

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GERENCIA DE LA AGENCIA DE SERVICIOS SOCIALES Y DEPENDENCIA DE ANDALUCÍA POR LA QUE SE AUTORIZA LA CONTRATACIÓN DIRECTA POR CONCURRIR LIMITACIÓN DE MERCADO Y SE ACUERDA EL ARRENDAMIENTO DEL CONJUNTO DE INMUEBLES INTEGRADOS EN FINCA MATRIZ SITA EN CALLE CUARTELES NUMERO 33 DEL MUNICIPIO DE MÁLAGA PARA SU DESTINO A SEDE DEL SERVICIO DE VALORACIÓN DE LA DEPENDENCIA EN LA PROVINCIA. EXP. CA-09/2022

En la tramitación del presente expediente de contratación del arrendamiento de inmueble para su destino a Sede Administrativa del Servicio Territorial de la Agencia (Servicio de Valoración de la Dependencia) en la provincia de Málaga, Expd. CA-09/2022, se ponen de manifiesto los siguientes

HECHOS

PRIMERO.- Mediante memoria de fecha 28 de junio de 2022 del Secretario General y de la Jefa de Servicios Generales y Atención a la Ciudadanía de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía, y ante la falta de disponibilidad de inmueble propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía comunicada por la Dirección General de Patrimonio, se justifica la necesidad de tramitar la contratación del arrendamiento de un inmueble para su destino a sede del Servicio de Valoración de la Dependencia en la provincia de Málaga habida cuenta las deficiencias de los actualmente ocupados, la escasez de espacio para albergar a todos los efectivos que prestan sus servicios en el citado Servicio y la reiterada solicitud de desalojo del inmueble cedido en la Avenida Manuel Agustín Heredia 26, Málaga.

SEGUNDO.- A la vista de la referida memoria, por el Director Gerente de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía fue acordado el 29 de junio de 2022 el inicio de expediente de contratación del arrendamiento de inmueble destinado a sede administrativa del Servicio Territorial de la Agencia (Servicio de Valoración de la Dependencia) en Málaga, Exp. CA-19/2022, por un presupuesto de licitación para cinco años de arrendamiento de UN MILLÓN VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS (1.024.650 €), IVA Excluido.

TERCERO.- Consta en el expediente Pliego de prescripciones técnicas en el que se definen las características técnicas que en función de las necesidades de la ASSDA debe reunir el inmueble objeto de arrendamiento, así como Pliego de cláusulas administrativas particulares al que se anexa borrador de contrato de arrendamiento a suscribir y en los que se recogen las condiciones jurídicas del arrendamiento.

CUARTO.- El 4 de julio de 2022 la Agencia solicitó ofertas de inmuebles a tres importantes agentes inmobiliarios patrimonialistas con presencia en el municipio de Málaga.

Transcurrido el plazo otorgado ninguna de ellas presentó su proposición.

QUINTO.- En su virtud, el 7 de diciembre de 2022 el Secretario General y la Jefa de Servicios Generales y Atención a la Ciudadanía de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía suscriben Memoria-Informe en el que constatada la fuerte limitación del mercado existente en la ciudad de Málaga para arrendar un inmueble que se ajuste a las necesidades y requerimientos de la Agencia, se solicita a la Dirección General de Patrimonio se valore la concurrencia en el presente expediente de la causa prevista en el artículo 84.2 de la LPCAA que justificaría su contratación mediante adjudicación directa.

FIRMADO POR	JOSE LUIS PRIETO RIVERA	07/02/2023	PÁGINA 1/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmH8WLA9EDWP5N5P5FUTLBEUWDN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Y de acuerdo con ello se propone además en dicha memoria la contratación del arrendamiento del siguiente conjunto de fincas registrales de titularidad del Ayuntamiento de Málaga e integradas en finca matriz ubicada en la calle Cuarteles n.º 33 de esa ciudad:

FINCA	PLANTA Y SITUACIÓN	SUPERFICIE M ² C	SUP. M ² U aprox
7.533	Baja	356,30	337,00
7.533	Entreplanta	142,08	163
7.535	1º Izquierda	175,00	324,00
7.537	1º Derecha	172,60	
7.543	3º Izquierda	175,00	324,00
7.545	3º Derecha	172,60	
7.509	Sótano	10,44	10,44
7.511	Sótano	11,02	11,02
7.523	Sótano	9,90	9,90
7.525	Sótano	11,25	11,25
7.529	Sótano	10,60	10,60
7.531	Sótano	11,25	11,25

Respecto del precio de dicho arrendamiento, se indica en la memoria que «La renta anual correspondiente al arrendamiento del conjunto de inmuebles referenciados es de 164.001,04€ (CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL UN EUROS Y CUATRO CÉNTIMOS) IVA excluido, desglosada en 156.628,26€ de precio de arrendamiento y 7.372,78€ correspondientes a impuestos y gastos repercutidos incluidos en la renta. Lo cual considerando los 1.150m² de referencia para el cálculo resulta una repercusión de 11,88€/m². Dicha renta incluye tasas, impuestos y contribuciones.»

Se concluye en la memoria que el conjunto de fincas a arrendar «Reúne por tanto las condiciones apropiadas para albergar los diferentes equipos de trabajo que constituyen el Servicio Territorial de la Agencia en Málaga que suman un total de 82 puestos de trabajo permanente y 100 de forma simultánea conforme se detalla en el pliego de prescripciones técnicas.»

SEXTO.- Por su parte, consta en el expediente que la Junta de Gobierno Local de Málaga, en sesión ordinaria celebrada el 25 de noviembre de 2022 acordó:

«1º. Admitir la solicitud de arrendamiento realizada por la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía de la Junta de Andalucía por adjudicación directa de los bienes patrimoniales de titularidad municipal consistentes en oficinas, locales y aparcamientos incluidos en el inmueble situado en Calle Cuarteles n.º 33, cuya descripción y demás datos figuran en la Cláusula Primera del Pliego de Condiciones regulador del arrendamiento de fecha 8 de noviembre de 2022 por un plazo de 5 años y con una renta mensual de 13.052,36 euros y con sujeción a las condiciones señaladas en dicho Pliego, que habrá de regir el arrendamiento.

2º. Establecer como condición suspensiva del acuerdo adoptado que la Agencia de Servicios Sociales y dependencia de Andalucía aporte la conformidad con el Pliego de Condiciones Técnicas, Económicas y Jurídico-Administrativas de fecha 8 de noviembre de 2022, una vez sea tramitado y aprobado el correspondiente expediente de contratación por dicha entidad pública, advirtiéndole expresamente que la fecha límite para su formalización será la de vigencia de la valoración, que tiene lugar hasta el 25 de marzo de 2023.»

FIRMADO POR	JOSE LUIS PRIETO RIVERA	07/02/2023	PÁGINA 2/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmH8WLA9EDWPS5N5P5FUTLBEUWDN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



SÉPTIMO.- Solicitado a la Dirección General de Patrimonio el preceptivo informe del artículo 84.1 de la LPCAA, el 19 de diciembre de 2022 emite el mismo en el que en relación con el procedimiento se indica que *«En la memoria Justificativa de 7 de diciembre de 2022 se encuentran acreditados los requisitos establecidos en el artículo 156 del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, para adjudicar el contrato por el procedimiento de contratación directa, en base al supuesto excepcional de la limitación del mercado»*

Y concluye *«Analizadas las circunstancias expuestas en la memoria justificativa de 7 de diciembre de 2022 del Secretario General y de la Jefa de Servicios Generales y Atención a la Ciudadanía de la Agencia de Servicios Sociales y dependencia de Andalucía, se informa favorablemente el arrendamiento de inmuebles situados en la calle Cuarteles 33, Málaga, para sede del servicio de Valoración de la Dependencia de Málaga»*

OCTAVO.- Por su parte el 12 de enero de 2023 la Intervención Delegada emite informe preceptivo con el siguiente tenor literal *«..... queda justificado el procedimiento excepcional de contratación directa basado en la limitación del mercado para proceder al arrendamiento de un inmueble sito en c/Cuarteles, 33 de Málaga, por lo que se emite informe de esta Intervención, establecido en el artículo 156.4 del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 276/87, de 11 de noviembre, todo ello en relación con el artículo 177 del mismo texto legal, pr el que se autoriza dicho procedimiento»*

NOVENO.- Asimismo consta en el expediente acreditada la autorización del gasto preciso para hacer frente a las obligaciones económicas que se derivan del arrendamiento.

DÉCIMO.- Por la Secretaría General de la Agencia se propone resolución por la que se autoriza la contratación directa por limitación del mercado y se acuerda el arrendamiento del conjunto de fincas registrales integradas en la finca matriz ubicada en calle Cuarteles nº 33, del municipio de Málaga, de titularidad del Ayuntamiento de esa ciudad.

A estos antecedentes de hechos les son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 4 y 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, el presente contrato es de naturaleza privada rigiéndose en su preparación por lo dispuesto en la Ley 4/1986 de 5 de mayo de Patrimonio de la Comunidad Autónoma y sus disposiciones de desarrollo, así como la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y su Reglamento de desarrollo a los que se remite la DT 3ª de la citada Ley 4/1986, de 5 de mayo, aplicándose los principios de la LCSP para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

SEGUNDO.- El artículo 84.1 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, dispone que los arrendamientos de bienes inmuebles en favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de las Entidades Públicas dependientes que se acuerden por el titular de la misma requerirá previo informe favorable de la Dirección General de Patrimonio.

FIRMADO POR	JOSE LUIS PRIETO RIVERA	07/02/2023	PÁGINA 3/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmH8WLA9EDWP5N5P5FUTLBEUWDN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Continúa el apartado 2 del citado precepto disponiendo que «Los referidos contratos se adjudicarán con respecto a los principios de publicidad y concurrencia, salvo cuando por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las limitaciones del mercado o la urgencia se considere preciso autorizar la adquisición directa. El arrendamiento de bienes inmuebles en estos supuestos excepcionales habrá de estar precedido de resolución motivada que se hará pública.»

TERCERO.- El artículo 177 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía establece que «Para responder al arrendamiento de bienes será analógicamente aplicable el procedimiento previsto para la adquisición de bienes.»

En este sentido el artículo 156.4 del citado Reglamento dispone que «La autorización a que se refiere el párrafo 1 de este artículo se adoptará por el Consejero de Hacienda o Presidente de la Entidad pública correspondiente previo informe de la Dirección General de Patrimonio y de la Intervención General.»

Y en relación con la adjudicación directa añade en su apartado 5 que «Los supuestos de excepcionalidad previstos en este artículo deberán acreditarse mediante los correspondientes informes técnicos. En el caso de que el criterio determinante sea la limitación del mercado o la urgencia, se deberá interesar a ser posible tres ofertas pudiendo este trámite ser sustituido por un anuncio en la prensa de la localidad.»

CUARTO.- Las Instrucciones en materia de arrendamientos aprobadas por la Dirección General de Patrimonio mediante Resolución de 10 de noviembre de 2022 dispone en el apartado 3 de su instrucción segunda que «Concluida la tramitación, la persona titular del Departamento o Entidad interesada dictará el correspondiente Acuerdo de arrendamiento que, en caso de contratación directa, deberá incorporar la autorización de la misma, conforme lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 84.2 LPCAA en relación con el 156.4 RPCAA»

QUINTO.- El artículo 15.2. u) de los Estatutos de la Agencia dispone que corresponde a la Dirección-Gerencia la actuación como órgano de contratación, y celebrar en su nombre los contratos relativos a los asuntos propios de la misma, salvo en los casos en que corresponda a la Presidencia de la Agencia o al Consejo de Gobierno, y sin perjuicio de la autorización que, en su caso, corresponda de acuerdo con el artículo 42.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 42.2 de los Estatutos de la referida Agencia, aprobados mediante Decreto 101/2011, de 19 de abril, y posteriormente modificados por el Decreto 44/2022, de 15 de marzo

RESUELVO

PRIMERO.- AUTORIZAR la adjudicación directa del arrendamiento de inmueble al concurrir la causa de limitación del mercado prevista en el artículo 84.2 de la LPCAA.

SEGUNDO.- ACORDAR el arrendamiento del conjunto de fincas patrimoniales que se relacionan en el antecedente quinto de la presente resolución integradas en la finca matriz sita en Calle Cuarteles número 33 del municipio de Málaga, finca registral 2542205UF7624S, de titularidad del Ayuntamiento de esa ciudad, para su destino a Sede del Servicio de Valoración de la Dependencia de Málaga.

El precio o renta anual del contrato se cifra en la cantidad de CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS (196.892,97 €), la cual comprende los siguientes conceptos:

FIRMADO POR	JOSE LUIS PRIETO RIVERA	07/02/2023	PÁGINA 4/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmH8WLA9EDWP5N5P5FUTLBEUWDN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Renta anual 156.628,26 €
IVA 32.891,93 €
Gastos (IBI+cuota Cdad Propietarios) 7.372,78 €

De acuerdo con ello el precio total para los cinco años de vigencia inicial asciende a un importe total de OCHOCIENTOS VEINTE MIL CINCO EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (820.005,20 €) IVA excluido, y de NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (984.464,85 €) IVA incluido.

TERCERO.- ACORDAR la conformidad con el Pliego de Condiciones Técnicas, Económicas y Jurídico-Administrativas regulador del arrendamiento aprobado el 8 de noviembre de 2022 por el Ayuntamiento de Málaga.

CUARTO.- LA APROBACIÓN del gasto correspondiente al presente expediente de contratación.

QUINTO.- NOTIFICAR el presente acuerdo al Ayuntamiento de Málaga y **PUBLICAR** en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 84.2 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo.

SEXTO.- LA FORMALIZACIÓN del contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda en los términos y condiciones previstos en el RPCAA y la Instrucción en materia de Arrendamiento aprobada mediante Resolución de 10 de noviembre de 2022.

Contra la presente resolución, que no agota la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada ante la persona titular de la Presidencia de la Agencia, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente a su notificación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 45.1.b) de los Estatutos de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía, aprobados por el Decreto 101/2011, de 19 de abril, posteriormente modificados mediante Decreto 44/2022, de 15 de marzo, en relación con los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

EL DIRECTOR GERENTE

FIRMADO POR	JOSE LUIS PRIETO RIVERA	07/02/2023	PÁGINA 5/5
VERIFICACIÓN	Pk2jmH8WLA9EDWP5N5P5FUTLBEUWDN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	