



Servei Jurídicoadministratiu  
Ref.: CCB  
Document: Resolució  
EXCLÒS TRLCSP 03/17

**Resolució d'adjudicació l'expedient del contracte exclòs 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 3 d'octubre de 2017 va tenir entrada al servei jurídicoadministratiu l'informe proposta 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.

2. 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.

3. 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€».

4. 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.

5. 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx reuneix requisits exigits en els Plecs de Prescripcions Tècniques».

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

7. El dia 26 d'octubre de 2017 la presidenta de l'IMAS, una vegada fiscalitzat de conformitat per la intervenció delegada, va 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 i els corresponents Plecs de Clàusules Administratives Particulars i de Prescripcions Tècniques que han de regir aquesta contractació.

8. Amb la mateixa resolució de dia 26 d'octubre es va resoldre obrir el procediment d'adjudicació directa i convidar a la Sra. Amor Lizcano Moreno i la Sra. Laura Mónica Garcia propietàries de l'immoble situat a XXXXXXXXXXXXXXXX, 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.

9. Atès que les propietàries de l'immoble han presentat tota la documentació requerida i és correcta.

10. Així mateix, s'ha obtingut els certificats telemàtics d'estar al corrent de les obligacions tributaries amb l'Agència Estatal, de les obligacions de pagament amb la Seguretat Social i de les obligacions tributaries amb el Consell de Mallorca i amb l'IMAS atès que les propietàries de l'immoble van presentar l'oportuna autorització.

11. La Intervenció Delegada de l'IMAS n'ha dictat l'informe favorable de fiscalització.

## Fonaments de dret

1. L'article 4.1 lletra p) del Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic (TRLCS), aprovat mitjançant Reial Decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, estableix que es troben exclosos de l'àmbit d'aquesta llei els contractes d'arrendament de bens immobles, que tindran sempre el caràcter de contractes privats i es regiran 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. *Supletoriament*, 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 directe «quan sigui declarat desert el concurs promogut per a l'adquisició».

5. Respecte al finançament del contracte, cal indicar que hi ha crèdit adequat i suficient per fer front a les despeses que es deriven d'aquesta contractació, per un import total màxim de CENT SEIXANTA-UN MIL CINQ-CENTS EUROS (161.500,00 €), IVA inclòs, per al període de dia 16 de desembre de 2017 al 15 de desembre de 2019 amb càrrec a les partides i pels imports següents:

Núm.AD	Aplicació de Despesa	Anualitat Any 2017	Anualitat Any 2018	Anualitat Any 2019
Ref. 22017017434	20.23164.20200	2.864,58		
Ref. 22017017435	20.23135.62200	24.000,00		
Rcp 920179000672	20.23164.20200		68.750,00	65.885,42
		<b>26.864,58</b>	<b>68.750,00</b>	<b>65.885,42</b>
<b>TOTAL</b>				<b>161.500,00</b>

6. L'òrgan competent per aprovar la present contractació és la Presidència de l'IMAS en virtut de l'article 7.2 x) i z) del Text consolidat 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 5-11-2016).

## Resolució

Per tot això, resolc:

1. Adjudicar el contracte d'arrendament de l'immoble amb opció de compra situat a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx amb estricta subjecció als plecs de clàusules administratives particulars, al de prescripcions tècniques i a la seva oferta a la Sra. Amor Lizcano Moreno, propietària d'un 50 % de l'immoble i a la Sra. Laura Mónica Garcia Lizcano , propietària de l'altre 50% 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 per un import total de CENT SEIXANTA-UN MIL CINQ-CENTS EUROS (161.500,00 €), dels quals corresponen a l'arrendament CENT TRETZE MIL SIS-CENTS TRENTA-SIS EUROS AMB TRENTA-SIS CÈNTIMS (113.636,36 €) de base imponible, vint-i-tres mil vuit-cents seixanta-tres euros amb seixanta-quatre cèntims (23.863,64 €) corresponents al 21 % d'IVA, que fan un total de CENT TRENTA-SET MIL CINQ-CENTS EUROS (137.500,00 €), IVA inclòs per al període que va del 16 de desembre de 2017 al 15 de desembre de 2019, a raó de CINC MIL SET-CENTS VINT-I-NOU EUROS AMB DESSET CÈNTIMS MENSUALS (5.729,17 €/mensuals) i vint-i quatre mil euros (24.000,00 € ) corresponent a la quantitat inicial prevista pel cas de no exercitar l'opció de compra.



2. Disposar una despesa màxima de VUITANTA MIL SET-CENTS CINQUANTA EUROS (80.750,00), IVA inclòs a favor de la Sra. Amor Lizcano Moreno amb DNI 19488682T d'acord amb la següent distribució:

- Mil quatre-cents trenta-dos euros amb vint-i-nou cèntims (1.432,29 €) amb càrrec a la partida 202316420200 (A/ i D amb ref.comptable 22017017434) del vigent pressupost de despeses corresponents als 50 % de l'import del lloguer per al període de dia 16 de desembre al 31 de desembre de 2017.
- Trenta-quatre mil cents-cents setanta-cinc euros (34.375,00 €) amb càrrec a la partida que correspongui del pressupost de despeses de 2018 corresponents als 50 % de l'import del lloguer per al període de dia 1 de gener fins al 31 de desembre de 2018.
- Trenta-dos mil nou-cents quaranta-dos euros amb setanta-un cèntims (32.942,71 €) amb càrrec a la partida que correspongui del pressupost de despeses de 2019 corresponents als 50 % de l'import del lloguer per al període de dia 1 de gener fins al 15 de desembre de 2019.
- Dotze mil euros (12.000,00 €) amb càrrec a la partida 2023135620200 (D amb ref. comptable 22017017435) del vigent pressupost de despeses corresponents als 50 % de l'import de la quantitat inicial a pagar a l'inici del contracte prevista pel cas de no exercitar l'opció de compra.

3. Disposar una despesa màxima de VUITANTA MIL SET-CENTS CINQUANTA EUROS (80.750,00) IVA inclòs a favor de la Sra. Laura Mónica García Lizcano amb DNI 43024848J d'acord amb la següent distribució:

- Mil quatre-cents trenta-dos euros amb vint-i-nou cèntims (1.432,29€) amb càrrec a la partida 202316420200 (A/ i D amb ref.comptable 22017017434) del vigent pressupost de despeses corresponents als 50 % de l'import del lloguer per al període de dia 16 de desembre al 31 de desembre de 2017.
- Trenta-quatre mil cents-cents setanta-cinc euros (34.375,00 €) amb càrrec a la partida que correspongui del pressupost de despeses de 2018 corresponents als 50 % de l'import del lloguer per al període de dia 1 de gener fins al 31 de desembre de 2018.
- Trenta-dos mil nou-cents quaranta-dos euros amb setanta-un cèntims (32.942,71 €) amb càrrec a la partida que correspongui del pressupost de despeses de 2019 corresponents als 50 % de l'import del lloguer per al període de dia 1 de gener fins al 15 de desembre de 2019.
- Dotze mil euros (12.000,00€) amb càrrec a la partida 2023135620200 (D amb ref. comptable 22017017435) del vigent pressupost de despeses corresponents als 50 % de l'import de la quantitat inicial a pagar a l'inici del contracte prevista pel cas de no exercitar l'opció de compra.

4. El dret d'OPCIO DE COMPRA ofert per les propietàries de l'immoble que s'arrenda es podrà exercitar en qualsevol moment i en tot cas abans de la finalització del contracte d'arrendament per un import d'un milió cent trenta-sis mil tres-cents seixanta-tres euros amb quaranta-quatre cèntims (1.136.363,44 €) de base i cent tretze mil sis-cents trenta-sis euros amb trenta-sis cèntims (113.636,36 €) del 10% d'IVA, que fan un total d'un milió dos-cents cinquanta euros (1.250.000,00 €) IVA inclòs. En cas d'exercitar l'opció de compra, els imports abonats per l'IMAS en concepte de quantitat inicial i mensualitats del lloguer es descomptaran del preu total de la compra de l'immoble, tret l'import corresponent en concepte d'IVA.



# Consell de Mallorca

■ Departament de Benestar  
i Drets Socials  
Institut Mallorquí d'Afers Socials

5. Requerir a l'adjudicatari perquè en un termini no superior a deu (10) dies hàbils comptadors des de l'endemà al de la notificació d'aquesta resolució, formalitzi el contracte.
6. Designar com a responsable del contracte a la Sra. Antònia Cerdà Martorell, directora de Llars del menor.
7. Publicar aquesta resolució al perfil del contractant i notificar-la a les adjudicatàries: Sra. Amor Lizcano Moreno i Sra. Laura Mónica García Lizcano, a la directora de Llars del Menor, a la Direcció Insular de Menros i Família , al Servei de Gestió Econòmica, al Servei de Pressuposts i a la Intervenció Delegada 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, 14 de desembre de 2017

La presidenta

N'he pres nota.  
La secretària delegada  
(BOIB núm.109 de 05-09-2017)

Margalida Puigserver Servera

M<sup>a</sup> Àngels Vanrell Julià