

Expediente n.º: 19/2021

Informe de Secretaría

Procedimiento: Contrataciones Patrimoniales

Tipo de Informe: Borrador Provisional Definitivo

INFORME DE SECRETARÍA

De acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía mediante Providencia de fecha 04 de Febrero de 2021 y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.3.a) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, emito el siguiente,

INFORME

PRIMERO. De conformidad con el artículo 137.1 y 2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, la enajenación de los inmuebles podrá realizarse mediante subasta, concurso o adjudicación directa.

La subasta podrá celebrarse al alza o a la baja, y, en su caso, con presentación de posturas en sobre cerrado; podrá acudirse igualmente a sistemas de subasta electrónica. La modalidad de la subasta se determinará atendiendo a las circunstancias de la enajenación, y la adjudicación se efectuará a favor de quien presente la oferta económica más ventajosa.

En el caso de que la adjudicación resultase fallida por no poder formalizarse el contrato por causa imputable al adjudicatario, podrá realizarse la enajenación a favor del licitador que hubiese presentado la siguiente oferta más ventajosa o procederse a la enajenación directa del bien.

SEGUNDO. La Legislación aplicable es la siguiente:

— Los artículos 110 a 114 y 131 a 144 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

— Los artículos 109, 112 a 114 y 118 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.

Los artículos 9, 115 a 155 y las Disposiciones Adicionales Segunda, Tercera y Decimoquinta de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP).

Los artículos 76, 79, 80, 85, y disposición final séptima del Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril.

Los artículos 47.2.m), 79 y 80 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

TERCERO. De conformidad con el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, están **excluidos del ámbito de aplicación de la norma, los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos** sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, que **tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial.**

La legislación patrimonial a la que debemos remitirnos es a la legislación patrimonial estatal, y con carácter específico al Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.

De conformidad con el artículo 112.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, las **enajenaciones de bienes patrimoniales se regirán en cuanto su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones Locales.**

De acuerdo con la remisión que efectúa la legislación patrimonial serán aplicables a este contrato, las **normas de preparación de los contratos**, artículos 115 a 130 de la LCSP y las **normas generales de adjudicación de los contratos**, artículos 131 a 155 de la LCSP.

Asimismo, **resultarán aplicables las disposiciones relativas al uso de medios**

electrónicos contenidas en las Disposiciones adicionales 15, 16 y 17, de modo que **las notificaciones se realizarán mediante dirección electrónica habilitada o mediante comparecencia electrónica y la presentación de ofertas y solicitudes de participación se llevará a cabo utilizando medios electrónicos.**

CUARTO. En virtud de lo dispuesto en el artículo 109 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, los bienes patrimoniales no podrán enajenarse, gravarse ni permutarse sin autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, cuando su valor exceda del 25% de los recursos ordinarios del presupuesto anual de la Corporación. No obstante, se dará cuenta al órgano competente de la Comunidad Autónoma de toda enajenación de bienes inmuebles que se produzca.

QUINTO. El importe de la enajenación de bienes patrimoniales, en ningún caso, se podrá destinar a financiar gastos corrientes, salvo que se trate de parcelas sobrantes de vías públicas no edificables o de bienes no utilizables en servicios locales.

SEXTO. El procedimiento para llevar a cabo la enajenación será el siguiente:

A. Justificada la **necesidad o conveniencia municipal** de llevar a cabo la enajenación, antes de iniciarse los trámites conducentes a la enajenación del inmueble y de conformidad con el artículo 113 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, se procederá a la depuración física y jurídica del mismo, practicándose su deslinde si fuese necesario, e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad si no lo estuviese.

B. Según exige el artículo 118 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, será requisito previo a la venta, que los Servicios Técnicos Municipales realicen la **valoración técnica** del bien, así como una valoración económica del mismo, señalando el porcentaje que supone el valor de la enajenación en relación con los recursos ordinarios del presupuesto, a fin de determinar el órgano competente para contratar de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la LCSP.

*De conformidad con lo establecido en los puntos 9 y 10 de la Disposición Adicional Segunda de la LCSP, corresponden a los **Alcaldes** y a los **Presidentes de las Entidades Locales** la competencia para la celebración de los contratos privados, así como la adjudicación de concesiones sobre los bienes de las mismas y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial cuando el presupuesto base de licitación no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, así como la enajenación del patrimonio, cuando su valor no supere el porcentaje ni la cuantía indicados.*

*Corresponde al **Pleno** la competencia para celebrar contratos privados, la adjudicación de concesiones sobre los bienes de la Corporación y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial, así como la enajenación del patrimonio cuando no estén atribuidas al Alcalde o al Presidente, y de los bienes declarados de valor histórico o artístico cualquiera que sea su valor].*

En cumplimiento del artículo 47.2.m) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, será necesaria mayoría absoluta de votos del Pleno para la enajenación de bienes si la cuantía excede del 20% de los recursos ordinarios del Presupuesto.

C. Deberán adjuntarse al expediente **certificado del Inventario de bienes** y, en caso de bien inmueble, nota simple de la inscripción del bien inmueble en el **Registro de la Propiedad**, analizando las cargas que pudiera tener.

D. El órgano competente para acordar la enajenación iniciará el expediente justificando su conveniencia o necesidad, destino de los recursos obtenidos, y forma de proceder a la enajenación y ordenará la redacción del **Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares** que habrá de regir la enajenación.

E. Una vez incorporados dichos documentos, se dictará resolución motivada por el órgano de contratación aprobando el expediente, y disponiendo la apertura del procedimiento de adjudicación.

Esta Resolución deberá ser objeto de **publicación en el perfil de contratante**.

F. El procedimiento de adjudicación se iniciará con la convocatoria de la licitación. El **anuncio de licitación** para la adjudicación del contrato se publicará en el **perfil de contratante** de conformidad con el artículo 135 de la LCSP.

G. Las ofertas de los interesados, que deberán ajustarse a lo previsto en el Pliego de Condiciones, implican la aceptación incondicionada del contenido de dichas condiciones, y se presentarán por los interesados en el plazo de veinte días hábiles desde el día siguiente al de la publicación del anuncio de licitación en el perfil de contratante.

H. El órgano de contratación estará asistido por una **Mesa de Contratación**. Los miembros de la mesa serán nombrados por el órgano de contratación.

De conformidad con el punto 7 de la Disposición adicional segunda de la LCSP, la mesa de contratación estará presidida por un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma, y formarán parte de ella, como vocales, el Secretario o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico, y el Interventor, o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuidas la función de control económico-presupuestario, así como aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre el personal funcionario de carrera o personal laboral al servicio de la Corporación, o miembros electos de la misma, sin que su número, en total, sea inferior a tres. Los miembros electos que, en su caso, formen parte de la Mesa de contratación no podrán suponer más de un tercio del total de miembros de la misma. Actuará como secretario un funcionario de la Corporación.

I. De conformidad con el punto 7 de la Disposición adicional segunda de la LCSP y con el artículo 21.4 del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, la **composición de la Mesa de contratación se publicará en el Perfil de Contratante** con una antelación mínima de siete días con respecto a la reunión que deba celebrarse para la calificación de la documentación referida en el artículo 140.1 de la LCSP.

J. La Mesa de contratación calificará previamente la documentación acreditativa de la personalidad y capacidad del licitador, y de su representante, en su caso, que deberá presentarse por los licitadores en *[sobre/archivo electrónico]* distinto al que contenga la proposición (SOBRE «A»).

Si la mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación administrativa presentada, otorgará plazo para que los licitadores los corrijan o subsanen ante la propia mesa de contratación.

Las proposiciones deberán presentarse, en todo caso, en *sobre* independiente (SOBRE «B»), que incluirá la oferta económica correspondiente.

La **apertura de las ofertas** deberá efectuarse en el plazo máximo de cinco días hábiles contado desde la fecha de finalización del plazo para presentar ofertas.

En todo caso, la apertura de la oferta económica se realizará en acto público.

El Ayuntamiento deberá fijar en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares la forma de presentación de las ofertas y el plazo de apertura de las mismas, ya que ni la normativa patrimonial aplicable ni las normas generales de adjudicación de la LCSP

no lo determinan.

K. La mesa de contratación **clasificará**, por orden decreciente, las proposiciones presentadas para posteriormente elevar la correspondiente propuesta al órgano de contratación.

Puesto que el único criterio a considerar es el precio, se entenderá que la mejor oferta es la que incorpora el precio más alto.

L. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 150.2 de la LCSP, una vez aceptada la propuesta de la mesa por el órgano de contratación, los servicios correspondientes **requerirán al licitador** que haya presentado la mejor oferta, para que, dentro del **plazo de diez días hábiles**, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos establecidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a exigirle el importe del 3 por ciento del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía provisional, si se hubiera constituido.

El órgano de contratación **adjudicará el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.**

M. La resolución de adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los candidatos y licitadores, debiendo ser **publicada en el perfil de contratante en el plazo de 15 días.**

La notificación se realizará por **medios electrónicos** de conformidad con la Disposición adicional decimoquinta de la LCSP.

La notificación y la publicidad deberán contener la información necesaria que permita a los interesados en el procedimiento de adjudicación interponer recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación.

En la notificación se indicará el plazo en que debe procederse a la formalización del contrato.

N. De conformidad con el artículo 153 de la LCSP, el **contrato deberá formalizarse** en documento administrativo que se ajuste con exactitud a las condiciones de la licitación, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

La **formalización del contrato deberá efectuarse no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquel en que se realice la notificación de la adjudicación** a los licitadores y candidatos en la forma prevista en el artículo 151 de la LCSP.

En caso de **enajenación de bienes inmuebles**, el contrato deberá formalizarse en **escritura pública**, de conformidad con el artículo 113.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y 1280 del Código Civil.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE