



Ajuntament del Pont de Suert **Alta Ribagorça**

Expedient 17/2025 - 02 Licitació concessió administrativa garatge núm. 20, Roser fase 2.

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS

Concessió administrativa d'ús privatiu del garatge núm. 20 (Roser fase 2)

CLÀUSULA PRIMERA. Objecte, qualificació del contracte i justificació de destí

L'objecte del contracte és la concessió administrativa d'ús privatiu del garatge núm. 20 del conjunt Roser fase 2, situat en sòl de domini públic municipal del municipi del Pont de Suert.

La concessió té com a finalitat rendibilitzar el patrimoni municipal mitjançant la cessió a la persona adjudicatària de l'ús del bé amb destinació a garatge particular, complementari de l'habitatge habitual i principalment destinat a l'aparcament de vehicles d'ús privat, en coherència amb la funció per la qual va ser dissenyat l'espai.

El contracte es qualifica com a contracte privat, de conformitat amb l'article 9 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, atès que recau sobre l'atorgament d'una concessió administrativa d'ús privatiu d'un bé de domini públic.

Només poden concórrer com a licitadores persones físiques.

Aquesta limitació es fonamenta en la voluntat municipal d'afavorir un ús coherent i finalista dels garatges del Roser fase 2, evitant-ne l'ús desvirtuat per part de persones jurídiques o vinculacions empresarials. L'Ajuntament considera que aquest tipus d'espais han de contribuir a la millora de la qualitat de vida dels residents mitjançant l'ús per a vehicle particular vinculat a la residència habitual i no pas a activitats comercials, professionals o d'altres que en distorsionin la funcionalitat.

Amb aquesta previsió, el municipi pretén garantir la destinació efectiva dels garatges com a complement residencial.

CLÀUSULA SEGONA. Durada

El termini de la concessió s'estableix, des del moment de l'entrega, sigui quin sigui aquest, que s'estima des del mes de setembre de 2025 i finalitzarà el 15 de juny de 2057, d'acord amb les regles de duració harmonitzada amb la resta de concessions del mateix conjunt.

CLÀUSULA TERCERA. Cànon i valor de referència

Es parteix del preu mínim de sortida el que es deriva de l'aplicació com increment de l'IPC general al preu aplicat el juny de 2007 i com decrements el menor temps de la concessió i un percentatge de devaluació teòrica de la construcció i instal·lacions de l'immoble.

3.1.- Increment IPC. Entre juny de 2007 i juny de 2025, la variació de l'IPC general, segons dades de l'aplicació de l'INE, és el 42,7 %. Com el tipus de licitació de juny de 2007 fou el de 15.000 Euros i el 42,7 % del referit import és la quantitat de 6.405,00 Euros, el tipus equivalent incrementat ascendiria a 21.405,00 Euros.

3.2.- Decrement per menor temps. Del total i màxim de 50 anys de la concessió, l'any 2025 en queden un total de 32 anys. Com es pretén que la durada de la concessió sigui amb finalització coincident amb la de la resta de contractes, és a dir, el juny de 2057, per arribar a una equivalència en el tipus, caldrà reduir els 21.405,00 Euros de forma proporcional i lineal descomptant el temps de no disposició és a dir, projectant el tipus valoritzat actual de 21.405,00 Euros els 50 anys i tenint en compte els 18 anys ja transcorreguts (equivalents a 7.705,80 Euros) en resulta un tipus teòric equivalent de 13.699,20 Euros millorable a l'alta en el context de la licitació.

3.3.- Devaluació teòrica. El nou concessionari formalitza un contracte de concessió en idèntiques condicions que qualsevol altre adjudicatari de 2007 quan és obvi que, en el decurs de 18 anys, l'immoble, els accessoris i els equipaments han sofert certa devaluació. En conseqüència, en la determinació del tipus millorable a l'alta, cal tenir en compte aquest factor que, segons informe de l'arquitectura municipal, ha de suposar una estimació teòrica d'un xxx % (jo crec que un 8% que

donaria 1.712,40 Euros – una eventual reparació de la porta per exemple -). Cal dir, en conseqüència que, aplicant aquest factor de devaluació, el concessionari adopta el compromís de reconèixer i mantenir el garatge en perfecte estat de conservació ja que l'eventual deteriorament ja ve corregit per aplicació d'aquest mètode.

3.4.- Tipus resultant millorable a l'alta. De l'aplicació al tipus de juny de 2007 dels tres factors d'actualització i correcció, resulta que el tipus de licitació millorable a l'alta de la concessió fins el juny de 2057 és de 11.986,80 Euros.

La licitació, però, serà a l'alça, de manera que es valorarà el millor preu ofert com el més alt (75 punts) i es puntuarà la resta proporcionalment.

CLÀUSULA QUARTA. Obligacions del concessionari

1. Abonar puntualment el cànon establert.
2. Mantenir el garatge en bon estat, assumint el manteniment ordinari.
3. Retornar el bé a l'Ajuntament en condicions adequades al final del termini de concessió.
4. Permetre la inspecció municipal quan sigui requerida.

CLÀUSULA CINQUENA. Facultats i control municipal

L'Ajuntament es reserva el dret d'inspecció, així com la potestat de revocar la concessió per raons d'interès públic, d'acord amb la normativa aplicable. Les transmissions seran autoritzables amb resolució expressa. En cas de reversió anticipada per causes no imputables al concessionari o d'interès públic, l'Ajuntament s'obliga a retornar a dit concessionari la part proporcional al temps que resta pel termini de la concessió més una indemnització, que es defineix com objectiva i fixa i substitueix qualsevol altra compensació indemnitzatòria derivada de dit cessament anticipat, equivalent al 25% de l'import total satisfet per l'adjudicatari.

CLÀUSULA SISENA. Reversió

6.1.- Finalitzat el termini de concessió o produït el cessament de la mateixa, el bé revertirà a l'Ajuntament, que n'assumirà la possessió sempre que es trobi en l'estat de conservació adequat, sens perjudici de les responsabilitats del concessionari.

6.2.- Els Serveis tècnics de l'Ajuntament o la Brigada municipal examinaran el bé concedit i emetran un informe sobre el seu estat general i sobre si les condicions del mateix es poden considerar adequades o si, per contra, tal estat pot considerar-se no compatible amb les condicions de la clàusula quarta tres, liquidant, amb càrrec de l'adjudicatari be la realització de les reparacions necessàries o be el seu valor.

6.3.- L'Ajuntament es reserva el dret de revocar la concessió per raons d'interès públic, d'acord amb la normativa aplicable.

6.4.- En cas de reversió anticipada per causes no imputables al concessionari o d'interès públic, l'Ajuntament s'obliga a retornar a dit concessionari la part proporcional al temps que resta pel termini de la concessió més una indemnització objectiva i fixa equivalent al 25% de l'import total satisfet per l'adjudicatari a la que s'ha fet referència a la clàusula cinquena.

CLÀUSULA SETENA. Procediment de licitació i adjudicació

7.1.- Procediment.- El procediment serà obert, amb publicitat mitjançant el Perfil del Contractant i Tauler electrònic de la corporació.

7.2.- Inici i convocatòria. Un Decret o varis de l'Alcaldia resoldrà l'inici de l'expedient, aprovarà els plecs de clàusules administratives i l'altra documentació contractual, fixarà la data i hora d'inici i finalització del termini per concórrer-hi, que serà de 20 dies.



Ajuntament del Pont de Suert

Alta Ribagorça

7.3.- Ofertes i altres mèrits puntuables. Les ofertes s'han de presentar amb la documentació administrativa i la proposta econòmica, juntament amb l'acreditació del compliment dels criteris puntuables. No s'aplicarà cap puntuació sobre criteris puntuables que no hagin estat acreditats expressa i documentalment dins del termini establert excloent cap possibilitat d'esmena ni aportació posterior de documentació en matèria de mèrits puntuables. Obligatòriament s'haurà d'utilitzar el model de proposició creat a l'efecte i ANNEXAT a aquest plec degudament complimentat.

7.4.- (Es deixa sense efecte i no s'aplica en aquesta licitació aquest apartat 7.4 per la Disposició addicional) Garanties provisional i definitiva. D'acord amb l'article 106.1 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, no s'exigeix garantia provisional, atès que no concorre cap circumstància excepcional que ho justifiqui.

La persona adjudicatària haurà de constituir una garantia definitiva per import de 1.000 euros, mitjançant qualsevol de les formes previstes a l'article 108 de la LCSP.

Aquest import s'estableix atenent al valor estimat de possibles actuacions de reparació o restitució del bé objecte de concessió en cas d'incompliment del deure de retorn en condicions adequades al final de la concessió. La garantia cobrirà, per tant, els eventuais costos que l'Ajuntament hagués d'assumir per executar, d'ofici, les actuacions necessàries per restituir l'espai al seu estat original o adequat.

El retorn de la garantia definitiva únicament es produirà després de la comprovació de la correcta reversió del bé concedit. A tal efecte, els Serveis Tècnics municipals o la Brigada municipal emetran un informe tècnic en què es determini l'estat de conservació de l'espai objecte de concessió i si aquest compleix les condicions exigides a la clàusula sisena. Si l'informe acredita que el bé no es troba en estat adequat, l'Ajuntament podrà executar les reparacions necessàries a càrrec de la garantia constituïda o reclamar-ne el valor.

La garantia haurà d'estar formalitzada i acreditada prèviament a l'atorgament de la concessió i es mantindrà vigent durant tot el termini de la concessió, inclòs el període de comprovació posterior a la seva finalització.

7.5.- Tramitació i aspecte temporal. 7.5.1.- Al Perfil del Contractant i al Tauler electrònic de la corporació, mitjançant la inserció física o amb vincles, es publicaran els plecs, els models de proposició i tota la documentació i informació disponible en relació a aquest procés de licitació. 7.5.2.- El termini de 20 dies naturals per consultar la documentació i presentar les proposicions s'iniciarà a les 0:00 hores del dia 5 d'agost de 2025 i finalitzarà a les 23:59 hores del dia 25 d'agost de 2025; termini dins del qual les persones proponentes hauran d'haver preparat, signat i presentat la documentació per participar en el procés.

7.5.3.- Finalitzat el termini per a la presentació de proposicions, una Mesa de contractació integrada per la persona que exerceix la Secretaria-Intervenció, la Tècnica d'Administració General (26 TEC_GESTIÓ_CULTURA) i la Tècnica Econòmica (25 TEC_PROM_EC_D_L) o persones diferents designades mitjançant Decret d'Alcaldia que es farà públic, es constituirà i examinant la documentació, avaluant la suficiència o no de la mateixa, valorant i puntuant els mèrits compromesos i acreditats i aplicant, en el seu cas, les regles establertes pels desempats, formularà una relació ordenada en ordre decreixent de puntuació que farà pública proposant l'adjudicació a favor del proponent situat en primer lloc i, dels altres, atenent a l'ordre de la relació en qualitat de substituïts.

7.5.4.- Adjudicació i formalització. A l'adjudicatari proposat li serà atorgat un termini màxim de 30 dies naturals perquè constitueixi la garantia definitiva establerta i efectui el pagament del cànon pel seu import íntegre. Tan bon punt com s'hauran acomplert dites obligacions econòmiques, un Decret de l'Alcaldia resoldrà l'adjudicació de la concessió i posada a disposició del concessionari el be licitat fent-se-li entrega de forma immediata a la formalització del contracte. La relació concessional s'estendrà formalitzada si, al peu de la resolució d'adjudicació, hi consta signada l'acceptació de la mateixa per part del concessionari.

CLÀUSULA VUITENA. Criteris de valoració

Els criteris seran els següents:

Criteri	Acreditació i condicions	Puntuació màxima
8.1.- Major import sobre el Cànon tipus.	S'acredita mitjançant el model de proposició signat. A partir del tipus de licitació establert de 11.986,80 Euros, els proponentes podran millorar a l'alça el cànon proposant-ne una quantitat superior (es rebutjaran les ofertes que proposin imports per sota del tipus). Al proponent admès amb un import proposat més elevat li serà atorgada la puntuació màxima. Als altres els serà atorgada la puntuació proporcional a la màxima.	50 punts
8.2.- Ser resident al Pont de Suert actualment, com a mínim, els tres mesos anteriors a la data d'inici del termini per presentar proposicions.	S'acredita mitjançant certificat d'empadronament històric i actual on es pugui apreciar la data d'alta al padró i que la persona està actualment empadronada al municipi. Ha de cobrir, com a mínim, els darrers tres mesos anteriors a la data d'inici del termini per presentar proposicions. Si la residència acreditada és al conjunt residencial dels blocs d'habitatges del Roser la puntuació serà de 25 punts. Si la residència acreditada és en un lloc diferent al conjunt residencial dels blocs d'habitatges del Roser la puntuació serà de 12,5 punts.	25 punts
8.3.- Ostentar la propietat d'un habitatge al municipi del Pont de Suert la persona proponent, el seu cònjuge, parella estable, ascendents o descendents en primer grau en lloc proper a la plaça licitada.	S'acredita mitjançant nota simple del Registre de la Propietat en la que figuri la persona proponent, el seu cònjuge, parella estable, ascendents o descendents en primer grau com propietari, a la que s'adjuntarà document acreditatiu de la referència cadastral de l'immoble. La propietat acreditada de l'immoble més proper rectilíniament es puntuarà en 25 punts. La resta es puntuarà proporcionalment a la distància absoluta.	25 punts

Els empats es desfarien segons: 1 Acreditació de residència o propietat; 2 Distància rectilínia del domicili a la plaça 3 Sorteig

CLÀUSULA NOVENA. Transmissibilitat.

Els drets de concessió adquirits per la persona que resulti concessionària són transmissibles per herència, en qualsevol moment, i per canvi de nom comunicat i autoritzat a partir dels dos anys des de la pressa de possessió del be dins d'aquest procés de licitació. Les segones i successives transmissions podran dur-se a terme en qualsevol moment.

En qualsevol cas, és obligació del concessionari cessionari sol·licitar l'autorització pel canvi de nom a l'Ajuntament que serà resolt mitjançant un Decret de l'Alcaldia.

Els canvis de titularitat de les concessions ho seran pel temps que resta de durada a la concessió i finalitzarà el 15 de juny de 2057.

El nou concessionari se subroga i substitueix en els drets i les obligacions del seu cedent entenen, des del moment de l'autorització de la cessió, que les garanties, les expectatives indemnitzatòries o el cànon satisfet en el seu dia, es traslladen al mateix. També el nou concessionari adquireix els drets i les obligacions de conservació i estat i les de condicions d'entrega del be.

CLÀUSULA DESENA. Règim jurídic aplicable, competència i interpretació

10.1. Fur jurisdiccional



Ajuntament del Pont de Suert

Alta Ribagorça

Les qüestions litigioses que es derivin del present contracte —incloses les relatives a la seva preparació, adjudicació, formalització, efectes, compliment i extinció— es sotmetran a la jurisdicció contenciosa administrativa. Seran competents els Jutjats del Contenciós Administratiu de Lleida, d'acord amb allò establert a l'article 27 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic i a l'article 9.4 de la Llei Orgànica 6/1985, de 1 de juliol, del Poder Judicial.

10.2. Règim de recursos

Contra el present plec, la resta de documentació contractual o els actes administratius dictats en aplicació del mateix que posin fi a la via administrativa, les persones interessades podran interposar, d'acord amb el que estableix la normativa de procediment administratiu comú, indistintament:

Recurs potestatiu de reposició davant l'Alcaldia, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació o notificació de l'acte corresponent, o

Recurs contenciós administratiu davant els Jutjats del Contenciós Administratiu de Lleida, en el termini de dos mesos a comptar des del mateix moment.

En tractar-se d'un contracte exclòs del recurs especial en matèria de contractació, no és procedent la interposició d'aquest recurs d'acord amb els articles 44 i següents de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

10.3. Competències

L'Alcaldia ostenta la competència per a la interpretació dels termes d'aquest plec i per a resoldre qualsevol incidència que sorgeixi durant la tramitació o execució de la concessió. Així mateix, li corresponen les atribucions relatives a l'execució, seguiment, modificació, revocació, extinció i, en general, a la gestió de la relació concessional, inclosa la resolució de qualsevol qüestió no prevista expressament en els plecs o en la resta de documentació contractual.

10.4. Aplicació supletòria dels plecs de clàusules administratives

En tot allò no previst en el present plec i sempre que no sigui contrari al seu contingut ni a la resta de documentació contractual, seran aplicables, amb caràcter supletori, les disposicions contingudes als plecs de clàusules administratives particulars següents:

El Plec de Clàusules Administratives Particulars que regeixen les concessions del Tercer grup, Roser fase 2 i del Segon grup, Roser fase 1, aprovats pel Ple de l'Ajuntament del Pont de Suert en sessió de data 11 d'abril de 2007 (BOP 63 de 1 de maig de 2007), així com les modificacions acordades pel mateix Ple en sessió ordinària núm. 3 de 30 de juny de 2021 (BOP 133 de 13 de juliol de 2021).

El Plec de Clàusules Administratives Particulars que regeixen les concessions de la Plaça dels Pirineus, aprovat pel Ple municipal en data 23 de febrer de 1994, amb les modificacions introduïdes mitjançant l'Acord del Ple en sessió ordinària núm. 3 de 30 de juny de 2021 (BOP 133 de 13 de juliol de 2021).

Annex 0 Decret de convocatòria.

Annex 1 Plec de Clàusules Administratives Particulars que regeixen les concessions de la Plaça dels Pirineus

Annex 2 Plec de Clàusules Administratives Particulars que regeixen les concessions de Roser fase 2 i Roser fase 1

Annex 3 Acord del Ple en sessió ordinària núm. 3 de 30 de juny de 2021 (BOP 133 de 13 de juliol de 2021).

Annex 4 Model de proposició

Annex 5 Dossier amb reportatge fotogràfic, plànol i dades de localització.

Disposició addicional. Modificació de la clàusula 7.4 i de totes les determinacions relacionades amb la constitució de la garantia definitiva. La regulació continguda al present plec és independent en eficàcia efectes i poder vinculant a anteriors o diferents vinculacions que, d'altra banda, només s'hi poden aplicar amb caràcter supletori segons l'establert a la clàusula 10.4. Tot i així, en un darrer examen d'allò que s'havia establert a la clàusula 7.4 en relació a la constitució d'una garantia definitiva, es va constatar la conveniència de que, en matèria d'eventuals responsabilitats i constitució de garanties i, sent que en processos anteriors no s'havia establert dita obligació, era millor no gravar amb una garantia la licitació d'aquesta plaça de garatge. Atès l'anterior es disposa DEIXAR SENSE EFECTES l'establert a la clàusula 7.4 d'aquest Plec amb els efectes de no ser necessaris la constitució de garantia.