



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

INFORME JUSTIFICATIU I DE CONVENIÈNCIA

0. Introducció context i localització.

Al casc urbà del Pont de Suert, en tres esclaus diferenciats, l'Ajuntament del Pont de Suert hi té, situades en espais de domini públic, diverses places de garatge – aparcament la major part de les quals té cedides en règim de concessió administrativa i que podem, per localitzar i identificar correctament, agrupar en tres grups que ordenarem segons el moment de creació.

Primer grup, Plaça Pirineus. El primer dels grups es troba situat al subsol de la Plaça conformada pels carrers de l'església, Monestir de Lavaix, Sant Sebastià i Roser, actualment Plaça dels Pirineus. Es tracta d'un total de 40 places numerades i delimitades a l'interior d'una nau diàfana situada al subsol de la referida Plaça dels Pirineus.

La major part o totes les referides places es troben cedides en règim de concessió administrativa de durada fins 75 anys que, per motiu de venciment de termini, ha de finalitzar el dia 30 de setembre de l'any 2068.

El contingut de les relacions entre l'Ajuntament titular i les persones concessionàries són les que venen regulades al contracte i al Plec de Clàusules Administratives particulars que regeixen la concessió, documents que foren aprovats mitjançant l'Acord del Ple adoptat el dia 23 de febrer de 1994 així com les modificacions incorporades mitjançant l'Acord del Ple adoptat en sessió ordinària número 3 de 2021, celebrada el dia 30 de juny de 2021 (BOP 133 de 2021 de 13 de juliol de 2021).

Segon grup, Roser fase 1. El segon dels grups, anomenat Fase 1 del Roser, es troba situat a la zona Est i Sud del conjunt residencial Blocs del Barri del Roser, entre l'espai que ocupa la zona de pistes esportives i zona de lleure i el vial pavimentat que dona accés a les unitats. Dites unitats són garatges individuals amb porta basculant independent en un nombre de 27 en total distribuïdes de la forma següent de Nord a Sud. Un bloc de 2 mòduls amb 5 garatges cada mòdul numerats des de l'1 fins el 10; un bloc de 2 mòduls amb 6 garatges cada mòdul numerats des de l'11 fins el 22; i un bloc d'un sol mòdul amb 5 garatges numerats des del 23 fins el 27.

La major part o totes les referides places es troben cedides en règim de concessió administrativa de durada fins 50 anys que, per motiu de venciment de termini, ha de finalitzar el dia 15 de juny de l'any 2052.

El contingut de les relacions entre l'Ajuntament titular i les persones concessionàries són les que venen regulades al contracte i al Plec de Clàusules Administratives particulars que regeixen la concessió, documents que foren aprovats pel Ple de l'Ajuntament del Pont de Suert el dia 11 d'abril de 2007 (BOP 63 de 2007 de 1 de maig de 2007) així com les modificacions incorporades mitjançant l'Acord del Ple adoptat en sessió ordinària número 3 de 2021, celebrada el dia 30 de juny de 2021 (BOP 133 de 2021 de 13 de juliol de 2021).

Tercer grup, Roser fase 2. El tercer dels grups, anomenat Fase 2 del Roser, es troba situat a la zona Nord del conjunt residencial Blocs del Barri del Roser, concretament, al nord de la zona la zona de pistes esportives i zona de lleure, entre els vials pavimentats que donen accés a les unitats. Dites unitats són garatges individuals amb porta basculant independent en un nombre de 22 en total, 11 orientades a Sud i numerades de l'1 a l'11 i 11 més orientades a Nord i numerades del 12 al 22. La major part de les referides places es troben cedides en règim de concessió administrativa de durada fins 50 anys que, per motiu de venciment de termini, ha de finalitzar el dia 15 de juny de l'any 2057.

El contingut de les relacions entre l'Ajuntament titular i les persones concessionàries són les que venen regulades al contracte i al Plec de Clàusules Administratives particulars que regeixen la concessió, documents que foren aprovats pel Ple de l'Ajuntament del Pont de Suert el dia 11 d'abril de 2007 (BOP 63 de 2007 de 1 de maig de 2007) així com les modificacions incorporades mitjançant l'Acord del Ple adoptat en sessió ordinària número 3 de 2021, celebrada el dia 30 de juny de 2021 (BOP 133 de 2021 de 13 de juliol de 2021).



Ajuntament del Pont de Suert **Alta Ribagorça**

Entre les places de l'anomenat "Tercer grup. Roser fase 2", la plaça garatge número 20, és de titularitat, ús i disposició de l'Ajuntament del Pont de Suert i aquesta corporació vol promoure la seva cessió en concessió administrativa pel temps que resta de concessió a la resta de garatges, és a dir, fins el dia 15 de juny de l'any 2057. Aquest fet comporta la necessitat de promoure un procés de licitació.

1. Objecte i naturalesa jurídica

Aquest informe té per objecte justificar la necessitat, la viabilitat i la legalitat de convocar el procediment per atorgar en règim de concessió administrativa l'ús privatiu d'un bé de domini públic municipal, consistent en la plaça núm. 20 del tercer grup del garatge a "Roser fase 2", al casc urbà del Pont de Suert, per a ús de garatge particular fins al 15 de juny de 2057.

L'actuació es fonamenta en els articles 93 i següents de la Llei 33/2003, del patrimoni de les administracions públiques, i 66 i següents del Reglament de Béns de les entitats locals de Catalunya, i la seva naturalesa jurídica és la d'una concessió administrativa d'ús privatiu sobre bé de domini públic, amb durada determinada i revocable.

D'acord amb l'article 93.2 de la Llei 33/2003, la concessió es limita a un termini determinat, fins al 15 de juny de 2057, data que coincideix amb la durada de la resta de concessions de la mateixa unitat funcional.

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.

2. Justificació de la innecessarietat per a serveis públics i de la conveniència de destinar-lo a aparcament.

Aquesta plaça, actualment vacant i no concedida, no resulta necessària per satisfer cap funció o servei públic municipal. Aquesta innecessarietat ha estat verificada tècnicament i permet que es pugui posar a disposició de particulars mitjançant concessió administrativa, sense perjudici del servei públic general d'estacionament ni del règim de rotació del recinte.

Les 89 places d'aparcament del casc urbà del Pont de Suert ocupen espais de domini públic la utilització dels quals no és necessària per altres serveis i, en el seu moment, ja s'ha valorat la innecessarietat de destinació per serveis públics. El nombre limitat de les mateixes fa recomanable que es dirigeixi la seva utilització a favor de les persones titulars, usuàries i/o posseïdores de vehicles per a usos personal o familiar en detriment de la seva utilització com garatge per vehicles comercials o d'empresa. També convé induir a evitar la concentració en la possessió de places i la seva gestió com intermediaris (entre altres motius perquè el rellogar està prohibit) És per això que la destinació de les places és, exclusivament a favor de persones físiques.



3. Determinació del tipus i del 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'arquitecta 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.

4. Durada de la concessió

D'acord amb el que estableix l'article 93 de la Llei 33/2003 la durada no pot excedir mai dels 75 anys i, en el cas de la plaça núm. 20, s'ajusta al venciment de les concessions ja existents al mateix bloc, fixant-se el termini de concessió fins al 15 de juny de 2057.

5. Condicions d'ús i obligacions del concessionari

S'estableixen les condicions següents (amb base en el plec de 2007 adaptat):

Ús exclusiu com a plaça de garatge.

Obligació de manteniment ordinari i neteja a càrrec del concessionari.

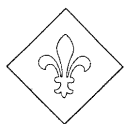
Prohibició d'ús inadequat o d'alteracions físiques del recinte.

Retorn en perfecte estat de conservació a la finalització de la concessió.

Obligació d'informar sobre canvis de titularitat o transmissió, sempre amb autorització municipal prèvia.

Subjecció a inspecció municipal periòdica.

6. Procediment, publicitat i termini



Ajuntament del Pont de Suert Alta Ribagorça

Procediment: concurs obert

Publicitat: Perfil del Contractant i Tauler electrònic de l'Ajuntament.

Termini de presentació d'ofertes: 20 dies naturals des de la publicació.

Mesa de contractació:

La persona que exerceix la Secretaria-Intervenció

La Tècnica d'Administració General (26 TEC_GESTIÓ_CULTURA)

La Tècnica Econòmica (25 TEC_PROM_EC_D_L)

7. Criteris d'adjudicació i barem (100 punts)

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 rectiliniament 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 rectilínea del domicili a la plaça 3 Sorteig

8. Marc normatiu aplicable

Llei 33/2003, del Patrimoni de les Administracions Públiques, Reglament de Béns de les entitats locals de Catalunya TRLCSP i normativa sectorial, Plecs anteriors de 2007 aplicables amb caràcter supletori.