



**Expedient núm.:** 1203/2024

**Memòria justificativa**

**Procediment:** Arrendament de bé immoble per concurs

**Data inici:** 4/06/2024

## **MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

### **1. Antecedents i justificació de la necessitat**

En referència a l'immoble anomenat "Escoles Velles", antiga escola del municipi el Catllar, el mes de gener de 2021 es va posar en funcionament les noves instal·lacions de l'institut escola l'Agulla (codi de centre 43012812), el que va comportar que es deixés d'utilitzar per a usos escolars i/o educatius propis del Departament aquestes antigues instal·lacions escolars situades als terrenys de propietat municipal de l'Avinguda de Catalunya.

Per això i tenint en compte la necessitat de disposar de l'espai tant per a les activitats de formació que du a terme l'Ajuntament així com les que desenvolupen diferents entitats i associacions de la vila, es va sol·licitar al departament d'Educació de la Generalitat la desafectació de l'ús docent de les instal·lacions.

Seguint l'anterior, per acord del Ple de 12 de maig de 2022 es va "aprovar inicialment la desafectació de l'edifici escolar "Escoles Velles", situat a l'Avinguda Catalunya, núm. 3, (RC 9897614CF5599H0001ZH), d'aquest municipi, canviant la seva qualificació de bé de domini públic a bé patrimonial.

Al respecte, la gestió i l'administració dels béns i drets patrimonials, per les Administracions Públiques, han d'ajustar-se, entre altres principis, als regulats en els apartats b) i c) de l'article 8 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, "eficàcia i rendibilitat en l'explotació d'aquests béns i drets" i "publicitat, transparència, concurrència i objectivitat en l'adquisició, explotació i alienació d'aquests béns".

Per tant, és convenient per aquest municipi l'arrendament del bé referit ja que actualment no té cap destinació específica, destinant-se únicament dues aules i les pistes del pati per diferents entitats i associacions del municipi. A més, no existeix previsió de necessitat d'utilització del bé a curt o mig termini per part d'aquesta corporació, degut a que totes les necessitats d'immobles es troben cobertes.

Per la seva banda, és voluntat de l'Ajuntament donar-li ús als seus béns patrimonials per evitar que caiguin en desús, el que afavoriria el deteriorament de l'immoble tot i efectuar actuacions de conservació i manteniment.

Així mateix, la seva explotació comportarà l'oferiment d'activitats d'utilitat pública o interès social, el que redundarà en un benefici per la ciutadania.





A major abundament, d'acord amb l'article 219 del text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril (TRLMRLC), en els mateixos termes que l'article 72.1 del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre (RPEL), els béns patrimonials han d'ésser administrats d'acord amb els criteris de màxima rendibilitat, en les condicions usuals de la pràctica civil i mercantil, pel que es considera que la millor manera d'actuar conforme a la llei i poder obtenir aquesta màxima rendibilitat, és amb el seu arrendament.

## **2. Descripció de les característiques del bé a arrendar**

Referència cadastral	9897614CF5599H0001ZH
Localització	Av. Catalunya 3
Classe:	Sòl urbà consolidat
Superfície:	756,55m <sup>2</sup>
Ús:	Equipament
Any de Construcció:	1980 (dades cadastrals)

## **3. Condicions d'exploració**

Actualment l'Ajuntament utilitza dos aules de l'immoble descrit, utilitzades per diferents entitats i associacions del municipi, així com les pistes del pati.

Per tant, l'arrendament es realitzaria de tot l'immoble juntament amb les seves instal·lacions i mobiliari que es detallarà en inventari, en horari de dilluns a divendres, des de les 7.00 hores a les 16.00 hores, a excepció d'aquestes dues aules que seguiran podent utilitzar-se per l'Ajuntament, i quedarien fora de l'arrendament.

L'immoble es podrà destinar únicament als usos permesos per la normativa urbanística aplicable.

En relació amb els subministraments, que consten d'aigua, electricitat i gasoil, aniran a càrrec del futur arrendatari, pel que directament li correspondrà la titularitat dels serveis.

L'arrendatari estarà obligat a realitzar al seu càrrec la conservació i el manteniment de l'edifici. Per qualsevol tipus d'obra que vulgui efectuar a les instal·lacions, necessitarà consentiment previ i per escrit de l'Ajuntament.

Totes les millores que l'arrendatari realitzi a l'immoble durant l'arrendament, revertiran en benefici de l'Ajuntament una vegada finalitzi aquest.

Respecte a l'alarma de l'immoble, la titularitat seguirà sent de l'Ajuntament, comunicant a l'arrendatari les claus necessàries per la utilització del bé, a l'inici de l'arrendament.





L'arrendatari estarà obligat a subscriure una pòlissa d'assegurances que respongui dels danys que puguin produir-se.

#### **4. Fonament jurídic**

— Els articles 52.2.p), 53.1.q), 99, 200, i 203 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat pel Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, en el que no contradiguin l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.

— Els articles 1, 2, 8 i 72 a 74 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre, en el que no contradiguin l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.

— Els articles 8.1, 106.1 i 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques.

— La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

— L'article 92 del Reglament de Béns de les Entitats Locals aprovat pel Reial decret 1372/1986, de 13 de juny.

— Els articles 76, 83, 111 a 125 del Text Refós de les disposicions legals vigents en matèria de Règim Local aprovat pel Reial decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril.

— Els articles 9, 115 a 155 i les Disposicions Addicionals Segona, Tercera i Quinzena de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (d'ara endavant, LCSP).

— L'article 5, 47.2.j) i 80.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.

#### **5. Procediment d'adjudicació**

El procediment d'adjudicació s'iniciarà amb la convocatòria de la licitació. El anunci de licitació per a l'adjudicació del contracte es publicarà en el perfil de contractant de conformitat amb l'article 135 de la LCSP.

Les ofertes dels interessats que hauran d'ajustar-se al previst en el Plec de Clàusules Administratives Particulars, impliquen l'acceptació incondicionada del contingut d'aquestes condicions i es presentaran en el termini de 15 dies naturals comptats des de la publicació de l'anunci del contracte d'arrendament.

Les ofertes seran secretes, cada interessat no podrà presentar més d'una i s'ajustaran a les especificacions contingudes en el Plec.

L'òrgan de contractació estarà assistit per una Mesa de contractació. Els membres de la taula seran nomenats per l'òrgan de contractació.





De conformitat amb el punt 7 de la Disposició addicional segona de la LCSP, la mesa de contractació estarà presidida per un membre de la Corporació o un funcionari d'aquesta, i formaran part d'ella, com a vocals, el Secretari o, en el seu cas, el titular de l'òrgan que tingui atribuïda la funció d'assessorament jurídic, i l'Interventor, o, en el seu cas, el titular de l'òrgan que tingui atribuïdes la funció de control econòmic-pressupostari, 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. Els membres electes que, en el seu cas, formin part de la Mesa de contractació no podran suposar més d'un terç del total de membres d'aquesta. Actuarà com a Secretari un funcionari de la Corporació.

De conformitat amb el punt 7 de la Disposició addicional segona de la LCSP i amb l'article 21.4 del Reial decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desenvolupa parcialment la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic, la composició de la Mesa de contractació es publicarà en el Perfil de Contractant amb una antelació mínima de set dies pel que fa a la reunió que hagi de celebrar-se per a la qualificació de la documentació referida en l'article 140.1 de la LCSP.

La Mesa de contractació qualificarà prèviament la documentació acreditativa de la personalitat i capacitat del licitador, i del seu representant, en el seu cas, que haurà de presentar-se pels licitadors en [sobre/arxivo electrònic] diferent del que contingui la proposició (SOBRE «A»).

Quan s'utilitzin una pluralitat de criteris d'adjudicació, els sol·licitants hauran de presentar la proposició en dos sobres: un amb la documentació que hagi de ser valorada conforme als criteris la ponderació dels quals depèn d'un judici de valor (SOBRE «C»), i l'altre amb la documentació que hagi de ser valorada conforme a criteris quantificables mitjançant la mera aplicació de fórmules (SOBRE «B»).

Si la taula observés defectes o omissions esmenables, atorgarà termini de 3 dies perquè els licitadors els corregeixin o esmenin davant la pròpia mesa de contractació.

La obertura de les ofertes haurà d'efectuar-se en el termini màxim de 10 dies comptat des de la data de finalització del termini per presentar ofertes.

En tot cas, l'obertura de l'oferta econòmica es realitzarà en acte públic.

La valoració dels criteris quantificables de forma automàtica (sobre «B»), s'efectuarà sempre amb posterioritat a la d'aquells la quantificació dels quals depengui d'un judici de valor (sobre «C»).

A la vista d'això, l'obertura del sobre relatiu als criteris la ponderació dels quals depengui d'un judici de valor (SOBRE «C») s'obrirà en un acte públic. En aquest acte solament s'obrirà el sobre corresponent als criteris no quantificables automàticament (sobre «C») lliurant-se a l'òrgan encarregat de la seva valoració la documentació continguda en aquest; així mateix, es deixarà constància documental de tot l'actuat.





La ponderació assignada als criteris dependents d'un judici de valor es donarà a conèixer en l'acte públic d'obertura de la resta de la documentació que integra la proposició (sobre «B»).

La mesa de contractació, o en defecte d'això, l'òrgan de contractació classificarà, per ordre decreixent, les proposicions presentades per posteriorment elevar la corresponent proposta a l'òrgan de contractació.

Atès que per a la valoració de les ofertes haurà de tenir-se en compte criteris diferents del preu, l'òrgan competent per a això podrà sol·licitar, abans de formular la seva proposta, quants informes tècnics consideri precisos. Igualment, podran sol·licitar-se aquests informes quan sigui necessari verificar que les ofertes compleixen amb les especificacions tècniques del plec.

De conformitat amb el que es disposa en l'article 150.2 de la LCSP, una vegada acceptada la proposta de la taula per l'òrgan de contractació, els serveis corresponents requeriran al licitador que hagi presentat la millor oferta, perquè, dins del termini de deu dies hàbils, a comptar des del següent a aquell en què hagués rebut el requeriment, presenti la documentació acreditativa del compliment dels requisits previs establerts en el Plec de Clàusules Administratives Particulars.

L'òrgan de contractació adjudicarà el contracte dins dels cinc dies hàbils següents a la recepció de la documentació.

La resolució d'adjudicació haurà de ser motivada i es notificarà als candidats i licitadors, havent de ser publicada en el perfil de contractant en el termini de 15 dies.

La notificació es realitzarà per mitjans electrònics de conformitat amb la Disposició addicional quinzena de la LCSP.

La notificació i la publicitat hauran de contenir la informació necessària que permeti als interessats en el procediment d'adjudicació interposar recurs suficientment fundat contra la decisió d'adjudicació.

En la notificació s'indicarà el termini en què ha de procedir-se a la formalització del contracte.

De conformitat amb l'article 153 de la LCSP, el contracte haurà de formalitzar-se en document administratiu que s'ajusti amb exactitud a les condicions de la licitació, constituint aquest document títol suficient per accedir a qualsevol registre públic.

La formalització del contracte haurà d'efectuar-se no més tard dels quinze dies hàbils següents a aquell en què es realitzi la notificació de l'adjudicació als licitadors i candidats en la forma prevista en l'article 151 de la LCSP.

Els arrendaments i altres negocis jurídics d'explotació d'immobles, quan siguin susceptibles d'inscripció en el Registre de la Propietat, deuran formalitzar-se en escriptura pública, per poder ser inscrits, de conformitat amb l'article 113.1 de la Llei





# AJUNTAMENT DEL CATLLAR

33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, 1280 del Codi Civil i 2.5è de la Llei Hipotecària segons Decret de 8 de febrer de 1946.

