

ACTA DA XUNTA DE GOBERNO LOCAL
Sesión do 10 de decembro de 2015

ASISTENTES:

Membros :

Excmo. Sr. Alcalde
D. David Regades Fernández
D. Carlos López Font
M^a José Caride Estévez
D. Cayetano Rodríguez Escudero.
D. Jaime Aneiros Pereira.

NON ASISTEN:

D^a M^a. Carmen Silva Rego
D^a. Olga Alonso Suárez
D. Angel Rivas González.
D^a. M^a. Isaura Abelairas Rodríguez

Invitados

D. Javier Pardo Espiñeira
D^a. Angeles Marra Domínguez

Na Casa do Concello de Vigo, ás trece horas e quince minutos do día dez de decembro de dous mil quince e baixo a presidencia do Excmo. Sr. alcalde, Sr. Caballero Álvarez, coa asistencia dos concelleiros/as anteriormente citados, actuando como Secretario o concelleiro, Sr. Rodríguez Escudero, constitúese a Xunta de Goberno Local desta Corporación co obxecto de realizar sesión EXTRAORDINARIA E URXENTE de acordo coa orde do día remitida a tódolos membros coa antelación legal precisa.

Están tamén presentes por invitación, a titular do órgano de apoio á Xunta de Goberno Local, Sra. Campos Acuña, o interventor xeral, Sr. Escariz Couso, e a titular da Asesoría Xurídica, Sra. Parajó Calvo.

A Xunta de Goberno Local adopta os seguintes acordos:

1(1378).- RATIFICACIÓN DA URXENCIA.

A Xunta de Goberno ratifica a urxencia da sesión.

2(1379).- ADXUDICACIÓN DO PROCEDIMENTO ABERTO PARA A CONTRATACIÓN DA XESTIÓN DOS RESIDUOS PROCEDENTES DE CONSTRUCIÓNS E DEMOLICIÓNS XERADOS POLO TALLER DO SERVIZO DE VÍAS E OBRAS. EXPTE. 73432/250.

Visto o informe de fiscalización do 9.12.15, dáse conta do informe-proposta de data 1.12.15 , asinado polo secretario da Mesa de Contratación, que di o seguinte:

A Mesa de Contratación celebrada o 1 de decembro de 2015, acordou:

8.- Propostas de adxudicación.

b) Procedemento aberto para a contratación da xestión dos residuos procedentes de construcións e demolicións xerados polo taller do servizo de Vías e Obras.(expediente 73432-250).

LEXISLACIÓN APLICABLE

- Real Decreto Lexislativo 3/2011, de 14 de novembro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Contratos do Sector Público (TRLCSP).
- Real Decreto 817/2009, de 8 de maio, polo que se desenvolve parcialmente a Lei 30/2007, de 30 de outubro, de Contratos do Sector Público (RLCSP).
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de outubro, polo que se aproba o Regulamento Xeral da Lei de Contratos das Administracións Públicas (RLCAP), no que no se opoña ó Real Decreto Lexislativo 3/2011.
- Prego de cláusulas administrativas particulares que rexe o procedemento aberto para a contratación da xestión dos residuos procedentes de construcións e demolicións xerados polo taller do servizo de Vías e Obras.(expediente 73432-250).

ANTECEDENTES

Primeiro.- A a Xunta de Goberno Local, na sesión extraordinaria e urxente do 20 de novembro de 2015, adoptou o seguinte acordo:

Primeiro: Dar conta a Xunta de Goberno da exclusión acordada pola Mesa de contratación en sesión da Mesa de 03-11-2015 de TALLERES VILA RODRIGUEZ SL por non declarar a solvencia técnica esixida no prego de cláusulas administrativas particulares.

Segundo.- Clasificar, de acordo cos criterios de adxudicación sinalados no prego, as proposicións admitidas no "Procedemento aberto para a contratación da xestión dos residuos procedentes de construcións e demolicións xerados polo taller do servizo de Vías e Obras. (expediente 73432-250)" no seguinte orde decrecente:

González Couceiro S.L.U	100,00 puntos
Restauración del Hábitat y Medio ambiente Caamaño S.L.	82,13 puntos
Toca Salgado S.L.	58,57 puntos

Terceiro.- Requirir ao licitador clasificado en primeiro lugar, González Couceiro S.L.U., para que presente, no prazo de dez días hábiles, a contar desde o seguinte a aquel en que recibise o requirimento, a seguinte documentación (artigo 151.2 TRL-CSP):

- Declaración responsable de non estar incurso en prohibición de contratar.
- Certificacións de acharse ao corrente das súas obrigacións tributarias co Estado, Xunta de Galicia e coa Seguridade Social.
- A documentación esixida na cláusula 8 e 21 do prego de cláusulas administrativas particulares.
- Resgardo da garantía definitiva esixible de acordo co disposto na cláusula 22 do prego de cláusulas administrativas particulares.

Cuarto.- Requirir ao citado licitador o aboamento de 651,08 euros en concepto de custe dos anuncios de licitación”.

Segundo.- Este acordo foi notificado ó licitador clasificado en primeiro lugar, González Couceiro S.L.U, o día 20 de novembro de 2015, que presenta a documentación requirida en data 26 de novembro, dentro do prazo sinalado.

Terceiro.- Revisada a documentación presentada na sesión da Mesa de contratación de data 1 de decembro de 2015 se acorda, por unanimidade dos membros presentes, propoñer ó órgano de contratación a adxudicación do presente procedemento.

FUNDAMENTOS XURÍDICOS

Primeiro.- A nosa lexislación contractual impón ó órgano de contratación a obriga de adxudicar o contrato dentro dos cinco días hábiles seguintes á recepción da documentación. O acordo de adxudicación deberá ser motivado, notificarase ós licitadores e, simultaneamente, publicarase no perfil de contratante (artigo 151.4 TRLCSP).

Recibida tanto a documentación presentada polo licitador clasificado en primer lugar como a solicitada de oficio pola administración municipal, e comprobado que esta é correcta, procede adxudicar o presente contrato.

Segundo.- A competencia para formular a proposta de adxudicación ao órgano de contratación correspóndelle á Mesa de contratación. A proposta se realizará a favor do licitador que presente a proposición que contivese a oferta economicamente máis vantaxosa de conformidade co prego de cláusulas administrativas particulares que rexe a licitación (artigo 22.1.g RLCSP).

A primeira oferta economicamente máis vantaxosa para a administración contratante é a formulada por González Couceiro S.L.U

Terceiro.- A competencia para a resolución do presente expediente correspóndelle á Xunta de Goberno Local (apartado 3 da disposición adicional segunda do TRLCSP), na súa calidade de órgano de contratación.

En mérito ó que antecede, se propón á Xunta de Goberno Local como órgano de contratación, en uso das facultades que lle confire a lexislación vixente, a adopción do seguinte acordo:

“Adxudicar a González Couceiro S.L.U o procedemento aberto para a contratación da xestión dos residuos procedentes de construcións e demolicións xerados polo taller do servizo de Vías e Obras.(expediente 73432-250), por un prezo de 200.000 euros, e unha baixa única do 24% sobre os prezos unitarios que figuran no cadro de prezos do anexo 1 do prego de prescricións técnica particulares.

Todo iso de acordo cos pregos de prescricións técnicas e de cláusulas administrativas particulares aprobados por acordo da Xunta de Goberno e a oferta presentada.”

Acordo

A Xunta de Goberno local aproba a proposta contida no precedente informe.

3(1380).- ADXUDICACIÓN DO PROCEDEMENTO ABERTO PARA A CONTRATACIÓN DAS OBRAS DA FASE II DA GRADA DE TRIBUNA E CUBERTA DO ESTADIO DE BALAIÍDOS. EXPTE. 3392/440.

Visto o informe de fiscalización do 9.12.15, dáse conta do informe-proposta de data 1.12.15 , asinado polo secretario da Mesa de Contratación, que di o seguinte:

A Mesa de Contratación celebrada o 1 de decembro de 2015, acordou:

8.- Propostas de adxudicación.

c) Procedemento aberto para a contratación das obras da Fase II da grada de Tribuna e cuberta do Estadio de Balaídos. (expediente 3392-440).

LEXISLACIÓN APLICABLE

- *Real Decreto Lexislativo 3/2011, de 14 de novembro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Contratos do Sector Público (TRLCSF).*
- *Real Decreto 817/2009, de 8 de maio, polo que se desenvolve parcialmente a Lei 30/2007, de 30 de outubro, de Contratos do Sector Público (RLCSF).*
- *Real Decreto 1098/2001, de 12 de outubro, polo que se aproba o Regulamento Xeral da Lei de Contratos das Administracións Públicas (RLCAF), no que no se opoña ó Real Decreto Lexislativo 3/2011.*
- *Prego de cláusulas administrativas particulares que rexe o procedemento aberto para a contratación das obras da Fase II da grada de Tribuna e cuberta do Estadio de Balaídos. (expediente 3392-440).*

ANTECEDENTES

Primeiro.- A a Xunta de Goberno Local, na sesión extraordinaria e urxente do Xunta de Goberno Local, na sesión extraordinaria e urxente do 12 de novembro de 2015, adoptou o seguinte acordo:

Primeiro: Dar conta a Xunta de Goberno da exclusións acordadas pola Mesa de contratación celebrada o 14 de outubro de 2015 dos licitadores UTE FERROVIAL-CASTRO e a CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A. por incluír no sobre B datos relativos a criterios avaliábeis mediante fórmula.odos licitadores seguintes:

Segundo: Considerar ofertas con valores anormais ou desproporcionados, e polo tanto excluír do procedemento as presentadas polos seguintes licitadores.:

*UTE C D INDEPO SLU-AVAN INTEGRAL S L- HIDROMIÑO S L
CIVIS GLOBAL SLU*

UTE MANTEN S L-ALDESA CONSTRUCCIONES S A

*UTE CNES OREGA SL-XESTION AMBIENTAL DE CONTRATAS S L
COPCISA S A*

Terceiro.- Clasificar, de acordo cos criterios de adxudicación sinalados no prego, as proposicións admitidas no "Procedemento aberto para a contratación das obras da

Fase II da grada de Tribuna e cuberta do Estadio de Balaídos. (expediente 3392-440)." no seguinte orde decrecente:

	<i>Empresas licitadoras</i>	<i>Puntos totais</i>
1	S A DE OBRAS Y SERVICIOS, COPASA	91,72
2	UTE DRAGADOS S A-ORECO S A	87,75
3	UTE ACCIONA INFRAESTRUCTURAS S A – CONSTRUCCIONES RAMIREZ SLU	85,87
4	UTE IZMAR SLU-OGMIOS PROYECTO S L-UNIKA PROYECTOS Y OBRAS, SAU	84,20
5	OBRASCON HUARTE LAIN, S A	80,62
6	VIAS Y CONSTRUCCIONES, S A	74,69

Cuarto.- Requirir ao licitador clasificado en primeiro lugar, S.A., de Obras y Servicios COPASA., para que presente, no prazo de dez días hábiles, a contar desde o seguinte a aquel en que recibise o requirimento, a seguinte documentación (artigo 151.2 TRLCSP):

Declaración responsable de non estar incurso en prohibición de contratar.

Certificacións de acharse ao corrente das súas obrigacións tributarias co Estado, Xunta de Galicia e coa Seguridade Social.

A documentación esixida na cláusula 8 e 21 do prego de cláusulas administrativas particulares.

Resguardo da garantía definitiva esixible de acordo co disposto na cláusula 22 do prego de cláusulas administrativas particulares.

Quinto.- Requirir ao citado licitador o aboamento de 688,16 euros en concepto de custe dos anuncios de licitación".

Segundo.- Este acordo foi notificado ó licitador clasificado en primeiro lugar, S A DE OBRAS Y SERVICIOS, COPASA, o día 13 de novembro de 2015, que presenta a documentación requirida en data 24 de novembro, dentro do prazo sinalado.

Terceiro.- Revisada a documentación presentada na sesión da Mesa de contratación de data 01 de decembro de 2015 se acorda, por unanimidade dos membros presentes, propoñer ó órgano de contratación a adxudicación do presente procedemento.

FUNDAMENTOS XURÍDICOS

Primeiro.- A nosa lexislación contractual impón ó órgano de contratación a obriga de adxudicar o contrato dentro dos cinco días hábiles seguintes á recepción da documentación. O acordo de adxudicación deberá ser motivado, notificarase ós licitadores e, simultaneamente, publicarase no perfil de contratante (artigo 151.4 TRLCSP).

Recibida tanto a documentación presentada polo licitador clasificado en primer lugar como a solicitada de oficio pola administración municipal, e comprobado que esta é correcta, procede adxudicar o presente contrato.

Segundo.- A competencia para formular a proposta de adxudicación ao órgano de contratación correspóndelle á Mesa de contratación. A proposta se realizará a favor do licitador que presente a proposición que contivese a oferta economicamente máis vantaxosa de conformidade co prego de cláusulas administrativas particulares que rexe a licitación (artigo 22.1.g RLCSP).

A primeira oferta economicamente máis vantaxosa para a administración contratante é a formulada por S A DE OBRAS Y SERVICIOS, COPASA,

Terceiro.- A competencia para a resolución do presente expediente correspóndelle á Xunta de Goberno Local (apartado 3 da disposición adicional segunda do TRLCSP), na súa calidade de órgano de contratación.

En mérito ó que antecede, se propón á Xunta de Goberno Local como órgano de contratación, en uso das facultades que lle confire a lexislación vixente, a adopción do seguinte acordo:

“Adxudicar a S A DE OBRAS Y SERVICIOS, COPASA, o procedemento aberto para a contratación das obras da Fase II da grada de Tribuna e cuberta do Estadio de Balaídos. (expediente 3392-440), por un prezo de 4.643.980 euros, sendo a cota correspondente ao IVE de 805.980 euros

Comprometéndose o adxudicatario a execución das seguintes melloras por un importe total de 300.254,21 euros:

Subministración e colocación de 75 unidades de dispensador de papel hixiénico antivandálico .

Subministro e colocación de 20 unidades de calefactor infravermello mural para instalacións en interior e exterior.

Subministro e colocación de asento e respaldo modelo 3 .

Subministro e rotulación de números e letras de marcado en chans e paredes.

Subministro e montaxe do conxunto de portas corredoiras .

Subministro e montaxe de revestimento de fachada .

Amplía o prazo de garantía das obras en 120 meses.

Todo iso de acordo cos pregos de prescricións técnicas e de cláusulas administrativas particulares aprobados por acordo da Xunta de Goberno e a oferta presentada.”

Acordo

A Xunta de Goberno local aproba a proposta contida no precedente informe.

4(1381).- CONTRATO DE ALUGUEIRO DE SUPERFICIES DA ZONA COMPLEMENTARIA DO AUDITORIO-PAZO DE CONGRESOS MAR DE VIGO, CON DESTINO A SEDE DA ÁULA DO CENTRO ASOCIADO DA UNED DE PONTEVEDRA VIGO. EXPTE. 16240/332.

Examinadas as actuacións do expediente, visto o informe de fiscalización do 10.12.15, dáse conta do informe-proposta do técnico de admón. Xeral e instrutor do expediente, do 4.12.15, conformado pola titular de Asesoría Xurídica, que di o seguinte:

ANTECEDENTES DE FEITO

1. Con data 8 de novembro de 2012, o Concello de Vigo e o Padroado do Centro Asociado da UNED en Pontevedra asinaron un convenio para a creación dunha Aula do dito Centro na cidade de Vigo; aula que titorizaría as ensinanzas do curso de acceso directo para maiores de vintecinco anos (CAD) e organizaría, de acordo coas directrices xerais aprobadas pola Xunta de Goberno da UNED, as actividades culturais non regradas que considerase convintes para os alumnos da comarca. No convenio acordouse o emprazamento da Aula nos locais pertencentes ao Concello de Vigo, sitos na rúa San Vicente 3, cuxo uso sería cedido gratuitamente a UNED. Igualmente acordouse que todo cambio de situación da Aula, así como calquera actuación que se pretenda realizar no inmovible, sería previamente comunicada ao Director do Centro Asociado para, caso de considerala beneficiosa para as actividades da Aula, sometela ás aprobacións da Xunta Reitora e do Vicerreitorado de Centros Asociados, sen as cales non poderá realizarse; e, por último, no que agora importa, que o Concello de Vigo ten de garantir á UNED, gratuitamente, unha ubicación nun local ou locais acondicionados para tal finalidade, que deberán ser autorizados pola UNED.

2. O devandito convenio foi obxecto dunha primeira addenda, aprobada pola Xunta de Goberno Local, en sesión de 13 de decembro de 2013 e asinada o 22 de xullo de 2014, para a implantación progresiva da titorización das ensinanzas correspondentes aos graos de Dereito, Educación Social, Enxeñería informática, Enxeñería en tecnoloxías da información e Turismo; e dunha segunda addenda, aprobada polo mesmo órgano con data 29 de agosto de 2014, para a promoción na Aula de actividades non reguladas incluídas nos programas da UNED de Extensión Universitaria e Cultural, UNED Senior, Cursos de Verán e Cursos do Centro Universitario de Idiomas a Distancia.

3. A tipoloxía dos espazos requiridos pola implantación dos novos graos as superficies óptimas destes, as súas condicións funcionais, equipamento e ubicación do novo emprazamento da Aula —habida conta da insuficiencia do actual, sito na rúa San Vicente núm. 3, para as novas necesidades a satisfacer— foi obxecto de informe do Centro Asociado da UNED en Pontevedra, de data 2 de setembro de 2014; informe en base o cal o departamento municipal de Cultura e Educación, con data 26 de setembro de 2014, elaborou o denominado «Informe de necesidades educativas para a redacción do programa de necesidades para a selección dun local para a ampliación das instalacións da aula universitaria da UNED en Vigo, como consecuencia da implementación de graos universitarios»; informe que contempla no seu máximo nivel as necesidades derivadas da implantación final —en tódolos seus cursos— na Aula Universitaria da UNED en Vigo dos graos aprobados (horizonte ano 2018), así como da integración dentro do equipamento UNED e para uso compartido, dunha sala de estudo para os usuarios da Aula UNED, aberta a outros estudantes de centros de Vigo.

Neste informe se determinan os distintos espazos funcionais da nova da Aula e se fixan as superficies mínimas necesarias para os mesmos, que se estiman nun total de 1.352 m², a cal xunto coas superficies comúns aos distintos espazos alcanzaría unha superficie útil total de 1.690 m² e unha total superficie construída estimada de 2.028 m².

4. Ao resultar insuficientes os espazos do edificio que actualmente acolle a Aula UNED en Vigo e carecer o Concello de Vigo, segundo se reflicte nos informes que figuran no expediente, da dispoñibilidade dun inmovible apto para albergar a nova Aula UNED, a concelleira delegada de Educación, con data 21 de outubro de 2014, resolveu «iniciar as actuacións conducentes ao aluguer dun inmovible capaz de acoller os espazos necesarios que precisará a Aula UNED en Vigo e a a súa Sala de Estudo no horizonte temporal de 2018; inmovible que deberá dar satisfacción ás necesidades que figuran nos informes do técnico superior de Cultura e Educación de 26/09/2014, da arquitecta municipal, Xefa da Área Técnica da Xerencia Municipal de Urbanismo, de 10/10/2014 e na documentación técnica achegada ao informe da Directora do

Centro Asociado da UNED en Pontevedra, de 2 de setembro de 2014 e que obran no expediente 16240/332».

5. Como primeira actuación encaminada a contratar o devandito aluguer e co obxecto de determinar a eventual renda do mesmo, a concelleira delegada de Educación, con data 1 de xullo de 2015, resolveu autorizar o réxime excepcional de contrato menor de servizos e o gasto correspondente para a contratación dun informe de valoración para a nova ubicación da Aula UNED en Vigo; informe cuxo obxecto se identifica no informe-proposta do departamento de Educación de 29 de maio de 2015: identificar locais aptos por dimensións e condicións urbanísticas para albergar o novo emprazamento da Aula UNED, na zona urbana delimitada no plano incorporado ao expediente, e establecer as rendas de mercado dos locais considerados aptos, co obxecto de fixar o orzamento de licitación.

6. A sociedade de taxación "Tasaciones Inmobiliarias, S.A." emitiu o dito informe de valoración, que ten data 7 de agosto de 2015, do que interesa salientar o que segue:

Canto a idoneidade do inmovible a alugar, que:

«El análisis comienza por la búsqueda de inmuebles dentro del ámbito geográfico definido como 'Centralidad Urbana' según plano aportado por el solicitante (...).

Una vez definido el ámbito geográfico concreto en el que realizar la búsqueda se tiene en consideración que el inmueble debe cumplir con las condiciones urbanísticas exigidas para emplazar el aula universitaria de la UNED, es decir debe cumplir con el Uso Dotacional clase educación en categoría 5a, centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación.

Analizando el informe de la Gerencia Municipal de Urbanismo expediente 16240/332 (10 de Octubre 2014) en el que se detalla las exigencias de compatibilidad del uso dotacional dentro de cada una de las ordenanzas urbanísticas se obtiene como conclusión que los condicionantes urbanísticos necesarios limitan de manera considerable el número de inmuebles que resulten compatibles. De manera especial hay que indicar que para las ordenanzas nº2, nº3, nº4, nº7, nº9 y nº10, que son las mayoritarias dentro el ámbito geográfico definido, no se permite el uso dotacional educativo como un uso compatible con el uso residencial, salvo en edificio independiente, es decir sustituyendo al uso residencial en todo el edificio.

Además el inmueble debe cumplir con una limitación adicional en lo que respecta a la superficie mínima para el programa de necesidades, puesto que tiene que cumplir con lo establecido en el informe de fecha 21/10/2014 (Expediente 16240/332), resultando una superficie útil estimada de 1.690 m², y una superficie construída estimada de 2.028 m².

El número de potenciales inmuebles que cumplan todas las condiciones mencionadas resulta muy reducido, pero además debe encontrarse actualmente en el mercado de oferta de inmuebles en régimen de alquiler.

Realizado el análisis de inmuebles que se encuentren en el mercado de oferta en alquiler dentro del ámbito geográfico definido por el solicitante, que pueda cumplir con el programa de necesidades y los condicionantes urbanísticos para el uso concreto a desarrollar, solo ha sido identificado el edificio Palacio de Congresos».

No que a renda do aluguer se refire, que:

«Los valores medios de rentas de mercado se han obtenido a partir de la "homogeneización" de los testigos recopilados en el estudio de mercado. Se considera un porcentaje de negociación de la renta entre un 5% y un 10%, habitual para la coyuntura del mercado.

Respecto a las Oficinas, según la información de mercado, se obtienen unos valores unitarios que oscilan entre 11,50 y 7,14 €/m²c+c/mes.

Respecto a los Locales Comerciales, según la información de mercado, se obtienen unos valores unitarios que oscilan entre 6,92 y 5,00 €/m²c/mes.

Finalmente se han ponderado los comparables estableciendo una banda de valores para alquiler, considerando además que las plantas altas como oficinas actualmente ya cuentan con acabados materiales interiores genéricos de buena calidad y polivalentes, mientras que la planta baja comercial se encuentra totalmente en bruto sin acabados interiores:

OFICINAS: 9,00 y 9,45 €/m²c+c/mes, adoptando el valor medio de 9,225 €/m²c+c/mes.

LOCAL COMERCIAL: 6,00 y 6,30 €/m²c/mes, adoptando el valor medio de 6,15 €/m²c/mes

En los valores considerados no están comprendidos ningún tipo de gastos adicionales del tipo comunidad, mantenimiento, etc ... ya que no son objeto de análisis en el presente informe».

(...)

Como resumen total de los usos analizados:

Planta Baja (Comercial): (medición inicial 3.276,75 m² u útiles/3.375,75 m²c construidos). Según estas superficies el ratio obtenido como relación entre la superficie contruida y la superficie útil es de K=1,0302, que entra dentro de lo razonable para esta tipología y tamaño.

Plantas Altas (Oficinas): (medición inicial 3.250,20 m²u útiles/3.472,50 m²c construidos/4.008,00 m²c+c construidos con zonas comunes). Según estas superficies el ratio obtenido como relación entre la superficie construida con zonas comunes y la superficie útil es K=1,2331 que entra dentro de lo razonable para esta tipología y tamaño.

Non obstante, respecto de las superficies, las que finalmente se han de adoptar como definitivas son las que se extraen del cuadro de superficies que figura en el proyecto y que se adjunta a continuación, ya que ambas partes (Ayuntamiento y Propiedad las consideran como válidas. (...)

Analizando en detalle el cuadro de superficies aportado (...) existe una variación respecto de las superficies adoptadas en el análisis de mercado inicial, las diferencias se concretan fundamentalmente en:

Uso de oficinas:

- Se incrementa ligeramente la superficie útil, antes de 3.250,20 m² útil y ahora 3.295 m² útil.

- Se incrementa sustancialmente la repercusión en elementos comunes, motivo por el cual existe un aumento considerable en la superficie construída más zonas comunes ya que antes era de 4.008,00 m² c+c y ahora es de 4.660,14 m² c+c. Este incremento notable se justifica al repercutir como zonas comunes diversos elementos ejecutados a cotas (-3,55), (+0,00), (+3,50), (5,50), (8,50) que se detallan en los planos aportados y en el cuadro resumen de superficies.

Uso comercial:

-Se incrementa ligeramente la superficie útil, antes 3.276,75 m² útil y ahora 3.345,00 m² útil.

-Se incrementa ligeramente la superficie construída ya que antes era de 3.375,75 m²c y ahora es de 3.563,00 m²c. Este incremento ligero se justifica al repercutir como superficie construída el elemento ejecutado a cota (-3,55) que se detallan en los planos aportados y en el cuadro resumen de superficies.

(...)

Considerando las nuevas superficies adoptadas de 4.660,14 m²c+c para oficinas y de 3.563,00 m²c para el local comercial, para poder llegar a una conclusión correcta sobre la renta acorde con el análisis de mercado aportado, se debe realizar una comprobación del ratio existente como relación entre la superficie construída con zonas comunes y la superficie útil.

Planta Baja (Comercial): (nueva medición 3.345,00m² u útiles/3.563,00 m²c construídos). Según estas superficies el ratio obtenido como relación entre la superficie construída y la superficie útil es de $K= 1,0651$, que entra dentro de lo razonable para esta tipología y tamaño. Motivo por el cual se considera válida la banda de valores adoptada entre 6,00 y 6,30 €/m²c/mes.

Plantas Altas (Oficinas): (nueva medición 3.295,95 m²u útiles/4.660,14 m²c+c construídos con zonas comunes). Según estas superficies el ratio obtenido como relación entre la superficie construída con zonas comunes y la superficie útil es de $K=1,4138$, que está fuera de lo razonable para esta tipología y tamaño. Motivo por el cual la banda de valores anterior se debe rectificar.

La banda de valores anterior, entre 9,00 y 9,45 €/m²c+c/mes, es correcta para una relación entre la superficie construída con zonas comunes y la superficie útil de $K=1,2331$, pero debe ser rectificada cuando la relación existente con las nuevas superficies adoptadas es $K=1,4138$. El incremento de repercusión de zonas comunes es de un +14,6541%. Con este dato la banda de valores se debe disminuir en el mismo porcentaje para ser correcta situándose, redondeada, entre 7,85 y 8,25 €/m²c+c/mes.

EN CONCLUSIÓN, LA RENTA DE MERCADO MENSUAL DEL INMUEBLE OBJETO DEL INFORME A FECHA ACTUAL ASCIENDE A:

PARA LAS OFICINAS, (banda de valores razonable entre 7,85 y 8,25 €/m²c+c/mes).

PARA EL LOCAL (banda de valores razonable entre 6,00 y 6,30 €/m²c/mes).

Canto ás necesidades físicas da novo emprazamento da Aula, sinala o informe que:

«El inmueble seleccionado se adecúa a las necesidades físicas definidas por la UNED, destacando especialmente las plantas altas del edificio más que la planta baja, puesto que actualmente ya cuentan con un acondicionamiento como oficinas con instalaciones polivalentes, destacando el falso techo y suelo técnico que permitirá regular la altura libre actual de 2,70 m. a los 2,80 m. libres exigidos por la UNED. Por el contrario la planta baja se encuentra actualmente en bruto y sin instalaciones resultando mucho más elevado los gastos de su acondicionamiento interior».

7. O Auditorio-Pazo de Congresos de Vigo e as súas zonas complementarias, susceptibles de ser destinadas a uso de oficinas, comercial e hoteleiro, é unha obra pública municipal, situada na Avda. de Beiramar, en Vigo, cuxa construción e explotación foi adxudicada pola Xunta de Goberno Local, en sesión de 6 de marzo de 2006, ás mercantís Testa Inmuebles S.A., Caixanova, hoxe Abanca, Puentes Concesiones S.L., Sacyr S.A.U., Expacontra S.A. e Puentes y Calzadas S.A., coa abriga de constituir unha sociedade anónima de nova creación para a execución do contrato; sociedade que, co nome de Pazo de Congresos de Vigo, S.A., foi constituída por escritura pública de 19 de abril de 2006, outorgada ante el notario de Vigo don Miguel Lucas Sánchez, co número 808 do seu protocolo; sociedade anónima que é a actual titular da concesión para a construción e explotación da obra pública, a virtude de contrato asinado con esta Administración municipal o 2 de maio de 2006

Esta obra pública está cualificada coa Ordenanza 9. Beiramar, subámbito 9A do Plan Especial de Ordenación do Porto de Vigo, cuxo réxime xurídico, contido no artigo 27 do dito planeamento especial, autoriza o uso dotacional; uso que se define no Plan Especial como o que serve para prover aos usuarios do Porto e, no seu caso, aos cidadáns do equipamento social que facilite a súa educación, enriquecemento cultural, a súa saúde e benestar e para proporcionar os servizos complementarios propios da vida urbana.

O estudo de mercado realizado pola sociedade de taxación TINSA foi informado favorablemente polo técnico municipal, enxeñeiro da edificación, en data 26 de novembro de 2015

8. Non obstante, tal e como se reflicte nos antecedentes da resolución da concelleira delegada de Educación de data 7 de agosto de 2015, a iniciación neste ano 2015 de expediente municipal para a solicitude á UNED da titorización de cinco grados máis, ademais dos xa autorizados no ano 2014 —cuxa impartición, segundo se verá, foi xa aprobada pola Xunta Reitora do Centro Asociado da UNED de Pontevedra— determinan unha necesidade maior de espazos dos inicialmente considerados para o novo emprazamento da Aula UNED en Vigo.

9. Á vista do informe da sociedade de taxación TINSA e das novas necesidades de espazos arriba referidas, a concelleira delegada de Educación, con data 7 de agosto de 2015, adoptou a resolución que segue:

«PRIMEIRO: Incoar expediente para o arrendamento no “Auditorio Mar de Vigo” das superficies necesarias para a implantación en Vigo dunha Aula da UNED (Centro Asociado) e para a localización dunha “Sala de Estudos Universitarios”.

SEGUNDO: Incorporar ao expediente o informe da mercantil TINSA.

TERCEIRO: Preparar as actuacións precisas instando á mercantil “Pazo de Congresos de Vigo S.A.” na súa condición de concesionaria da obra pública Auditorio-Pazo de Congresos e responsable da explotación das zonas existentes en dito inmovible, a realización de oferta de arrendamento.

CUARTO: Nomear instrutor do expediente de contratación ao funcionario D. Francisco González Yebra-Pimentel, xefe do Departamento Administrativo da Alcaldía.

QUINTO: Requirir do secretario xeral do Pleno informe no que se considere a posibilidade xurídica de concertar de modo directo o arrendamento dadas as peculiaridades da necesidade a satisfacer e a especial idoneidade do inmovible».

10. En execución desta resolución, o nomeado instrutor do expediente, con data 19 de agosto de 2015, en aplicación do disposto no artigo 124 da Lei 33/2003, de 3 de novembro, do Patrimonio das Administracións Públicas, dirixiuse a Pazo de Congresos de Vigo, S.A., na súa condición de concesionaria da explotación da obra pública na que se emprazan as superficies de referencia, ao obxecto de que no prazo mais breve posible formulase oferta de contrato sobre o aluguer mencionado, con expresión das superficies dispoñibles.

11. Doutra parte, a Xunta de Goberno Local, con data 28 de agosto de 2015, no expediente arriba referido, iniciado neste ano para a solicitude de titorización dos novos grados, acordou solicitar ao Padroado do Centro Asociado da UNED en Pontevedra a implantación progresiva na Aula de Vigo, de oito novos grados universitarios: Estudos Ingleses (lingua, literatura e cultura), Administración e Dirección de Empresas, Ciencias Ambientais, Psicoloxía, Ciencia Política e da Administración, Pedagogía, Xeografía e Historia e Historia da arte; e con data de 10 de setembro de 2015, o mesmo órgano acordou dirixirse ao devandito Padroado en solicitude da autorización necesaria para o traslado da Aula UNED ao novo emprazamento proxectado no Auditorio-Pazo de Congresos de Vigo.

12. A Xunta Reitora do Centro Asociado da UNED en Pontevedra, en sesión de data 13 de outubro de 2015, acordou a probar a implantación progresiva na Aula Universitaria da UNED en Vigo dos grados arriba referidos, a partir do curso académico 2016/2017, así como o traslado das instalacións da Aula Universitaria da UNED en Vigo, situadas actualmente na rúa San Vicente núm. 3 ao Auditorio Mar de Vigo, condicionando dita autorización ao visto e prace da UNED ás novas instalacións.

13. As superficies necesarias para o novo emprazamento da UNED e a súa sala de lectura aberta ao público figuran nos informe do Técnico Superior de Cultura e Educación de datas 2 de setembro e 23 de outubro de 2015, realizado en base, dunha parte, a estimación de necesidades realizada pola Directora do Centro Asociado da UNED en Pontevedra ns seus informes de 2 de setembro de 2014 e 14 de setembro de 2015, emitido á vista das necesidades da implantación progresiva da impartición na Aula de Vigo de tódolas ensinanzas autorizadas, da súa sala de estudo e da intención do equipo de goberno do Concello de aproveitar a oportunidade de que a sala de lectura da Aula UNED, aberta ao estudantado da cidade, conte coa capacidade suficiente para contribuír de xeito significativo a resolver as carencias da cidade neste tipo de infraestruturas.

14. A posibilidade xurídica de concertar de modo directo o arrendamento coa mercantil Pazo de Congresos de Vigo, S.A., foi obxecto de informe do Secretario Xeral do Pleno, de data 24 de novembro de 2015, do que cabe conclúe que:

«I. O Concello de Vigo ostenta competencia para poner a disposición da UNED e de xeito gratuito espazos destinados ao cumprimento dos fins propios de tai institución de dereito público.

II. O Auditorio-Pazo de Congresos "Mar de Vigo" é o único inmovible na Cidade de Vigo que contén, nas súas zonas complementarias, os espazos necesarios suficientes (4.660

m2) para albergar os fins pretendidos, razón bastante para considerar que en aplicación do previsto no artigo 124.1 da LPAP resulta necesaria e conveniente a concertación directa de contrato de aluguer coa mercantil "PAZO DE CONGRESOS DE VIGO S.A." posuidora de tales espazos.

Sen prexuízo da especial idoneidade do edificio do Auditorio, no que se refire á súa localización e modernidade, aspecto que facilitará a súa posta en funcionamento e diminuirá as inversións de acondicionamento, o certo é que as limitacións/condicións de mercado de aluguer inmobiliario -inexistencia de locais similares- imposibilitan un concurso público baixo os principios de publicidade e concorrencia, procedemento que resultaría tan inútil como innecesario».

15. Iniciadas as oportunas conversas coa mercantil Pazo de Congressos de Vigo, S.A., con vistas a concluír o aluguer do inmovible, con data 18 de novembro de 2015, presentouse por esta unha primeira oferta de contrato de aluguer de superficies no dito edificio, no que se sinala unha renda para aluguer de 11 euros/mes por m2 construído e p.p. de zonas comúns da zona complementaria de oficinas e de 8 euros/mes por m2 construído e p.p. de zonas comúns da zona complementaria inicialmente prevista para uso comercial; renda que inclúe os gastos comúns, co desglose e alcance que se consignan nos anexos que se achegan á oferta.

16. Esta oferta, xunto co estudo de mercado elaborado por TINSA co obxecto de identificar posibles inmovibles adecuados e susceptibles de ser alugados para o dito fin e fixar a renda de mercado do seu arrendo, así como o informe de necesidades espaciais da Aula, elaborado polo Técnico Superior de Cultura e Educación do Concello, foi obxecto de informe do Enxeñeiro Municipal, adscrito á Área de Patrimonio, con data 26 de novembro de 2015, no que conclúe que:

«1.- Procedede informar favorablemente o estudo de mercado elaborado por TINSA.

2.- Procedede considerar como superficies máis adecuadas para o emprazamento da nova sede da Aula da UNED en Vigo, as correspondentes a zona complementaria da obra pública, prevista inicialmente para oficinas.

3.- Procedede alugar as tres plantas da dita zona complementaria para o emprazamento da Aula

4.- Procedede aceptar o prezo do aluguer das prazas de aparcamento ofertadas

5.- E, por último, procedede, polas razóns arriba expostas, rexeitar o prezo do arrendo das repetidas plantas».

Sínálase no informe, canto as razóns do rexeitamento da renda ofertada por Pazo de Congressos de Vigo, S.A., que a mesma *«(...) excede con moito da que resulta de sumar á máxima fixada por TINSA no seu estudo de mercado, incrementada nunha prudente porcentaxe de negociación —que correspondería aceptar ao órgano de contratación—, os gastos por elementos comúns, que se estiman, a falta de unha mais completa xustificación, en 0,899 €/m2 e non os 1,468 €/m2, que figuran nas xustificacións remitidas a este técnico pola concesionaria».*

17. Dado traslado deste informe a Pazo de Congressos, S.A., por esta, con data 27/11/2015, presentouse una nova oferta na que se reduce o prezo da renda de oficinas a 9,70 euros/mes por m2 construído e p.p. de zonas comúns da zona complementaria de oficinas; renda que inclúe os gastos de servizos comúns co desglose e alcance que se especifican nos anexos que se achegan á oferta.

Na última oferta, faise mención expresa da condición resolutoria, cuxa inclusión foi solicitada por Pazo de Congressos de Vigo, S.A. no curso das conversas mantidas entre ambas partes con vistas á conclusión do contrato, de acordo coa cal, no caso de que a renda de mercado de aluguer que caiba considerar esixible mensualmente para o inmovible arrendado —gastos comunes incluídos— supere nun 25% a renda que a arrendataria veña satisfacendo mensualmente á arrendadora a virtude do contrato e das revisións de renda, poderá a arrendadora, en calquera momento, pero sempre que teñan transcorridos ao menos sete anos desde a data do contrato, instar a resolución do contrato de aluguer; se ben a arrendataria terá un dereito de aluguer preferente sobre as superficies a que se refire o presente contrato, que poderá exercitar no prazo de 60 días naturais, a contar do seguinte a aquel no que se lle notifique de xeito fidedigno a decisión da arrendadora de alugar de novo as ditas superficies ou parte delas, o prezo do novo arrendo e demais condicións esenciais do aluguer, ou unha vez realizado o novo arrendamento das devanditas superficies, se non se fixera a notificación anterior por parte da arrendadora ou se omitira nela calquera dos requisitos esixidos anteriormente, así como cando resultase inferior o prezo efectivo do aluguer ou menos onerosas o resto das demais condicións esenciais nas que se efectuou o arrendo.

Á mesma oferta achegase informe técnico, elaborado por TINSA a petición de pazo de Congressos de Vigo, S.A. xustificativo da pertinencia de introducir a cláusula de actualización de rendas que, previa xustificación económica, admite, con carácter excepcional, o artigo 4.1 e 6 e o apartado segundo da disposición transitoria da Lei 2/2015, de desindexación da economía española.

18. Desta oferta e dos seus anexos, deuse traslado ao Enxeñeiro da Edificación, adscrito á Área de Patrimonio, que, con data de 01/12/2015, informou que a dita oferta de 9,70 €/mes/m² de superficie construída con parte proporcional de elementos comúns, está dentro do prezo de mercado sinalado por TINSA no seu estudo de mercado, pois aínda que a oferta de renda de 9,70 €/mes/m², realizada por Pazo de Congressos, S.A. excede da suma do prezo de mercado máximo fixado por TINSA —8,25 €/mes/m²— incrementado cos gastos por servizos comúns —que agora se reducen e xustifican en 0,972 €/mes/m²—, dito exceso supón un incremento do 5,8% sobre a renda máxima determinada por TINSA, que entra dentro da marxe de negociación habitual do mercado, que fixa TINSA entre un 5% e un 10%.

19. Redactado xa o presente informe proposta foi comunicada a esta Corporación municipal a sentenza do Tribunal Supremo, de data 10 de novembro de 2015, ditada no recurso de casación núm. 1658/2014, pola que se declara a nulidade das ordes da CPTOPT, de 16 de maio de 2008 e 13 de xullo de 2009, aprobatorias do ata agora vixente PXOM de Vigo.

A sentenza anulatoria non afecta ás condicións urbanísticas da obra pública na que se empraza o local a alugar, que permanecen inalteradas por canto as mesmas veñen determinadas polo Plan Especial do Porto de Vigo, cuxa vixencia recoñece o planeamento xeral anulado; plan especial que foi aprobado definitivamente en sesión plenaria de data 16/04/98 e modificado por acordos plenarios de 20/11/2000, e 6/06/2003 e non resulta afectado por tal anulación.

Non obstante, a identificación do edificio do Auditorio-Pazo de Congressos no estudo de mercado realizado por TINSA, contido no documento de data 7 de agosto de 2014, fúndase entroutras razóns nas esixencias urbanísticas do uso dotacional universitario no PXOM anulado, que limitan o número de posibles inmovibles que poden ser destinados á Aula UNED no espazo considerado.

O Secretario Xeral do Pleno, quen, segundo vai dito, o 24 de novembro de 2015, a requirimento da concelleira delegada de Educación, emitiu informe sobre a posibilidade xurídica de concertar de modo directo o arrendamento, dadas as peculiaridades das necesidades a satisfacer e a especial idoneidade do inmovible. No dito informe xustifica a posibilidade xurídica do aluguer directo con Pazo de Congressos de Vigo. E producida a anulación do ata agora vixente PXOM de Vigo,

emitiu novo informe, ampliatorio do anterior, no que ratifica a posibilidade xurídica do arrendamento directo e cuxo literal é o que segue:

«Antecedentes:

Con data 24 de novembro esta Secretaría emitía informe respecto á concertación directa do contrato para o aluguer de espazos con destino á sede da Aula do Centro Asociado da UNED de Pontevedra en Vigo no que se concluía manifestando que as limitacións/condicións do mercado de aluguer inmobiliario -inexistencia de locais similares- imposibilitaban un concurso público baixo os principios de publicidade e concorrencia, procedemento que resultaría tan inútil como innecesario.

Tras a notificación a este Concello da sentenza do Tribunal Supremo que declara a nulidade das Ordes da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes de data 16.05.2008 e 13.07.2009 que aprobaron no seu día o Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Vigo, podería considerarse que xa non existen os condicionantes urbanísticos vinculados ao uso educativo polo que neste senso o edificio en cuestión xa non é o único inmovible no mercado susceptible de aluguer para os fins pretendidos.

Non é así. Procede pronunciarse sobre este particular ampliando o informe anterior.

INFORME

No informe da mercantil TINSA que consta no expediente non só indica que sexan os "condicionantes urbanísticos" os que converten o edificio do Auditorio no único inmovible susceptible de aluguer, tamén fai mención de que o marco xeográfico definido polo Concello e o programa de necesidades crean en tal inmovible unha singularidade especial.

É mais, o artigo 124.1 da LPAP tamén menciona como causa para a concertación directa a "especial idoneidade do ben", neste sentido no noso informe anterior xa apuntábamos que tal idoneidade se manifesta en aspectos tales como a súa localización e modernidade, feitos que facilitarán a súa posta en funcionamento e que diminuirán as inversións de acondicionamento; pois ben, neste mesmo sentido engademos que o Pazo-Auditorio ostenta unha potencialidade especial polas as súas características arquitectónicas e pola a súa monumentalidade e que a actividade universitaria que nel se pretende desenvolver mellorará substancialmente as características do entorno como futuro espazo de convivencia cidadá, fortalezas que non deben ser esquecidas e que recomandan que sexa ese preciso inmovible o que se destine os fins pretendidos.

En conclusión, non só as "condicións do mercado inmobiliario" posibilitan a concertación directa, tamén a "especial idoneidade do ben", requisito que se atopa amplamente xustificado.

Cabe finalizar hoxe do mesmo xeito: os principios de publicidade e concorrencia neste procedemento resultan tan inútiles como innecesarios».

Igualmente emitiu informe sobre esta cuestión o Enxeñeiro da Edificación, adscrito á Área de Patrimonio, do seguinte tenor literal:

«Unha vez que dita sentenza anula dito PXOM, procede efectuar a comparativa con respecto o PXOM/93, anterior a este último planeamento.

Nel apreciamos que a ubicación do edificio atópase dentro dun solo urbano consolidado calificado con ordenanza 4 de Zonas especiais e dentro destas no subambito de orde-

nanza 4.1 de Zonas portuarias, en dita ordenanza fíxase que a zona portuaria deberá de ser obxecto de ordenación detallada a través da redacción de Planes Especiales. A mesmas desenrollanse baixo o Plan Especial do Porto, e segundo o mesmo as condicións urbanísticas son as mesmas que as indicadas no meu informe de data 26/11/2015, que obra no expediente.

En canto a centralidade do edificio sigue sendo a mesma que nas condicións anteriores, facendo ademais constar que no e posible técnicamente poder localizar outro espazo que reúna as características especiais que fixan nos informes que obran a súa vez en dito expediente.

Toda vez que o PXOM/93, o uso cultural para as zonas limítrofes de ord 2.2.D, so o permite con un anexo a o uso característico industrial, e na outra ordenanza de centralidade existente 1.1.B, solo permite a ubicación deste uso en edificios adicados exclusivamente a fins escolares, ou nos que existo o uso residencial soamente e permisible a ubicación en planas baixas e 1ª unidas a estas plantas.

Polo tanto estamos en condicións similares a o determinado polo PXOM/09, e non consta que se poida localizar outro espazo que reúna as condicións de centralidade e posibilidade de uso que dispoñen as plantas que se pretenden alugar. Sito en Avd., Beiramar (Edificio Palacio de Congresos de Mar de Vigo) nº 59»

20. Os antecedentes expostos e as negociacións seguidas con Pazo de Congresos para o aluguer de referencia plasman na proposta de acordo que se contén ao final do presente informe e nas estipulacións e pactos que se conteñen nas cláusulas administrativas e técnicas que integran o texto do contrato anexo á mesma.

CONSIDERACIÓNS DE DEREITO

Primeira.- As administracións locais poden adquirir bens e dereitos a título oneroso e por herdanza, legado ou doazón, como calquera outra persoa xurídica.

A forma máis común de adquisición voluntaria a título oneroso do dereito de uso dun inmovible é o aluguer.

O artigo 11 do Regulamento de Bens das Entidades Locais establece que: “A adquisición de bens a título oneroso esixirá o cumprimento dos requisitos contemplados na normativa reguladora da contratación das Corporacións locais. Tratándose de inmovibles esixirase, ademais, informe previo pericial, e sendo bens de valor histórico ou artístico requirirase o informe do órgano estatal ou autonómico competente, sempre que o seu importe exceda do 1 por 100 dos recursos ordinarios do orzamento da corporación ou do límite xeral establecido para la contratación directa en materia de subministros”. Nos mesmos termos se pronuncia o artigo 272 LALGA

Pero, o vixente artigo 4. 1. p) TRLCSP, que afirma, como o anterior TRLCAP, que estes contratos terán sempre o carácter de contratos privados, exclúe do seu ámbito de aplicación os contratos de compravenda, doazón, permuta, aluguer e demais negocios análogos sobre inmovibles que se rexerán pola súa lexislación patrimonial, aplicándose os principios do TRLCSP para resolver as dúbidas e lagoas que puideran presentarse.

Pois ben, na medida en que os contratos patrimoniais foron excluídos da aplicación do TRLCSP, os reenvíos dos artigos 11 RBEL e 272 LALGA á normativa reguladora da contratación carecen de efectividade. Daquela, os contratos patrimoniais das Administracións públicas réxense, por regra xeral, pola Lei 33/2003, de 3 de novembro, de Patrimonio das Administracións Públicas, nos aspectos que a Disposición Final Segunda cualifica de carácter xeral, ou de carácter básico e polas demais normas, tanto da Lei 33/2003, de Patrimonio das Administracións Públicas, como do propio Texto Refundido da Lei de Contratos do Sector Público, no que puideran resultar apli-

cables con carácter subsidiario, con plena aplicación, no que á administración Local se refire, das normas específicas de contratación nas Entidades Locais contidas na Disposición Adicional Segunda do TRLCSP.

Á vista do dito resulta de aplicación o artigo 124 da LPAP, de acordo co cal «1. Os alugueres concertaranse mediante concurso público ou mediante o procedemento de licitación restrinxida regulado no apartado 4 da disposición adicional décimo quinta, salvo que, de forma xustificada e polas peculiaridades da necesidade a satisfacer, as condicións do mercado inmobiliario, a urxencia da contratación debida a acontecementos imprevisibles, ou a especial idoneidade do ben, se considere necesario ou conveniente concertalos de modo directo». «2. As propostas de aluguer, así como as de novación e prórroga, serán sometidas a informe técnico, que recollerá o correspondente estudio de mercado, e da Avogacía do Estado ou do órgano ao que corresponda o asesoramento xurídico das entidades públicas vinculadas á Administración Xeral do Estado».

Segunda.- Da devandita normativa resulta que no expediente de aluguer deberá figurar informe xustificativo da necesidade ou conveniencia do aluguer do inmovible; a descrición das necesidades a satisfacer; o fin ou fins aos que pretenda destinarse este; o estudo de mercado a fin de fixar a renda do aluguer e o procedemento de adxudicación a seguir, que, segundo vai dito, será o concurso público ou o procedemento de licitación restrinxida regulado no apartado 4 da disposición adicional décimo quinta da LPAP, salvo que, de forma xustificada e polas peculiaridades da necesidade a satisfacer, as condicións do mercado inmobiliario, a urxencia da contratación debida a acontecementos imprevisibles, ou a especial idoneidade do ben, se considere necesario ou conveniente concertalos de modo directo.

O acto aprobatorio dos negocios patrimoniais deberá incorporar os pactos e condicións reguladores dos dereitos e obrigas das partes e o contrato, en aplicación supletoria do artigo 26 TRLCSP, deberá incluír, como mínimo, as seguintes mencións: a identificación das partes, a acreditación da capacidade dos asinantes do contrato; o obxecto do contrato e a lexislación aplicable ao mesmo; a descrición do inmovible ou inmovibles obxecto do aluguer, o título do arrendador; o prezo certo ou o modo de determinalo; as condicións de entrega e recepción do inmovible; as condicións do pago; a adquisición do uso do inmovible libre de cargas, gravames, débedas tributarias e ocupantes salvo xustificación en contrario, os supostos nos que procede a resolución e o crédito orzamentario con cargo ao cal se aboará o prezo.

Terceira.- No expediente que nos ocupa constan os informes xustificativos da conveniencia do aluguer do inmovible; das necesidades a satisfacer con el e dos fins aos que pretende destinarse este —servir de novo emprazamento a Aula UNED en Vigo habida conta a insuficiencia da actual para a titorización dos novos grados a impartir— e das superficies necesarias; o estudio de mercado, de data 7 de agosto de 2015, realizado pola sociedade de taxación TINSA, no que se identifican as superficies previstas para oficinas do Auditorio-Pazo de Congressos de Vigo como idóneas para satisfacer as necesidades a que responde o contrato e se fixan os prezos de mercado máximos e mínimos para o aluguer; oferta de contrato de aluguer realizada por Pazo de Congressos de Vigo, S.A. e informes do Secretario Xeral do Pleno xustificativos da posibilidade de contratación directa do aluguer con Pazo de Congressos de Vigo. Constan, tamén, informes do Enxeñeiro de Edificación, adscrito á Área de Patrimonio, de datas 26 de novembro e 1 de decembro de 2015, nos que manifesta a súa conformidade co estudo de mercado realizado por TINSA; propón como superficies máis adecuadas para o emprazamento da nova sede da Aula da UNED en Vigo, as correspondentes a zona complementaria da obra pública, prevista inicialmente para oficinas; considera necesario o aluguer das tres plantas da dita zona complementaria para satisfacer as necesidades espaciais da Aula; acepta o prezo do aluguer das prazas de aparcamento ofertadas e informa que a renda proposta por Pazo de Congressos de Vigo, SA, na súa última oferta, está dentro do prezo de mercado sinalado por TINSA no seu estudo de mercado, pois aínda que a oferta de renda de 9,70 €/mes/m² realizada por Pazo de Congressos, S.A. excede da

suma do prezo de mercado máximo fixado por TINSA —8,25 €/mes/m²— incrementado cos gastos por servizos comúns —que agora se reducen e xustifican en 0,972 €/mes/m²—, dito exceso supón un incremento do 5,8% sobre a renda máxima determinada por TINSA; exceso que entra dentro da marxe de negociación habitual do mercado, que fixa TINSA entre un 5% e un 10%.

Figura, por último, informe do mesmo Enxeñeiro da Edificación de data 3 de decembro de 2015, no que, trala sentenza do Tribunal Supremo, de data 10 de novembro de 2015, ditada no recurso de casación núm. 1658/2014, que declara a nulidade das ordes da CPTOPT, de 16 de maio de 2008 e 13 de xullo de 2009, aprobatorias do PXOM de Vigo, considera, canto as circunstancias urbanísticas determinantes da concertación directa do aluguer, que estamos en condicións similares as do PXOM anulado.

Cuarta.- O procedemento para a adxudicación do contrato é o concerto directo habida conta das peculiaridades das necesidades a satisfacer, as condicións do mercado e a especial idoneidade do inmovible, segundo xustifica o Secretario Xeral do Pleno, nos seus informes de datas 24 de novembro e 3 de decembro de 2015, que figuran no expediente.

Quinta.- O contrato instrumentábase ao abeiro do disposto na Lei 7/1985, de 2 de abril, Reguladora das Bases do Réxime Local; na Lei 5/1997, de 22 de xullo, de Administración Local de Galicia; no Real Decreto 1372/1986, de 13 de xuño, polo que se aproba o Regulamento de Bens da Entidades Locais; no artigo 4. 1. p) do Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de novembro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Contratos do Sector Público; na Lei 33/2003, de 3 de novembro, do Patrimonio das Administracións Públicas e o seu regulamento de desenvolvemento, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto; na Lei 29/1994, de Arrendamentos Urbanos e na Lei 2/2015, de 30 de marzo, de Desindexación da Economía Española.

O contrato, canto ao seu réxime xurídico, está sometido de xeito imperativo ao disposto nos títulos I e IV da Lei 29/1994, de Arrendamentos Urbanos e, ao tratarse dun arrendamento de inmovible urbano para uso distinto do de vivenda, réxese, tamén, pola vontade das partes expresada no contrato; no seu defecto polo disposto no título III da LAU, cuxa aplicación non se exclúa expresamente no contrato, pola Lei do Patrimonio das Administracións Públicas, polos principios do Texto Refundido da Lei de Contratos do Sector Público, para resolver as dúbidas e lagoas que se puidesen presentar no seu cumprimento, de acordo co seu artigo 4.2, e polo Código Civil.

Sexta.- Os pactos e condicións que figuran como estipulacións do aluguer no prego de cláusulas administrativas e técnicas do contrato, cuxa aprobación se propón neste informe proposta, estímanse conformes ao ordenamento xurídico, ao interese público que o contrato persegue e as necesidades a satisfacer por este.

O prazo de duración do contrato será de vinte anos a contar desde o día da súa sinatura, con prórrogas sucesivas de tres anos ata a finalización do contrato de concesión da obra pública, salvo que calquera das partes preavisase á outra, cunha antelación mínima de seis meses á expiración do prazo do contrato ou de calquera das súas prórrogas, da súa vontade en contrario.

O prazo pactado xustifícase nos termos da oferta da arrendadora e na conveniencia municipal de proporcionar á esta dotación a necesaria estabilidade que un equipamento desta natureza require; estabilidade que —entendemos— se consegue co prazo pactado. Non obstante esta consideración, o contrato contempla a posible resolución anticipada do mesmo, total ou parcial —limitada a unha porción da súa superficie— no caso que, segundo se verá máis adiante, a UNED decidise a desaparición da Aula UNED en Vigo ou unha redución substancial das necesidades espaciais desta.

A renda pactada é de 9,70 €/mes/m² construído, con p.p. de elementos comunes. A aceptación da mesma fundaméntase nos informes que figuran no expediente aos cales xa se fixo referencia.

O contrato incorpora unha cláusula de revisión anual da renda do aluguer, axustada aos artigos 3.1.a), 4.1 e 6 e o apartado segundo da disposición transitoria da Lei 2/2015, de acordo cos cales: «O disposto nesta Lei será de aplicación a: a) As revisións de calquera valor monetario en cuxa determinación interveña o sector público. A tales efectos, enténdese por sector público o conxunto de organismos e entidades enumeradas no artigo 3.1 do Texto Refundido da Lei de Contratos do Sector Público, aprobado polo Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de novembro. En todo caso, para a aplicación do disposto nesta Lei ás citadas revisións de valores monetarios non será necesario que concorra un negocio ou relación xurídica incluída no ámbito de aplicación de dito texto legal» (Artigo 3.1.a); «1. Os valores monetarios referidos no artigo 3.1.a) no poderán ser obxecto de revisión periódica e predeterminada en función de prezos, índices de prezos ou fórmulas que os conteña» (artigo 4.1.); «6. Excepcionalmente, nos contratos de aluguer de inmobles contemplados na letra p) do apartado 1 do artigo 4 do Texto Refundido da Lei de Contratos do Sector Público, aprobado polo Real Decreto Legislativo 2/2011, de 14 de novembro, as partes poderán, previa xustificación económica, incorporar un réxime de revisión periódica e predeterminada para a renda» (artigo 4.6, parágrafo 1). «En tal caso, so se poderá utilizar como índice de referencia para a revisión da renda a variación anual do índice de prezos do aluguer de oficinas, a nivel autonómico, publicado polo Instituto Nacional de Estadística, a data de cada revisión, tomando como trimestre de referencia o que corresponda ao último índice publicado na data de revisión do contrato» (artigo 4.6, parágrafo 2); e, por último, «Ata que se publique o índice de aluguer de oficinas, previsto no artigo 4 desta Lei, cando se pacte un réxime de revisión periódica e predeterminada nos contratos de aluguer de inmobles en que sexa parte o sector público perfeccionados a partir da entrada en vigor desta Lei, aplicarase o índice de prezos de aluguer da vivenda do Índice de Prezos de Consumo do Instituto Nacional de Estadística, a nivel provincial» (apartado 2 da disposición transitoria).

Figura no expediente a xustificación da cláusula contractual para a revisión anual da renda, esixida polo artigo 4.6 da Lei 2/2015, realizada por TINSA, a solicitude de Pazo de Congresos de Vigo, S.A.. Dita xustificación, contida no informe técnico de TINSA, de data 25 de novembro de 2015, fundaméntase no dilatado prazo do arrendamento —vinte anos— e na continua variación anual dos prezos de mercado de oficinas e vivendas nos últimos vinte anos, que xustifican a pertinencia da inclusión da cláusula de actualización da renda.

Sétima.- O Técnico Superior de Cultura e Educación, no seu informe de 23 de outubro de 2015, advirte que: «Á hora de dimensionar definitivamente os espazos para a UNED en Vigo, cumpriría avaliar previamente como condicionante, o impacto que, a curto e medio prazo, poida ter o desenvolvemento e accesibilidade universal das novas tecnoloxías interactivas da información e a comunicación aplicadas ao ensino (...). A implantación destas tecnoloxías (das que xa a UNED é pioneira a través das aulas AVIP e da UNED Aberta) e a previsible xeralización de hábitos de formación non presencial na poboación, conlevaría que non fora precisa, para a formación a distancia, a presenza física do alumnado nas instalacións para asistir a titorías e, consecuentemente a redución de espazos e equipamentos destinados ao cumprimento dos obxectivos formativos da UNED»

Aínda que esta advertencia figuraba xa no informe provisional de necesidades que, redactado polo dito Técnico Superior de Cultura e Educación municipal, foi remitido á UNED, para a emisión do seu informe sobre as necesidades espaciais da Aula, o informe da Directora do Centro Asociado da UNED en Pontevedra, de 14/09/2015, non contén outras previsións e cautelas canto as necesidades espaciais da nova Aula que as que se trata de atender o contrato que nos ocupa.

Con todo e en atención á dita advertencia o texto do contrato incorpora, na cláusula décimo terceira da súa parte dispositiva, una condición resolutoria expresa a favor desta Administración municipal para o caso de producirse a desaparición da Aula UNED en Vigo, ou a redución substancial da mesma, por decisión da Universidade Nacional de Educación a Distancia; suposto no que a arrendataria poderá instar a resolución do contrato de aluguer do inmovible ou do aluguer das superficies obxecto da redución, sen dereito a indemnización algunha a favor da arrendadora, sempre que tal circunstancia se comunique a esta con 12 meses de antelación.

Doutra parte, as actuacións de renovación urbana de que será obxecto o ámbito no que se empraza o inmovible a alugar nos próximos anos e o feito de que o índice de actualización da renda que incorpora o contrato —único admitido pola Lei de desindexación da economía española— podería non reflectir adecuadamente a modificación da renda de mercado do inmovible ao longo dos vinte anos de contrato, veñen a motivar a introdución por Pazo de Congresos de Vigo, S.A., como condición para a sinatura do contrato, doutra cláusula resolutoria expresa consistente en que no caso de que a renda de mercado de aluguer que razoada e razoablemente caiba considerar esixible mensualmente para o INMOBLE arrendado supere nun 25% a renda que a arrendataria veña satisfacendo mensualmente á arrendadora a virtude deste contrato e das revisións de renda pactadas, poderá a arrendadora, en resolver o contrato. Agora ben, en interese do Concello de Vigo, tal posibilidade se limita ao momento en que teñan transcorrido, como mínimo, sete anos desde a data do contrato e, por outra parte, se recoñece ao Concello de Vigo un dereito de aluguer preferente no caso de novo aluguer das mesmas superficies.

Oitava.- A competencia municipal para a conclusión do contrato figura xustificada no informe do Secretario xeral do Pleno de data 24/11/2015, a que xa se fixo referencia; argumentos aos que cabe engadir o da propia disposición adicional cuarta da Lei do Parlamento de Galicia 5/2014, de 27 de maio, de medidas urxentes, derivadas da entrada en vigor da Lei 27/2013, de 27 de decembro, de racionalización e sustentabilidade da Administración local, relativa á asunción pola Comunidade Autónoma das competencias relativas á educación, saúde e servizos sociais, de acordo coa cal: «1. As competencias que debe asumir a Administración da Comunidade Autónoma de Galicia en materia de educación, saúde e servizos sociais en cumprimento das disposicións da Lei 27/2013, de racionalización e sustentabilidade da Administración local, continuarán sendo prestadas polos municipios en tanto no se dean as condicións previstas para o seu traspaso na normativa básica e, en particular, o establecemento do novo sistema de financiamento autonómica e das facendas locais previsto na mesma».

Na medida en que, de acordo co artigo 27. 3. o) da LRBRL, trala modificación introducida pola Lei 27/2013, de 27 de decembro, a competencia para a cooperación coa Administración educativa a través dos centros asociados da UNED se atribúe en exclusiva ao Estado é a Comunidade Autónoma, que poden delegala nos municipios, sendo así que con anterioridade a esta reforma tal competencia estaba tamén residenciada nos municipios ao abeiro do artigo 25. 2. n) LRBRL, na súa anterior redacción —«cooperar coa Administración educativa na creación, construción e sostemento de centros docentes públicos»—, tal competencia seguirá sendo exercida, en aplicación da citada disposición adicional, polo municipio en tanto no se dean as condicións previstas para o traspaso na normativa básica e, en particular, o establecemento do novo sistema de financiamento autonómica e das facendas locais previsto na mesma.

Novena.- De acordo coa disposición adicional 2ª TRLCSP, nos municipios de gran poboación a adquisición de bens inmoibles e dereitos suxeitos á lexislación patrimonial, calquera que sexa o valor do contrato ou a duración do mesmo, corresponde á Xunta de Goberno Local.

Con carácter previo á adopción do acordo deberá emitir informe a Asesoría Xurídica, en aplicación do preceptuado nos artigos 124.2 da LPAP, disposición transitoria 2.8 TRLCSP e artigo 4.2

do mesmo TRLCSP, sobre aplicación supletoria dos principios desta aos negocios e contratos excluídos da dita Lei. Igualmente deberá informar a Intervención Xeral Municipal ao implicar o contrato gasto para esta Administración municipal.

Por todo o exposto e, para o caso de que, canto á renda do aluguer, a Xunta de Goberno Local considere oportuno aceptar a porcentaxe de negociación do 5,8% sobre a renda máxima determinada por TINSA, a cal, segundo vai dito, entra dentro da marxe de negociación habitual do mercado, que TINSA fixa entre un 5% e un 10%, proponse a Xunta de Goberno Local a adopción do seguinte

ACORDO

Primeiro.- Aprobar a contratación do aluguer das tres plantas da zona complementaria da obra pública, “Auditorio-Pazo de Congresos Mar de Vigo”, inicialmente previstas para oficinas e seis prazas do aparcadoiro sito no soto do edificio, para o emprazamento da nova sede da Aula UNED en Vigo e a súa sala de estudo, que estará aberta ao público en xeral; superficies que se especifican no texto do contrato que segue ao presente acordo.

Segundo.- Concertar de modo directo o aluguer coa concesionaria da obra pública “Pazo de Congresos de Vigo, S.A.” habida conta as esixencias urbanísticas da necesidade a satisfacer, as condicións do mercado inmobiliario e a especial idoneidade do inmovible a alugar.

Terceiro.- Autorizar ao indicado fin, con imputación ás aplicacións orzamentarias núms. 3231.2020000 e 3331.2020001 de Educación e Equipamentos Culturais, o gasto a que dará lugar a execución do contrato durante o prazo pactado no mesmo de vinte anos a contar da súa sinatura, sen prexuízo das eventuais prórrogas que poidan ter lugar, a razón de 657.223,84 euros ao ano —seiscientos cincuenta e sete mil, dous centos vinte tres euros, con oitenta e catro céntimos— (IVE incluído), coas actualizacións de renda que resulten da aplicación da variación anual do índice de prezos do aluguer de oficinas, a nivel autonómico, publicado polo Instituto Nacional de Estadística, a data de cada revisión, tomando como trimestre de referencia o que corresponda ao último índice publicado na data de revisión do contrato e, ata que se publique o índice de aluguer de oficinas, previsto no artigo 4 da Lei 2/2015, de 30 de marzo, de Desindexación da Economía Española, o índice de prezos de aluguer da vivenda do Índice de Prezos de Consumo do Instituto Nacional de Estadística, a nivel da provincia de Pontevedra, tomando como referencia o correspondente ao terceiro mes anterior á data de actualización.

Cuarto.- Aprobar o contrato de arrendamento e os pactos e cláusulas administrativas e técnicas que o integran e que haberán de rexer o aluguer, conforme ao texto que segue:

CONTRATO DE ALUGUER DE SUPERFICIES DA ZONA COMPLEMENTARIA DO AUDITORIO-PAZO DE CONGRESOS MAR DE VIGO, CON DESTINO A SEDE DA AULA DO CENTRO ASOCIADO DA UNED DE PONTEVEDRA EN VIGO.

En Vigo a ____ de decembro de 2015

REUNIDOS

Dunha parte, don Abel Caballero Álvarez, Alcalde-Presidente do Concello de Vigo, na representación que desta Administración municipal lle atribúe o artigo 124.4.a) da Lei 7/1985, de 2 de abril, Reguladora das Bases do Réxime Local.

Doutra, don Javier Zarrabeitia Unzueta, con DNI núm. 1486416H, en nome e representación da sociedade "Pazo de Congresos de Vigo, S.A.", con NIF A-36972560 e domicilio na Avda. de García Barbón núm. 1 de Vigo. Actúa na súa condición de apoderado da sociedade, segundo escritura de elevación a público de acordos sociais, vixente, outorgada o 6 de novembro de 2006, ante o notario de Vigo don Julio Manuel Díaz Losada, co número 1.355 de orde do seu protocolo.

Teñen as partes capacidade e representación suficiente para asinar o presente contrato de aluguer de finca urbana para uso distinto do de vivenda e ao efecto

EXPOÑEN

I

Que, con data 8 de novembro de 2012, o Concello de Vigo e o Padroado do Centro Asociado da Universidade Nacional de Educación a Distancia en Pontevedra asinaron un convenio para a creación dunha Aula do dito Centro na cidade de Vigo; convenio no que se estableceu a obriga do Concello de Vigo de proporcionar á UNED, con carácter gratuíto, unha ubicación nun local adecuado as necesidades desta.

II

Que a implantación progresiva na Aula UNED en Vigo da titorización dos estudos correspondentes aos grados e ensinanzas autorizados nesta determina a insuficiencia do actual emprazamento da Aula, sita na rúa San Vicente núm. 3, incapaz de satisfacer as necesidades de espazo que a titorización dos novos grados e ensinanzas require.

III

Que, á vista do exposto e da imposibilidade de dispoñer de inmobles de titularidade municipal aptos para o novo emprazamento da Aula UNED en Vigo, a Administración municipal resolveu iniciar as actuacións conducentes ao aluguer dun inmovle capaz de acoller os espazos que precisará a Aula UNED en Vigo e a a súa sala de estudo no horizonte temporal de 2018; e, como primeira actuación, concertar coa sociedade Tasaciones Inmobiliarias, S.A. a realización do pertinente estudio de mercado para a contratación do arrendamento.

IV

Que no estudo de mercado realizado pola dita sociedade de taxación e nos informes municipais emitidos identifícanse as zonas complementarias previstas para oficinas no inmovle que alberga o Auditorio-Pazo de Congresos Mar de Vigo como idóneas ao fin proposto.

V

Que o Auditorio-Pazo de Congresos de Vigo e as súas zonas complementarias, susceptibles de ser destinadas a usos de oficinas, comercial, restauración, hoteleiro e aparcadoiro subterráneo é unha obra pública municipal, situada na Avda. de Beiramar, en Vigo, cuxa construción e explotación foi adjudicada pola Xunta de Goberno Local, en sesión de 6 de marzo de 2006, ás mercantís Testa Inmuebles S.A., Caixanova, hoxe Abanca, Puentes Concesiones S.L., Sacyr S.A.U., Expacontra S.A. e Puentes y Calzadas S.A., coa abriga de constituir unha sociedade anónima de nova creación para a execución do contrato. Dicha sociedade foi constituída co nome de Pazo de Congresos de Vigo, S.A. por escritura pública de 19 de abril de 2006, outorgada ante el notario de Vigo don Miguel Lucas Sánchez, co número 808 do seu protocolo, e, en virtude de contrato asinado con esta Administración municipal o 2 de maio de 2006, é a

actual titular da concesión para a construción e a explotación da dita obra pública; obra pública, cuxa completa posta en funcionamento foi autorizada pola Xunta de Goberno Local do Concello de Vigo en sesión de 6 de xullo de 2012. en adiante “A Concesión”.

VI

Que as necesidades espaciais definitivas do novo emprazamento da Aula UNED en Vigo foron fixadas polos servizos técnicos municipais do Concello de Vigo, en base aos informes emitidos pola Dirección do Centro Asociado da UNED en Pontevedra, realizados á vista das ensinanzas que xa se veñen impartindo nesta e da implantación progresiva da titorización dos grados universitarios xa autorizados en 2014 e dos novos grados autorizados pola Xunta Reitora do Centro Asociado da UNED en Pontevedra o 13 de outubro de 2015, así como da oportunidade de que a sala de estudo da Aula poida estar aberta a todo o estudantado da cidade.

VII

Que tras a negociación seguida con Pazo de Congresos de Vigo, S.A., como titular do inmovible e a oferta de aluguer presentada finalmente por esta, a Xunta de Goberno Local do Concello de Vigo, en sesión de ____ de decembro de 2015, á vista dos informes emitidos no expediente, acordou aprobar o aluguer do inmovible obxecto deste contrato, que se describe máis adiante, con arranxo aos pactos e cláusulas que no mesmo clausulado figuran.

VIII

Que consentindo Pazo de Congresos de Vigo, S.A. no aluguer ao Concello de Vigo dos espazos que arriba van referidos e nos pactos e cláusulas que seguen, formalizan as partes o presente contrato de arrendamento de inmovible para uso distinto do de vivenda con suxeición as seguintes

CLÁUSULAS

Primeira.- Réxime aplicable.

O presente contrato de aluguer conclúese ao abeiro do disposto na Lei 7/1985, de 2 de abril, Reguladora das Bases do Réxime Local; na Lei 5/1997, de 22 de xullo, de Administración Local de Galicia; no Real Decreto 1372/1986, de 13 de xuño, polo que se aproba o Regulamento de Bens da Entidades Locais; no artigo 4. 1. p) do Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de novembro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei de Contratos do Sector Público; na Lei 33/2003, de 3 de novembro, do Patrimonio das Administracións Públicas e o seu regulamento de desenvolvemento, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto; na Lei 29/1994, de 25 de novembro, de Arrendamentos Urbanos e na Lei 2/2015, de 30 de marzo, de Desindexación da Economía Española.

O contrato, canto ao seu réxime xurídico, está sometido de xeito imperativo ao disposto nos títulos I e IV da Lei 29/1994, de 25 de novembro, de Arrendamentos Urbanos e, ao tratarse dun arrendamento de inmovible urbano para uso distinto do de vivenda, réxese, tamén, pola vontade das partes expresada no contrato; no seu defecto polo disposto no título III da LAU, cuxa aplicación non se exclúa expresamente no contrato, pola Lei do Patrimonio das Administracións Públicas, polos principios do Texto Refundido da Lei de Contratos do Sector Público, para resolver as dúbidas e lagoas que se puidesen presentar no seu cumprimento, de acordo co seu artigo 4.2, e polo Código Civil.

Segunda.- Obxecto

A arrendadora, en canto titular dos dereitos de uso e explotación do bloque o edificio con aparcamento baixo rasante, destinado a Auditorio-Pazo de Congressos de Vigo e zonas complementarias, situado na Avda. De Beiramar s/n, con referencia catastral 2057904NG2725N0001PF (en adiante O EDIFICIO), cede en aluguer á arrendataria as superficies que de seguido, se describen, con canto lle é inherente e accesorio, isto é, coas instalacións e demais bens e elementos comúns que o constitúen:

Planta primeira, situada na cota +12.55, do módulo destinado a Auditorio-Pazo de Congressos e zonas complementarias da obra pública, dunha superficie útil de 1092,85 m², 1.582,56 m² de superficie construída (con repercusión de zonas comúns) e 2,70 m de altura libre, que linda: Norte, co oco sobre el vestíbulo principal do Auditorio-Palacio de Congressos "Mar de Vigo"; Sur, coa rúa Juan Ramón Jiménez; Leste, coa rúa Jacinto Benavente; e Oeste, coa Avenida de Beiramar.

Planta segunda, situada na cota +16,25 do mesmo módulo, cunha superficie útil de 1082,35 m², 1.548,72 m² de superficie construída (con repercusión de zonas comúns) e 2,70 m de altura libre, que linda: Norte, co oco sobre el vestíbulo principal do Auditorio-Palacio de Congressos "Mar de Vigo"; Sur, coa rúa Juan Ramón Jiménez; Leste, coa rúa Jacinto Benavente; e Oeste, coa Avenida de Beiramar.

Planta terceira, situada na cota +19,55 do mesmo módulo, cunha superficie útil de 1.075 m², 1.528,86 m² de superficie construída (con repercusión de zonas comúns) e 2,70 m de altura libre, que linda: Norte, coa planta técnica situada sobre o vestíbulo principal do Auditorio Palacio de Congressos "Mar de Vigo"; Sur, coa rúa Juan Ramón Jiménez; Leste, coa rúa Jacinto Benavente; e Oeste coa Avenida de Beiramar.

Así mesmo, é obxecto do aluguer, como anexo inseparable ás superficies alugadas seis prazas de aparcamento.

En adiante, as tres plantas de oficinas descritas anteriormente e as seis prazas de aparcamento denominaranse como «O INMOBLE».

Achégase, como Anexo I, plano descritivo das superficies alugadas e, como Anexo II, acta descriptiva e fotográfica no que se reflicte o estado actual do inmovible.

A arrendataria recibe neste acto as chaves do inmovible e o acepta en concepto de corpo certo e coñecido por telo visitado con anterioridade a este acto as veces que o considerou necesario con persoal técnico cualificado, aceptándoo a satisfacción no seu actual estado tanto físico como xurídico, e, en especial coas limitacions e obrigas impostas á arrendadora no prego da concesión e no regulamento do servizo e funcionamento do Auditorio-Pazo de Congressos, coñecido pola arrendataria ao ter sido aprobado pola mesma, obrigándose esta a que os ocupantes do INMOBLE cumpran en todo momento as obrigas que en dita documentación se esixa aos ditos ocupantes.

O uso dos elementos e servizos comúns do EDIFICIO queda condicionado, en todo caso, ao que ao respecto estableza en cada momento a arrendadora, cuxas disposicións non poderán, salvo causa xustificada, menoscabar o normal uso das superficies alugadas.

Terceira.- Destino.

O INMOBLE se aluga para destinalo á sede da Aula do Centro Asociado da UNED de Pontevedra en Vigo e a súa sala de estudo, aberta ao estudiantado da cidade, a cuxo fin e en cumprimento do convenio de 8 de novembro de 2012, arriba referido, a Administración municipal porá o inmovible arrendado a disposición do devandito Centro Asociado para o desenvolvemento dos seus fins educativos.

Non obstante e en cumprimento do disposto no artigo 126 da Lei 33/2003, de 3 de novembro, do Patrimonio das Administracións Públicas, o INMOBLE alugado poderá ser utilizado por calquera órgano da Administración Municipal de Vigo ou dos organismos públicos dela dependentes, cunha simple comunicación previa á arrendadora indicando o organismo, destino, data prevista para a súa implantación, e, no seu caso, descrición das obras de adecuación de prevista realización para o/os novos ocupantes.

Serán de conta e cargo da arrendataria as licenzas e autorizacións que, no seu caso, sexan necesarias ou convintes en todo momento para que os seus ocupantes desenvolvan a actividade a que se destine o INMOBLE

Cuarta.- Duración.

O prazo de duración do contrato será de vinte anos a contar desde o día de hoxe.

O prazo de duración pactado é un elemento esencial do contrato para a arrendadora, sen o cal non o asinaría ou o asinaría en condicións máis gravosas para a arrendataria; por tal razón non está permitido ás partes desistir do contrato con efectos resolutorios, salvo nos supostos excepcionais e nas condicións que se indican na estipulación décimo terceira.

Chegado o termo do prazo pactado, o contrato prorrogarase por prazos sucesivos de tres anos, ata a finalización do contrato de concesión da obra pública, salvo que calquera das partes preavisase á outra, cunha antelación mínima de seis meses á expiración do prazo do contrato ou de calquera das súas prórrogas, da súa vontade en contrario.

Quinta.- A renda e a súa actualización, devindicación e pago.

A renda do contrato de aluguer é de 45.263,35 euros ao mes (corenta e cinco mil, douscentos sesenta e tres euros con trinta e cinco céntimos); renda na que está incluída a cantidade de 60 euros —sesenta euros— polas seis prazas de aparcadoiro incluídas no aluguer INMOBLE. A esta cantidade se lle aplicará o IVE ao tipo vixente do 21 %, ou o que corresponda en caso de modificación do tipo aplicable.

A renda abonarase por mensualidades naturais anticipadas, dentro dos dez primeiros días de cada mes, mediante transferencia en la seguinte conta bancaria de la arrendadora: IBAN ES44 2080 5000 62 3040289132, SWIFT: CAVIES2V.

A renda proporcional da presente mensuralidade abonarase pola arrendataria xunto co recibo correspondente á próxima mensuralidade.

A renda será obxecto de revisión anual conforme á variación anual do índice de prezos do aluguer de oficinas, a nivel autonómico, publicado polo Instituto Nacional de Estadística, a data de cada revisión, tomando como trimestre de referencia o que corresponda ao último índice publicado na data de revisión do contrato. Ata que se publique o índice de aluguer de oficinas, previsto no artigo 4 da Lei 2/2015, de 30 de marzo, de Desindexación da Economía Española, aplicarase o índice de prezos de aluguer da vivenda do Índice de Prezos de Consumo do Instituto Nacional de Estadística, a nivel da provincia de Pontevedra, tomando como referencia o correspondente ao terceiro mes anterior á data de actualización.

As variacións da renda derivadas da actualización pactada nesta estipulación se incorporará á renda do contrato e, daquela, formará parte da base para sucesivas actualizacións.

A primeira revisión da renda producirá efectos a partir do transcurso dun ano a contar da data deste contrato. As posteriores revisións da renda do aluguer terán lugar anualmente a contar da data dos efectos da primeira revisión.

O atraso no pago da renda ou de calquera obriga económica que derive do presente contrato devindicará xuros de mora a favor da arrendadora equivalentes ao xuro legal do diñeiro incrementado en dous puntos porcentuais, ata a data do efectivo pago das cantidades debidas.

Todos os danos e prexuízos a que dera lugar a falta de pago de calquera cantidade cuxo pago corresponda a arrendataria serán de cargo desta. Ditas cantidades poderá repercutilas a arrendadora á arrendataria no recibo da mensuralidade seguinte achegando as oportunas xustificacións.

Sexta.- Gastos xerais e de servizos e subministracións particulares.

Serán de conta e cargo da arrendadora os gastos xerais que correspondan ao sostemento do INMOBLE no seu conxunto e dos seus servizos, así como os tributos que graven directamente o dereito concesional de que é titular a arrendadora.

No Anexo III relaciónanse os servizos cos que conta o INMOBLE alugado, sen que a arrendataria poida esixir da arrendadora a súa ampliación ou substitución por outros distintos.

A arrendataria poderá esixir da arrendadora o mantemento das instalacións e servizos comúns que se recollen no devandito anexo, así como o mantemento, reparación e reposición de tódalas instalacións actualmente existentes para a prestación dos servizos cos que conta o INMOBLE alugado, tanto exteriores como interiores ás superficies obxecto do contrato. O mantemento das instalacións que realice a arrendataria no local alugado para prestar o servizo que constitúe a finalidade do aluguer será de conta e cargo desta. Así mesmo, será de conta da arrendataria a limpeza do INMOBLE e das súas zonas comúns.

Serán de conta e cargo da arrendataria os gastos causados pola utilización dos servizos e/ou subministracións con que conta ou poda contar o INMOBLE, como particulares ou privativos da mesma, tales como auga, electricidade, gas, calefacción-refrixeración, teléfono e calquera outro similar propio da actividade a realizar no inmovible arrendado, quedando obrigada a arrendataria a

contratalos directamente coas compañías subministradoras. A conservación, mantemento, reparación e reposición dos elementos necesarios das instalacións para a prestación dos servizos cos que conta o INMOBLE, nas condicións esixidas polas compañías subministradoras, serán de conta da arrendataria cando afecten ás instalacións realizadas por esta no local arrendado para adaptalo ao fin do aluguer e de conta e cargo da arrendadora cando se refira ás demais instalacións actualmente existentes na edificación para a prestación dos servizos cos que contan as superficies alugadas, tanto exteriores como interiores ao INMOBLE.

Dado que a arrendadora mantén a titularidade de determinados servizos e subministracións privativos do INMOBLE, no prazo máximo dun mes as partes procederán ao cambio da titularidade destas subministracións ante as correspondentes compañías subministradoras, sen prexuízo de que desde a data do inicio do aluguer os gastos polos ditos consumos sexan de conta da arrendataria efectuándose entre as partes as correspondentes regularizacións.

Os gastos de subministracións non susceptibles de individualización que deban ser soportados pola arrendataria serán pagados pola arrendadora e repercutidos á arrendataria no recibo do aluguer do mes seguinte a aquel en que así se lle comunique e acredite.

Sétima.- Obras.

A arrendataria e ou a ocupante non poderá realizar obras, incorporar novas instalacións, ou substituír as actuais, sen a autorización previa, expresa e escrita da arrendadora. A arrendadora poderá paralizar os traballos non autorizados e, no seu caso, ordenar a restitución do elemento afectado polas obras realizadas ao seu primitivo estado, en calquera momento en que se verifique a execución das mesmas incumprindo o previsto neste contrato.

Non Obstante o anterior, a arrendataria obrígase e a arrendadora autorízalle á realización das obras e instalacións precisas para adecuar o INMOBLE alugado á finalidade do arrendamento: o emprazamento no mesmo da nova Aula en Vigo, do Centro Asociado da Universidade Nacional de Educación a Distancia en Pontevedra e, no seu caso, para o uso ao que se destine polo órgano da Administración Municipal de Vigo ou do organismo público dela dependente, que, de acordo co disposto no artigo 126 da Lei 33/2003, de 3 de novembro, do Patrimonio das Administracións Públicas, puidera chegar a ocupar o INMOBLE arrendado.

A arrendataria, con carácter previo á execución das obras e instalacións necesarias, dará traslado a arrendadora do proxecto detallado de obras e instalacións a executar e lle comunicará a data prevista de inicio das mesmas. Á fin das obras, a arrendataria comunicará a arrendadora o remate e lle facilitará a documentación que reflicta as obras e instalacións efectivamente executadas. A arrendadora poderá verificar, se o estima necesario, que as obras executadas se axustan ao proxecto entregado pola arrendataria.

Á extinción ou resolución do contrato, por calquera causa, a arrendadora recibirá o INMOBLE coas obras e instalacións fixas incorporadas pola arrendataria, que se considerarán en todo caso a beneficio do INMOBLE, sen dereito da arrendataria a indemnización algunha.

En todo momento, e previa comunicación ao arrendador, poderá a arrendataria, se aquela non as executa, realizar as obras urxentes para evitar un dano inminente o unha incomodidade gra-

ve, e esixir de inmediato o seu importe razonable á arrendadora cando as obras executadas foren responsabilidade desta, achegando os xustificantes oportunos.

Oitava.- Mantemento, reparacións e reposicións.

Serán de cargo da arrendataria as tarefas ordinarias de mantemento e conservación do INMOBLE alugado e as instalacións que realice no mesmo, así como a limpeza das zonas comúns do INMOBLE. A arrendataria deberá devolver o INMOBLE alugado en similar estado de conservación ao da entrega, salvo o desgaste ordinario polo seu correcto uso e o transcurso do tempo.

Serán de conta e cargo da arrendadora as obras de reparación, conservación e reposición da fachada, cuberta, estrutura e elementos comúns do EDIFICIO e do INMOBLE alugado —excepción feita, segundo vai dito, da limpeza das zonas comúns do INMOBLE— salvo cando o deterioro de cuxa reparación se trate sexa imputable á arrendataria ou aos ocupantes do INMOBLE alugado.

Canto ao mantemento, conservación, reparación e reposición das instalacións estarase ao disposto na precedente cláusula sexta.

A arrendataria deberá informar no prazo máis breve posible a arrendadora de toda reparación que fora necesario realizar, así como de todo sinistro ou deterioro que se produza no INMOBLE, sendo responsable dos danos e prexuízos que se produzan polo atraso na dita comunicación ou na execución das obras que correspondan á arrendataria e facilitará ao arrendador a verificación directa, en todo momento, por si mesma ou polos técnicos que designe, do estado do INMOBLE alugado.

A arrendataria deberá consentir, sen dereito a resolver ou suspender o contrato, sen redución da renda e sen dereito a indemnización ao seu favor de ningún tipo, calquera tipo de obra que deba realizar a arrendadora no inmovible sexan de mellora, conservación ou reparación, ou sexan esixidas polas compañías subministradoras ou pola autoridade administrativa competente. Non obstante, cando a execución das obras que sexan responsabilidade da arrendadora fagan inutilizable o INMOBLE, en todo ou en máis do trinta por cento da súa superficie, para os usos pactados por máis dun mes, a arrendataria, no caso de inutilidade total do uso do INMOBLE, poderá suspender o contrato polo prazo no que o INMOBLE resulte totalmente inutilizable e, no caso de imposibilidade de utilización de máis do trinta por cento da súa superficie do INMOBLE, reducir a renda do aluguer na proporción da superficie de que se vexa privada.

A realización de obras de mellora por decisión voluntaria da arrendadora non dará lugar en ningún caso a aumento da renda.

Salvo imposibilidade, dificultade ou prexuízo grave para o INMOBLE na demora, a execución pola arrendadora das obras que lle corresponda realizar terá lugar no momento menos gravoso para a arrendataria, a cuxo efecto a arrendadora solicitará da arrendataria a indicación do momento máis adecuado para a súa execución, que deberá ser fixado pola arrendataria dentro dos seis meses seguintes á solicitude e comunicado a arrendadora dentro dos quince días seguintes á mesma.

Novena.- Cesión de contrato e subarrendo.

Queda expresamente prohibida a arrendataria o subarrendo —incluso parcial— e a cesión do contrato sen o consentimento previo e escrito da arrendadora, polo que non será de aplicación o artigo 32 da L.A.U..

Esta condición é esencial para a arrendadora polo que esta poderá resolver o contrato se a arrendataria, non obstante o previsto anteriormente, realizara as ditas actuacións sen o seu consentimento expreso, previo e por escrito. Todo isto sen prexuízo de que ditas actuacións non teñan ningún efecto para a arrendadora se así o estimara oportuno

Décima.- Garantías.

De conformidade co disposto no artigo 36.6 da Lei 29/1994, de 25 de novembro, de Arrendamentos Urbanos, a arrendataria está exceptuada da obriga de prestar fianza.

Undécima.- Seguros.

A arrendataria asinará e manterá durante a vixencia do contrato, ou esixirá a UNED que o faga, unha póliza de seguro de responsabilidade civil locativa, cunha entidade de recoñecido prestixio.

A arrendadora manterá durante a vixencia do contrato un seguro por danos materiais que cubra o continente do edificio.

Duodécima.- Gastos e Tributos.

Sen prexuízo do previsto anteriormente en canto á gastos e impostos, os demais gastos e tributos que se deriven do presente contrato serán satisfeitos polas partes conforme ao disposto na Lei.

Os gastos de elevación a público do presente contrato e, no seu caso, de inscrición no Rexistro da Propiedade, así como, no seu caso, a posterior cancelación da dita inscrición, serán de conta e cargo da parte que solicite a elevación a público do contrato.

O contrato de aluguer está actualmente suxeito ao Imposto sobre o Valor Engadido (IVE), que se repercutirá a arrendataria en cada un dos recibos mensuais de aluguer, de conformidade co establecido na Lei e Regulamento do citado imposto.

De acordo co previsto na normativa fiscal, a arrendadora acredita á arrendataria neste acto, segundo documento que achega como Anexo IV e reiterará no legalmente necesario, que tributa e paga cota por algún dos epígrafes do grupo 861 do Imposto de Actividades Económicas (IAE), polo que arrendataria non practicará retención algunha sobre a renda e demais cantidades que abone á arrendadora.

Décimo terceira.- Resolución do contrato.

O incumprimento por calquera das partes das obrigas resultantes deste contrato dará dereito a parte cumpridora a instar fronte a outra a resolución do contrato ou a esixirle o cumprimento das súas obrigas, podendo reclamar, ademais, en ambos supostos, a correspondente indemnización por danos e perdas.

En todo caso, antes de proceder á resolución do contrato a parte cumpridora deberá requirir formalmente a incumpridora o cumprimento das obrigas pactadas no contrato nun prazo de 15 días desde que reciba dita notificación.

Sen prexuízo do anterior, pactan as partes a favor de cada unha delas as condicións resolutorias expresas do contrato de aluguer que seguen:

A favor da arrendataria.- No caso de producirse a desaparición da Aula UNED en Vigo, ou a redución substancial da mesma, por decisión da Universidade Nacional de Educación a Distancia, a arrendataria poderá instar a resolución do contrato de aluguer do inmovible ou do aluguer das superficies obxecto da redución, sen dereito a indemnización algunha a favor da arrendadora, sempre que tal circunstancia se comunique a esta con 12 meses de antelación. No caso de que a arrendataria incumpra este prazo de preaviso, a indemnización a satisfacer á arrendadora será a resultante de sumar a renda que procedera pagar polo prazo necesario para completar o dito prazo de preaviso, a contar da comunicación da causa de resolución.

A favor da arrendadora.- No caso de que a renda de mercado de aluguer (máis gastos xerais) que razoada e razoablemente caiba considerar esixible mensualmente para o INMOBLE arrendado supere nun 25% a renda que a arrendataria veña satisfacendo mensualmente á arrendadora a virtude deste contrato e das revisións de renda pactadas, poderá a arrendadora, en calquera momento, pero sempre que teñan transcorridos ao menos sete anos desde a data do contrato, instar a resolución do contrato de aluguer. Non obstante o anterior, a arrendataria terá un dereito de aluguer preferente sobre as superficies a que se refire o presente contrato, que poderá exercitar no prazo de 60 días naturais, a contar do seguinte a aquel no que se lle notifique de xeito fideligno a decisión da arrendadora de alugar de novo as ditas superficies ou parte delas, o prezo do novo arrendo e demais condicións esenciais do aluguer. Igualmente poderá a arrendataria exercitar este dereito de aluguer preferente unha vez realizado o novo arrendamento das devanditas superficies, se non se fixera a notificación anterior por parte da arrendadora ou se omitira nela calquera dos requisitos esixidos anteriormente, así como cando resultase inferior o prezo efectivo do aluguer ou menos onerosas o resto das demais condicións esenciais nas que se efectuou o arrendo. Neste caso o prazo para o exercicio do dereito de preferencia no aluguer será tamén de 60 días naturais a contar do momento no que a arrendataria teña constancia fideligna das circunstancias que determinan a esixibilidade do dereito.

Décimo cuarta.- Certificado de eficiencia enerxética.

Acompáñase como Anexo V copia do certificado de eficiencia enerxética do EDIFICIO ao que pertence o INMOBLE

Décimo quinta.- Responsabilidade e reclamacións.

A arrendataria responderá en todo momento da posesión e utilización do INMOBLE por calquera dos seus ocupantes e faise directa e única responsable, fronte a arrendadora, de cantos danos puidesen ocasionarse a terceiras persoas ou cousas como consecuencia, directa ou indirecta, da actividade que se desenvolva no inmovible, eximindo de toda responsabilidade á arrendadora.

Non obstante, a arrendataria poderá esixir da arrendadora a responsabilidade desta cando á produción do dano concorra culpa da mesma

A arrendataria exime de toda responsabilidade a arrendadora e manteraa indemne por reclamacións dos ocupantes do INMOBLE derivadas da interrupción de calquera subministracións e/ou servizos, salvo que a dita interrupción sexa imputable á arrendadora.

Décimo sexta.- Exclusión de preceptos da L.A.U.

Exclúese a aplicación do disposto nos artigos 30, 31, 32 e 34 da LAU, remitíndose as partes ao previsto neste contrato canto ás materias reguladas nos ditos artigos.

Décimo sétima.- Domicilios a efectos de notificacións.

A efectos de cantas notificacións teñan a súa causa no presente contrato, as partes designan os seus respectivos domicilios sociais.

Décimo oitava.- Xurisdición.

Serán competentes os xulgados e tribunais da cidade de Vigo para a resolución de calquera cuestión litixiosa que puidera derivarse da interpretación ou do cumprimento do presente contrato

Décimo novena.- Documentos anexos.

De conformidade coas referencias realizadas, únense ao presente contrato e considéranse parte integrante do mesmo os seguinte documentos anexos:

Anexo I.- Planos das superficies alugadas.

Anexo II.- Acta descritiva do estado actual do inmovible.

Anexo III.- Relación de servizos e subministracións.

Anexo IV.- Certificado fiscal para a non retención.

Anexo V.- Copia do certificado de eficiencia enerxética.

E en proba da súa conformidade con todo o anterior, asinan as partes o presente contrato por duplicado exemplar, no lugar e data arriba indicados.

Acordo

A Xunta de Goberno local aproba a proposta contida no precedente informe.

E sen ter máis asuntos que tratar, o Sr. presidente rematou a sesión ás trece horas e vinte minutos. Como secretaria dou fé.

me.

O ALCALDE

O CONCELLEIRO-SECRETARIO
DA XUNTA DE GOBERNO LOCAL,

Abel Caballero Álvarez.

Cayetano Rodríguez Escudero.