaciones, alta en el IAE y compulsa de documentos presentados en fotocopia. La subsanación de las deficiencias se llevó a cabo durante los días 15 y 16 de Noviembre de 2018.

IV).- Apertura del Sobre n.º 2 “Proposición Económica, Documentación Técnica y Complementaria”.- Calificada la documentación por la Mesa, los dos licitadores son admitidos inicialmente, sin perjuicio del posterior análisis del contenido de las proposiciones. La apertura del sobre número 2 se realizó en la sesión pública de la Mesa celebrada el día 20-11-2018, convocada a través del Tablón de Edictos de la Corporación, de la Plataforma de Contratos del Sector Público y avisados personalmente ambos licitadores, resultando de forma esquemática, los siguientes datos fundamentales:

SOBRE N.º 2: “PROPOSICIÓN ECONÓMICA, DOCUMENTACIÓN TÉCNICA Y COMPLEMENTARIA”	MACLATUR, S. L. B-44167120	GPC Y ASOCIADOS TALLER DE ARQUITECTURA, SLU B-44164630
A). PROPOSICIÓN ECONÓMICA: Hasta 5,00 puntos.	-	-
1). CANON MENSUAL. Tipo máximo , 1.080 + 226,80 IVA= 1.306,80 €/mes	1.000 € / mes + 210 € IVA= 1.210,00 €	830 €/mes + 174,30 € IVA= 1.004,30 €
2). CLIMATIZACIÓN, CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN: - Máximo, 120 € + IVA/mes, meses uso calefacción y - Maximo, 85 €+IVA/mes, meses uso de refrigeración.	No consta	No consta
B). DOCUMENTACIÓN TÉCNICA: Hasta 9,90 Puntos.	-	-
3). PLANO GENERAL firmado por técnico competente	Presenta Plano General	Presenta Plano General, Técnico firmado por Técnico competente
4). PLANO DE PLANTA/S justificando requisitos exigidos	Presenta plano de 2 plantas: 2º A y 2º B	Presenta plano de la planta del local
5). CERTIFICADO adecuación de instalaciones por técnico competente y protección Incendios.	Presenta certificado de instalaciones eléctricas, de gas, de dirección de obra	Presenta certificado de eficiencia energética y otros certificados de instalaciones

6). FOTOGRAFÍAS EN COLOR para valorar el estado de conservación general	Constan fotografías en color del local ofertado	Constan fotografías en color del local ofertado
7). PARA VALORACIÓN ASPECTOS VALORABLES: - <u>SUPERFICIE ÚTIL</u> , Plano anterior, Hasta <u>2,50 puntos</u> - <u>FUNCIONALIDAD</u> , Planos anteriores, H. <u>2,00 puntos</u> - <u>ITINERARIO</u> Aytº-Oficina,Plano situación.H/ <u>2 puntos</u> - <u>INS REFRIGERACIÓN</u> , Plano+ certificado. H/ <u>2 puntos</u> - <u>CERT. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA</u> . H. <u>1,40 puntos</u>	Estudio de la documentación y Baremación: A efectuar por el Sr. Arquitecto Director de la Oficina del PGOU.	Estudio de la documentación y Baremación: A efectuar por el Sr. Arquitecto Director de la Oficina del PGOU.

V).- Encargo de baremación y aclaraciones/ subsanación de defectos del Sobre n.º 2.- La Mesa de Contratación requirió al Arquitecto Director de la Oficina del PGOU y miembro de la Mesa, para que proceda al examen y estudio de la documentación presentada y emita el informe de baremación de las ofertas presentadas, sin perjuicio de que a través de la Secretaría- Unidad de Patrimonio, se soliciten a los interesados las aclaraciones o subsanación de defectos que resulten necesarias para efectuar la valoración. A tal efecto se concedió un plazo de 5 días hábiles a ambos licitadores para que efectuaran la aclaración o subsanación de los siguientes extremos:

I.- MACLATUR S.L.

1.- Los planos deberán ir firmados por técnico legalmente competente, por lo que se insta al licitador a subsanar el defecto, presentando los planos firmados por un técnico competente.

2. Certificado de instalaciones. A tenor de la cláusula 2, 2.2, d) del PPT y 1.1. d) del PCAP, debe aportar certificado emitido por técnico competente sobre adecuación de las instalaciones a la normativa.

3. Coste de climatización, calefacción y refrigeración. Debe aclarar si el local ofertado tiene instalaciones que permitan establecer el gasto exacto e individualizado por dichos consumos o en el caso de instalaciones centralizadas con gasto no individualizado, qué cantidades oferta por gastos de climatización y refrigeración, sin superar el máximo establecido de 120 € y 85 €, IVA no incluido (cláusula 8.1. b) del PCAP).

II.- GPC Y ASOCIADOS TALLER DE ARQUITECTURA S.L.U.

1.- Los planos deben contener todos los extremos exigidos en los pliegos, por lo que se insta al licitador a subsanar dicha omisión.

2.- División del local en las dependencias exigidas y ascensor. Parece que el local no está dividido en las dependencias mínimas exigidas en los pliegos; se acreditará con claridad si tal división existe. Igualmente respecto de la comunicación vertical mediante ascensor que tampoco parece estar resuelta.

3. Coste de climatización, calefacción y refrigeración. Debe aclarar si el local ofertado tiene instalaciones que permitan establecer el gasto exacto e individualizado por dichos consumos o en el caso de instalaciones centralizadas con gasto no individualizado, qué cantidades oferta por gastos de climatización y refrigeración, sin superar el máximo establecido de 120 € y 85 €, IVA no incluido (cláusula 8.1. b) del PCAP).

VI).- Aclaraciones y aportación de documentos por los interesados.- Dentro del plazo de cinco días hábiles concedido, los licitadores presentaron las aclaraciones y documentos que consideraron

conveniente para aclarar el contenido de su oferta (sin modificarla) y subsanar las omisiones detectadas.

La cláusula 15.1 del pliego de cláusulas administrativas particulares que rige este procedimiento establece que la presentación de proposiciones por los interesados implica la aceptación incondicionada por el licitador del contenido de la totalidad de sus cláusulas, sin salvedad alguna y vinculan tanto a la Administración como a los licitadores participantes en el procedimiento de adjudicación, en línea con constante y reiterada doctrina y jurisprudencia sobre la materia (acuerdos 20/2018 y 125/2018, de 20 y 21 de diciembre de 2018 y 101/2018, de 04-10-2018 del Tribunal A. de Contratos de Navarra, Resolución 480/2018, de 18-05-2018 del TACRC; SSTs de 25-05-1999, 18-11-1987, 06-02-1988, 20-07-1988, etc.); el Pliego de Condiciones constituye la Ley del Contrato y tiene carácter vinculante para las partes.

VII).- Informes de Baremación.- A la vista del contenido de las ofertas presentadas y de las aclaraciones y documentación complementaria aportada, el Arquitecto Municipal Director de la Oficina del PGOU emitió dos informes con fechas 13 y 17 de Diciembre de 2018, a efectos de la baremación de las ofertas, con las siguientes conclusiones fundamentales:

a)- En el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares -PPTP- (anexo del PCAP) se establecen las condiciones extrínsecas e intrínsecas que deberá de cumplir el local. En el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (**PCAP**) **se establece la documentación para acreditar estos extremos que, en todo caso, tienen el carácter de condiciones obligatorias.**

Según el apartado correspondiente del **PCAP**, **tienen la consideración de condiciones mínimas exigibles**, entre otras y deberán acreditarse mediante los planos correspondientes firmados por técnico legalmente competente:

* Plano/s de planta, justificando:

- La comunicación vertical mediante ascensor y

- La distribución de las dependencias, con indicación de las superficies útiles y la superficie útil total. La distribución resolverá, al menos, las dependencias siguientes, para las que figura la superficie aproximada y las bases mínimas de enchufe (E) y de telecomunicaciones, telefonía y datos, (TD):

. Dirección: arquitecto director, 15 m² (2E+1TD).

. Área urbanística-polivalente: arquitecto-geógrafo-economista, 20 m² (4E+3TD).

. Área infraestructuras-servicios urbanos, elaboración de documentación gráfica: ingeniero de caminos-delineantes: 20 m² (4E+3TD).

. Área jurídico: licenciado en Derecho, 15 m² (2E+1TD).

. Área administrativa-archivo: administrativo-auxiliar, 20 m² (3E+2TD).

. Dos aseos, dotados de taza y lavabo.

Bien sabido que la superficie útil total no será inferior a 105 m², ni superior a 200 m² útiles.

. Huecos de iluminación/ventilación de cada dependencia.

. Instalaciones de protección contra incendios, calefacción y, en su caso, de refrigeración.

b)- A la vista de la documentación aportada, valora los aspectos subsanables y los que se cumplen:

1.- MACLATUR S.L.

- Instalaciones de climatización: señala que no permiten la individualización del gasto, por lo que se compromete a repercutir un coste máximo mensual de 120 € (IVA excluido), los meses de uso calefacción y de 85 € (IVA excluido) los meses de uso de refrigeración;

- Los planos, firmados por técnico legalmente competente, son los siguientes:

. Situación. Justifica que el local se encuentra dentro del área obligatoria.

. Distribución y superficies. En la planta 2ª se distribuyen espacios de 18,45 m², 19,43 m², y 15,67 m² y un aseo. En la planta 3ª se distribuyen espacios de 18,86 m² y 13,95 m² y otro aseo. Las superficies útiles en plantas 2ª y 3ª son de 70,47 m² y 46,76 m²; y la superficie útil total es de 117,23 m².

Se justifican: la accesibilidad mediante ascensor en ambas plantas; las superficies de las dependencias son similares a las mínimas exigidas (3 despachos de 20 m², dos de 15 m², dos aseos); la superficie útil total superior a la mínima exigida de 105 m²; la relación entre las superficies de una y otra planta, de modo que represente, al menos el 30% del total (46,76 m² > 35,17 m²). distribución , están en línea con las exigidas.

. Plano de instalaciones de electricidad e iluminación. Se justifican: la iluminación natural y artificial, la ventilación natural, la dotación de bases de enchufe superior a la mínima exigida, la dotación de videoportero.

. Plano de instalación de telecomunicaciones. Se justifica la dotación de bases de voz/datos superior a la mínima exigida.

. Plano de otras instalaciones: alumbrado de emergencia, extinción, ventilación, calefacción y ACS. Justifica lo exigido.

- Se aportan los siguientes certificados, firmados por técnico competente: . Final de obra; . Instalación eléctrica de baja tensión; . Instalaciones térmicas y . Protección contra incendios. Justifica lo exigido.

2.- GPC Y ASOCIADOS TALLER DE ARQUITECTURA S.L.U.

El escrito de la licitadora aclara que la oficina está situada en la planta 4ª y que a la misma se accede desde una "escalera secundaria", puesto que el ascensor se queda en la planta 3ª. Por otra parte, respecto de la distribución, menciona expresamente que "hay un despacho para el director y el resto está en un espacio diáfano ..."

La instalación de calefacción no permite la individualización del gasto, por lo que manifiesta que el máximo coste mensual a repercutir será de 120 € (IVA excluido).

Se presentan los planos siguientes: plano general, plano de planta con la distribución de espacios, plano de comunicación vertical, plano de instalación de protección contra incendios, plano con instalaciones de electricidad, alumbrado e informática, plano con instalación de climatización.

Del análisis de la documentación presentada, informe y planos, queda en evidencia el incumplimiento de algunas de las condiciones obligatorias que debiera satisfacer el local ofertado:

- La comunicación vertical no está resuelta mediante ascensor y
- La distribución no resuelve los espacios mínimos exigidos, concretamente: área urbanística-polivalente destinada a arquitecto-geógrafo-economista, con una superficie orientativa de 20 m²; área de infraestructuras-servicios urbanos, elaboración de documentación gráfica, destinada a ingeniero de caminos-delineantes, con una superficie orientativa de 20 m²; área jurídica destinada a licenciado en Derecho, con una superficie orientativa de 15 m²; área administrativa-archivo destinada a administrativo-auxiliar, con una superficie orientativa de 20 m²; dos aseos (solamente existe uno).

c)- La Cláusula 9 “Criterios de Adjudicación” del Pliego de condiciones administrativas establece que la adjudicación del contrato se realizará de conformidad con los criterios de valoración que se relacionan, que se proponen en el informe técnico y que se indican por orden decreciente de importancia, de conformidad con la ponderación prevista en el pliego de condiciones:

- a) Oferta económica. Hasta 5,00 puntos.
- b) Superficie. Hasta 2,50 puntos.
- c) Funcionalidad. Hasta 2,00 puntos.
- d) Situación. Hasta 2,00 puntos.
- e) Instalación de refrigeración. Hasta 2,00 puntos.
- f) Calificación energética. Hasta 1,40 puntos.
- g) PUNTUACIÓN MÁXIMA TOTAL: 14,90 puntos.

d)- Aplicando tales criterios a la documentación y aclaraciones efectuadas por los licitadores y teniendo en cuenta los aspectos que resultan esenciales, SE EFECTÚA LA SIGUIENTE BAREMACIÓN de las ofertas:

1.- GPC Y ASOCIADOS TALLER DE ARQUITECTURA, SLU. No procede efectuar baremación o valoración de su oferta, porque del análisis de la documentación presentada, queda verificado el incumplimiento de condiciones esenciales exigidas, que son las siguientes:

- La comunicación vertical no está resuelta mediante ascensor.
- La distribución no resuelve los espacios mínimos exigidos, concretamente: área urbanística-polivalente destinada a arquitecto-geógrafo-economista, con una superficie orientativa de 20 m²; área de infraestructuras-servicios urbanos, elaboración de documentación gráfica, destinada a ingeniero de caminos-delineantes, con una superficie orientativa de 20 m²; área jurídica destinada a licenciado en Derecho, con una superficie orientativa de 15 m²; área administrativa-archivo destinada a administrativo-auxiliar, con una superficie orientativa de 20 m²; dos aseos (solamente existe uno).

2.- MACLATUR, S.L. La baremación que se efectúa es la siguiente:

- a) Oferta económica. (Máximo, 5,00 puntos). Tipo de licitación 1.080 €/mes (IVA excluido), oferta 1.000 €/mes (IVA excluido); supone una reducción de 50 €/mes (descontando la fracción); se le otorga 1 punto.
- b) Superficie. (Máximo, 2,50 puntos). La superficie mínima son 105 m² y se ofertan 117,23 m²; supone una mejora de 10 m² (descontando la fracción); se le otorga 1 punto.
- c) Funcionalidad. (Máximo, 2,00 puntos). La oferta contempla las dependencias en dos plantas, si bien cumple la ratio establecida entre ambas superficies. Se le otorgan 0 puntos.
- d) Situación. (Máximo, 2,00 puntos). El local ofertado se encuentra a menos de 150,00 m del Ayuntamiento. Se le otorgan 2,00 puntos.
- e) Refrigeración. (Máximo, 2 puntos). El local cuenta con instalación de refrigeración a pesar de no tener orientación sur, oeste, o estar iluminado cenitalmente. Se le otorgan 2,00 puntos.
- f) Calificación energética. (Máximo, 1,40 puntos). No se acredita. Se le otorgan 0,20 puntos que corresponderían a la calificación mínima (clase G).
- TOTAL PUNTUACIÓN Oferta de MACLATUR, S. L. → 6,20 puntos.

e)- El Arquitecto redactor de la baremación explicó de forma resumida ante la Mesa el contenido de los informes de baremación de las ofertas, los fundamentos de la valoración y los motivos de incumplimiento de requisitos esenciales exigidos por los que no se ha baremado una de las ofertas.

El interesado D. Angel de Asís Pardillos Bernal, representante de la licitadora GPC y Asociados Taller de Arquitectura SLU, mostró su sorpresa y disconformidad por la exclusión de la baremación de su representada, al entender que cumple con los requisitos exigidos y solicitó aclaraciones que se le ofrecieron en el mismo acto, informándole, no obstante, que puede formular los recursos o ejercer las acciones correspondientes a partir de la fecha de notificación del acuerdo de adjudicación del contrato.

VIII). Resumen de la Baremación. A la vista del análisis y baremación efectuada, resulta:

- **GPC Y ASOCIADOS TALLER DE ARQUITECTURA, SLU:** Su oferta queda excluida e inadmitida de la licitación, por incumplimiento de condiciones técnicas esenciales exigidas en los pliegos de condiciones administrativas y de prescripciones técnicas particulares, cuya justificación no es discrecional, sino de obligado cumplimiento.

- **MACLATUR, S. L. obtiene una puntuación de 6,20 puntos** sobre un máximo de 14,90 puntos.

IX.- Órgano de contratación. La competencia para la adopción del acuerdo de adjudicación del contrato de arrendamiento corresponde a la Alcaldía- Presidencia de la Corporación, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la vigente LCSP 9/2017. No obstante, dicha competencia se encuentra delegada en la Junta de Gobierno Local en virtud del Decreto de la Alcaldía número 389/2016, de 15 de febrero, Dispositivo 4º, Área de Patrimonio, por lo que corresponde a la Junta de Gobierno la adopción del correspondiente acuerdo, sin perjuicio de la posibilidad de avocación de la competencia por

parte del órgano delegante.

Tras la exposición anterior, la Junta de Gobierno Local, en votación ordinaria y por unanimidad, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Admitir la oferta presentada por la mercantil MACLATUR, S. L. para optar al contrato de arrendamiento de local con destino a Oficina Municipal del PGOU por cumplir los requisitos exigidos y excluir o rechazar la oferta presentada por la compañía GPC Y ASOCIADOS TALLER DE ARQUITECTURA, SLU, que no se ha baremado, porque queda verificado el incumplimiento de condiciones esenciales exigidas en los pliegos de condiciones reguladores del procedimiento, ya que la comunicación vertical no está resuelta mediante ascensor hasta la 4ª planta donde se ubica el local y la distribución no contempla los espacios mínimos exigidos en los pliegos para varias dependencias, según los antecedentes que ya constan detallados en los informes técnicos, en el acta de la Mesa y en el presente documento.

Segundo.- Declarar la validez del acto de licitación celebrado y ADJUDICAR el contrato de arrendamiento de un local para destinarlo a Oficina Municipal del PGOU del Ayuntamiento de Teruel a la única oferta válida y admitida que corresponde a la mercantil MACLATUR, S. L., CIF n.º B-44167120, con domicilio en Teruel, C/ Tozal, n.º 6, C.P. 44001, a la que se le otorga una puntuación de 6,20 puntos asumiendo la Mesa el informe de baremación emitido por el Técnico.

La adjudicación de contrato se lleva a cabo dentro del plazo máximo de tres meses establecido desde la apertura de las ofertas y bajo las siguientes condiciones fundamentales:

- Canon o alquiler mensual: 1.000 € / mes + 210 € IVA= 1.210,00 €, IVA calculado al tipo general actualmente vigente que es del 21%.

Dicho canon no incluye los gastos de suministros individualizados como energía eléctrica, agua, teléfono, basuras, alcantarillado, ni los costes de climatización, calefacción y refrigeración.

- Duración del contrato: Cuatro años, prorrogables anualmente hasta dos años más, si bien el Ayuntamiento podrá resolver el contrato con anterioridad en caso de haber finalizado los trabajos del PGOU.

- Gastos de publicidad: El adjudicatario queda obligado a pagar los gastos de publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel, que ascienden a 98,64 €

- Garantía definitiva.- El adjudicatario deberá depositar una fianza definitiva de 1.000,00 € en fondos municipales en el plazo máximo de 15 días hábiles contados a partir de la notificación del acuerdo de adjudicación, si bien podrá aplicar la fianza provisional a la definitiva si así lo desea (Cláusulas 8ª y 11ª del pliego de condiciones).

- Asimismo, el interesado debe cumplir las demás condiciones incluidas en su oferta y las previstas en el pliego de condiciones regulador del procedimiento.

- Tras la notificación de la adjudicación se formalizará el correspondiente contrato suscrito por

las partes ante el Secretario General de la Corporación.

Tercero.- Requerir al adjudicatario, para que, de conformidad con lo dispuesto en la cláusula 8, del pliego que rige la licitación, en el plazo de 10 días hábiles contados a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación de la adjudicación deberá justificar hallarse al corriente de las obligaciones tributarias, con la Seguridad social y con el Ayuntamiento de Teruel, salvo que lo hubiera efectuado con anterioridad y sin perjuicio de la posibilidad, en su caso, de obtención de los certificados de oficio por el Ayuntamiento.

Cuarto.- El abono de la renta mensual se efectuará dentro de los primeros siete días de cada mes, según lo establecido en la Cláusula 14ª del pliego de condiciones.

Quinto.- Devolver al licitador GPC Y ASOCIADOS TALLER DE ARQUITECTURA, SLU la fianza o garantía provisional de 1.000,00 € en la cuenta bancaria que indique el interesado, al no haber resultado adjudicatario del contrato y haber sido excluida su oferta, cuya garantía constituyó para tomar parte en la licitación.

Sexto.- Una vez adoptado el acuerdo de adjudicación, éste se notificará al adjudicatario y al licitador cuya oferta ha resultado excluida, sin perjuicio del ofrecimiento de los recursos y acciones que procedan y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel, en la plataforma de contratos del sector público, en la página de transparencia del Ayuntamiento de Teruel y en el Tablón de Edictos de la Corporación, para el debido conocimiento.

Séptimo.- Dar traslado de la presente resolución a las Concejalías Delegadas de Patrimonio y Urbanismo, a la Intervención Municipal, a la Oficina Municipal del PGOU, al Servicio Técnico de Arquitectura, a la Tesorería y a Unidad de Gestión Tributaria y al Regente Municipal para su conocimiento y efectos.

VI.- CESIÓN GRATUITA DE USO DE LA VIVIENDA DE TITULARIDAD MUNICIPAL SITA EN C/ JAIME I EL CONQUISTADOR A CÁRITAS DIOCESANA DE TERUEL Y ALBARRACÍN. EXPEDIENTE N.º 1.105/2018.

Antecedentes de Hecho

I.- Solicitud de CÁRITAS DIOCESANA. Con fecha 22 de Mayo de 2018, Registro de Entrada n.º 2018008439, se presentó un escrito sin documentación anexa, suscrito por el representante de la Entidad CÁRITAS DIOCESANA DE TERUEL Y ALBARRACÍN (CÁRITAS), CIF R-4400278-J y domicilio social en Teruel, con membrete de la Subdelegación del Gobierno en Teruel. En dicho escrito se hacía constar que “en acuerdo de colaboración firmado con el Instituto Aragonés de la Mujer y la Unidad de Violencia sobre la mujer en la Subdelegación del Gobierno en Teruel, solicita la cesión de una vivienda para uso social para personas en situación de riesgo social.”

II.- Providencia de inicio. Mediante Providencia de fecha 28-05-2018, la Concejala Delegada de Patrimonio dispuso la instrucción del expediente, adscribiendo su conocimiento a la Unidad

Administrativa de Patrimonio.

III.- Ampliación de la solicitud y aportación de documentación. Previo requerimiento por parte de la Unidad gestora de fecha 20-7-2018, Cáritas solicitó de nuevo la cesión de la vivienda antes mencionada, para destinarla a uso social de personas en situación de riesgo social durante un plazo de 25 años, habida cuenta de las dificultades que ha detectado para el acceso a la vivienda a la población en situación de exclusión que atiende la Entidad, para lo cual aportó la siguiente documentación junto con los escritos Reg. de Entrada núms. 2018011486 y 2018012019, de fechas 24-04-2018 y 01-08-2018, respectivamente:

- Proyecto vivienda- Memoria de Actividades. Acompaña documento detallando la descripción y fines del proyecto, justificación de la necesidad y contenido del mismo, descripción del contenido y actividades, objetivo general, objetivos operativos, perfil de beneficiarios y criterios de selección. Añade, asimismo, un tríptico con la Memoria de 2017 de la Entidad.

- Estatutos aprobados por el Obispado con fecha 08-09-2007 y diligenciados por el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia con fecha 13-08-2008, en los que se establece que Cáritas Diocesana de Teruel y de Albarracín es una Asociación pública con arreglo al Derecho Canónico, sin ánimo de lucro y miembro confederado de Cáritas Aragón y Cáritas Española, cuyos fines se enmarcan en la acción caritativa y social con preferencia por los pobres y desfavorecidos.

- Certificado de encontrarse al corriente de pago en las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social de fechas 27-06-2018.

- Tarjeta CIF de la Entidad y DNI n.º 18.409.759-F del representante, el Director D. Juan Marco Déler, cargo para el que fue nombrado con fecha 17-03-2017 por el Obispo de Teruel y Albarracín, en cumplimiento de lo establecido en sus Estatutos.

- Certificación del Registro y Autorizaciones de Entidades, Centros y Servicios Sociales del Gobierno de Aragón de 20-05-2013, en la que se hace constar que la Entidad Cáritas Diocesana de Teruel y Albarracín, CIF R4400278J consta inscrita en dicho Registro, junto con justificantes de inscripción de la Entidad en los registros autonómicos.

- Asimismo, se expidió de oficio certificación de la Tesorería Municipal de fecha 12-09-2018, en la que consta que la Entidad Cáritas Diocesana de Teruel no tiene deudas pendientes de naturaleza tributaria o cualquiera otra en relación con el Ayuntamiento de Teruel.

IV.- Datos de la vivienda. 1. La vivienda de titularidad municipal objeto de este expediente tiene concedida la calificación de Vivienda de Protección Oficial de Promoción Pública, en virtud de Resolución de la División Provincial del ISVA en Teruel, de 8 de Abril de 1992 (Expediente TE-88/120). Dicha calificación se mantendrá durante 30 años, según lo previsto en el Decreto regulador de 1978, por lo que quedará despojada de la calificación de VPO de Promoción Pública en el año 2022.

2. Los datos registrales de la vivienda son los siguientes: Vivienda protegida (VPO) en C/ Jaime I el Conquistador, n.º 2, 3º, puerta 4, de Teruel. Finca registral n.º 28002; libro 296, tomo 638, folio 140;

Superficie, 73,56 m² construidos; Trastero, 33,79 m².

3. En el documento público de compraventa y constitución de hipoteca de fecha 26-06-2009, otorgado ante el notario D. Luis Arturo Pérez Collados, n.º de protocolo 758, el Director del Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón en Teruel enajenó el inmueble al Ayuntamiento de Teruel, en ejecución de los acuerdos adoptados por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 29-11-1993, en el que consta la siguiente descripción del inmueble:

Finca n.º 60, vivienda 49, tipo I, sita en la planta piso 3º, puerta 4, del bloque 3, calle en proyecto, número 2. Consta de dos dormitorios, cocina, comedor estar y cuarto de baño. Tiene una superficie construida de 73,56 m² y útil, de 58,87 m² y como anejos, la plaza de garaje y el cuarto trastero marcado con el número 17 en la planta sótano del conjunto B, con una superficie total construida de 33,79 m² y útil de 26,65 m², incluida la parte proporcional de zonas de tránsito. Inscrita, como antes se indica, en el tomo 638, folio 140, finca 28002, Inscripción 1ª. Referencia Catastral nº 2466102XK6626E0017JW.

Según consta en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos, en la escritura pública notarial de 2009 se procedió a la cancelación de la condición resolutoria que imponía la obligación de ceder la vivienda en régimen de arrendamiento con opción de compra a alguna persona.

4. Según consta en la certificación de la Secretaría General de fecha 23-11-2018 incorporada al expediente, el inmueble figura inscrito en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos, Epígrafe I, Inmuebles, Subepígrafe "Urbana", Código 11-385; naturaleza del dominio, Patrimonial y recoge los datos registrales y descriptivos fundamentales indicados en los apartados anteriores. El alta de la vivienda se produjo por actualización de la ficha 11-117, que recogía de forma conjunta las 11 viviendas de titularidad municipal sitas en el mismo inmueble. Los antecedentes relativos a la adquisición de esta vivienda constan en el expediente administrativo 839/1994, obrante en el archivo municipal con el código 2-3-1-6, signatura 4.406-1.

5. La vivienda se encuentra actualmente libre y a disposición del Ayuntamiento de Teruel.

V.- Informe de Participación Ciudadana y Servicios Generales. Previa solicitud de la Dependencia de Patrimonio planteada el 04-09-2018 al objeto de que verificar si la Entidad CÁRITAS DIOCESANA DE TERUEL, con CIF R-4400278-J, se encuentra inscrita en el Registro Municipal de Asociaciones, la Unidad de Servicios Generales y Participación Ciudadana emitió informe el día 07-09-2018 en el que hace constar:

"Que en el Registro Municipal de Asociaciones no consta inscrita la Entidad CÁRITAS DIOCESANA DE TERUEL, ni a día de la fecha consta recibida en este Departamento solicitud de dicha Asociación para su inscripción".

VI.- Comunicación a la Concejalía Delegada de Servicios Sociales. Con fecha 04-09-2018 se dio cuenta a la Concejalía Delegada de Servicios Sociales de la solicitud formulada por Cáritas para conocimiento y en solicitud de información o manifestación por dicha Concejalía, en su caso, de los extremos correspondientes en relación con este expediente.

VII.- Informe de la Unidad de Asuntos Sociales. Habiendo solicitado informe a la Unidad Municipal de Servicios Sociales con fecha 04-09-2018 sobre el expediente de solicitud de cesión del uso del inmueble y sobre la existencia de cualquier otro extremo que se considere necesario para la correcta tramitación del expediente administrativo, con fecha 25-09-2018 la citada Unidad emitió el siguiente informe:

“1.- Consta, en la documentación remitida por Cáritas, un oficio en el que se hace referencia a un acuerdo de colaboración firmado con el Instituto Aragonés de la Mujer (Gobierno de Aragón) y la Unidad de Violencia sobre la mujer en la Subdelegación del Gobierno de Teruel, por el que se solicita la cesión de una vivienda para uso social para personas en situación de riesgo social. Sería ..conveniente disponer del contenido de dicho acuerdo ya que, teniendo en cuenta las funciones y finalidades atribuidas al Instituto Aragonés de la Mujer y a las Unidades de Violencia contra las Mujeres, no quedaría suficientemente acreditado la cesión de la vivienda para personas en situación de riesgo social.

2. En la documentación aportada: DESCRIPCIÓN DE RECURSO O ESTABLECIMIENTO, incluyen en el punto 1 Tipo de recurso o establecimiento. “La vivienda es un centro destinado al alojamiento de personas en situación de exclusión, con dificultades de integración familiar y/o social, en régimen terapéutico de autogestión, bajo la tutela y apoyo técnico de un servicio especializado.” Esta definición es la que figura en el anexo b.7 Vivienda tutelada del Decreto 111/1992, de 26 de mayo de la Diputación General de Aragón, por el que se regulan las condiciones mínimas que han de reunir los servicios y establecimientos sociales especializados. Si la finalidad es constituir una vivienda tutelada, ésta deberá reunir los requisitos y condiciones específicas exigidas por el citado decreto:

- Tutela y apoyo técnico de un servicio especializado.*
- Cuando los usuarios del centro sean menores, de edad comprendida entre los 16 y 18 años, las condiciones mínimas materiales y de funcionamiento serán las exigidas por su regulación específica.*
- Contar con un programa de integración supervisados por Técnicos cualificados del servicio de referencia.*
- Las unidades que la componen serán: Integradas: Residencial, estancia de día; servicios higiénicos y eliminación de basuras. Integradas o concertadas: cocina; lavandería y mantenimiento. Complementarias: Rehabilitación.”*

VIII.- Escrito aclaratorio de CÁRITAS DIOCESANA. Se requirieron aclaraciones a la entidad solicitante sobre los aspectos dudosos planteados en el informe de la Unidad de Servicios Sociales. En el escrito presentado por CÁRITAS a través de su representante, con fecha 18-10-2018, Reg. de entrada n.º 2018015982, se manifiesta que ha habido cierta confusión, porque en un principio se solicitaba la cesión de la vivienda en base a un acuerdo de coordinación con otras entidades, pero posteriormente se desistió de la primera solicitud que no debe tenerse en cuenta. *En otra nueva solicitud que reitera, solicitan la cesión gratuita del uso de la vivienda mencionada para el alojamiento de familias o personas en situación de necesidad, informando de que no se trata de una nueva vivienda tutelada e instan a que se aplique el mismo procedimiento que en otras cesiones de uso de viviendas para alojamiento de*

personas necesitadas.

En el expediente no figura expresamente que Cáritas desistiera de la primera solicitud presentada, si bien se entiende que el citado escrito de 17 de Octubre de 2018, presentado el día 18, sirve como aclaración y desistimiento de la primera solicitud de cesión para vivienda tutelada, modificando el destino, que ahora será para alojamiento de personas necesitadas.

IX.- Autorización de la Subdirección Provincial de Vivienda de la DGA. Por Resolución de 01-10-2018, la Subdirección Provincial de Vivienda del Gobierno de Aragón en Teruel (Servicio Provincial de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda) confirió autorización al Ayuntamiento de Teruel para que pueda proceder a la cesión gratuita de uso de la vivienda protegida de promoción pública, sita en Teruel, C/ Jaime I El Conquistador, n.º 2, 3ª, pta 4, a Cáritas Diocesana de Teruel y Albarracín, para que sea destinada por la cesionaria a fines sociales.

Finalizada la tramitación, el Ayuntamiento de Teruel debe aportar a la Comunidad Autónoma, copia del contrato de cesión de uso, para su constancia en el expediente y a los efectos establecidos en la normativa reguladora.

Copia de la citada Resolución autonómica fue enviada a este Ayuntamiento el día 3 de Octubre de 2018 (Reg. de entrada n.º 2018015554, de fecha 10-10-2018).

Ambos documentos, la Resolución y el escrito de remisión, fueron recibidos en el Ayuntamiento el citado día 10-10-2018 y el otorgamiento de la autorización se efectúa en cumplimiento de lo exigido en los arts. 14.1 y 19 de la Ley 24/2003, de 23 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, que permite la cesión directa en determinados casos por razones de interés público o social, siempre que los inmuebles se destinen a domicilio habitual y permanente de personas físicas mediante arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, constituyan fórmulas intermedias entre vivienda habitual y residencia colectiva y tengan características adecuadas para atender a los colectivos a que se dirijan, lo que exige autorización previa de la Comunidad Autónoma para llevar a cabo la cesión.

Respecto a las condiciones básicas a que quedará sujeta la cesión gratuita, comunicadas al órgano autonómico competente y que deben incluirse en el documento de cesión de uso, se hacen constar de manera detallada en la propuesta de aprobación incluida en la parte resolutoria final del presente documento.

X.- Informe del Servicio Técnico de Arquitectura. Previa solicitud formulada en relación con la cesión de la vivienda de titularidad municipal sita en C/ Jaime I El Conquistador, n.º 2, 3º, pta. 4, el Arquitecto Municipal, con fecha 25-09-2018 emitió informe descriptivo de dicha vivienda, con Referencia Catastral 2466102XK6626E001JW (en realidad, 2466102XK6626E0017JW), informando si la vivienda resulta apta para su uso y el estado de las instalaciones.

Indica el informante que realizada visita a la vivienda, se señalan las siguientes circunstancias, habiendo observado deficiencias y deterioros sobre la instalación eléctrica, caldera de gas, cocina, instalaciones de agua caliente, agua potable, baño, persianas, falta de llave del trastero, carencia de

nevera y lavadora y campana extractora. A su juicio, se deberían realizar actuaciones con carácter previo a la ocupación de la vivienda en relación con las instalaciones eléctrica, fontanería, gas, caldera, campana, extractores, reposición de azulejos en el baño, obras de albañilería y limpieza. En el caso de que se determine ceder la vivienda tras la realización de las obras, se deberá adjudicar un contrato de obras para el acondicionamiento de la vivienda.

XI.- Alta del suministro eléctrico. Según información facilitada el día 23-11-2018 por el electricista del Servicio Técnico de Infraestructuras, desde el 19-11-2018 ya se encuentra de alta a nombre del Ayuntamiento de Teruel el contrato del punto de suministro eléctrico ES0031300332508015NZ0F correspondiente a la vivienda en trámite de cesión, sin perjuicio de que el cesionario asuma los gastos por dicho concepto a partir de la fecha de efectos de la cesión.

XII.- Informe del Servicio Técnico de Infraestructuras. El Ingeniero Técnico Municipal de la Unidad de Infraestructuras emitió informe con fecha 14-12-2018 en relación con el estado y situación de la vivienda sita en C/ Jaime I el Conquistador, n.º 2, 3º, puerta 4, de Teruel, en el que básicamente se hace constar lo siguiente:

- La instalación eléctrica de la vivienda ha sido revisada por la brigada municipal de electricidad y se han reparado las deficiencias existentes, encontrándose las instalaciones en estado de uso adecuado.

- La caldera de gas que existía en la vivienda no tenía reparación y se ha instalado una caldera nueva de condensación, marca ROCA (Victoria Condens 24/24F).

- La cocina de gas ha sido adaptada al uso de gas natural.

- Las instalaciones de agua potable y de agua caliente sanitaria funcionan correctamente.

- Se ha instalado una campana extractora en la cocina.

- Respecto a los contratos de los suministros de agua, gas y electricidad, se han dado de alta a nombre del Ayuntamiento y se pasarán a nombre de Cáritas una vez se realice la cesión de la vivienda.

- Respecto a la reposición de azulejos en el baño, obras de albañilería complementarias, reparación de persianas y limpieza, Cáritas manifestó su intención de hacerse cargo de dichas actuaciones.

- Por ello, según entiende el informante, no existe inconveniente para la cesión de la vivienda.

XIII.- Providencia de la Concejalía Delegada. La Concejala Delegada de Patrimonio dictó una Providencia el día 21 de diciembre de 2018 haciendo constar, en esencia lo siguiente:

1). Los documentos aportados y las explicaciones efectuadas por Cáritas despejan las dudas planteadas por la Unidad de Asuntos Sociales, generadas respecto a la finalidad de la cesión de uso de la vivienda solicitada, quedando aclarado que la finalidad o destino de la cesión es el uso de personas en situación de riesgo social, por lo que se insta a proseguir con la tramitación de la cesión.

2). La cesión de uso incluye la vivienda y los anejos, consistentes en la plaza de garaje y el cuarto trastero marcado con el número 17, según la descripción que consta en el documento público de compraventa y en la inscripción registral.

3). El Ayuntamiento asume la puesta a punto y revisión de las instalaciones eléctrica y de agua, la caldera y cocina de gas natural, la campana de extractora de la cocina y los contratos de suministros que pasarán a nombre de la cesionaria cuando se lleve a efecto la cesión. Por su parte, Cáritas asumirá, con sus propios medios o de forma indirecta, los trabajos y costes que supongan la reposición de azulejos, obras de albañilería complementarias, reparación de persianas, limpiezas y similares.

XIV.- Informe de Intervención. Previo sometimiento del expediente, la Intervención Municipal emite informe de fiscalización favorable sobre la cesión gratuita de uso de la vivienda de referencia a CÁRITAS DIOCESANA DE TERUEL Y ALBARRACÍN, acreditando dicha fiscalización mediante la firma del presente documento juntamente con el Técnico de la Unidad de Patrimonio, responsable de la instrucción del expediente.

Fundamentos de Derecho

I.- LEGISLACIÓN APLICABLE.-Viene fundamentalmente constituida por las siguientes normas:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL).
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).
- Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003 del PAP.
- Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón (LALA).
- Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón (RBASO).
- R. D. 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las entidades Locales (ROF).
- Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre (TRLCSPP).
- Ley 39/2015, de 1 de Octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por R. D. Legislativo 781/1986, de 18 de abril (TRRL).
- Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida (BOA n.º 156, de 31-12-2003 y BOE n.º 14, de 16-1-2014)

- Decreto 211/2008, de 4 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Solicitantes de Vivienda Protegida y de Adjudicación de Viviendas Protegidas de Aragón (que derogó el anterior Reglamento aprobado por Decreto 80/2004, de 13-4-04).
- Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por R.D. 1372/1986, de 13 de junio (RB).
- Código Civil (CC).

II.- Personalidad jurídica de CÁRITAS DIOCESANA DE TERUEL Y ALBARRACÍN (CARITAS), entidad no inscrita en el registro municipal de asociaciones. Consta que CARITAS goza personalidad jurídica propia y según ha quedado acreditado, se trata de una entidad sin ánimo de lucro. Del informe de la Unidad de Participación Ciudadana y Servicios Generales de fecha 25-09-2018 se deriva que en el Registro Municipal de Asociaciones no se encuentra inscrita la Entidad CÁRITAS DIOCESANA DE TERUEL, ni consta recibida en ese Departamento solicitud de dicha Asociación para su inscripción.

III.- Reglamento de Participación Ciudadana y Beneficios a las Asociaciones en el ROF. En lo que respecta a la inscripción de las Asociaciones vecinales, el Reglamento municipal de participación ciudadana se basa en los arts. 232 a 236 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por R. D. 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF), a cuyo efecto, dichos preceptos establecen la posibilidad de aprobar vías de subvenciones económicas, incluso para los gastos generales y actividades, acceso a medios públicos municipales para la defensa de los intereses generales o sectoriales de los vecinos, etc., derechos reconocidos a las asociaciones que sólo serán ejercitables por aquellas que se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Asociaciones Vecinales (art. 236 del ROF).

El artículo 236 limita a las Asociaciones Vecinales el reconocimiento de los derechos expresamente previstos en los mencionados arts. 232 a 235, pero es una limitación sólo respecto a las vías de apoyo, subvención y cesión previstas en esos preceptos, a las que sólo tienen derecho las Asociaciones inscritas, pero no es una prohibición absoluta para que, tanto las asociaciones como otro tipo de personificaciones públicas o privadas sin ánimo de lucro puedan obtener otro tipo de ayudas, cesiones o beneficios, siempre con fundamento en los intereses públicos o sociales de ámbito municipal.

La regulación contenida en los arts. 232 a 236 del ROF es desarrollo del art. 72 de la LRBR/7/1985 incluido en el Capítulo IV “*Información y Participación Ciudadana*” y establece:

“Artículo 72.- Las Corporaciones locales favorecen el desarrollo de las asociaciones para la defensa de los intereses generales o sectoriales de los vecinos, les facilitan la más amplia información sobre sus actividades y, dentro de sus posibilidades, el uso de los medios públicos y el acceso a las ayudas económicas para la realización de sus actividades e impulsan su participación en la gestión de la Corporación en los términos del número 2 del artículo 69. A tales efectos pueden ser declaradas de utilidad pública”.

La regulación legal del art. 72 de la Ley está constreñida a la información y participación ciudadana al desarrollo de asociaciones para unos fines concretos, lo que no impide que las

Corporaciones Locales acuerden o dispongan otras vías de apoyo o fomento a asociaciones y otras entidades privadas sin ánimo de lucro, en defensa de los intereses generales del municipio.

IV.- Sobre el derecho de cesión de uso a entidades públicas. A este respecto, hay que tener en cuenta lo dispuesto en el art. 145 de la LPAP que establece:

“145.1. Los bienes y derechos patrimoniales de la Administración General del Estado (AGE) cuya afectación o explotación no se juzgue previsible, podrán ser cedidos gratuitamente, para la realización de fines de utilidad pública o interés social de su competencia, a comunidades autónomas, entidades locales, fundaciones públicas o asociaciones declaradas de utilidad pública.

4. Cuando la cesión tenga por objeto la propiedad del bien o derecho, sólo podrán ser cesionarios las comunidades autónomas, entidades locales o fundaciones públicas.”

Y por otro lado, en desarrollo de la LPAP, el art. 134 del R.D. 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas dice respecto a la cesión de uso gratuita:

“134. 1. El uso de los bienes o derechos patrimoniales de la AGE podrá ser cedido para fines de utilidad pública o interés social a las personas jurídicas señaladas en los apartados 1 y 2 de la Ley (LPAP) por un plazo de tiempo determinado.”

No obstante, los preceptos del art. 145 LPAP y 134 del Reglamento no constituyen legislación básica, a tenor de lo establecido en la Disposición Final 2ª de la Ley 33/2003 y sólo tienen carácter supletorio, en defecto de normativa específica, de carácter sectorial, local o autonómica, en función de la materia. El Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por R.D. 1372/1986, de 13 de junio, no determina nada al respecto, por lo que hay que estar a la normativa autonómica que se analiza a continuación.

En esencia y siguiendo la doctrina y los arts. 1740 y 1741 del Código Civil, la institución de la cesión de uso, por la que una de las partes cede a otra una cosa gratuitamente para que la use durante un tiempo y se la devuelva al final del plazo fijado, viene a ser el “comodato” (*commodatum*), que no transfiere la propiedad, sino sólo el uso de la cosa. En suma, se trata de un contrato real, unilateral y gratuito, si bien en el ámbito administrativo se prevé y regula de manera expresa.

V.- Cesión de la titularidad en el Texto Refundido de 1986 y en el RB. La legislación estatal de régimen local tampoco contempla de una manera expresa la cesión de uso de inmuebles. Ni lo hace el Reglamento de Bienes anteriormente citado, ni tampoco el Texto Refundido de Régimen Local de 1986 (TRRL). El art. 109.2 del RB, como manifiestan algunos autores, se refiere a “la donación” con el eufemismo de “cesión gratuita”, reproduciendo ese precepto en el art. 79.2 del TRRL que permite la cesión gratuita de bienes inmuebles patrimoniales (cesión de la titularidad, no sólo del uso) a entidades o instituciones públicas y para fines que redunden en beneficio de los habitantes del término municipal, así como a las instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro.

Aplicando el principio doctrinal y jurisprudencial “*qui potest prius, potest minus*”, hay que interpretar que si la norma permite la cesión gratuita del dominio de un inmueble a una entidad privada sin ánimo de lucro, con mayor razón y fundamento podrá acordarse una cesión solamente de uso a favor de la misma entidad y la norma tampoco excluye a asociaciones ni fundaciones privadas, sino que se refiere a “entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro”, en cuyo ámbito se encuentra CÁRITAS DIOCESANA DE TERUEL y ALBARRACÍN.

VI.- Análisis de las facultades de cesión de uso en la legislación autonómica. La cesión gratuita de la propiedad, además de en el art. 79 del TRRL, se contempla y regula en la normativa autonómica aragonesa, concretamente en los artículos 187 de la LALA y 118 del RBASO en similares términos a los contenidos en la normativa estatal, por lo que, de no haber más regulación, podría interpretarse que es de aplicación el citado principio “*qui potest prius, potest minus*”, aunque en este caso no resulta necesario, ya que el derecho positivo autonómico regula expresamente la figura de la cesión de uso.

a). El art. 184 de la LALA determina:

“2. El arrendamiento y CUALQUIER OTRA FORMA DE CESIÓN DE USO de los bienes patrimoniales se regirán por la normativa reguladora de la contratación. Será necesaria la realización de subasta pública siempre que la duración de la cesión sea superior a cinco años o su precio exceda del 5% de los recursos ordinarios del presupuesto.

Excepcionalmente y de forma justificada, podrá hacerse por concurso, aún cuando el plazo de cesión sea superior a cinco años y su precio exceda del 5% de los recursos ordinarios, cuando el arrendamiento o cesión de uso tenga por objeto el fomento de actividades de carácter económico y el destino del uso de los bienes patrimoniales sea la implantación o ejercicio de actividades propiamente económicas que redunden notoriamente en la satisfacción de necesidades de interés general de los vecinos.

En todo caso, el usuario habrá de satisfacer un precio que no podrá ser inferior al 6% del valor en venta de los bienes.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, las Corporaciones locales podrán tener en cuenta motivos que hagan prevalecer criterios de rentabilidad social sobre los de rentabilidad económica, en aquellos casos en que el uso del bien se destine a la prestación de servicios sociales, actividades culturales y deportivas y otras análogas que redunden en beneficio de los vecinos. En estos supuestos podrán ceder el uso de los bienes patrimoniales directamente o por concurso, de forma gratuita o con la contraprestación que pueda convenirse, a otras Administraciones y entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro para su destino a fines de utilidad pública o de interés social. El acuerdo deberá determinar la finalidad concreta a que habrán de destinarse los bienes, el plazo de duración, o su carácter de cesión en precario”.

b). El art. 102 del RBASO reproduce el contenido del art. 184 de la LALA respecto a la posibilidad legal de acordar cesiones de uso por motivos sociales a entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro.

Los convenios y acuerdos entre los Entes Locales y entidades legalmente constituidas para fines

de interés local, social o ciudadano forman parte de lo que se ha denominado como un ejemplo de “Administración Concertada”, en cuyo ámbito podría incluirse esta cesión de indudable interés social y local, en la que subyacen necesidades perentorias que satisfagan necesidades de carácter social.

Llegados a este punto, cabe concluir que el Ayuntamiento de Teruel puede acordar la cesión de uso de un inmueble con carácter gratuito a una Asociación pública sin ánimo de lucro por motivos sociales, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el art. 184 de la LALA y 102 del RBASO. Pero hay más, una vez analizada la normativa autonómica sectorial en materia de viviendas protegidas, a la que hacemos referencia en el punto siguiente.

VII.- Normativa Sectorial Autonómica sobre Vivienda Protegida: Ley 24/2003 y Decreto 211/2008. La finalidad de la cesión solicitada es el destino a uso social de personas en situación de riesgo social durante un plazo de 25 años, lo cual tiene un indudable carácter o motivación social. En este caso, ha quedado acreditado, además, que el inmueble tiene otorgada la CALIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA por la Resolución del órgano autonómico competente de fecha de 8 de Abril de 1992, circunstancia por la que la cesión está sometida a las normas siguientes:

- La Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, publicada en el BOA n.º 156, de 31-12-2003.
- El Decreto 211/2008, de 4 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de solicitantes de Vivienda Protegida y de Adjudicación de Viviendas Protegidas de Aragón, como desarrollo de lo anterior.

El artículo 19.bis de la mencionada Ley 24/2003, introducido por la Ley 1/2008, de 4 de abril, con la redacción dada por la Ley 10/2012 de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, en lo que aquí interesa, preceptúa:

Artículo 19 bis Viviendas protegidas en régimen de alquiler.

1. Las viviendas protegidas en régimen de alquiler podrán ser adjudicadas por la entidad promotora, directamente o mediante entidad interpuesta.

2. Se adjudicarán también directamente en los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de viviendas protegidas en régimen de alquiler promovidas por Administraciones públicas o sus entidades instrumentales destinadas a domicilio habitual y permanente de personas físicas mediante arrendamiento u otras formas de cesión justificadas por razones sociales, y adjudicadas, especialmente con fines de integración social, entre jóvenes de hasta treinta y cinco años, personas mayores de sesenta y cinco años y sus familias, discapacitados, víctimas de la violencia de género o terrorista, familias numerosas, familias monoparentales o personas con discapacidad y sus familias u otros colectivos en situación de riesgo o exclusión social. Estas viviendas podrán ser adjudicadas por la Administración pública promotora u otras Administraciones públicas o sus entidades instrumentales así como, por razones de interés público o social, por otras entidades sin ánimo de lucro, siempre que, en este

último supuesto, se destinen a domicilio habitual y permanente de personas físicas mediante arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda habitual y la residencia colectiva y tengan características adecuadas para atender a los colectivos a que se dirijan.

3. En todos los supuestos del apartado anterior no será preciso cumplir los requisitos de inscripción en el Registro de Solicitantes de Viviendas Protegidas de Aragón ni la inscripción previa de los adjudicatarios. No obstante, la adjudicación deberá comunicarse a la Administración pública competente en materia de vivienda para la constancia y control del arrendamiento u ocupación de las viviendas, a los efectos establecidos en su normativa reguladora. Podrán establecerse para ello procedimientos de comunicación telemática.

4. Queda habilitado el Departamento competente en materia de vivienda para desarrollar mediante Orden lo establecido en este artículo.”

Así pues, el art. 19.bis de la Ley 24/2003 y el art. 53 del R.D. 211/2008 permiten la cesión directa mediante arrendamiento u otras formas de cesión justificadas a favor de entidades sin ánimo de lucro, por razones sociales, siempre que se destinen a fórmulas intermedias entre la vivienda habitual y la residencia colectiva y tengan características adecuadas para atender a los colectivos a que se dirijan.

Para acordar la cesión directa es requisito exigible la autorización previa de la administración autonómica, autorización que ya se ha obtenido y consta en el expediente, otorgada a través de la Resolución de 01-10-2018 de la Subdirección Provincial de Vivienda en Teruel del Gobierno de Aragón (Servicio Provincial de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda).

VIII.- Órgano competente.- 1. A diferencia de lo que ocurría con la regulación anterior contenida en el R. D. Legislativo 3/2011, por el que se aprobó el TRLCSP, que determinaba el órgano competente también en función de la duración cuatrienal de los contratos privados, el apartado 9 de la Disposición Adicional Segunda de la vigente Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público dispone que:

“... corresponde a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales la competencia para la celebración de los contratos privados, cuando el presupuesto base de licitación, en los términos definidos en el artículo 100.1, no supere el 10% 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.”

El apartado 10 de la norma anterior atribuye al Pleno la competencia para la celebración de los mencionados contratos y adjudicaciones cuando no estén atribuidas al Alcalde o al Presidente.

Habida cuenta de que, aunque la cesión de uso temporal propuesta se plantea para un plazo de veinticinco años, no supera los límites del 10% de los recursos ordinarios ni de los tres millones de euros establecidos en el apartado 9, a la vista del precepto contenido en la D.A. 2ª de la LCSP 9/2017, en la actualidad la competencia para su aprobación corresponde a la Alcaldía- Presidencia de la Corporación.

2. No obstante, dicha competencia se encuentra delegada en la Junta de Gobierno Local en virtud

de lo establecido en el Decreto de la Alcaldía número 389/2016, de 15 de febrero, Dispositivo Cuarto, Área de Patrimonio, por lo que corresponde a la Junta de Gobierno la adopción del correspondiente acuerdo.

Tras la exposición anterior, la Junta de Gobierno Local, en votación ordinaria y por unanimidad, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Ceder de forma temporal y gratuita a la entidad CÁRITAS DIOCESANA DE TERUEL Y ALBARRACÍN el uso de la vivienda protegida de promoción pública de titularidad municipal sita en C/ Jaime I el Conquistador, n.º 2, 3º, puerta 4, de la ciudad de Teruel, para destinarla a uso social de personas en situación de riesgo social, cesión que se acuerda en base a lo dispuesto en los preceptos citados de la LALA, RBASO y especialmente, de la Ley 24/2003 y R.D. 211/2008. Los datos y características fundamentales del inmueble que se cede son los siguientes:

Finca registral n.º 28002, libro 296, tomo 638, folio 140, Inscripción 1ª; Finca n.º 60, vivienda 49, tipo I. Consta de dos dormitorios, cocina, comedor estar y cuarto de baño. Tiene una superficie construida de 73,56 m² y útil, de 58,87 m² y como anejos dispone de la plaza de garaje y cuarto trastero marcado con el número 17 en la planta sótano del conjunto B; Referencia Catastral nº 2466102XK6626E0017JW; Código 11-385 del Inventario Municipal de Bienes y Derechos.

Segundo.- Declarar que la cesión del uso del citado inmueble quedará sujeta a las siguientes condiciones, que deben incluirse en el documento de cesión:

- a) *El Ayuntamiento de Teruel, que ostentará en todo momento la titularidad de la vivienda objeto de cesión gratuita de uso, reconoce a la entidad CÁRITAS DIOCESANA DE TERUEL el derecho a usar y disfrutar de la misma para los fines señalados, sin que aquélla deba abonar renta o canon alguno por dicho disfrute, atendiendo a los fines de interés social que persigue la celebración de este negocio jurídico.*
- b) CÁRITAS DIOCESANA DE TERUEL es una Asociación con arreglo al Derecho Canónico dependiente de la Iglesia, sin ánimo de lucro y es miembro confederado de Cáritas Aragón y de Cáritas España y que por razón de esta actividad no queda en relación de dependencia respecto del Ayuntamiento, ni éste presta conformidad o aquiescencia alguna, por lo que no se hace responsable ni directa ni subsidiariamente de los daños tanto materiales, como personales o morales que por acción u omisión de cualquier clase puedan producirse en el inmueble cuyo uso se cede.
- c) El plazo de duración de esta cesión gratuita de uso se establece en **25 años**, que empezará a computarse a partir del día siguiente al de la formalización del documento administrativo correspondiente.
- d) El inmueble cuyo uso se cede habrá de ser destinado exclusivamente a uso social para personas en situación de riesgo social.
- e) Corresponde a CÁRITAS DIOCESANA DE TERUEL y ALBARRACÍN (CÁRITAS) el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- CÁRITAS no podrá cambiar el destino del inmueble de titularidad municipal cuyo uso se cede.
 - CÁRITAS deberá obtener las licencias o autorizaciones de la Administración estatal, autonómica y municipal exigidas por la normativa vigente, que fueren necesarias para el desarrollo de la actividad pretendida.
 - CÁRITAS se obliga a la reparación, conservación y mantenimiento en buen estado, de la vivienda cuyo uso se cede, siendo de su cuenta el abono de cuantos gastos, tasas e impuestos generen los citados inmuebles, durante el plazo de cesión de uso, incluidos los gastos de agua, electricidad, gas, comunidad y seguro de responsabilidad civil que deberá contratar.
 - No podrá ceder, traspasar o arrendar, total o parcialmente, la vivienda cuyo uso se cede, fuera de la finalidad que motiva la celebración de este contrato.
 - El cesionario acepta y consiente la facultad municipal para inspeccionar, en cualquier momento, el inmueble objeto de cesión de uso.
 - Una vez transcurrido el plazo de duración, CÁRITAS DIOCESANA DE TERUEL Y ALBARRACÍN deberá dejar libre y a disposición del Ayuntamiento de Teruel la vivienda cuyo uso se cede, sin necesidad de una declaración formal en ese sentido. Al recibirla el Ayuntamiento podrá reclamar si se le devolvió deteriorado o en forma alguna menoscabado, salvo si dicho deterioro o menoscabo fuera consecuencia del normal uso. La Entidad cesionaria no podrá exigir indemnización alguna por las obras y mejoras realizadas en las instalaciones objeto de cesión.
 - Los ingresos obtenidos por CÁRITAS como consecuencia del desarrollo de la actividad que motiva la presente cesión de uso, se aplicarán al desarrollo de las actividades propias de dicha entidad en el inmueble cuyo uso se cede.
 - Reponer el mobiliario –equipamiento de la cocina y baño, caldera de gas ciudad individual y ventanas- que se deteriore como consecuencia del desarrollo del proyecto y, en general, del uso que se realice del inmueble objeto de cesión de uso.
- f) Serán causas de resolución de la cesión de uso de la vivienda de propiedad municipal, a favor de CÁRITAS, sin derecho a indemnización alguna las siguientes:
- Utilizar el inmueble objeto de cesión de uso para una finalidad distinta de la prevista en el presente documento de condiciones.
 - No haber comenzado, interrumpir, o no llevar a cabo, o hacer inadecuada o incorrectamente las actividades propias de la Entidad, que fundamentan la utilidad pública e interés social de la presente cesión de uso.

- Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones previstas en el presente acuerdo.
- Cuando, por razones de interés público debidamente motivadas y justificadas, el Ayuntamiento de Teruel así lo estimara pertinente.
- La resolución de la cesión de uso determinará la reversión gratuita del inmueble cuyo uso se cede a la posesión municipal, incluidas las reparaciones y mejoras efectuadas, sin que la Entidad beneficiaria pueda exigir indemnización alguna por tal concepto.
- El Ayuntamiento se obliga a instalar la caldera de gas a su cargo, las instalaciones eléctrica y de agua, cocina de gas natural, la campana extractora de la cocina y a formalizar el alta de los contratos de suministros de energía eléctrica, gas y agua, que pasarán a nombre de la cesionaria cuando se lleve a efecto la cesión, sin perjuicio de lo cual los gastos ocasionados por tales conceptos y cualesquiera otros que resulten necesarios, correrán por cuenta de cesionaria.
- Cáritas Diocesana realizará directamente o mediante el correspondiente encargo, asumiendo trabajos, tributos y gastos originados, las obras de distribución, subsanación de deficiencias y deterioros en la cocina, campana, extractores, fontanería, reposición de azulejos, obras de albañilería complementarias, baño, reparación de persianas, colocación de nevera y lavadora, limpieza y similares, y las demás actuaciones que deban realizarse con carácter previo a la ocupación de la vivienda.

Tercero.- Informar a la Entidad cesionaria que, con carácter previo a la puesta en marcha del piso, deberá proceder a la revisión minuciosa de las instalaciones de calefacción y suministro de agua y electricidad, pintura del inmueble, etc. por si algunas de ellas siguen precisando efectuar limpiezas, adecentamiento o reposición de elementos, según los informes técnicos emitidos al respecto.

Cuarto.- Requerir a D. Juan Marco Déler, en su calidad de Director de la entidad CÁRITAS DIOCESANA DE TERUEL Y ALBARRACÍN y domicilio a estos efectos en Teruel, C/ Hartzzenbuch, n.º 9, C.P. 44001, o persona autorizada que, en su caso, asuma la función representativa, para que en nombre y representación de dicha entidad, se persone, dentro del plazo de treinta días hábiles a contar desde la notificación del presente acuerdo, al objeto de formalizar el correspondiente documento administrativo de cesión de uso del inmueble.

A efectos de la formalización de dicho documento, la entidad cesionaria deberá presentar la documentación justificativa del alta o la comunicación que acredite la asunción de los gastos de agua, electricidad, gas, tasa de basuras y demás que correspondan y la suscripción del correspondiente seguro de responsabilidad civil.

En el caso de que fuera voluntad de la citada entidad la elevación a escritura pública del documento de cesión de uso, el abono de todos los gastos que dicha actuación generen corresponderá a CÁRITAS.

Quinto.- Procédase a practicar la correspondiente rectificación en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos, en cumplimiento de las labores de actualización continua que atribuye la normativa a la Corporación.

Sexto.- Dar traslado del presente acuerdo a las Concejalías Delegadas de Patrimonio, Vivienda y Asuntos Sociales, al Gabinete de la Alcaldía, a Intervención Municipal y Gestión Tributaria, a la Unidad de Asuntos Sociales, a los Servicios Técnicos de Arquitectura, Infraestructuras, Regente Municipal y a la Policía Local, para conocimiento y efectos.

Séptimo.- Comunicar al administrador de la Comunidad de Propietarios la nueva condición de CÁRITAS de cesionaria de la vivienda municipal de C/ Jaime I El Conquistador, n.º 2, 3º, puerta 4.

Octavo.- Facultar a la Alcaldía- Presidencia de la Corporación para que en nombre y representación del Ayuntamiento suscriba el correspondiente documento administrativo de cesión gratuita de uso del inmueble, y, en su caso, la escritura pública a costa del cesionario, si éste lo solicitase, así como para la adopción de cualquier medida al objeto de resolver las controversias que puedan producirse en ejecución del presente acuerdo.

Noveno.- Dar traslado de este acuerdo a la asociación CÁRITAS DIOCESANA DE TERUEL Y ALBARRACÍN, con sede social y domicilio a efecto de notificaciones en Teruel, C/ Hartzzenbuch, n.º 9, C.P. 44001, con indicación de las acciones y recursos legales procedentes.

VII.- DESPACHO EXTRAORDINARIO.

No hubo.