



Resolució de la presidenta de l'Institut Mallorquí d'Afers Socials d'aprovació de l'expedient del contracte exclòs del Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de contractes del sector públic, relatiu a contracte d'arrendament amb opció a compra d'un immoble per ubicar-hi el Centre de Primera Acollida per a menors de 13 a 17 anys amb mesura de protecció i dependents de l'Institut Mallorquí d'Afers Socials, mitjançant adjudicació directa.

Antecedents

1. En data 8 de març de 2017 es va dictar resolució de la presidenta de l'Institut Mallorquí d'Afers Socials d'aprovació de l'expedient del contracte exclòs del Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de contractes del sector públic, relatiu a dos contractes d'arrendament amb opció de compra de dos immobles, un per destinar-lo a centre residencial i l'altre per destinar-lo a centre de primera acollida, ambdós per a menors de 13 a 17 anys amb mesura de protecció i dependents de l'Institut Mallorquí d'Afers Socials, mitjançant procediment obert.

2. En data 21 de juny de 2017 per resolució de la Presidenta es declara DESERT el procediment de licitació del contracte exclòs del Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de contractes del sector públic, relatiu a dos contractes d'arrendament amb opció de compra:

- **LOT 2** «*Contracte d'arrendament amb opció a compra d'un immoble amb una superfície útil mínima de 500 m2 per un centre de primera acollida per menors amb mesura de protecció de 13 a 17 anys a l'illa de Mallorca*» atès que cap dels immobles ofertats compleix els requisits exigits al plec de prescripcions tècniques.

3. En data 3 d'octubre de 2017 va tenir entrada al servei jurídicoadministratiu l'informe proposat de la directora de les Llars del Menor amb el vistiplau de la directora insular de Menors i Família en el qual es justifica la necessitat i la idoneïtat de tramitar un expedient de contractació per a l'arrendament amb opció de compra d'un immoble per destinar-lo a centre de primera acollida per a menors de 13 a 17 anys amb mesura de protecció i dependents de l'Institut Mallorquí d'Afers Socials, mitjançant adjudicació directa, després d'haver-se declarat desert el lot 2.

4. Les condicions i característiques que ha de tenir l'immoble seran les establertes al plec de prescripcions de prescripcions tècniques pel Lot 2 «*Contracte d'arrendament amb opció a compra d'un immoble amb una superfície útil mínima de 500 m2 per un centre de primera acollida per menors amb mesura de protecció de 13 a 17 anys a l'illa de Mallorca*» aprovat per resolució de la presidenta de l'IMAS de data 8 de març de 2017, i publicat al Perfil del Contractant de l'IMAS en data 9 de març de 2017.

5. En data 13 de desembre de 2016 la Cap del Servei de Gestió Econòmica va emetre l'Informe sobre el preu dels arrendaments amb opció de compra de dos immobles per a l'àrea de menors, en el qual es proposa que l'import del lloguer anual suposi una rendibilitat del 5% de l'import que es proposa com a preu de compra «pel Lot 2 és un import de 68.750,00€»



6. En data 28 de febrer de 2017 la cap del Servei d'Arquitectura va emetre informe justificatiu del preu de licitació per l'adjudicació d'un immoble per una centre residencial per menors amb mesures de protecció de 13 a 17 anys situat a l'illa de Mallorca, LOT 2.

7. En data 29 de setembre de 2017 la cap de Servei d'Arquitectura de l'IMAS emet «Informe d'adequació als requisits per l'adjudicació d'un immoble d'arrendament amb opció a compra per un centre residencial per menors amb mesura de protecció de 13 a 17 anys a l'illa de Mallorca» on diu explícitament « es considera que l'immoble situat al carrer estepa Blanca, 24, urbanització Puntiró (PUN 1 Polígon 34 parcel·la 216) reuneix requisits exigits en els Plecs de Prescripcions Tècniques».

8. El dia 5 d'octubre de 2017, la presidenta de l'IMAS, va dictar resolució d'inici de l'expedient, mitjançant adjudicació directa.

9. En data 11 d'octubre de 2017, el Servei Jurídic Administratiu ha emès l'informe jurídic corresponent sobre la tramitació d'aquest expedient. La Intervenció Delegada de l'IMAS n'ha dictat l'informe favorable de fiscalització.

Consideracions jurídiques

1. L'article 4.1 lletra p) del Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic (TRLCSP), aprovat mitjançant Reial Decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, estableix que es troben exclosos de l'àmbit d'aquesta llei els contractes de compravenda i d'arrendament de bens immobles, que tindran sempre el caràcter de contractes privats i es giraran per la legislació patrimonial.

2. D'acord amb l'article 7.2. de la Llei 33/2003 de Patrimoni de les Administracions Públiques (en endavant LPAP), «En tot cas, tendran la consideració de bens patrimonials de l'Administració General de l'Estat i dels seus organismes públics, els drets d'arrendament» i d'acord amb l'article 7.3. «El règim d'adquisició, administració, defensa i alienació dels bens i drets patrimonials serà el previst en aquesta llei i en les disposicions que la desenvolupen o la complementen. Supletòriament, s'aplicaran les normes de dret administratiu, en totes les qüestions relatives a la competència per adoptar els corresponents actes i el procediment que es segueixi per a allò, i les normes de dret privat en el que afecti als restants aspectes del seu règim jurídic.»

3. L'article 110.1 de la LPAP disposa que «Els contractes, els convenis i altres negocis jurídics sobre bens i drets patrimonials es regeixen, quant a la seva preparació i adjudicació, per aquesta llei i les seves disposicions de desplegament i, en el que no preveuen aquestes normes, per la legislació de contractes de les administracions públiques. Els seus efectes i la seva extinció es regeixen per aquesta llei i les normes de dret privat»

4. L'article 116.4 de la LPAP, estableix que l'adquisició de bens immobles o de drets sobre els mateixos s'ha d'efectuar mitjançant concurs públic, llevat que s'acordi l'adquisició directa per algun dels motius taxats que preveu la mateixa llei. L'article 116.4 la lletra b) estableix que podrà fer-se per adquisició directa «quan sigui declarat desert el concurs promogut per a l'adquisició».



5. Per una altre banda, i encara que no es tracti de legislació bàsica per a les entitats locals, també s'ha de tenir amb compte la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del Patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, la qual, de la mateixa manera que ho fa la LPAP, estableix com a regla general la del concurs públic, però també diu, que no obstant això es podrà fer de forma directe sempre que concorri alguna de les circumstàncies establertes, entre elles, l'escassetat de l'oferta en el mercat.

Per tot l'exposat, només per resoldre les «dubtes i llacunes» que es puguin presentar, s'aplicaran els principis del Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic (TRLCSP) segons l'article 4.2 TRLCSP.

Aquesta és la conclusió a la que s'arriba a la Consideració Jurídica Segona de l'Informe 4/2009, de 15 d'abril, de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de la Comunitat Autònoma de Aragó (conclusió que segueix vigent malgrat la publicació del Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic l'any 2011, ja que aquests articles tenen actualment la mateixa redacció).

6. L'ordre jurisdiccional contenciós administratiu serà el competent per a resoldre les controvèrsies que puguin sorgir entre les parts contractants relatives a la preparació i adjudicació d'aquest contracte. L'ordre jurisdiccional privat serà el competent per a resoldre les controvèrsies que puguin sorgir entre les parts contractants relatives a l'extinció i els efectes d'aquest contracte.

7. Respecte al finançament del contracte, cal indicar que hi ha crèdit adequat i suficient per fer front a les despeses que es deriven del contracte d'arrendament i del dipòsit de l'opció de compra, el preu es fixa en cent seixanta-un mil cinc-cents euros (161.500,00€), IVA inclòs, amb un termini d'execució que s'estén al exercicis 2017, 2018 i 2019. Està prevista la imputació de la despesa associada a aquest contracte a les següents partides i anualitats del pressupost de despeses de l'IMAS:

Núm. RC	Aplicació de Despesa	Anualitat Any 2017	Anualitat Any 2018	Anualitat Any 2019
Ref. 22017017434	20.23164.20200	11.458,33		
Ref. 22017017435	20.23135.62200	24.000,00		
Rcp 920179000672	20.23164.20200		68.750,00	57.291,67
TOTAL VINCULACIÓ JURÍDICA (00.2.2)		35.458,33	68.750,00	57.291,67
TOTAL DESPESA PLURIENNAL				161.500,00

L'execució de la despesa resta condicionada a l'existència de crèdit en el pressupost dels anys 2018 i 2019.

Per una altra banda, en cas d'exercitar-se l'opció de compra en el període establert de dos (2) anys, s'haurà de dotar pressupostàriament de crèdit adequat i suficient per fer front a les despeses que es deriven de l'exercici de l'opció.



8. L'òrgan competent per aprovar la present contractació és la Presidència de l'IMAS en virtut de l'article 7 lletra w) del Text refós dels Estatuts de l'IMAS aprovats per acord del Ple del Consell de Mallorca de data 13 d'octubre de 2016 (BOIB núm.140, de 5-11-2106) en relació amb la Disposició Addicional Segona, punt 1, segon paràgraf del TRLCSP.

Resolució

Per tot això, resolc.

1. Aprovar l'expedient de contractació relatiu l'expedient del contracte exclòs del Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de contractes del sector públic, relatiu al contracte d'arrendament amb opció de compra d'un immoble per destinar-lo a centre de primera acollida per a menors de 13 a 17 anys amb mesura de protecció i dependents de l'Institut Mallorquí d' Afers Socials, mitjançant adjudicació directa.

2. Aprovar els Plecs de Clàusules Administratives Particulars i de Prescripcions Tècniques que han de regir aquesta contractació.

3. Autoritzar les següents despeses derivades del contracte d'arrendament i del dipòsit de l'opció de compra del «Contracte d'arrendament amb opció a compra d'un immoble per un centre de primera acollida per menors amb mesura de protecció de 13 a 17 anys a l'illa de Mallorca», el preu es fixa en cent seixanta-un mil cinc-cents euros (**161.500,00€**), IVA inclòs, amb un termini d'execució que s'estén al exercicis 2017, 2018 i 2019.

Està prevista la imputació de la despesa associada a aquest contracte a les següents partides i anualitats del pressupost de despeses de l'IMAS:

Núm. RC	Aplicació de Despesa	Anualitat Any 2017	Anualitat Any 2018	Anualitat Any 2019
Ref. 22017017434	20.23164.20200	11.458,33		
Ref. 22017017435	20.23135.62200	24.000,00		
Rcp 920179000672	20.23164.20200		68.750,00	57.291,67
TOTAL VINCULACIÓ JURÍDICA (00.2.2)		35.458,33	68.750,00	57.291,67
TOTAL DESPESA PLURIENNAL				161.500,00

L'execució de la despesa resta condicionada a l'existència de crèdit en el pressupost dels anys 2018 i 2019.

Per una altra banda, es fa constar que en cas d'exercitar-se l'opció de compra en el període establert de dos (2) anys, s'haurà de dotar pressupostàriament de crèdit adequat i suficient per fer front a les despeses que es derivin de l'exercici de l'opció.



4. Obrir el procediment d'adjudicació directa i convidar a les Srs. Amor Lizcano Moreno i la Sra. Laura Mónica Garcia propietàries de l'immoble situat a la urbanització Puntiró, (PUN 1 Polígon 34 parcel·la 216) de Palma, que reuneixen els requisits exigits en el Plecs de Prescripcions Tècniques d'acord amb l'informe proposta de tramitació de l'expedient de la directora de la Llars del Menor, emès en data 2 d'octubre de 2017 amb el vistiplau de la directora insular de Menors i Família, i segons informe de la cap de servei d'arquitectura de l'IMAS emès en data 29 de setembre de 2017, atesa la justificació que s'exposa al punt 4 de les consideracions jurídiques d'aquesta resolució.

5. Ordenar que les proposicions es lliurin, així com indiquen el Plecs de Prescripcions tècniques i Plec de Clàusules Administratives, en el Registre general de l'IMAS (carrer del General Riera, 67 de Palma), de 9 a 14 hores, dins del termini de deu (10) dies hàbils, comptadors a partir de l'endemà d'haver-se rebut la notificació d'aquesta resolució. Si el darrer dia és dissabte o inhàbil, el termini s'entén prorrogat fins al primer dia hàbil següent.

6. Notificar aquesta resolució a la Directora de Llars del Menor, a la Direcció Insular de Menors i Família, a la cap del Servei d'Arquitectura, al Servei de Gestió Econòmica i a la Intervenció Delegada de l'IMAS.

7. Publicar aquesta resolució en el perfil del contractant de l'IMAS.

Aquesta resolució no posa fi a la via administrativa i contra ella es pot interposar, d'acord amb l'article 27.1 del Text consolidat dels Estatuts de l'IMAS aprovat pel Ple del Consell de Mallorca de data 13 d'octubre de 2016 (BOIB núm. 140, de 5 de novembre de 2016), recurs d'alçada davant el Consell Executiu del Consell Insular de Mallorca, dins el termini d'un mes, comptador a partir del dia següent al de la notificació de la present resolució.

Contra la desestimació expressa del recurs d'alçada podrà interposar-se recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent al de la notificació de la desestimació de l'esmentat recurs.

Contra la desestimació per silenci del recurs d'alçada podrà interposar-se recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu, en qualsevol moment a partir del dia següent a la desestimació presumpta (tres mesos des de la interposició del recurs sense que s'hagi notificat la resolució).

No obstant l'anterior, es pot exercitar, si n'és el cas, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa, i de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Palma, 26 d'octubre de 2017

La presidenta

Margalida Puigserver Servera

N'he pres nota

La secretària delegada
(BOIB núm. 109 de 5-09-2017)

M^a Àngels Vanrell Julià