



**AJUNTAMENT
DE CANALS**

k:\secretaria\segexp\2014\06 organos colegiados\03 junta de gobierno local\014 minuta 14 extra i urgent de 26 de setembre\certi 2.1.doc

José Antonio Martínez Damiá, Vicesecretario del Ayuntamiento de Canals, CERTIFICO, que por la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el 26 de septiembre de 2014, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

“2.1.- PROPOSICIÓN DE LA ALCALDIA AMB RELACIÓ A L’ADJUDICACIÓ DE CONTRACTES D’ARRENDAMENT DE NAUS PROPIETAT MUNICIPAL I SITES AL POLÍGON INDUSTRIAL LES MOLES.

...

ANTECEDENTES.

I.- Que el Ayuntamiento de Canals es propietario de los siguientes bienes patrimoniales:

TRES	<u>Nave 5. A-</u> Ubicación: Camí Les Moles 7 00 05 A Superficie: 293'25 m ² Referencia catastral: 8844606YJ0184S0012AM Datos registrales: Tomo 1389; Libro 206; Folio 34; Finca 13.860
CUATRO	<u>Nave 5. B-</u> Ubicación: Camí Les Moles 7 00 05 B Superficie: 261'80 m ² Referencia catastral: 8844606YJ0184S0005UL Datos registrales: Tomo 1135; Libro 168; Folio 185; Finca 12.834
CINCO	<u>Nave B.-</u> Ubicación: Pol. Ind, Les Moles (Cl. 2) 00 01 Superficie construida: 440'00 m ² Referencia catastral: 8844607YJ0184S0001SG Datos registrales: Tomo 1135; Libro 168; Folio 194; Finca 12.841

II.- Que por acuerdo de la Junta de Gobierno de 1 de agosto de 2014, se aprueba el expediente de contratación del arrendamiento de un total de siete naves de propiedad municipal en el Polígono Industrial Les Moles, entre las cuales están las señaladas en el apartado anterior, aprobando el Pliego de cláusulas administrativas particulares y la valoración de las mismas efectuada por técnico municipal.

III.- Que con fecha 18 de agosto de 2014 se anunció la licitación en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP nº 195). Así mismo se anunció en el Tablón de anuncios municipal y en la página Web del Ayuntamiento en el perfil del contratante, finalizando la presentación de ofertas el día 26 de agosto de 2014.

IV.- Que a la citada licitación, en tiempo y forma, se presentaron las siguientes propuestas:

PLICA.	PRESENTADA POR	R.E. FECHA	LOTE
1	INECA, SL, con CIF B 46435871	4310, de 25-08-2014	5
2	Iván García Oliver, con NIF 20.441.300-G	4315, de 26-08-2014	3
3	Javier Feo Alzamora, con NIF 20.445.659-Q	4316, de 26-08-2014	4



V.- Que con fecha 29 de agosto de 2014, se procedió a la calificación de la documentación contenida en el sobre A. Habiéndose aportado la documentación requerida, en el pliego de cláusulas administrativas, se procedió a la apertura del sobre nº B, relativo a la oferta económica de los licitadores presentados que formulan las siguientes proposiciones:

Plica	Proponente	Ofertado	Localización Alegada / acreditada	Lote
1	INECA, SL	420'00 €/mes	NO	5
2	Iván García Oliver	278'60 €/mes	SI, no acreditada	3
3	Javier Feo Alzamora	248'75 €/mes	SI, no acreditada.	4

VI.- Que el mismo 29 de agosto de 2014, la Mesa acordó, de conformidad con lo establecido por la cláusula 14ª del pliego de cláusulas administrativas particulares, proponer al órgano de contratación la adjudicación del contrato en favor de los citados licitadores, únicos cada uno de ellos respecto del lote licitado.

VII.- Que por Providencia de Alcaldía de 1 de septiembre de 2014 se requirió a los licitadores para aportar la documentación establecida en la Cláusula Decimosexta del Pliego de Condiciones.

VIII.- Que los licitadores, presentan escrito el 8 de septiembre de 2014, acompañando la siguiente documentación:

Licitador	Fianza	Gastos	Justificación Seguro
Iván García Oliver	557'20 €	60'74 €	Certificado de Mediadora (R.Civil + Daños)
Javier Feo Alzamora	497'50 €	54'24 €	Certificado de Aseguradora (R. Civil + Daños)
INECA, SL	840'00€	91'57 €	Certificado Aseguradora (R. Civil) + Resumen cobertura en Daños (CP)

IX.- Mediante escrito de subsanación de la Alcaldía de fecha 9 de septiembre de 2014 (RS de nº 6847, de 9 de septiembre de 2014) se otorga plazo de tres días a la mercantil INECA, SL para subsanar deficiencias.

X.- La mercantil INECA, SL presenta subsanación mediante escrito de fecha 15 de septiembre de 2104 (RE de nº 4749, de 15-09-2014).

XI.- Que existe informe favorable del Servicio de Patrimonio de fecha 16 de septiembre de 2014, que cuenta con el visto y conforme de la Secretaria General, donde se recuerda la previsión existente en la Cláusula 1ª del Pliego de Condiciones.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

A).- LEGISLACIÓN APLICABLE.- Estamos ante un expediente de arrendamiento cuya legislación aplicable es la siguiente:

- La Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local (Artículo 21,22, 47 y 127)
- El Real Decreto Legislativo 781/86 por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local. (Artículo 83)
- El Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las entidades locales (Artículos 92 y ss)
- La Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas (Art. 106,107, 110.3).



- La Ley 8/2010, de 23 de junio, de Régimen Local de la Comunidad Valenciana (Titulo X).
- La Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994.
- El Código Civil.
- El Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre Texto Refundido de la ley de Contratos del Sector Público y demás normativa de desarrollo.

B).- NATURALEZA JURÍDICA Y ORDEN JURISDICCIONAL COMPETENTE

Con el arrendamiento de una vivienda u otro bien patrimonial el Ayuntamiento o la entidad local se obliga a dar a otra persona el uso y goce de dicho bien por precio determinado y tiempo cierto.

Los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles patrimoniales son contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial, por aplicación del artículo 4.1.p de Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre mediante el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Contratos del Sector Público, son negocios excluidos de la propia ley de contratos, remitiéndose a la normativa patrimonial.

En los contratos de arrendamiento el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan en estos contratos. No obstante se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con la preparación y adjudicación y podrán ser impugnados en el orden jurisdiccional contencioso administrativo (artículo 110.3 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, de aplicación general)

Los efectos y extinción se regirán por las normas de derecho privado, en relación con las fincas urbanas hay que acudir a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994.

C). - ORGANO COMPETENTE

Atendiendo a lo establecido en la DA 2ª del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, corresponde al Alcalde- entre otros supuestos- las adjudicaciones de los contratos privados cuando su valor no supere el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto ni, en cualquier caso, la cuantía de seis millones de euros, incluidos los de carácter plurianual cuando su duración no sea superior a cuatro años, siempre que el importe acumulado de todas sus anualidades no supere ni el porcentaje indicado, referido a los recursos ordinarios del primer ejercicio, ni la cuantía señalada.

En otro caso serán competencia del Pleno, de acuerdo con lo establecido en la citada DA 2ª del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre Texto Refundido de la ley de Contratos del Sector Público, sin que sea necesario quórum especial.

En el supuesto que se plantea, y del contenido de la Propuesta de Pliego de Condiciones que se adjunta, atendiendo a la duración de los contratos, estaríamos ante la competencia del Pleno Municipal, si bien las contrataciones de cualquier clase de duración superior a cuatro años fueron objeto de Delegación en la Junta de Gobierno Local mediante acuerdo de Pleno de 28 de marzo de 2012 (Apartado 4) del Primero de la parte dispositiva del Punto 3.7 del orden del día).

D). - PROCEDIMIENTO

En cuanto al procedimiento para adjudicar el mismo serán de aplicación preferente el artículo 106.1 Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que es básico, pudiendo acudir a cualquier negocio típico o atípico, y al artículo 107.1, que establece como forma preferente el concurso, salvo que por circunstancias previstas en dicho artículo pueda acudirse a la contratación directa. Estos artículos al ser básicos son de aplicación preferente sobre el artículo 92 Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Igualmente resulta de aplicación la previsión existente en el Artículo 185 de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Régimen Local de la Comunidad Valenciana, donde se dice:

<< *Artículo 185. Utilización de los bienes patrimoniales*

1. Corresponde a las entidades locales regular la utilización de sus bienes patrimoniales, de acuerdo con criterios de rentabilidad. Su utilización podrá realizarse directamente por la entidad o convenirse con los particulares en la forma que legalmente proceda.

2. La explotación de los bienes o derechos patrimoniales podrá efectuarse a través de cualquier negocio jurídico, típico o atípico.

3. Los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales se adjudicarán teniendo en cuenta la oferta económica más ventajosa sin que el precio sea el único criterio a tener en cuenta, salvo que, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa. Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente. En todo caso, el usuario habrá de satisfacer un precio que no podrá ser inferior al 6% del valor en venta de los bienes.>>

El contrato de arrendamiento es un contrato privado excluido del ámbito de aplicación del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre Texto Refundido de la ley de Contratos del Sector Público (artículo 4.1.p), siendo sin embargo necesario aprobar unos Pliegos para regular el proceso de la selección y adjudicación del arrendatario, que debe realizarse mediante concurso y para lo cual se estará a lo establecido en el TRLCSP.

Rige pues el procedimiento que se halla establecido en los Pliegos que se aprobaron por el Órgano de contratación.

Específicamente, y para esta fase del procedimiento, el Pliego de cláusulas administrativas particulares establece, en sus cláusulas decimocuarta a decimoséptima, lo siguiente:

<< DECIMOCUARTA. - APERTURA DE LAS PROPOSICIONES ECONÓMICAS

1.- Una vez realizadas las subsanaciones de la documentación de los sobres <<A>>, la Mesa de Contratación se reunirá, en acto anunciado a los licitadores, para en acto público dar cuenta del resultado de la calificación de la documentación general presentada por los licitadores en el sobre A, indicando los admitidos, los excluidos y las causas de la exclusión, invitando a los asistentes a formular las observaciones que se recogerán en el acta de la reunión.

2.- A continuación, el Secretario de la Mesa procederá a la apertura del sobre <> presentado por los licitadores admitidos y dará lectura a sus proposiciones económicas, cuyo resultado se hará constar en acta.

Se invitará a los asistentes a formular las observaciones que se estimen oportunas en relación al acto celebrado, que se recogerán en el acta de la reunión.

3.- La Mesa de Contratación, en acto no público, formulará la propuesta de adjudicación al Órgano de contratación. Esta propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del contratista o contratistas incluido en ella.

4. El órgano de contratación clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas y que no hayan sido declaradas desproporcionadas o anormales conforme a lo señalado en el artículo 152 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

5. El órgano de contratación requerirá al licitador la documentación que se señala en la Cláusula Decimosexta.

6. De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

7. El órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.



AJUNTAMENT DE CANALS

DECIMOQUINTA. – GASTOS

Serán de cuenta del arrendatario todos los gastos relacionados con el expediente tales como anuncios, impuestos o tasas que procedan y honorarios de formalización del contrato en escritura pública en su caso.

DECIMOSEXTA.- CONSTITUCION DE GARANTIA DEFINITIVA Y ACREDITACIONES PREVIAS A LA ADJUDICACION.

16.1. Al licitador que haya presentado la oferta más ventajosa el órgano de contratación le concederá un plazo de 5 días hábiles, contados desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, para:

1.- Constituir la garantía definitiva (la cual responderá, además de por los conceptos señalados en el Art. 100 del TRLCSP, por la adecuada utilización y conservación del bien objeto del arrendamiento).

2.- Justificante de haber abonado los gastos de publicación de la presente licitación de acuerdo con lo previsto en este pliego.

3.- Justificante de la contratación de póliza de seguro de responsabilidad civil y daños de la citada nave, que deberá cubrir, al menos:

- En daños materiales, bajo el sistema de reposición a nuevo, los derivados de incendio, daños por robo, daños por agua, vandalismo, y concorciables.

- En responsabilidad civil (general, patronal y profesional).

Los importes contratados vendrán dados, en caso de supuestos sujetos a la normativa de espectáculos y actividades, por los importes establecidos legal y reglamentariamente en función del aforo, sin que en los demás casos pueda contratarse por un importe menor del valor del inmueble, en daños, para garantizar la reposición a nuevo y menor de doscientos mil euros siniestro y año, para la R. Civil.

La acreditación de este extremo se realizará mediante certificado extendido por la Compañía Aseguradora que manifestará que se cumplen los requisitos de cobertura establecidos en este apartado.

Transcurridos los 5 días hábiles, y aportada la documentación acreditativa señalada, dentro de los 5 hábiles siguientes, procederá la adjudicación del contrato, conforme lo indicado en el Art. 151 del TRLCSP, lo cual se notificará a los licitadores y se publicará en el perfil del contratante.

16.2. La garantía deberá presentarse en metálico. Para la devolución de la garantía definitiva, una vez concluido el contrato se estará a lo dispuesto en los artículos 102 y 307 del TRLCSP.

DECIMOSEPTIMA. - FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

La formalización del contrato en documento administrativo se efectuará dentro de los cinco días hábiles siguientes a contar desde la fecha de la notificación de la adjudicación; constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

El documento contractual contendrá el presente Pliego de Condiciones y la oferta del inquilino, que formaran parte del contrato.

El contratista podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos.

Cuando por causas imputables al contratista no pudiese formalizarse el contrato dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la resolución del mismo, así como la incautación de la garantía provisional que se hubiese constituido.>>

En virtud de lo expuesto, la Junta de Gobierno Local ACUERDA:

PRIMERO.- Adjudicar los contratos de arrendamiento de las Naves Industriales del Polígono Les Moles a los licitadores que, para cada lote, han formulado la proposición más ventajosa, atendiendo a las previsiones del Pliego de Condiciones y que son los siguientes:

Lote	3
Nave	5-A
Situación	Cami Les Moles 7 00 05 A
Finca registral	13.860
Referencia catastral	8844606YJ0184S0012AM
Tipo adjudicación	278'60 €/Mes + IVA
Adjudicatario	Iván García Oliver
Domicilio social	Av. Blasco Ibáñez, núm. 49 2ºA. (Canals-46650)
CIF	20.441.300-G
Duración del contrato	Según cláusula 5ª del PCAP

Lote	4
Nave	5-B
Situación	Cami Les Moles 7 00 05 B
Finca registral	12.834
Referencia catastral	8844606YJ0184S0005UL
Tipo licitación	248'71 €/Mes + IVA
Adjudicatario	Javier Feo Alzamora
Domicilio social	Cl. Torero Agustín Dauder, 14 (Alcudia Crespins-46690)
CIF	20.445.659-Q
Duración del contrato	Según cláusula 5ª del PCAP

Lote	5
Nave	B
Situación	Polígono Industrial Les Moles (Cl. 2) 00 01
Finca registral	12.841
Referencia catastral	8844607YJ0184S0003FJ
Tipo adjudicación	420 €/Mes + IVA
Adjudicatario	INECA, SL
Domicilio social	Polígono Ind. Les Moles (Cl.2) 00 01 (Canals-46650)
CIF	B-46435871
Duración del contrato	Según cláusula 5ª del PCAP

SEGUNDO.- Notificar el acuerdo a los adjudicatarios, para que en el plazo de cinco días hábiles desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación se proceda a la formalización del contrato,

Así mismo, se les hace saber que contra este acto, que es definitivo por poner fin a la vía administrativa, de acuerdo con lo que establece el Art. 109 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrán interponer los siguientes recursos:

a) Recurso potestativo de Reposición, ante el Pleno en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la notificación del presente acuerdo

b) Recurso Contencioso-Administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso- Administrativo competente, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación del presente acuerdo.

TERCERO.- Publicar la presente adjudicación en el Perfil del Contratante de la página web del Ayuntamiento de Canals y en el Boletín Oficial de la Provincia.



AJUNTAMENT
DE CANALS

7 / 7

CUARTO.- Dar traslado de la presente resolución a los Servicios Municipales de Intervención y Patrimonio a los efectos oportunos, y en especial para que se proceda a devolver las garantías provisionales del presente procedimiento una vez formalizados los contratos.”

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en Canals a veintinueve de septiembre de dos mil catorce, con la advertencia, conforme al art. 206 del del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, que la presente certificación se extrae de la minuta del acta correspondiente y a reservas de lo que resulte de su aprobación definitiva.

VºBº, El Alcalde-Presidente

-Ricardo Cardona Mollá-

