



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.

Antecedents

1. En data 27 de juny 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 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. S'ha redactat el corresponent plec de prescripcions de prescripcions tècniques en el qual es descriuen les característiques que ha de tenir l'immoble que es vol adquirir.
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 rentabilitat del 5% de l'import que es proposa com a preu de compra.
4. El dia 1 de febrer de 2017, la presidenta de l'IMAS, va dictar resolució d'inici de l'expedient.
5. En data 6 de febrer de 2017 la cap del Servei d'Arquitectura va emetre informe justificatiu del preu de licitació per l'opció de compra de l'immoble del LOT 1 y del LOT 2.
6. El Servei Jurídic Administratiu ha emès l'informe jurídic corresponent sobre la tramitació d'aquest expedient i la Intervenció Delegada de l'IMAS n'ha dictat l'informe favorable de fiscalització.

Consideracions jurídiques

1. El Ple del Consell de Mallorca, per acord de dia 13 d'octubre de 2016, va aprovar el Text Consolidat dels Estatuts de l'Institut Mallorquí d'Afers Socials, (BOIB núm. 140 de 5 de novembre de 2016). L'article 2.1 dels Estatuts disposa que l'Institut Mallorquí d'Afers Socials té per objecte l'exercici, en forma directa i descentralitzada, de les competències atribuïdes per qualsevol títol al Consell de Mallorca en matèria de serveis socials i menors.



2. 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 regiran per la legislació patrimonial.

3. 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.»

4. L'article 110.1 de la LPAP disposa que «Els contractes, els convenis i altres negocis jurídics sobre béns 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»

5. 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.

6. Per una altra 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.

Per tot l'exposat, es dedueix que el règim jurídic aplicable al contracte d'arrendament amb opció de compra d'un immoble serà l'establert a la Legislació Patrimonial de l'Administració Pública de que es tracti, per expressa exclusió de l'article 4.1. p) del TRLCSP. Només per resoldre les «*dubtes i llacunes*» que es puguin presentar, s'aplicaran els principis d'aquesta llei (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).

7. 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.

8. 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, distribuïts de la següent manera:



- Per al **LOT 1** «Contracte d'arrendament amb opció a compra d'un immoble amb una superfície útil mínima de 240 m² per un centre residencial per menors amb mesura de protecció de 13 a 17 anys situat al terme municipal de Palma o termes limítrofes al terme municipal de Palma», per un import total de **81.893,04€**, 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 la següent partida del pressupost de despeses de l'IMAS:

Núm. RC Prèvia	Aplicació de Despesa	Anualitat Any 2017	Anualitat Any 2018	Anualitat Any 2019
RCp 920170000298	20.23163.20200	21.709,89		
RCp 920170000301	20.23135.62200	24.000,00		
Rcp 920179000029	20.23163.20200		28.946,52	7.236,63
TOTAL VINCULACIÓ JURÍDICA (00.2.2)		45.709,89	28.946,52	7.236,63
TOTAL DESPESA PLURIENNAL				81.893,04

- Per al **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», de **161.500,08€**, 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 la següent partida del pressupost de despeses de l'IMAS:

Núm. RC Prèvia	Aplicació de Despesa	Anualitat Any 2017	Anualitat Any 2018	Anualitat Any 2019
RCp 920170000312	20.23164.20200	51.562,53		
RCp 920170000302	20.23135.62200	24.000,00		
Rcp 920179000036	20.23164.20200		68.750,04	17.187,51
TOTAL VINCULACIÓ JURÍDICA (00.2.2)		75.562,53	68.750,04	17.187,51
TOTAL DESPESA PLURIENNAL				161.500,08

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 derivin de l'exercici de l'opció.

9. L'òrgan competent per aprovar la present contractació és la Presidència de l'IMAS en virtut de 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 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; amb assistència de mesa de contractació, la qual estarà integrada pels següents membres:

President: El director gerent de l'IMAS, Sr. Jaume Català Sansó, o persona que el substitueixi

Vocals:

- La interventora delegada de l'IMAS, Sra. Francisca Martorell Pujadas, o persona que la substitueixi
- La secretària delegada de l'IMAS, Sra. Inmaculada Borrás Salas, o persona que la substitueixi
- La cap de secció del Servei de Gestió Econòmica, Sra. Francesca Ramis Ferriol, o persona que la substitueixi
- La cap del Servei d'Arquitectura, Sra. Antònia Pizà Vidal, o persona que la substitueixi.
- La directora de les Llars del Menor, Sra. Antònia Cerdà Martorell, o persona que la substitueixi.

Secretari: Un dels tècnics d'Administració general del Servei Jurídicoadministratiu de l'IMAS.

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

3. Autoritzar la següent despesa per cada un del lots:

- Per al **LOT 1** «Contracte d'arrendament amb opció a compra d'un immoble amb una superfície útil mínima de 240 m² per un centre residencial per menors amb mesura de protecció de 13 a 17 anys situat al terme municipal de Palma o termes limítrofes al terme municipal de Palma», per un import total de **81.893,04€**, **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 la següent partida del pressupost de despeses de l'IMAS:



Núm. RC Prèvia	Aplicació de Despesa	Anualitat Any 2017	Anualitat Any 2018	Anualitat Any 2019
RCp 920170000298	20.23163.20200	21.709,89		
RCp 920170000301	20.23135.62200	24.000,00		
Rcp 920179000029	20.23163.20200		28.946,52	7.236,63
TOTAL VINCULACIÓ JURÍDICA (00.2.2)		45.709,89	28.946,52	7.236,63
TOTAL DESPESA PLURIENNAL				81.893,04

- Per al **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», de **161,500,08€**, 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 la següent partida del pressupost de despeses de l'IMAS:

Núm. RC Prèvia	Aplicació de Despesa	Anualitat Any 2017	Anualitat Any 2018	Anualitat Any 2019
RCp 920170000312	20.23164.20200	51.562,53		
RCp 920170000302	20.23135.62200	24.000,00		
Rcp 920179000036	20.23164.20200		68.750,04	17.187,51
TOTAL VINCULACIÓ JURÍDICA (00.2.2)		75.562,53	68.750,04	17.187,51
TOTAL DESPESA PLURIENNAL				161.500,08

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 i anunciar la licitació al Butlletí Oficial de les Illes Balears, amb un termini de presentació d'ofertes de **trenta (30) dies naturals** comptats a partir del dia següent al de la publicació de l'anunci al BOIB, d'acord amb l'article 159 TRLCSP. Si el darrer dia d'aquest termini fos inhàbil, s'entendrà prorrogat al primer dia hàbil següent.

5. Exposar al públic els plecs de clàusules administratives particulars per un termini de deu (10) dies naturals en aplicació de l'article 188.3 de la Llei municipal i de règim local de les Illes Balears. Si durant el termini d'exposició al públic dels plecs s'hi presenten reclamacions, se suspèn la licitació i també el termini per presentar proposicions, en els casos que sigui necessari per resoldre la qüestió plantejada, i es reprendrà el que resti d'aquest termini a partir de l'endemà de la resolució de les reclamacions.



Consell de Mallorca

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

6. Notificar aquesta resolució a la directora de Llars del Menor, a la directora 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.

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, 8 de març de 2017

La presidenta

N'he pres nota.
La secretària delegada
(BOIB núm. 160 de 14-11-2006)

Margalida Puigserver Servera

Immaculada Borrás Salas