



SIGNAT PER
L'òrgan resolutori de l'Institut Mallorquí d'Afers Socials
- El conseller executiu de Benestar Social i president
de l'IMAS
GUILLERMO SÁNCHEZ CIFRE
13/3/2024



SIGNAT PER
La Secretària delegada de l'Institut Mallorquí d'Afers
Socials (BOIB núm. 86, d'1 de juliol de 2021)
MARIA ELENA TUR FIGUERUELO
13/3/2024

Resolució d'aprovació del contracte d'arrendament d'un immoble per a destinar-lo a allotjar persones sense sostre i en situació d'exclusió social al terme municipal de Palma, de l'Institut Mallorquí d'Afers Socials, contracte exclòs de la Llei de Contractes del Sector Públic

Antecedents

1. En data 29 de desembre de 2023 es va registrar informe relatiu a la necessitat de dur a terme un contracte patrimonial consistent en el lloguer d'un immoble al terme municipal de Palma per a destinar-lo al allotjament de persones sense sostre i en situació d'exclusió social.
2. En data 9 de febrer de 2024 el president de l'IMAS, va dictar resolució d'inici de l'expedient exclòs de la Llei de contractes del sector públic, per a tramitar el contracte d'arrendament d'un immoble al terme municipal de Palma per a destinar-lo a persones sense sostre i en risc d'exclusió social.
3. En data 21 de febrer de 2024 s'ha emès per part del director insular d'Inclusió Social el plec de prescripcions tècniques que ha de regir aquest contracte, així com un informe sobre els criteris d'adjudicació i insuficiència de mitjans, de data 12 de gener de 2024 i que consten a l'expedient.
4. En data 19 de febrer de 2024 s'ha emès informe favorable per part de la directora insular d'Hisenda i Pressupost respecte a l'autorització de la despesa pluriennal del contracte.
5. En data 21 de febrer de 2024 s'ha emès informe econòmic per part del Servei de Gestió Econòmica de l'IMAS que determina el següent en quant al preu de l'arrendament (incloent-se despeses per subministrament d'energia i aigua) en la quantitat de TRES MIL CENT TRENTA-CINC EUROS MENSUALS (3.135,00€) IVA EXCLÒS :

«C) ESTIMACIÓ DEL PREU DE L'ARRENDAMENT El preu proposat per l'arrendament és de 7,15€/m² (IVA exclòs). Per a un immoble de 300 metres quadrats resultaria una renda mensual de 2.145€. En relació amb els subministraments, a raó de 55€/persona/mes s'estima un import mensual de 990€, i que resultaria una renda total de 3.135 euros mensuals. A partir de l'import màxim mensual de **3.135€ (IVA exclòs)** es configuren els següents valors:

-Pressupost base de licitació: 91.040,40€ (3.135 x 1,21 IVA x 24 mesos).

-Valor estimat del contracte: 150.480€ (3.135 x 48 mesos).

Atesa la naturalesa de l'expedient, no s'han considerat despeses salarials ni indirectes, essent la renda mensual i els cost dels subministraments els únics components de cost de la prestació»

Quant a la periodificació de la despesa l'informe econòmic esmentat determina el següent:





SIGNAT PER
L'òrgan resolutori de l'Institut Mallorquí d'Afers Socials
- El conseller executiu de Benestar Social i president
de l'IMAS
GUILLERMO SÁNCHEZ CIFRE
13/3/2024

NIF: Q0700448D

« D) PERIODIFICACIÓ DE LA DESPESA S'estima que l'arrendament s'iniciï dia 16/04/2024. Atesa la durada indicada del contracte (2 anys) es configura la següent despesa per anualitats:

Any Mes Import (21% IVA inclòs) 2024 = 32.243,47€

Abril (16-30) 1.896,67 €

Maig 3.793,35 €

Juny 3.793,35 €

Juliol 3.793,35 €

Agost 3.793,35 €

Setembre 3.793,35 €

Octubre 3.793,35 €

Novembre 3.793,35 €

Desembre 3.793,35 €

Any 2025 = 45.520,20 € (21% IVA inclòs)

Gener 3.793,35 €

Febrer 3.793,35 €

Març 3.793,35 €

Abril 3.793,35 €

Maig 3.793,35 €

Juny 3.793,35 €

Juliol 3.793,35 €

Agost 3.793,35 €

Setembre 3.793,35 €

Octubre 3.793,35 €

Novembre 3.793,35 €

Desembre 3.793,35 €

Any 2026 = 13.276,73 €

Gener 3.793,35 €

Febrer 3.793,35 €

Març 3.793,35 €

Abril (1-15) 1.896,68 €

Total despesa: 91.040,40 €

L'aplicació pressupostària 30.23131.20200 té crèdit adequat i suficient per fer front a la contractació proposada l'exercici 2024 [LLOGUER IMMOBLES CENTRES I SERV. D'INSERCIÓ SOCIAL I IMMIGRA].

La despesa pluriennal queda supeditada a la corresponent autorització de la Direcció Insular d'Hisenda i Pressuposts d'acord amb la base d'execució núm. 32 del pressupost del Consell de Mallorca i l'IMAS de l'any 2024»

6. En data 27 de febrer de 2024 s'ha emès informe jurídic favorable i, per la seva part, Intervenció delegada de l'IMAS ha emès el preceptiu informe de fiscalització prèvia, d'acord amb el previst en l'article 188 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de las Illes Balears.



SIGNAT PER
La Secretària delegada de l'Institut Mallorquí d'Afers Socials (BOIB núm. 86, d'1 de juliol de 2021)
MARIA ELENA TUR FIGUERUELO
13/3/2024





SIGNAT PER
L'òrgan resolutori de l'Institut Mallorquí d'Afers Socials
- El conseller executiu de Benestar Social i president
de l'IMAS
GUILLERMO SÁNCHEZ CIFRE
13/3/2024

NIF: Q0700448D

Consideracions jurídiques

1. El Ple del Consell de Mallorca, per acord d'11 d'abril de 2019, va aprovar els Estatuts de l'Institut Mallorquí d'Afers Socials (BOIB núm. 67 de 18 de maig de 2019).

L'article 2.1 dels Estatuts disposa que l'Institut Mallorquí d'Afers Socials, d'ara endavant IMAS, té per objecte fonamental l'exercici, en forma directa i descentralitzada, de les competències atribuïdes per qualsevol títol al Consell de Mallorca en matèria de serveis socials i protecció de menors.

2. L'article 9.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen 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, estableix que es troben exclosos de l'àmbit d'aquesta llei els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i demès negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, valors negociables i propietats incorporals, a no ser que recaiguin sobre programes d'ordinador i hagin de ser qualificats com a contractes de subministrament o serveis, que tindran sempre el caràcter de contractes privats i es regiran per la **legislació patrimonial**.

3. De la mateixa forma, es pronuncia la Junta Consultiva de contractació Administrativa de la Comunitat Autònoma d'Aragó a l'informe 4/2009 de 15 d'abril relatiu a les consideracions sobre el règim jurídic aplicable als procediments i formes d'adjudicació dels contractes patrimonials celebrats per una entitat local.

4. En conseqüència, es dedueix que el règim jurídic aplicable al contracte d'arrendament d'un immoble serà l'establert a la legislació Patrimonial de l'Administració Pública de que es tracti, per expressa exclusió de l'article 9.2 LCSP. Només per resoldre les «*dubtes i llacunes*» que es puguin presentar, s'aplicaran els principis d'aquesta llei (article 4 LCSP).

5. Així, als contractes patrimonials els hi es d'aplicació la següent normativa:

- La normativa bàsica estatal: (art. 80.2 Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de Bases de Règim Local, en endavant LRRL, modificada per la Llei 27/2013, de 27 de desembre, de racionalització i sostenibilitat de l'Administració Local (BOE 30 desembre).
- La normativa autonòmica de desplegament (Art. 136 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local, BOIB núm. 186 Ext. de 27 de desembre de 2006).
- La normativa reguladora dels béns de les entitats locals (art. 79 i 80 del RDLeg 781/1986, de 18 d'abril, Text refós de les Disposicions Vigents en matèria de Règim Local, en endavant TRRL i els Articles 117 i 118 del Reglament de Béns de les Entitats Locals, en endavant RBEL).
- Els preceptes no bàsics de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques, article 138 i concordants, en endavant LPAP i, pel que fa al procediment, el reglament que la desenvolupa, aprovat per Decret 127/2005, de 16 de desembre (BOIB núm, 192, 24 de desembre de 2005).
- La Llei 6/2001, del patrimoni de la comunitat autònoma de les Illes Balear i Reglament de desplegament, per remissió expressa de la Disposició addicional desena de la Llei 4/2022, de 28 de juny de consells insulars, al



SIGNAT PER
La Secretària delegada de l'Institut Mallorquí d'Afers Socials (BOIB núm. 86, d'1 de juliol de 2021)
MARIA ELENA TUR FIGUERUELO
13/3/2024





SIGNAT PER

L'òrgan resolutori de l'Institut Mallorquí d'Afers Socials
- El conseller executiu de Benestar Social i president
de l'IMAS
GUILLERMO SÁNCHEZ CIFRE
13/3/2024



SIGNAT PER

La Secretària delegada de l'Institut Mallorquí d'Afers
Socials (BOIB núm. 86, d'1 de juliol de 2021)
MARIA ELENA TUR FIGUERUELO
13/3/2024

referir-se a matèria de patrimoni, expressament l'aplicació de les Lleis de Patrimoni de la comunitat Autònoma de les Illes Balears, en els següents termes:

«En tot allò no previst en la legislació estatal en matèria de patrimoni aplicable a les administracions públiques i, en particular, a les entitats locals, o en la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, els consells insulars han d'aplicar la Llei 6/2001, d'11 d'abril, de patrimoni de la comunitat autònoma de les Illes Balears»

• La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, i les seves modificacions i supletòriament pel Codi Civil.

6. Així mateix, és aplicable subsidiàriament pel que fa al procediment, la Llei 39/2015, d'1 d'octubre del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

7. Concretament, 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*».

8. A més, l'article 124.1 de la LPAP estableix que els arrendaments es concertaran **mitjançant concurs públic** o mitjançant el procediment de licitació restringida regulat a l'apartat 4 de la disposició addicional quinzena, llevat que, de forma justificada i per les peculiaritats de les necessitat a satisfer, les condicions del mercat immobiliari, la urgència de la contractació deguda a esdeveniments imprevisibles, o l'especial idoneïtat del bé, es consideri necessari o convenient concertar-los de forma directa.

9. La Llei 6/2001, d'11 d'abril, del Patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, estableix de la mateixa manera que ho fa la LPAP, com a **regla general la del concurs públic**.

10. De conformitat amb l'establert als articles 156 a 158 de Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic és adequat seguir el procediment obert. Segons l'article 146.2 de la LCSP per la valoració de les proposicions es tindrà en compte els criteris fixats als Plecs de Clàusules Administratives Particulars i Tècniques.

11. 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.

12. 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, per import de NORANTA-UN MIL QUARANTA EUROS AMB QUARANTA CÈNTIMS D'EURO (91.040,40) IVA INCLÒS, que es finançaran amb càrrec a la partida del pressupost de despeses de l'IMAS, distribuïts en les següents anualitats i amb càrrec a les partides pressupostàries que s'indiquen:

- Anualitat 2024:16/04/2024 a 31/12/2024:





SIGNAT PER
L'òrgan resolutori de l'Institut Mallorquí d'Afers Socials
- El conseller executiu de Benestar Social i president
de l'IMAS
GUILLERMO SÁNCHEZ CIFRE
13/3/2024



SIGNAT PER
La Secretària delegada de l'Institut Mallorquí d'Afers
Socials (BOIB núm. 86, d'1 de juliol de 2021)
MARIA ELENA TUR FIGUERUELO
13/3/2024

Partida pressupostària 30 23131 20200 22024002721
Import: TRENTA-DOS MIL DOS-CENTS QUARANTA-TRES EUROS AMB QUARANTA-SET CÈNTIMS (32.243,47€)
Document comptable A: 920240003577
-Anualitat 2025 i 2026: 1/01/2025 a 16/04/2026
Partida pressupostària 30 23131 20200
Any 2025: import QUARANTA-CINC MIL CINC-CENTS VINT-I-DOS EUROS AMB VINT CÈNTIMS (45.520,20€)
Any 2026: import TRETZE MIL DOS-CENTS SETANTA-SIS EUROS AMB SETANTA-TRES CÈNTIMS (13.276,73€)

Els documents comptables consten a l'expedient i l'eficàcia de la despesa dels exercicis futurs quedarà supeditada a l'existència de crèdit adequat i suficient en els pressuposts dels anys 2025 i 2026.

13. L'òrgan competent per aprovar la present contractació és la Presidència de l'IMAS en virtut de l'article 7.2 punt 25 dels Estatuts de l'IMAS aprovats per acord del Ple del Consell de Mallorca l'11 d'abril de 2019 (BOIB núm. 67 de 18 de maig de 2019), en relació amb el que disposa a l'article 116.1 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.

Per tot això,

Resolc

Primer. APROVAR l'expedient de contractació relatiu al contracte patrimonial exclòs de la LCSP per a l'arrendament d'un immoble per a destinar-lo a allotjar persones sense sostre i en situació d'exclusió social de l'Institut Mallorquí d'Afers Socials, al terme municipal de Palma, mitjançant procediment obert i tramitació ordinària, així com de conformitat amb el que disposen els articles 131.2 i 156 a 158 de la LCSP, amb assistència de mesa de contractació, la qual estarà integrada pels següents membres:

President: el director gerent de l'IMAS, Sr. Enrique Izcue Capó, o persona que la substitueixi.

Vocals: La interventora delegada, Sra. M^a Asunción Pou de los Mozos, o persona que la substitueixi.

La secretària delegada de l'IMAS, Sra. Elena Tur Figueruelo, o persona que la substitueixi.

La cap del Servei de Gestió Econòmica, Sra. Francesca Ramis Ferriol, o persona que la substitueixi.

Secretari: Un dels tècnics del Servei Juridicoadministratiu.

Segon. Aquest contracte té caràcter privat i es regeix pel Plec de Clàusules Administratives Particulars i pel Plec de Prescripcions Tècniques, i s'aplicaran els principis de la LCSP, que estableix que es troben exclosos de l'àmbit d'aquesta llei els contractes d'arrendament d'immoble, que tindran sempre el caràcter de contractes privats i que es regiran per la legislació patrimonial.

A més, d'acord amb l'article 10.a) i 11 b) del Reial Decret 1372/1986, de 13 de juny, pel que s'aprova el Reglament de Bens de les Entitats Locals, l'adquisició onerosa de béns immobles i d'altres drets reals per part de l'Administració s'ha d'efectuar mitjançant la normativa de contractació i en especial, mitjançant concurs públic, en el mateix sentit s'especifica a l'article 115 de la Llei 33/2003 de 3 de novembre de Patrimoni de les Administracions públiques. S'aplicarà la Llei d'arrendaments urbans i el Codi civil, al tractar-se d'un arrendament d'un immoble, tot per a resoldre les controvèrsies que puguin sorgir entre les parts contractants relatives a l'extinció i els efectes del contracte.





SIGNAT PER
L'òrgan resolutori de l'Institut Mallorquí d'Afers Socials
- El conseller executiu de Benestar Social i president
de l'IMAS
GUILLERMO SÁNCHEZ CIFRE
13/3/2024

Tercer. APROVAR els Plecs de Clàusules Administratives Particulars i de Prescripcions Tècniques que han de regir aquesta contractació.

Quart. El valor estimat del contracte és de CENT CINQUANTA MIL QUATRE-CENTS VUITANTA EUROS (150,480,00 €) impostos exclosos.

Cinquè. APROVAR el pressupost base de licitació màxim d'aquesta contractació, IVA exclòs, per un import de setanta cinc mil dos-cents quaranta euros (75.240,00€). L'import corresponent a l'IVA (21%) és de quinze mil vuit-cents euros amb quaranta cèntims d'euro (15.800,40€), així doncs, l'import total del contracte, IVA inclòs (21%), és de noranta-un mil quaranta euros amb quaranta cèntims d'euro (91.040,40€)

Sisè. AUTORITZAR una despesa per un import total de SETANTA CINC MIL DOS-CENTS QUARANTA EUROS (75.240,00€), més l'import corresponent a l'IVA (21%) que apuja a QUINZE MIL VUIT-CENTS EUROS AMB QUARANTA CÈNTIMS D'EURO (15.800,40€), així doncs, l'import total del contracte, és de NORANTA UN MIL QUARANTA EUROS AMB QUARANTA CÈNTIMS D'EURO (91.040,40€), de la partida pressupostària de despeses: 30 23131 20200, per les següents anualitats:

Anualitat 2024: 32.243,47 €

Anualitat 2025: 45.520,20€

Anualitat 2026 :13.276,73€

Les anualitats de l'any 2025 i 2026 venen supeditades a l'existència de crèdit adequat i suficient al pressupost de despeses d'aquests exercicis de l'IMAS.

Setè. OBRIR el procediment d'adjudicació i anunciar la licitació a la Plataforma de Contractació del sector Públic (PLACSP), amb un termini de presentació d'ofertes de 16 dies naturals següents a l'endemà de la data de publicació de l'anunci de licitació a la Plataforma de Contractació del Sector Públic (PLACSP), d'acord amb l'article 156.6 de la LCSP. Si el darrer dia d'aquest termini fos dissabte o inhàbil, aquest termini s'entendrà prorrogat al primer dia hàbil següent.

Vuitè. PUBLICAR aquesta resolució a la Plataforma de Contractació del Sector Públic i notificar-la al servei d'Inclusió Social, al servei de Gestió Econòmica i a la Intervenció Delegada de l'IMAS.

Palma, a data de la signatura



SIGNAT PER
La Secretària delegada de l'Institut Mallorquí d'Afers Socials (BOIB núm. 86, d'1 de juliol de 2021)
MARIA ELENA TUR FIGUERUELO
13/3/2024

