



**BORRADOR- TEXTO DE ORDENANZA REGULADORA DE LA CESIÓN DE USO, DE CARÁCTER TEMPORAL Y GRATUITA, DE INMUEBLES DESOCUPADOS DEL PATRIMONIO MUNICIPAL A FAVOR DE ENTIDADES ASOCIATIVAS SIN ÁNIMO DE LUCRO.**



## ÍNDICE

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

#### CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Objeto.
- Artículo 2. Ámbito objetivo de aplicación.
- Artículo 3. Ámbito subjetivo de aplicación
- Artículo 4. Supuestos excluidos

#### CAPÍTULO II: ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES Y REALIZACIÓN DE OBRAS.

- Artículo 5. Estado de conservación y autorización de obras.

#### CAPÍTULO III: RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE.

- Artículo 6. Normativa patrimonial de bienes de las entidades locales de Andalucía

#### CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES Y DOCUMENTACIÓN.

- Artículo 7. Presentación de solicitudes-proyectos de utilización
- Artículo 8. Presentación de documentación.

#### CAPÍTULO V: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS PROYECTOS

- Artículo 9. Valoración y prelación de criterios.

#### CAPÍTULO VI: PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

- Artículo 10. Adjudicación por concurso.

#### CAPÍTULO VII: CONDICIONES GENERALES DE UTILIZACIÓN DE LOS INMUEBLES CEDIDOS EN USO.

- Artículo 11. Cumplimiento del destino y deberes de mantenimiento y conservación

#### CAPÍTULO VIII: ACTIVIDADES NO PERMITIDAS

- Artículo 12. Fines y actividades prohibidos.

#### CAPÍTULO IX: SEGUIMIENTO MUNICIPAL DEL GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE CESIÓN TEMPORAL DE USO

- Artículo 13. Seguimiento grado cumplimiento de los fines de interés público y social.
- Artículo 14. Objetivos que se persiguen
- Artículo 15. Portal de transparencia

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA.



**DISPOSICIÓN FINAL.**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

El Ayuntamiento de Córdoba, como entidad local definida por la Ley de Autonomía Local de Andalucía, Ley 5/2010, de 11 de junio, en su art 3.2, como *"cauce inmediato de participación ciudadana en los asuntos públicos"*, consciente del papel que juega la participación del movimiento social organizado, en la construcción de un modelo de ciudad más democrática, social y habitable, se propone acercar los recursos municipales de su patrimonio inmueble a favor de aquellas entidades asociativas que promuevan proyectos, carentes de ánimo de lucro y que aporten un valor añadido de transformación social y cultural al Municipio de Córdoba.

Esta voluntad municipal de fomentar el acceso de las entidades asociativas vecinales a los recursos públicos municipales encuentra su plasmación normativa en el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en cuyo Título VIII bajo la denominación de «Estatuto del Vecino» desarrolla los derechos de participación activa de las asociaciones vecinales en los asuntos de competencia municipal, y en concreto en su art 233 establece que *"Las asociaciones a que se refiere el artículo anterior, podrán acceder al uso de medios públicos municipales, especialmente los locales y los medios de comunicación, con las limitaciones que imponga la coincidencia del uso por parte de varias de ellas o por el propio Ayuntamiento y serán responsables del trato dado a las instalaciones"*

A su vez, la presente regulación se dicta en desarrollo del art. 72 de la Ley de Bases de Régimen Local y del art 11.2.c del Reglamento Municipal de Participación Ciudadana, y con la misma el Ayuntamiento de Córdoba se propone dar un nuevo impulso al tejido asociativo, a través de una política de fomento de iniciativas culturales y sociales de autogestión, que contribuyan a mejorar la calidad de vida de la ciudadanía y fortalecer su vertebración social dentro de la comunidad en la que se integra.



En cumplimiento de este mandato legal, el Ayuntamiento de Córdoba aprueba la presente Ordenanza cuyo objeto, en aplicación y desarrollo de la normativa patrimonial de bienes de las Administraciones Públicas, es determinar, como regla general, el procedimiento por concurso para la adjudicación del uso temporal y gratuito de bienes inmuebles municipales que se encuentren desocupados, así como facilitar los trámites que han de seguirse, conforme a la normativa aplicable, para el acceso, por estas entidades asociativas, a los referidos inmuebles.

Así mismo, en atención al ámbito territorial de ciudad al que quedan adscritos los bienes municipales objeto de la presente regulación y a su mayor intensidad de uso, esta Ordenanza se dicta con carácter independiente, sin perjuicio de su complementariedad, con respecto a la reglamentación de cesiones de uso de los Centros Cívicos Municipales.

## **CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1. Objeto.**

La presente Ordenanza tiene por objeto regular la adjudicación, por el procedimiento de concurso, de las cesiones de uso, de carácter temporal y gratuito, de inmuebles de titularidad municipal a favor de personas jurídicas, así como entidades privadas sin ánimo de lucro.

Los inmuebles de titularidad municipal susceptibles de ser cedidos en uso, podrán tener naturaleza jurídica de bienes demaniales y patrimoniales. El procedimiento administrativo que se siga para adoptar el acuerdo de cesión de los referidos bienes, será el que determine la normativa Patrimonial de bienes de las Administraciones públicas y de bienes de las Entidades locales de Andalucía, así como las especialidades que, en desarrollo de la referida normativa, se contengan en la presente Ordenanza. Las cesiones de uso temporal y gratuito de bienes de naturaleza demanial se otorgarán por el



procedimiento y título de "concesiones demaniales" y las de bienes patrimoniales por el procedimiento y título de "cesiones temporales de uso". En adelante, bajo la denominación genérica de "cesiones de uso temporales y gratuitas", esta Ordenanza, hará referencia a ambas figuras jurídico-patrimoniales.

Los proyectos de utilización de estos inmuebles, habrán de perseguir una finalidad de interés público y en beneficio de la comunidad social, primando aquellos que apuesten por la estabilidad y continuidad de iniciativas de transformación sociocultural.

La Corporación Municipal habrá de aprobar y publicar, con carácter anual, la relación de inmuebles de titularidad municipal disponibles y susceptibles de ser cedidos. Las cesiones de uso temporales y gratuitas, con carácter general, se otorgarán por el procedimiento de concurrencia competitiva.

El procedimiento de concurrencia competitiva conllevará la aprobación, por el Ayuntamiento de Córdoba, de las bases reguladoras de la correspondiente convocatoria pública.

Las actividades que se desarrollen en los espacios cedidos, en ningún caso podrán ser las propias de un contrato típico de servicios, o de concesión de servicio público.

La transmisibilidad del título habilitante para la ocupación de bienes de titularidad municipal exigirá que la misma esté permitida por las leyes, así como la preceptiva autorización municipal.

## **Artículo 2. Ámbito objetivo de aplicación: Fines de Interés General**

El otorgamiento por el Ayuntamiento de Córdoba de cesiones temporales y gratuitas de uso se orientará a los siguientes fines:



- Impulsar la vertebración socio-comunitaria de los barrios de Córdoba, a través del desarrollo de proyectos e iniciativas de interés general y sin ánimo de lucro.
- Favorecer el desarrollo de iniciativas sociales, culturales, formativas, informativas, educativas, lúdicas y deportivas, así como el impulso de la economía social y solidaria, todas ellas dirigidas a dinamizar la vida pública, a promover la participación ciudadana y a impulsar el desarrollo comunitario del territorio.
- Impulsar, preferentemente, el uso cooperativo y eficiente de los recursos municipales, propiciando la confluencia de diferentes proyectos y de entidades cesionarias en un mismo espacio compartido y objeto de cesión de uso.

### **Artículo 3. Ámbito subjetivo de aplicación.**

Podrán solicitar la cesión de uso de inmuebles municipales, las entidades ciudadanas, así como aquellas personas jurídicas que se encuentren legalmente constituidas e inscritas en los registros correspondientes y en particular en el Registro Municipal de asociaciones/entidades ciudadanas del Ayuntamiento de Córdoba. Los proyectos que promuevan, y que justifiquen el acuerdo de cesión de uso, no podrán tener ánimo de lucro.

Se considera que una entidad ciudadana o asociación no tiene ánimo de lucro cuando -figurando o no con ese carácter en sus estatutos- el contenido de la actividad que pretenda desarrollar en los espacios susceptibles de cesión, esté exenta de finalidad lucrativa alguna, no comporte el desarrollo de actividad económica o en el caso de que desarrollarse una actividad económica, los beneficios directos o indirectos que reporte, no se repartan entre sus asociados o



terceros, sino que se apliquen al contenido del proyecto, así como a la conservación del inmueble cedido.

#### **Artículo 4. Supuestos excluidos.**

Quedarán excluidas del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza:

- Aquellas cesiones de uso que se otorguen “en precario”, conforme a la normativa patrimonial de bienes de las Administraciones Públicas.
- Las que tengan por objeto la cesión de uso a favor de entidades pertenecientes al Sector Público.
- Aquellas actividades cuyo objeto sea la ocupación de la vía pública.

Excepcionalmente, las cesiones de uso temporal de inmuebles podrán otorgarse por el procedimiento de adjudicación directa, cuando, al amparo de la normativa patrimonial de aplicación, resulten acreditadas, en la memoria de utilización, las razones de utilidad pública e interés social que motiven esta adjudicación directa.

## **CAPÍTULO II: ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES Y REALIZACIÓN DE OBRAS.**

#### **Artículo 5. Estado de conservación y autorización de obras.**

Los inmuebles que resulten cedidos en uso por el Ayuntamiento, deberán encontrarse, en el momento de su otorgamiento, en condiciones de uso y habitabilidad adecuadas, no obstante lo anterior, las entidades adjudicatarias habrán de realizar, a su costa y con los preceptivos permisos y licencias municipales, las obras que puedan resultar necesarias para la realización de las actividades que justifiquen la adjudicación del inmueble.

Las entidades cesionarias serán responsables de garantizar el buen uso de las instalaciones cedidas, así como su buen estado de conservación. Las entidades adjudicatarias de inmuebles municipales, sujetas a la presente regulación, quedarán exoneradas de formalizar garantía provisional y definitiva y ello en



atención al interés público y social que promuevan a través del desarrollo de sus proyectos de utilización.

No obstante lo anterior, serán de cuenta de la entidad beneficiaria las responsabilidades derivadas de los daños ocasionados al inmueble o a terceros como consecuencia de su utilización, ya sea normal o negligente-. es por ello que la entidad adjudicataria habrá de contratar un seguro de accidentes y de responsabilidad civil que de cobertura a cualquier contingencia que se derive de la utilización normal o anormal del inmueble cedido.

### **CAPÍTULO III: RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE.**

#### **Artículo 6. Normativa patrimonial de bienes de las entidades locales de Andalucía.**

La cesión temporal y gratuita de uso de inmuebles municipales a favor de las entidades ciudadanas que reúnan los requisitos para su adjudicación, requerirá del preceptivo título habilitante, cuyo procedimiento de otorgamiento será el que determine la normativa patrimonial de bienes según la naturaleza demanial o patrimonial de los mismos. En concreto, se instrumentarán como "concesiones demaniales" las cesiones de uso de bienes demaniales y como "cesiones de uso", la cesiones de uso de bienes patrimoniales, conforme a la siguiente normativa:

- Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas, los preceptos declarados básicos y de aplicación general conforme a su Disposición Final Segunda.
- Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.





La presente Ordenanza, dictada en desarrollo de la anterior normativa, complementará los aspectos regulados en la misma, y establecerá los criterios que habrán de ponderarse para la adjudicación por concurso de estos bienes de titularidad municipal, criterios éstos que serán , a su vez, desarrollados en las bases de la correspondiente convocatoria pública que apruebe el Ayuntamiento de Córdoba.

#### **CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES Y DE DOCUMENTACIÓN.**

##### **Artículo 7. Presentación de solicitudes-proyectos de utilización.**

Las entidades interesadas en acceder al uso temporal y gratuito de un local municipal, deberán presentar solicitud por medio de instancia dirigida al Ayuntamiento de Córdoba. Las formas de presentación serán las previstas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con las especialidades que se establezcan en las bases de cada convocatoria pública de cesión de inmuebles.

El Ayuntamiento de Córdoba dispondrá, en la sede electrónica del Registro General de Documentos - [www.sede.cordoba.es](http://www.sede.cordoba.es)-, la guía de trámites para la presentación telemática de solicitudes y de su documentación complementaria.

##### **Artículo 8. Presentación de documentación.**

Las solicitudes deberán acompañarse de la siguiente documentación, que tendrá el carácter de mínima exigible:

- a) Instancia en la que se solicite la cesión de uso, en la que se identificará el inmueble, la dirección en la que se localice, se detallará el fin o fines a los que lo destinará y el periodo de tiempo por el que se pretenda la cesión.



- b) Documento de identidad y, en su caso, poder de representación del solicitante.
- c) Estatutos de la entidad.
- d) Declaración responsable relativa a no estar incurso en prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la administración. Así como autorización para que la Administración recabe certificaciones de estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y de que no existen deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo con el Ayuntamiento de Córdoba.
- e) Declaración de utilidad pública o certificado de inscripción en Registro Público, en su caso.
- f) Memoria de la actividad desarrollada por la entidad en el último año.
- g) Proyecto o Programa de utilización del inmueble solicitado, que habrá de contener los fines de interés público y social que se persiguen, un cronograma detallado de actividades de carácter no lucrativo, así como su adecuación a las bases de la convocatoria que se apruebe.
- h) Memoria simplificada de las obras o actuaciones a acometer en el inmueble cedido con aportación de planos y presupuesto económico, para el caso de que se pretenda promover alguna.

Cualquier otra documentación que el Ayuntamiento de Córdoba pudiera exigir conforme al procedimiento administrativo que deba seguirse para su otorgamiento, y ello de conformidad con las Bases de Ejecución del Presupuesto municipal del ejercicio en curso.

## **CAPÍTULO V: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS PROYECTOS.**

### **Artículo 9. Valoración y prelación de criterios.**

Las bases de la convocatoria pública que el Ayuntamiento de Córdoba apruebe para la adjudicación por concurso de inmuebles municipales, se ajustarán a los siguientes criterios de valoración:

En atención al grado de interés público y rentabilidad social que los proyectos puedan reportar a la comunidad vecinal, serán prelaciónadas, conforme al siguiente orden, aquellas iniciativas que:

1º) Promuevan proyectos que estén directamente conectados con los intereses de las comunidades vecinales y que conjuguen la actividad cultural, relacional, social, deportiva, etc.

2º) Desarrollen proyectos que complementen políticas y competencias municipales de carácter social, así como que promuevan la cooperación público-social, la participación ciudadana, el desarrollo comunitario o estén dirigidos a mejorar la calidad de vida de las personas de las comunidades, a defender iniciativas y valores de igualdad, a luchar contra la exclusión social.

3º) Aquellos proyectos que sean diseñados e implementados para desarrollarse de manera cooperativa por varias entidades, haciendo uso compartido de un mismo inmueble municipal.

4º) Iniciativas que desarrollen actividades mayoritariamente abiertas, inclusivas y gratuitas. De no ser gratuitas, aquellas actividades de coste mínimo y necesario para sufragar los gastos del desarrollo del proyecto o que vaya destinado a sufragar los gastos de mantenimiento y conservación del inmueble adjudicado.

5º) Aquellos proyectos destinados a generar empleo y/o a propiciar la redistribución de la riqueza a través de distintas intervenciones dirigidas a promover la inserción sociolaboral, la generación de nuevas actividades socioeconómicas dentro del ámbito de la Economía social y solidaria.



Los destinatarios de los proyectos y actividades programados por las entidades adjudicatarias, habrán de estar empadronados en el municipio de Córdoba, o hallarse vinculados a este municipio por una relación ocupacional.

## **CAPÍTULO VI: PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.**

### **Artículo 10. Adjudicación por concurso.**

Como regla general y con las excepciones señaladas en el apartado I- Objeto, el procedimiento de adjudicación del uso de carácter temporal y gratuito de bienes inmuebles municipales revestirá la forma de concurso. El procedimiento administrativo que se siga para su otorgamiento será el previsto por la normativa patrimonial que resulte de aplicación, al que se le aplicará las especificaciones contenidas en la presente regulación, así como el de las bases reguladoras de cada convocatoria pública.

En la tramitación del procedimiento administrativo que se siga, se evacuarán los informes preceptivos de carácter técnico y social previstos por la normativa reguladora, sin perjuicio de que, con carácter facultativo, se puedan solicitar informes y documentación complementarios al objeto de formular propuesta de adjudicación.

El órgano municipal que haya de valorar los proyectos presentados en la fase de concurso, tendrá entre su composición una representación del Consejo del Movimiento Ciudadano.

El acuerdo municipal de adjudicación habrá de formalizarse en documento administrativo que contendrá las condiciones reguladoras que rijan su otorgamiento, entre las que figurarán, su objeto, límites, duración, (incluyendo posibles prórrogas), derechos y obligaciones de las partes, identificación del



inmueble, estado de conservación, condiciones generales de uso, así como las condiciones de extinción del acuerdo de cesión temporal y gratuita de uso.

## **CAPÍTULO VII: CONDICIONES GENERALES DE UTILIZACIÓN DE LOS INMUEBLES CEDIDOS EN USO.**

### **Artículo 11. Cumplimiento del destino y deberes de mantenimiento y conservación.**

El destino de los inmuebles o locales cedidos en uso, será el previsto en el proyecto que sirvió de base para adoptar acuerdo municipal de adjudicación. Cualquier modificación sobrevenida respecto del proyecto original, habrá de ser comunicada al Ayuntamiento de Córdoba para su valoración y resolución de lo que proceda.

Serán obligaciones a cargo de la entidad adjudicataria, entre otras, asumir los gastos de conservación y mantenimiento del local y formalizar la correspondiente póliza de seguro de accidentes y de responsabilidad civil que de cobertura a eventualidades derivadas de la puesta a su disposición de los inmuebles, tales como incendio, robo, accidentes etc.

## **CAPÍTULO VIII: ACTIVIDADES NO PERMITIDAS**

### **Artículo 12. Fines y actividades prohibidos.**

Quedarán expresamente prohibidas las actividades con fines lucrativos, así como aquellas que conculquen los valores y principios consagrados en la Declaración Universal de Derechos Humanos, en particular, aquellas que vulneren el principio de igualdad y resulten discriminatorias por razón de género, origen racial o étnico, edad, discapacidad, religión o creencias y orientación sexual.



Con carácter general, a salvo de las obligaciones previstas por la ley, no se autorizará ningún tipo de contraprestación económica por explotación de derechos de creación intelectual, artística o cultural que puedan reportar un lucro para la entidad adjudicataria o terceros.

El Ayuntamiento de Córdoba solo autorizará aquellas contraprestaciones económicas, que, sin tener ánimo de lucro, vayan destinadas a cubrir costes derivados del desarrollo de las actividades programadas, así como las que se apliquen al mantenimiento y conservación de los propios inmuebles cedidos.

## **CAPÍTULO IX: SEGUIMIENTO MUNICIPAL DEL GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE CESIÓN TEMPORAL DE USO.**

### **Artículo 13. Seguimiento del grado cumplimiento de los fines de interés público y social.**

El Ayuntamiento de Córdoba, durante el periodo de vigencia de la cesión temporal y gratuita de uso de inmuebles municipales, realizará, asistido por una representación del Consejo del Movimiento Ciudadano y con la colaboración de las entidades adjudicatarias, un seguimiento del nivel de cumplimiento de los objetivos fijados en los proyectos de actuación.

Las variaciones de ejecución que se detecten en relación con los objetivos marcados, habrán de ser implementadas, por las entidades adjudicatarias, con acciones correctoras que garanticen el cumplimiento de los objetivos que justificaron el acuerdo municipal de cesión.

### **Artículo 14. Objetivos que se persiguen**

Este seguimiento garantizará el cumplimiento de los siguientes objetivos:

1. Velar por la adecuada ejecución del proyecto cuyo desarrollo justifica la cesión del inmueble.

2. Facilitar las mejores condiciones materiales para el buen desarrollo del proyecto.
3. Dar solución a las dificultades o problemas que puedan surgir apostando siempre por el consenso y por la resolución comunitaria de conflictos.
4. Garantizar el buen estado de conservación del inmueble.

#### **Artículo 15. Portal de transparencia**

El Ayuntamiento de Córdoba, a través del Portal Municipal de Transparencia, publicará anualmente la relación de inmuebles disponibles que podrán ser objeto de cesión de uso conforme a las presentes condiciones reguladoras. Así mismo, publicará los que se encuentren cedidos, facilitando información de las entidades adjudicatarias y del plazo de duración.

Junto a la convocatoria pública de bases que apruebe el Ayuntamiento de Córdoba, se acompañarán, como anexo, la relación de inmuebles, así como su ficha de inventario, que podrán ser objeto de la referida convocatoria.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA**

Las cesiones temporales y gratuitas de uso otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza, mantendrán su vigencia durante el plazo fijado para su otorgamiento, incluidas sus posibles prórrogas.

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

El presente Reglamento entrará en vigor una vez publicado su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba y una vez hayan transcurridos 15 días

hábiles desde la fecha de su publicación y ello de conformidad con los art. 70.2 y 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.