



Ajuntament de Balaguer

Expedient núm.: 335/2018

Informe de Secretaria

Procediment: Adquisició possessió de bens a títol onerós

Assumpte: Lloguer local magatzem al polígon Industrial Campllong per Concurs.

Naturalesa de l'informe: Definitiu

Document signat per: El Secretari

INFORME DE SECRETARIA

PRIMER. Els ens locals tenen capacitat jurídica plena per adquirir tota classe de béns i drets i per posseir-los, i també per exercir les accions i els recursos procedents en defensa del seu patrimoni.

Els béns i els drets es poden adquirir per qualsevol títol, onerós o lucratiu, de dret públic o de dret privat, d'acord amb el que estableixen les lleis; i, en particular:

- Per atribució de la Llei.
- A títol onerós per exercici o no de la facultat d'expropiació.
- Per herència, llegat o donació.
- Per prescripció.
- Per ocupació.
- Per qualsevol altre manera legítima conforme a l'Ordenament Jurídic.

SEGON. Segons l'establert en l'article 30 del Reglament del Patrimoni de les Entitats Locals de Catalunya aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre, l'adquisició d'un bé a títol onerós exigirà el compliment de les normes sobre contractació dels ens locals.

De conformitat amb l'article 9.2) de la Llei 9/2017 de 8 de novembre de contractes del sector, per la qual es transposen a l'Ordenament Jurídic Espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE y 2014/24/UE, estan exclosos de l'àmbit d'aquesta Llei, els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, que tindran sempre el caràcter de contractes privats i es regiran per la legislació patrimonial, no obstant, s'aplicaran els principis d'aquesta Llei per resoldre els dubtes i les llacunes..

La legislació patrimonial a la qual hem de remetre'ns, és la legislació patrimonial catalana, i amb caràcter específic al Reglament del Patrimoni de les Entitats Locals de Catalunya aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre; així com al Reglament de Béns de les Entitats Locals aprovat per Reial decret 1372/1986, de 13 de juny i a la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.

TERCER. La Legislació aplicable és la següent:

Els articles 28 i següents del Reglament del Patrimoni de les Entitats Locals de Catalunya aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre.

L'article 206 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat per decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.

Els articles 9 a 11 del Reglament de Béns de les Entitats Locals aprovat per Reial decret 1372/1986, de 13 de juny.

Els articles 115 i 116 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.

La Llei 9/2017 de 8 de novembre de contractes del sector, per la qual es transposen a l'Ordenament Jurídic Espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE y 2014/24/UE



Ajuntament de Balaguer

El Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques.

QUART. Conforme a l'establert en l'article 206.3 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, l'adquisició de béns a títol onerosos requerirà:

El compliment de les normes sobre contractació de béns i drets de patrimoni local.

En el cas dels béns immobles o de drets sobre aquests béns, la valoració pericial d'un tècnic o tècnica local. Pot realitzar-se l'adquisició directa de béns immobles si ho requereixen les peculiaritats dels béns, les necessitats del servei a satisfer o les limitacions del mercat immobiliari. En tals casos, es requereix l'informe previ del departament competent en matèria d'Administració local si el valor dels béns excedeix de 100.000 euros. L'informe s'ha d'emetre en el termini de vint dies. En els altres casos, ha d'incorporar-se l'informe previ del secretari o secretària de l'entitat local.

En el cas de valors mobiliaris, l'informe previ del departament competent en matèria d'economia i finances. L'informe s'haurà demetre en un termini de vint dies.

CINQUÈ. A la vista de l'import estimat màxim del contracte que és de 38.400 euros de principal més 8.064 € d'IVA, que ascendeix a un total de 46.464 euros, tenint en compte el preu estimat mensual de 800 euros, més 21% d'IVA, i una durada de 4 anys, l'òrgan competent per efectuar la present contractació i tramitar l'expedient, i de conformitat amb la Disposició Addicional Segona del Text Refós de la Llei 9/2017 de 8 de novembre de contractes del sector serà l'Alcalde,

En relació amb l'òrgan competent per resoldre, de conformitat amb la Disposició Addicional Segona del Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic, aprovat per Reial decret Legislatiu 8 de novembre de contractes del sector, correspon als Alcaldes i als Presidents de les Entitats locals l'adjudicació de concessions sobre els béns d'aquestes i l'adquisició de béns immobles i drets subjectes a la legislació patrimonial quan el seu valor no superi el 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost ni l'import de tres milions d'euros, així com l'alienació del patrimoni, quan el seu valor no superi el percentatge ni la quantia indicats.

Per tant la limitació serà econòmica i no de terminis, mentre el preu del contracte de lloguer, tenint en compte totes les anualitats, no superi el 10% dels recursos ordinaris del pressupost de la primera anualitat, serà competència de l'Alcalde.

Així mateix, correspon al Ple l'adjudicació de concessions sobre els béns de la Corporació i l'adquisició de béns immobles i drets subjectes a la legislació patrimonial així com l'alienació del patrimoni quan no estiguin atribuïdes a l'Alcalde o al President, i dels béns declarats de valor històric o artístic qualsevol que sigui el seu valor

Tingui's en compte que, de conformitat amb la Disposició Addicional Segona del Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic aprovat per Reial decret Legislatiu 9/2017 de 14 de novembre, l'esmentada Disposició Addicional Segona constitueix legislació bàsica d'aplicació general a totes les Administracions Públiques, en conseqüència, no resulta aplicable l'establert en l'article 30.2 del Reglament del Patrimoni de les Entitats Locals de Catalunya aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre].

SISÈ. Donades les característiques del bé immoble que es pretén llogar, així com la destinació d'aquest, es consideraria com a procediment més adequat per a la seva adjudicació el concurs, en el qual tot interessat podrà presentar la seva oferta.

SETÈ. El procediment per dur a terme el lloguer de béns és el següent:

A. Pels Serveis Tècnics Municipals s'ha d'emetre informe que inclogui una valoració aproximada dels preus de mercat dels lloguers de magatzems..



Ajuntament de Balaguer

B. Redactat el Plec de condicions que han de regir l'adjudicació del contracte de lloguer; per la Intervenció es realitzarà la retenció de crèdit corresponent, així com l'Informe de Fiscalització Prèvia.

C. Una vegada incorporats aquests documents, es dictarà resolució motivada per l'òrgan competent aprovant l'expedient, i disposant l'obertura del procediment d'adjudicació. Aquesta resolució autoritzarà la despesa.

D. L'anunci es publicarà, en el Perfil de contractant de l'òrgan de contractació.

Així mateix, estarà a la disposició dels interessats a la seu electrònica d'aquest Ajuntament adreça <https://balaguer.cat>.

Tenint en compte que es tracta d'un contracte exclòs del Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic, no és obligatòria la publicació de la licitació.

E. Les ofertes dels interessats, que hauran d'ajustar-se al previst en el Plec de condicions, impliquen l'acceptació incondicionada del contingut d'aquestes, i es presentaran pels interessats en el termini de quinze dies naturals.

Les ofertes seran secretes i cada candidat no podrà presentar més d'una. La presentació de les ofertes se certificarà per la Secretaria.

F. L'òrgan competent estarà assistit per una Mesa de contractació, composta per un President, els Vocals i un Secretari, les funcions del qual seran les enumerades en l'article 22.1 del Reial decret 817/2009, de 8 de maig.

La composició de la Mesa s'ajustarà al que es disposa en l'article 21 del citat text legal.

Encara que no s'estableix la seva constitució en la normativa patrimonial, serà decisió de l'Ajuntament, sobre la base de les peculiaritats del contracte, la convocatòria de la Mesa de Contractació. Personalment, es proposa la seva constitució per procedir a la valoració de les ofertes, facilitant així la gestió interna de l'Ajuntament.

Segons la Disposició Addicional Segona de la Llei de Contractes del Sector Públic, aprovat per Reial decret Legislatiu 9/2017, de 14 de novembre, la Mesa de contractació estarà presidida per un membre de la Corporació o un funcionari d'aquesta, i en formaran part com a vocals, el Secretari o, si escau, el titular de l'òrgan que tingui atribuïda la funció d'assessorament jurídic, i l'Interventor, així com aquells altres que es designin per l'òrgan de contractació entre el personal funcionari de carrera o personal laboral al servei de la Corporació, o membres electes d'aquesta, sense que el seu nombre, en total, sigui inferior a tres. Actuarà com a Secretari un funcionari de la Corporació.

L'article 21 del Reial decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desenvolupa parcialment la Llei 30/2007, estableix que les meses de contractació estaran compostes per un President, un Secretari i, almenys, quatre vocals, tots ells designats per l'òrgan de contractació. Entre els vocals deurà figurar obligatòriament un funcionari dels quals tinguin encomanat l'assessorament jurídic de l'òrgan de contractació i un interventor o, mancants qualsevol d'aquests, qui tingui atribuïdes les funcions corresponents a l'assessorament jurídic o al control econòmic-pressupostari de l'òrgan.

En aquest sentit, la Disposició Addicional Segona apartat dècim del Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic, opera com a mínim i l'article 21 del Reial decret 817/2009, de 8 de maig, desenvolupa i precisa l'anterior, de tal forma que la Mesa de Contractació estarà composta per un President, un Secretari i, almenys, quatre vocals, entre els vocals figurarà el Secretari de la Corporació o qui tingui atribuïda la funció d'assessorament jurídic i l'Interventor.



Ajuntament de Balaguer

G. L'obertura de les ofertes haurà d'efectuar-se en el termini màxim d'un mes a comptats des de la data de finalització del termini per presentar ofertes.

L'Ajuntament podrà establir el termini d'obertura en el Plec de condicions, ja que en la normativa aplicable a les adquisicions no ho determina. No obstant, es recomana establir un termini màxim d'un mes, tal com s'estableix en el Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic, amb la finalitat d'agilitar els tràmits per a la resolució del concurs.

La Mesa de contractació qualificarà prèviament la documentació acreditativa de la personalitat i capacitat del candidat, i del seu representant, continguda en el Sobre «A».

Si la Mesa observés defectes o omissions esmenables en la documentació administrativa presentada, atorgarà un termini no superior a 3 dies hàbils perquè els candidats els corregeixin o esmenin davant la pròpia Mesa de contractació.

Malgrat que l'article 68 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, estableix un termini de 10 dies per a esmena de deficiències, en aquest cas, es recomana establir un termini no superior a 3 dies hàbils per no dilatar en el temps la valoració de l'oferta, no obstant això l'Ajuntament fixarà el termini que estimi convenient.

D'altra banda, haurà de presentar-se, en tot cas, en sobre independent i tancat el Sobre «B», que inclourà l'oferta econòmica corresponent i la documentació per a la valoració de les ofertes segons els criteris d'adjudicació.

L'Ajuntament podrà sol·licitar el lliurament per part dels candidats d'un tercer sobre, el sobre «C», on s'inclouï la documentació precisa per a la valoració de criteris que depenguin d'un judici de valor, amb la finalitat de donar facilitats als candidats, proposo que es faci en dos sobres, incloent aquesta documentació en el sobre «B», no obstant això serà decisió de l'Ajuntament sol·licitar dos o tres sobres.

Si s'ha de tenir en compte diferents criteris al del preu, la mesa podrà sol·licitar , abans de formular la seva proposta, tots aquells informes que consideri precisos.

H. L'òrgan competent requerirà al candidat que hagi presentat la millor oferta perquè, dins del termini de cinc dies hàbils, a comptar des del següent a aquell en què hagués rebut el requeriment, present la documentació justificativa de trobar-se al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social, així com aquella que acrediti la titularitat i les condicions òptimes de l'immoble objecte de lloguer, o autoritzi a l'òrgan de contractació per obtenir de forma directa l'acreditació d'això.

Si en el termini concedit no s'ha presentat la documentació, s'entendrà que el candidat ha retirat la seva oferta, en aquest cas es procedirà a requerir la documentació al candidat següent..

I. L'òrgan competent haurà d'adjudicar el contracte de lloguer dins del termini de cinc dies hàbils següents a la recepció de la documentació.

J. L'adjudicació haurà de ser motivada i es notificarà als candidats i es publicarà simultàniament en el Perfil de contractant, cas que s'estimi oportú.

La notificació haurà de contenir tota la informació necessària per permetre al candidat descartat interposar recurs suficientment fundat contra la decisió d'adjudicació.

En particular, els següents extrems:

En relació amb els candidats descartats, l'exposició resumida de les raons per les quals s'hagi desestimat la seva candidatura.



Ajuntament de Balaguer

Respecte als candidats exclosos del procediment d'adjudicació, també en forma resumida, les raons per les quals no s'hagi admès la seva oferta.

En tot cas, el nom de l'adjudicatari, i les característiques i els avantatges de la seva oferta determinants de què hagi estat seleccionada amb preferència a les quals hagin presentat la resta de candidats les ofertes dels quals hagin estat admeses.

En la notificació i en el perfil de contractant s'escau, tot indicant el termini en què s'ha de formalitzar el contracte.

La notificació es farà per qualsevol dels mitjans que permeten deixar constància de la seva recepció pel destinatari. En particular, podrà efectuar-se per correu electrònic a l'adreça que els candidats haguessin designat en presentar les seves ofertes.

L'adjudicació es publicarà en el Perfil de contractant de l'òrgan de contractació indicant, com a mínim, aquestes dades esmentades en l'anunci de l'adjudicació.

Així mateix, estarà a la disposició dels interessats a la seu electrònica d'aquest Ajuntament [adreça <https://balaguer.cat>

K. La formalització d'aquest contracte s'efectuarà en document administratiu, no obstant si l'arrendador ho prefereix es podrà formalitzar en escriptura pública, anant els costos al seu càrrec i es farà constar en l'inventari de bens si procedeix.

Document signat electrònicament.