

## **ORDENANZA REGULADORA DE LA CESION DE USO DE BIENES INMUEBLES**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Gestionar el patrimonio de los entes locales bajo principios de eficacia y rentabilidad, es una responsabilidad recogida en la legislación sobre bienes de las entidades locales. Todo ello debe ser entendido en su doble faceta económica y social.

Es tarea de los Ayuntamientos, como Administración pública más cercana a la ciudadanía, poner a disposición medios y bienes de su pertenencia para, de forma coordinada, coadyuvar a la creación de un tejido asociativo cuyos fines pretendan el desarrollo de los ciudadanos en sus aspectos solidarios, sociales, culturales, deportivos o de cualquier otra índole de interés general.

El Ayuntamiento de Benamejí pretende a través de esta ordenanza poner a disposición del tejido asociativo de la ciudad sus bienes inmuebles con el fin de propiciar en ellos el desarrollo de las labores sociales, culturales, deportivas o de interés general que estos colectivos de forma altruista prestan a la sociedad.

Es el objeto de la presente Ordenanza la regulación del procedimiento para que el acceso al uso de dichos locales se produzca en igualdad de condiciones, primando el mayor beneficio que a la sociedad pueda reportar el destino asignado a los mismos.

Igualmente se regula el uso de los mencionados inmuebles, estableciéndose las reglas básicas que deben presidir el uso y disfrute por parte de los colectivos beneficiarios de la cesión de dichos locales.

Por otra parte, se establece un mecanismo de evaluación de la rentabilidad social obtenida por el uso de cada local, de manera que posibilite la optimización de tales recursos, evitándose con ello situaciones de infrutilización o uso inadecuado de unos bienes escasos que pertenecen a todos y cuyo fin es prestar la máxima utilidad a la ciudadanía.

La presente Ordenanza, finalmente, debe entenderse en el contexto de las potestades discrecionales que como Administración Local puede ejercer el Ayuntamiento de Benamejí, sin que en ningún caso implique ni el reconocimiento ni la consecuente regulación de un derecho previo efectivo por parte de las posibles entidades beneficiarias.

Atendiendo a los fines señalados, y en el ejercicio de la potestad reglamentaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a dictar esta Ordenanza.

## **CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1.- Objeto**

1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular la puesta a disposición de locales de titularidad o disponibilidad municipal a favor de asociaciones legalmente constituidas en el Municipio de Benamejí para el desarrollo de sus fines culturales, sociales, deportivos u otros de interés público.
2. Asimismo también se regula el marco general de uso y funcionamiento de los locales, sin perjuicio de las especificidades derivadas de su naturaleza jurídica, del uso específico a que se destinen y de los fines de las asociaciones beneficiarias.
3. Quedan excluidos de esta Ordenanza aquellos locales afectados por otra normativa específica, así como la cesión de uso de locales a favor de otras Administraciones Públicas y de sus entidades u organismos dependientes que se registrarán por su normativa específica.

### **Artículo 2.- Régimen jurídico**

El régimen jurídico establecido en virtud de la presente Ordenanza se fundamenta en lo dispuesto en la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y en el Decreto 18/2006, del Reglamento que la desarrolla, y en lo no previsto en la citada Ordenanza ni en los textos normativos mencionados, se estará a lo regulado en la legislación administrativa de carácter general que resulte de aplicación.

### **Artículo 3.- Bienes objeto de regulación**

Los bienes inmuebles objeto de regulación por la presente Ordenanza serán aquellos locales de titularidad o disponibilidad municipal incluidos en el Anexo I que se acompaña a la presente Ordenanza, aprobado a tal efecto, susceptibles de ser puestos a disposición de asociaciones legalmente constituidas para el cumplimiento de sus fines y que podrá ser ampliado a medida que surjan nuevas necesidades.

### **Artículo 4.- Regímenes básicos de uso y gestión**

1. Con independencia de los diferentes tipos de locales o de su naturaleza jurídica, su puesta a disposición de posibles asociaciones podrá producirse bien a favor de una sola entidad, bien a favor de dos o más entidades.
2. Como regla general, y conforme al principio básico de optimización para fines asociativos de los bienes incorporados al Catálogo de Locales, su puesta a disposición de asociaciones se producirá en régimen de uso compartido entre dos o más entidades, siempre que lo permitan las características físicas del local

y se satisfagan las exigencias mínimas inherentes a los proyectos de actividades y servicios propios de las posibles entidades beneficiarias a criterio de los órganos municipales competentes.

3. Excepcionalmente se establecerá un régimen de uso exclusivo a favor de una sola entidad, cuando así se solicite, exista disponibilidad material para satisfacer dicha solicitud y concurren circunstancias que lo justifiquen en razón del interés público apreciado por parte de los órganos municipales competentes en el proyecto de actividades o servicios de la entidad solicitante.
4. El régimen básico de uso, bien sea a favor de una o más entidades, implica exclusivamente el reconocimiento de determinadas obligaciones y derechos a las entidades beneficiarias, en tanto responsables del uso y gestión del inmueble, prevaleciendo en todo caso la titularidad o disponibilidad pública de dicho inmueble y las facultades que como consecuencia de ello pueda ejercitar el propio Ayuntamiento.

#### **Artículo 5.- Entidades beneficiarias**

1. Para acceder a cualquiera de los regímenes de uso de los locales incluidos en el artículo 4 de esta Ordenanza será condición indispensable que la entidad interesada no tenga ánimo de lucro, que se encuentre legalmente constituida y que sus fines sean de ámbito social, cultural, deportivo u otros de naturaleza análoga y que se halle en condiciones de acreditar su efectiva implantación en el Municipio.
2. Se considera que una entidad no tiene ánimo de lucro cuando así figure en sus Estatutos y no desarrolle actividad económica alguna o, en caso de desarrollarla, el fruto de esa actividad se destine única y exclusivamente al cumplimiento de las finalidades de interés general establecidas en sus Estatutos, sin repartición de beneficios directos entre sus asociados o terceros.

#### **Artículo 6.- Catálogo de Locales**

1. Se confeccionará un catálogo de los locales susceptibles de puesta a disposición de entidades ciudadanas conforme a lo previsto en la presente Ordenanza, como registro de bienes inmuebles, en el que se establecerán sus datos de identificación, naturaleza jurídica, características físicas, estado de conservación y en general cuanta información pueda resultar relevante a los efectos de su posible utilización por parte de entidades y asociaciones.
2. El Catálogo de Locales será aprobado por el Pleno de la Corporación y estará integrado por aquellos inmuebles cuya titularidad corresponda directamente al Ayuntamiento de Benamejí.
3. El Catálogo de Locales podrá ser alterado como consecuencia de altas o bajas de bienes inmuebles que se produzcan.

### **CAPÍTULO SEGUNDO: REGULACIÓN DEL PROCEDIMIENTO**

#### **Artículo 7.- Comisión de Cesión de Locales.**

Ejercerá la instrucción de los procedimientos administrativos que requiera la aplicación de la presente Ordenanza una Comisión de Cesión de Locales con la composición y funciones que se describen en el artículo 8, asumiendo además el seguimiento y control del cumplimiento de los fines que motivan la puesta a disposición de locales a favor de las entidades beneficiarias.

### **Artículo 8.- Composición y Funciones de la Comisión de Cesión de Locales**

1. La Comisión estará compuesta por:
  - a) El Alcalde o persona en quien delegue, que ejercerá las funciones de Presidencia de la Comisión.
  - b) El Concejal Delegado de Hacienda, Juventud, Deportes y Participación Ciudadana o persona en quien delegue.
  - c) El Concejal Delegado de Urbanismo, Obras, Servicios y Parque Cementerio o persona en quien delegue.
  - d) El Concejal Delegado de Desarrollo Económico e Innovación, Vivienda y Comercio o persona en quien delegue.
  - e) El Concejal Delegado de Cultura, Patrimonio, Turismo y Fiestas o persona en quien delegue.

Secretario/a de la Comisión: La Vicesecretaria del Ayuntamiento o funcionario en quien delegue.

2. Le corresponden a la Comisión de Cesión de Locales las funciones siguientes:

- a) Analizar las solicitudes presentadas y recabar, si procede, información adicional de parte de las entidades interesadas, así como informes de las áreas municipales afectadas por el proyecto asociativo.
- b) Elaborar el dictamen que servirá de base a la formulación de la correspondiente propuesta de adjudicación con arreglo a los criterios de valoración expresados en el artículo 12 de la presente Ordenanza.
  - c) Elevar la propuesta de adjudicación para su aprobación a cargo del órgano competente.
- d) Comprobar el cumplimiento de los fines que motiven la puesta a disposición de locales a favor de las correspondientes entidades beneficiarias.
- e) Supervisar y elevar para su conocimiento a los órganos de gobierno competentes la elaboración y posibles modificaciones de los reglamentos internos de uso y gestión de locales sujetos al régimen de uso compartido y ejercer como instancia de mediación y formulación de propuestas aptas para dirimir posibles divergencias de interpretación de dichos reglamentos.
- f) Analizar a instancia de las entidades beneficiarias nuevas necesidades de uso de los locales puestos a su disposición que puedan motivar la realización de obras a cargo de dichas entidades y proponer ante el órgano competente la adopción del correspondiente acuerdo de autorización o rechazo del

proyecto.

g) Analizar y recabar informe de los servicios municipales correspondientes en los supuestos de realización de actos puntuales promovidos por parte de otras entidades en los locales ya adjudicados, siempre que se considere que tales actos no implican una modificación grave ni persistente del proyecto propio de las entidades beneficiarias del local.

h) Analizar la información y documentación resultantes de sus tareas de control y seguimiento y, en su caso, proponer medidas en orden a la corrección de posibles disfunciones detectadas.

i) Tramitar e instruir los procedimientos adecuados de adopción de acuerdos para la prórroga de la cesión o autorización de uso de locales, modificación del régimen de uso, extinción anticipada de acuerdos, etc.

### **Artículo 9.- Procedimiento**

1. El órgano competente procederá a dar respuesta a las demandas de locales efectuadas por parte de las asociaciones interesadas, en función de la disponibilidad de locales que existan en el Catálogo aprobado, atendiendo al interés público o social de las actividades a desarrollar por las Asociaciones y a propuesta de la Comisión de Cesión de Locales.
2. La idoneidad y el grado de adecuación de los locales para el cumplimiento de los fines asociativos de las entidades solicitantes se valorará conforme a los criterios contenidos en el artículo 12 de la presente Ordenanza.
3. El procedimiento para la cesión de locales municipales se ajustará, en todo caso, a las normas generales procedimentales señaladas en el artículo 2 de esta Ordenanza.

Cuando por las circunstancias concurrentes se considere conveniente promover procedimiento selectivo específico, éste se llevará a cabo tras la decisión que sea adoptada al efecto por órgano competente el cual procederá asimismo a aprobar las bases reguladoras de dicho procedimiento, a propuesta de la Comisión de Cesión de Locales

### **Artículo 10.- Solicitud**

1. Las entidades interesadas deberán presentar una solicitud suscrita por su representante legal y dirigida a la Alcaldía-Presidencia de la Corporación, que deberá acompañarse de la documentación siguiente:

- a) Original o copia diligenciada de los estatutos de la entidad, debiendo contener expresamente su descripción como entidad sin fines lucrativos y la definición de su ámbito sectorial y/o territorial de actuación.
- b) Fotocopia del D.N.I. del/la representante legal.
- c) Certificación del acuerdo del órgano competente de la entidad por el que se solicita la puesta a su disposición del local.

- d) Certificado del/la Secretario/a de la entidad acreditativo del número de socios/as o afiliados/as a la misma.
  - e) Memoria descriptiva del proyecto para cuyo desarrollo se solicita la puesta a su disposición del local, conteniendo como mínimo los apartados siguientes:
    - e1) Descripción de las actividades previstas, tanto aquellas que se deriven de necesidades organizativas y de funcionamiento interno de la entidad, como las que impliquen prestación de servicios en beneficio de sus miembros y/o con proyección pública exterior.
    - e2) Régimen de uso pretendido, en exclusivo beneficio de la propia entidad o en régimen de uso compartido con otras entidades.
    - e3) En caso de solicitar la adjudicación del local en régimen de uso exclusivo, declaración relativa a la posible disposición de la entidad a aceptar un régimen de uso compartido con otras entidades beneficiarias.
    - e4) Descripción aproximada, conforme al proyecto de actividades presentado, de superficies, características y emplazamiento del local, los usos concretos y horarios de utilización previstos en los diferentes espacios e instalaciones del local.
    - e5) Medios materiales y personales de que dispone la entidad para el desarrollo de las actividades previstas.
  - f) Certificaciones acreditativas del cumplimiento de obligaciones fiscales y ante la Seguridad Social, expedidas por las administraciones competentes.
  - g) En el supuesto de que ya obren en poder del Ayuntamiento los documentos relacionados en los apartados a), b), c) d), Certificado expedido por el/la Secretario/a de la entidad, con el visto bueno de su Presidente, acreditativo de este extremo.
2. Las solicitudes se presentarán en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Benamejía, o en cualquiera de los lugares previstos según lo dispuesto en el artículo 38.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

#### **Artículo 11.- Tramitación**

1. Las solicitudes y documentación que sean presentadas por las Asociaciones, en los plazos que se establezcan a tal efecto, serán recabadas por parte de la Comisión de Cesión de Locales.
2. Si se observasen errores o faltas en la documentación, se requerirá a la entidad interesada para que proceda a su subsanación en el plazo de diez días hábiles contados desde la recepción de la correspondiente notificación, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistida en su petición.
3. La Comisión de Cesión de Locales podrá igualmente requerir de la entidad interesada para la ampliación de datos contenidos en la documentación aportada, si lo estimase necesario a efectos de una más completa y correcta valoración de

su petición. Con la misma finalidad, se recabarán los informes oportunos de las distintas áreas o Delegaciones Municipales que en razón de sus competencias intervienen en el proceso de valoración.

4. En función de la disponibilidad de locales existentes y del grado de idoneidad o adecuación de dichos locales para las necesidades demandadas por las Asociaciones, valorado conforme a los criterios previstos en el art. 12 de esta Ordenanza, la Comisión de Cesión de Locales emitirá una propuesta de adjudicación, de la que se dará traslado al órgano competente.
5. Sobre la propuesta de adjudicación formulada por la Comisión de Cesión de Locales, el órgano municipal competente procederá a adoptar el pertinente acuerdo o resolución de adjudicación.
6. En lo no previsto en el presente artículo, se estará a lo dispuesto en el título VI de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, que regula las Disposiciones Generales sobre los Procedimientos Administrativos. Todo ello, sin perjuicio de la regulación específica prevista en la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de las Entidades Locales de Andalucía y en el Decreto 18/2006, del Reglamento que la desarrolla, y demás normativa que resulte de aplicación.

#### **Artículo 12.- Criterios de valoración**

En todo caso, tendrá prioridad la puesta a disposición a favor de las asociaciones cuyo fin primordial sea la igualdad de oportunidades, no-discriminación, accesibilidad universal de las personas con discapacidad y, en general, proyectos de intervención social que se estimen de interés general por el Ayuntamiento.

Entre los criterios de adjudicación, además de la finalidad del uso del espacio, se tendrá también en cuenta el número de beneficiarios potenciales del servicio, años de implantación en el municipio a raíz de su constitución, participación activa en la vida del municipio, promoción de proyectos de interés general de ámbito más amplio, y otros criterios que discrecionalmente se estimen y que redunden en el interés general de la comunidad.

Asimismo se valorará el grado de participación de la Asociación en la puesta en uso y acondicionamiento del local para la actividad a desarrollar en el mismo.

#### **Artículo 13.- Contenido de la propuesta de adjudicación**

El contenido de la propuesta de adjudicación formulada por la Comisión de Cesión de Locales, sobre la que se fundamentará el Acuerdo o Resolución para la

adjudicación de puesta a disposición del local en beneficio de la entidad interesada, deberá incluir:

- a) Identificación del bien afectado, incluyendo denominación, si procede, ubicación, características físicas y naturaleza jurídica.
- b) Régimen de uso (en beneficio exclusivo de la entidad interesada o compartido con otras entidades).
- c) Plazo de vigencia del acuerdo o resolución.
- d) Participación de la entidad interesada en los costes de mantenimiento y funcionamiento del local.
- e) Inventario de bienes muebles, que son igualmente puestos a disposición de la entidad interesada.
- f) Propuesta o borrador de convenio que recoja las previsiones de esta Ordenanza.

#### **Artículo 14.- Acuerdo o Resolución definitiva**

El Acuerdo o Resolución definitiva, poniendo fin al procedimiento, será adoptado por el Pleno de la Corporación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 78 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

#### **Artículo 15.- Efectividad del Acuerdo o Resolución**

1. Para que el Acuerdo o Resolución definitivos causen efectos en términos de puesta efectiva del local a disposición de la entidad beneficiaria, será preceptiva la formalización de un documento o convenio administrativo, iniciándose a partir de la fecha de firma de dicho documento el inicio de la ocupación del local.
2. Dicho documento o convenio deberá incorporar todos y cada uno de los elementos de la Propuesta en que se hubiese fundamentado el Acuerdo o Resolución, en los términos que se describen en el artículo 13.
3. La no formalización del documento o convenio por causa imputable a la entidad interesada al cabo tres meses contados desde la notificación del Acuerdo, dará lugar a la resolución de la adjudicación.

#### **Artículo 16.- Plazo de vigencia del Acuerdo o Resolución**

El plazo de vigencia del Acuerdo o Resolución será de hasta cuatro (4) años contados desde la fecha en que se formalice el correspondiente documento administrativo, sin perjuicio de que puedan solicitarse y accederse a prórrogas sucesivas conforme a lo dispuesto en el artículo 17 de esta Ordenanza.

#### **Artículo 17.- Solicitud y tramitación de prórroga**



1. El plazo de vigencia del Acuerdo o Resolución podrá ampliarse mediante sucesivas prórrogas conforme al procedimiento y bajo las condiciones que se especifican a continuación. El plazo de cada prórroga no podrán ser de mayor duración que el plazo de cesión de uso del local inicialmente concedido.
2. La solicitud de prórroga, suscrita por el/la representante legal de la entidad beneficiaria y dirigida a la Alcaldía-Presidencia de la Corporación, debe presentarse con al menos seis meses de anticipación con respecto a la fecha de vencimiento del Acuerdo o Resolución en vigor.
3. La solicitud deberá acompañarse de una memoria justificativa de las actividades desarrolladas y fines conseguidos durante el período de vigencia del correspondiente Acuerdo o Resolución, así como el proyecto para cuyo desarrollo se solicita la prórroga con referencia a los mismos apartados que se indican para la memoria descrita en el artículo 10.1 e). La constatación del cumplimiento de los fines y actividades contenidas en dicha Memoria será requisito indispensable para poder optar a la prórroga.
4. La documentación será puesta a disposición de la Comisión de Cesión de Locales, la cual dictaminará sobre el grado del cumplimiento de los fines para los que se le concedió el uso del local a la asociación. En base al dictamen efectuado y al nuevo proyecto presentado, elaborará la Comisión de Cesión de Locales una propuesta favorable o desfavorable a la concesión de la prórroga solicitada.
5. Sobre la base de la propuesta formulada por la Comisión de Cesión de Locales, el órgano municipal competente otorgará el correspondiente acuerdo sobre la concesión o denegación de la prórroga solicitada.
6. En el supuesto de concesión de la prórroga, el Acuerdo deberá materializarse mediante la formalización de un documento o convenio administrativo que deberá ser suscrito por ambas partes, conforme a lo dispuesto en el art. 15 de esta Ordenanza.
7. En el supuesto de no concesión de la prórroga, el local quedará disponible para una nueva adjudicación, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, por razones de interés público, opte por destinar el local a otros usos distintos de los asociativos.

#### **Artículo 18.- Cesiones por plazo inferior a un año**

1. Excepcionalmente, por razones de interés público y social, por plazo inferior a un año, se podrá tramitar un procedimiento abreviado para la cesión de locales en precario.

2. En este supuesto será suficiente que la asociación presente una solicitud motivada que justifique la finalidad pretendida y acredite el cumplimiento de sus obligaciones fiscales y ante la Seguridad Social.

2. Una vez comprobada por la Comisión de Cesión de Locales la documentación presentada, se efectuará una propuesta de cesión en precario

para su aprobación mediante Acuerdo del Pleno Municipal, debiendo pronunciarse sobre la concurrencia de un motivo justificado de interés público y social, así como el plazo de duración de la cesión, que no podrá exceder de un año.

3. En ningún caso, se podrá entender prorrogada la cesión en precario de los bienes a favor de las entidades beneficiarias, una vez transcurrido el plazo concedido.

## **CAPÍTULO TERCERO: REGULACIÓN DE USO Y FUNCIONAMIENTO**

### **Artículo 19.- Régimen de uso compartido**

1. A los efectos de la presente Ordenanza, se entiende por régimen de uso compartido el que resulte de aplicación a locales puestos a disposición de dos o más entidades para el desarrollo del proyecto cuya valoración hubiese dado lugar al Acuerdo o Resolución correspondiente, referenciándose el local como sede social compartida por las entidades usuarias, sin perjuicio de su posible utilización puntual por parte de otras entidades.
2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 4.2, como regla general los locales se sujetarán a un régimen de uso compartido entre dos o más entidades, salvo que exista disponibilidad de bienes y concurren circunstancias susceptibles de ser consideradas como de especial interés público que motiven la cesión o autorización de uso en beneficio de una única entidad.
3. El Acuerdo o Resolución en virtud del cual se reconozca a una determinada entidad la condición de usuaria de un local sujeto al régimen de uso compartido deberá pronunciarse expresamente acerca de las condiciones básicas de uso y gestión del local.
4. Las condiciones básicas de uso y gestión de los locales sujetos a un régimen de uso compartido deberán desarrollarse en un reglamento interno que recoja las previsiones contenidas a este respecto en el correspondiente Acuerdo o Resolución, más cuantas precisiones adicionales se consideren pertinentes, que será acordado y suscrito por los/as representantes legales de las entidades usuarias en el seno del órgano colegiado o junta de gestión, supervisado por la Comisión de Cesión de Locales y elevado para su conocimiento al Pleno corporativo.
5. Las entidades usuarias de todo local sujeto al régimen de uso compartido deberán constituir un órgano colegiado o junta de gestión participado equitativamente por dichas entidades, que obrará conforme a lo dispuesto en el reglamento interno de uso y gestión aprobado por el citado órgano colegiado y con la misión específica de velar por su correcta aplicación.
6. Todas las entidades deberán designar un miembro expresamente facultado para ejercer como interlocutor ante el Ayuntamiento para cuanto se relacione con el uso y gestión del local.
7. El reglamento interno de uso y gestión deberá establecer expresa y detalladamente el sistema de distribución entre todas las entidades usuarias de las cargas derivadas del mantenimiento, custodia y limpieza del local, pudiendo

recurrirse a criterios tales como el de superficie ocupada y el de la intensidad de usos.

8. El reglamento interno de uso y gestión del local, con las limitaciones derivadas del necesario cumplimiento de las obligaciones que contraen las entidades usuarias, podrá ser modificado en cualquier momento por acuerdo adoptado en el seno de la junta gestora y será obligatoriamente revisado cuando se produzcan cambios de entidades usuarias o alteraciones sustanciales en sus respectivos proyectos que motiven necesidades de uso no previstas. Los cambios en el reglamento deberán ser igualmente supervisados por la Comisión de Cesión de Locales y elevados para su conocimiento al Pleno corporativo.
9. Los posibles desacuerdos o diferencias con respecto a la correcta interpretación del reglamento interno que puedan suscitarse entre las entidades usuarias serán dirimidos por el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus potestades como entidad titular del inmueble, a propuesta de Comisión de Cesión de Locales.

#### **Artículo 20.- Régimen de uso exclusivo**

1. A los efectos de la presente Ordenanza, se entiende por régimen de uso exclusivo el que resulte de aplicación a locales puestos a disposición de una sola entidad para el desarrollo del proyecto cuya valoración hubiese dado lugar al Acuerdo o Resolución correspondiente, referenciándose el local como sede social de la citada entidad, sin perjuicio de su posible utilización puntual por parte de otras entidades.
2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 4.3, el régimen de uso exclusivo se aplicará excepcionalmente, cuando exista disponibilidad de bienes y concurren circunstancias que lo justifiquen en razón del interés público apreciado por parte de los órganos municipales competentes en el proyecto de actividades o servicios de la entidad solicitante o bien si así lo requiere la características del local objeto de cesión.
3. El Acuerdo o Resolución en virtud del cual se reconozca a una determinada entidad la condición de usuaria de un local sujeto al régimen de uso exclusivo deberá pronunciarse expresamente acerca de las condiciones básicas de uso y gestión del local.
4. En los locales sujetos al régimen de uso exclusivo se entiende que opera como órgano responsable de su uso y gestión la junta directiva u órgano de gobierno general de la entidad, salvo que por decisión adoptada conforme a lo dispuesto en sus estatutos se determine la constitución de un órgano especializado, sin que resulte preceptivo adoptar un reglamento interno específico.
5. En todo caso, la entidad usuaria deberá designar a un miembro expresamente facultado para ejercer como interlocutor ante el Ayuntamiento para cuanto se relacione con el uso y gestión del local.
6. Todas las obligaciones derivadas de las necesidades de mantenimiento, custodia y limpieza del local recaerán sobre la entidad usuaria.

#### **Artículo 21.- Mantenimiento y funcionamiento**

1. Las entidades usuarias estarán obligadas a la conservación diligente de los locales de uso exclusivo y de uso compartido y en general de todo el inmueble, como también, en su caso, del mobiliario, respondiendo de los daños que puedan ocasionar sus miembros y usuarios, bien por acción o por omisión, efectuando de forma inmediata y a su cargo, previa autorización del Ayuntamiento, las reparaciones necesarias.

2. Las obligaciones a este respecto de las entidades usuarias tendrán como límite las que se imputan expresamente al municipio en el artículo 26 de la presente Ordenanza.

### **Artículo 22.- Obras**

1. Las entidades beneficiarias no podrán realizar en los espacios puestos a su disposición para uso exclusivo o compartido, ni en general en todo el inmueble, ningún tipo de obra o actuación sin la expresa autorización del órgano municipal competente.

2. Las obras o actuaciones quedarán en beneficio del bien inmueble, sin derecho a percibir ningún tipo de indemnización o compensación económica por su realización.

3. En caso de realización de obras sin autorización, desde la Administración Municipal se podrá ordenar a la entidad responsable la restitución del bien a su estado original, sin derecho a indemnización o compensación económica.

4. En caso de no hacerlo, se podrán ejecutar subsidiariamente las obras de restitución, estando obligada la entidad a sufragar el coste. Si la restitución fuera imposible sin el menoscabo del bien, el causante estará obligado a indemnizar por los perjuicios ocasionados.

### **Artículo 23.- Responsabilidad Civil**

a) Cada entidad será responsable directa de los daños y perjuicios ocasionados a terceros en los locales puestos a su disposición causados por sus miembros y/o usuarios, bien por acción o por omisión, dolo o negligencia, teniendo la condición de tercero el propio Ayuntamiento.

### **Artículo 24.- Obligaciones de las asociaciones y entidades beneficiarias**

Todas las entidades ciudadanas y asociaciones que hayan obtenido la condición de entidad usuaria de locales municipales conforme a lo dispuesto en la presente Ordenanza estarán obligadas:

a) A respetar los horarios de utilización establecidos conforme a lo dispuesto en el documento administrativo o convenio mediante el que se materializa el Acuerdo o Resolución favorable a la cesión o autorización de uso del local, o bien, en el caso de locales sujetos al régimen de uso compartido, en el reglamento interno de uso y gestión acordado por la junta gestora.

b) A destinar los locales puestos a su disposición exclusivamente a las finalidades propias de la entidad, realizando el programa de actividades en que se fundamenta el Acuerdo o Resolución mediante el que se establece su condición de entidad usuaria del local, así como las que eventualmente puedan incorporarse al convenio o cuenten con expresa autorización municipal.

c) A no realizar en el centro ningún tipo de publicidad mercantil de terceros, salvo con autorización municipal, entendiéndose por publicidad toda forma de comunicación que tenga por objeto favorecer o promover de forma directa o indirecta la compraventa o contratación de servicios y/o bienes muebles o inmuebles.

d) En los locales sujetos a régimen de uso compartido, a respetar rigurosamente el reglamento interno de uso y gestión acordado por la junta de gestión, facilitando el normal desarrollo de las actividades de todas las entidades usuarias, velando por la correcta utilización de los espacios de uso común y acatando las disposiciones municipales que puedan dictarse en caso de desacuerdos o discrepancias con respecto a la interpretación y aplicación del reglamento interno.

e) A no causar molestias al vecindario ni perturbar la tranquilidad de la zona durante los horarios de utilización, adoptando las medidas oportunas establecidas en la normativa vigente.

f) A conservar los locales asignados para su uso en óptimas condiciones de salubridad e higiene.

g) A adoptar las medidas convenientes para la custodia eficaz del centro, para el control del acceso al mismo y para la vigilancia de personas usuarias y participantes en las actividades que se realicen bajo su dirección.

h) A no ceder a terceros, ni total ni parcialmente, sean o no personas miembro de la asociación, el uso del local asignado, salvo en los supuestos en que tales posibles usos cuenten con autorización municipal expresa y previa.

i) A abstenerse de programar actividades que impliquen discriminar o dificultar el acceso a las mismas de ninguna persona por razones de raza, sexo, religión, opinión, orientación sexual o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

j) A comunicar a los Organismos o Entidades Municipales correspondientes cualquier anomalía, incidencia o problema que pueda surgir, debiendo efectuarse con carácter inmediato en el supuesto de urgencia.

k) A revertir al Ayuntamiento, una vez extinguido o resuelto el acuerdo de cesión o autorización, el uso de los locales objeto de la cesión en su estado originario, salvo el desgaste normal sufrido por el uso.

l) A permitir en todo momento al Ayuntamiento el ejercicio de la facultad de seguimiento e inspección en cuanto a vigilancia del cumplimiento de esta Ordenanza, de la normativa vigente y del acuerdo de cesión o autorización de uso, facilitando el acceso a los diversos locales y proporcionando la información y documentación que sea requerida.

m) A facilitar la utilización del local por parte de otros organismos o asociaciones para el desarrollo de actividades puntuales autorizadas por la Comisión de Cesión de Locales, previo informe de los servicios municipales correspondientes.

n) Queda prohibida la utilización de los locales puestos a disposición de las Asociaciones para la realización de actividades diferentes a las contempladas en el Acuerdo o resolución de Adjudicación y, en especial, la realización de actividades económicas divergentes a las actividades que constituyan los fines sociales perseguidos por las entidades beneficiarias, sin perjuicio de su adecuación de la actividad a la normativa que la regule.

o) Insertar en la publicidad o documentos que haga regencia a una actividad el escudo de municipio, haciendo constar que se realiza en un lugar cedido por el Ayuntamiento.

p) A depositar una fianza por importe de 200 euros la cual responderá del cumplimiento de las obligaciones de buen uso y restitución de los edificios, locales e instalaciones municipales a la situación anterior al momento de la cesión. Asimismo, garantizará la indemnización de daños y perjuicios cuando deban responder los usuarios de los daños que efectivamente se produzcan en los locales e instalaciones cedidos; también responderá del pago de las sanciones que puedan imponerse en virtud de la aplicación de la presente Ordenanza.

q) A abonar cualquier gasto añadido a la cesión del local tales como megafonía, publicidad, proyecciones, pago a conferenciantes, adornos, etc.

### **Artículo 25.- Potestades municipales**

1. El Ayuntamiento, a través del servicio municipal correspondiente, podrá inspeccionar las actividades que realicen las entidades beneficiarias en los inmuebles puestos a su disposición, con la finalidad de comprobar la adecuación o idoneidad a los fines que son propios, así como el cumplimiento de las condiciones establecidas en virtud del convenio mediante el que se formalice el Acuerdo o Resolución de cesión o autorización de uso.

2. Conforme a los criterios de utilidad pública en la gestión de los bienes afectados por la presente Ordenanza, el Ayuntamiento podrá modificar el régimen de uso (compartido o exclusivo) así como las condiciones y horarios, cuando concurran circunstancias que lo justifiquen en orden a su mejor adecuación a las necesidades de las distintas entidades que comparten un mismo Centro, o bien para la incorporación de nuevas entidades usuarias en locales que hasta ese momento estuviesen sujetos al régimen de uso exclusivo a favor de una sola entidad.

3. La posible alteración del régimen y condiciones de uso se realizará:

a) Como regla general, en el momento en que proceda revisar los Acuerdos o Resoluciones de cesión o autorización de uso para su posible prórroga, una vez vencido el plazo de vigencia, conforme al procedimiento que se describe en el artículo 17.

b) En virtud de la extinción o revocación del Acuerdo o Resolución basado

en cualquiera de los restantes supuestos contemplados en los artículos 27 y 28.

c) En el ejercicio de las facultades habilitadas ante posibles desacuerdos de interpretación o aplicación del reglamento interno de uso y gestión en locales sujetos al régimen de uso compartido.

d) Excepcionalmente, cuando concurren circunstancias especiales de urgencia o excepcional interés público que lo justifiquen.

4. El procedimiento administrativo para la adopción del acuerdo de modificación del régimen o condiciones de uso será instruido en todo caso por la Comisión de Cesión de Locales que elevará la correspondiente propuesta para su aprobación por Acuerdo o Resolución del órgano municipal competente.

5. Las prerrogativas y potestades administrativas que la Ley reconoce se ejercitarán de conformidad con el régimen jurídico y los procedimientos previstos en materia de régimen local para los bienes de las Administraciones Públicas, debiendo incorporar en todo caso el preceptivo trámite de audiencia de las entidades afectadas.

### **Artículo 26.- Obligaciones municipales**

1. Como regla general, constituyen obligaciones municipales la que se deriven de la aplicación de esta Ordenanza y de la legalidad vigente en materia de gestión y conservación de bienes de las Administraciones Públicas.

2. En aquellos centros gestionados directamente por el Ayuntamiento y sujetos a un régimen de uso compartido será obligación de éste conservar en óptimas condiciones de salubridad e higiene los espacios o locales de uso común.

3. Corresponde igualmente al Ayuntamiento la realización de obras o actuaciones de reparación o reposición de elementos para el mantenimiento estructural de los locales, entendiéndose como tal el que afecta a la estructura del edificio, sus paramentos verticales y cubiertas y las acometidas exteriores de servicios, siempre que sean por causa del uso normal y ordinario del centro, quedando consecuentemente excluidas las que se establecen como obligaciones a cargo de las entidades usuarias en el artículo 21.

## **CAPÍTULO CUARTO: EXTINCIÓN Y REVOCACIÓN**

### **Artículo 27.- Causas y efectos de la extinción del Acuerdo o Resolución**

1. Como regla general, el Acuerdo o Resolución que ampara la condición de la entidad usuaria se extinguirá con la finalización del plazo establecido, sin que sea necesaria comunicación expresa a tal efecto, debiendo quedar desalojado el local por la entidad beneficiaria para esa fecha.

2. Asimismo, el Acuerdo o Resolución podrá extinguirse de forma anticipada con respecto al vencimiento del plazo otorgado en los supuestos siguientes:

a) Por mutuo acuerdo.

- b) Por revocación.
- c) Por renuncia de la entidad beneficiaria.
- d) Por disolución de la entidad beneficiaria.
- e) Por resolución judicial.
- f) Por pérdida física o jurídica del bien objeto del correspondiente Acuerdo o Resolución.
- g) Por extinción del derecho que el Ayuntamiento ostente sobre los bienes.
- h) Por desafectación del bien o afectación a uso o servicio público.
- i) Excepcionalmente, por causa de interés público manifiesto apreciada por la Administración Municipal al objeto de destinar el uso de local a otros usos considerados preferentes.
- j) Por la no formalización del convenio conforme la regulación prevista en el art. 15.3 de la presente Ordenanza.

3. La extinción anticipada de la cesión se efectuará por decisión motivada del órgano competente, previa tramitación del expediente por parte de la Comisión de Cesión de Locales.

4. La extinción de la cesión o de la autorización de uso por cualquiera de las causas citadas no dará derecho a la entidad o entidades afectadas a ningún tipo de indemnización o compensación económica.

5. Sin perjuicio de lo anterior, en los supuestos de extinción anticipada no imputables directamente a la entidad beneficiaria, se tendrán en cuenta estas circunstancias como criterios de valoración preferente a favor de la entidad afectada cuando ésta concurra en ulteriores convocatorias para la cesión o autorización de uso de nuevos locales.

6. Una vez resuelto o extinguido el acuerdo de cesión o la autorización de uso, la entidad afectada deberá desalojar o reintegrar al Municipio el local puesto a su disposición en el mismo estado en que fue entregado.

7. El desalojo del local deberá producirse en el plazo máximo de un mes contado desde el momento en que se produzca la notificación del correspondiente Acuerdo. En los supuestos de extinción anticipada por causas no imputables directamente a la entidad interesada, y siempre que las circunstancias lo permitan, el plazo para que se materialice el desalojo podrá elevarse a dos meses.

8. El incumplimiento por parte de la entidad afectada de la obligación de desalojo dentro del plazo establecido podrá dar lugar a la exigencia de responsabilidades por los daños y perjuicios que pueda ocasionar la demora.

#### **Artículo 28.- Revocación por incumplimiento**

1. La revocación del Acuerdo o Resolución de puesta a disposición procederá en los siguientes casos:

- a) Por no destinar el local a los fines o actividades para los que se solicitaron, en especial por la realización de actividades, servicios u otros no



contemplados en el convenio de cesión o que contravengan la presente Ordenanza.

- b) Por incurrir en una infracción calificada como muy grave.
- c) Por no prestar la debida diligencia y cuidado en el cumplimiento de las obligaciones de conservación o uso, incurriendo en supuestos tipificables como infracción muy grave.
- d) Por la adopción de acuerdos de traspaso, cesión o autorización de uso a terceros sin la debida autorización municipal.
- e) Por la falta de uso del local por un periodo continuado de tres meses.
- f) Por incumplimiento de las instrucciones dictadas por la Administración Municipal o por impedir el ejercicio de las facultades de inspección.

3. La revocación de la puesta a disposición se efectuará por decisión motivada del órgano competente, previa tramitación de expediente por parte de la Comisión de Cesión de Locales, dándose trámite de audiencia a la entidad afectada.

## **CAPÍTULO QUINTO: INFRACCIONES Y SANCIONES**

### **Artículo 29.- Infracciones**

1. Son sancionables, en los términos que se especifican en el artículo 30 de la presente Ordenanza, las acciones u omisiones tipificables como infracciones leves, graves o muy graves que se describen a continuación.

2. Son infracciones leves:

- a) El incumplimiento de las disposiciones que regulan la utilización de los locales cuando no puedan considerarse falta grave o muy grave.
- b) La producción de daños en los locales cuando su importe no exceda de 1.500 euros.
- c) Cualquier otro incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ordenanza que no tengan la consideración de grave o muy grave.

3. Son infracciones graves:

- a) El uso del local objeto de cesión o autorización de uso para fines distintos de los que motivaron el correspondiente Acuerdo o Resolución, siempre que no se disponga de autorización municipal expresa.
- b) La producción de daños en los locales cuando su importe oscile entre 1.500,01 y 7.500 euros.
- c) Las actuaciones sobre el local que impidan o dificulten gravemente la normal prestación del servicio público, en el supuesto de que dicho local se ubique en bienes gestionados por el Ayuntamiento y afectados a la prestación de dichos servicios.
- d) La realización de obras, trabajos u otras actuaciones no autorizadas en el local, cuando produzcan alteraciones irreversibles en ellos.
- e) La ocupación del local una vez declarada la extinción de la cesión en uso.
- f) Incurrir en tres infracciones leves.

4. Son infracciones muy graves:

- a) La producción de daños en los locales por importe superior a 7.500 euros y/o que inutilicen el mismo para el uso público o den lugar a perjuicios graves en el servicio público que se presta en el edificio en el que se insertan.
- b) La transmisión o cesión en uso prolongada de los locales a terceros sin expresa autorización municipal.
- c) El uso de un local municipal sin la correspondiente autorización.
- d) Incurrir en tres infracciones graves.

4. Las infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las graves a los dos y las leves a los seis meses. Para el cómputo de estos plazos se estará a lo establecido en el artículo 132 de la Ley 3/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común.

**Artículo 30.- Sanciones**

1. Con carácter general, será de aplicación el régimen sancionador establecido en el Título V de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, así como en el Título VI del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la citada Ley.

2. Las infracciones serán sancionadas de la siguiente forma:

- a) Las leves, con una amonestación y/o una multa de 60,10 a 3.005,06 euros.
- b) Las graves, con una incapacitación para acceder al uso de los locales objeto de esta Ordenanza por el plazo de un año y/o multa de 3.005,07 a 15.025,30 euros.
- c) Las muy graves, con una incapacitación para acceder al uso de los locales objeto de esta Ordenanza desde un plazo de tres años hasta una incapacitación absoluta, y/o multa de 15.025,31 a 30.050,61 euros.

3. La instrucción del procedimiento sancionador se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 1398/2003, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora, con sujeción a los principios de la potestad y del procedimiento sancionador instituidos en los artículos 127 al 138 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

4. Conforme a lo dispuesto en el artículo 132 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, las sanciones impuestas por infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las impuestas por infracciones graves a los dos años y las impuestas por infracciones leves al año.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA UNICA**

Las entidades y asociaciones que vinieran utilizando locales municipales o pertenecientes a otras Entidades, Organismos o Empresas municipales para la realización de sus actividades con carácter previo a la aprobación de esta Ordenanza y que se incluyan en el Catálogo de Locales deberán adaptarse a la normativa contemplada en esta Ordenanza en el plazo de un año desde su entrada en vigor, debiendo solicitar la correspondiente prórroga de la cesión o autorización de uso conforme al procedimiento instituido en virtud del artículo 17, aportando memoria de actividades realizadas en los últimos dos años, el proyecto para cuyo desarrollo se solicita la prórroga y la restante documentación a que hace referencia el artículo 10.1.

### **ENTRADA EN VIGOR**

La entrada en vigor de la presente Ordenanza se producirá una vez publicado el texto íntegro en Boletín Oficial de la Provincia, cuando hayan transcurrido quince días contados desde dicha publicación, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril.

### **ANEXO PRIMERO**

-Edificio de Servicios Múltiples sito en la parcela 31 del Polígono Industrial Fuente Palma de Benamejé.

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente ordenanza ha seguido el siguiente proceso en su APROBACIÓN:

**Aprobación inicial:** sesión plenaria de 15 de Febrero de 2012.

**Publicación:** B.O.P. número 52 de fecha 15 de Marzo de 2012.

**Reclamaciones:** no se presentaron.

**Publicación texto definitivo:** B.O.P número 88 de fecha 9 de Mayo de 2012.