

## Àrees de Participació Ciutadana i Govern Interior

**Document:** resolució

**Expedient:** Compravenda tres béns immobles per destinar-los a casals de barri i/o dependències municipals

**Emissor:** Àrea de Participació Ciutadana i Govern Interior

### Acord de la Junta de Govern Local per la qual s'adjudiquen els tres lots que conformen la contractació patrimonial relativa a la compravenda de tres béns immobles per destinar-los a casals de barri i/o dependències municipals de l'Àrea de Participació Ciutadana i Coordinació Territorial

1. Per Acord de la Junta de Govern Local núm. JGL\_20220921\_01\_003, de data 21 de setembre de 2022, es va acordar l'inici de l'expedient de contractació per a l'adquisició de tres béns immobles al municipi de Palma per destinar-los a casals de barri i/o dependències municipals de l'Àrea de Participació Ciutadana i Coordinació Territorial de l'Ajuntament de Palma, així com l'aprovació del plec corresponent i l'autorització d'una despesa d'1.500.000 € per a la dita adquisició.
2. El dit Acord va ser publicat, per una banda, al *Butlletí Oficial de les Illes Balears* núm. 125, de 24 de setembre de 2022, i, per l'altra, a la web municipal el dia 26 del mateix mes.
3. Aquesta contractació, es divideix en els lots següents, d'acord amb el que s'estableix en la clàusula 3 del Plec:

#### A) Lot 1: Zona Centre - Avingudes

1. **Ubicació:** Els locals hauran d'estar ubicats a la zona centre – Avingudes.

Aquesta zona estarà delimitada pels carrers: c. de la Indústria, c. de Catalunya, Passeig Mallorca, c. Cerdanya, c. Bisbe Campins, via Roma, c. dels Oms, pl. Porta Pintada, pl. Espanya, c. del Bastió de Zanoguera, pl. del Comtat del Rosselló, c. Velázquez, c. Volta de la Mercè, c. Can Vatlíori, c. Can Martí Feliu, c. Sant Andreu, pl. Nova de la Ferreria, c. de la Ferreria, c. Travessia de'n Ballester, c. de l'Escola Graduada, c. General Ricardo Ortega, c. Joan Alcover, c. Francesc Barceló i Combis, Pl. Francesc Garcia Orell, c. Nicolau de Pacs, c. de Gabriel Maura, c. Marqués de la Fontanta, pl. Espanya, av. del gran i General Consell (lateral senars), c. 31 de desembre (lateral senars), pl. Abú Yahya, c. Ausiàs March, Costa de les Germanetes, c. Andreu Torrens, c. de la Balanguera i c. Femenies.

**Zona 1:** Es valoraran els immobles ubicats a la zona de prioritat 1 delimitada pels carrers: passeig Mallorca, av. de Portugal, av. Alemanya, c. de Jesús, c. d'Alfred Bonet, c. General Riera, c. d'Antoni Marqués, c. 31 de desembre (lateral senars), av. del gran i General Consell (lateral senars), pl. Espanya, c. Marqués de Fontanta, c.

CSV : GEN-1b0a-7084-b4dc-9966-6102-4718-a7d4-740e

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://portafirmas.redsara.es/pf/valida>

FIRMANTE(1) : ALBERTO GOMEZ MARTI | FECHA : 28/12/2022 09:45 | Sin acción específica

FIRMANTE(2) : CLAUDIA COSTA DEL RIO | FECHA : 28/12/2022 09:46 | Sin acción específica



### Àrees de Participació Ciutadana i Govern Interior

Joaquim Maria Bover, c. del Bisbe Maura, c. de la Vinyassa, c. Pere Alcàntara Penya, c. Manacor, pl. de Sant Antoni, pl. Alexandre Jaume, c. Anselmo Clavé, pl. del Comtat del Rosselló, c. del Bastió de Sanoguera, p.l. Espanya, pl. Porta Pintada, c. dels Oms, Via Roma, c. Bisbe Campins i c. Rubén Dario.

2. **Superfície mínima útil del local:** 300 m<sup>2</sup>.
3. **Preu màxim per a la licitació:** 2.493 €/m<sup>2</sup> (inclosos els tributs que corresponguin, en el seu cas).
4. **Preu màxim per immoble:** 860.000 €.

#### B) Lot 2: Arxiduc

1. **Ubicació:** Els locals hauran d'estar ubicats a la zona d'Arxiduc.

Aquesta zona estarà delimitada pels carrers: Av. del gran i General Consell (lateral parells), c. Eusebi Estada, c. Gabriel Maura, c. Jacint Verdaguer, c. Fra Lluís Jaume Vallespir, c. Alfons el Magnànim, pl. Abu Yaya, c. 31 de desembre (lateral parells).

**Zona 1:** Es valoraran els immobles ubicats a la zona de prioritat 1 delimitada pels carrers: Av. del gran i General Consell (lateral parells), c. Eusebi Estada, c. Francesc Sancho, pl. Del Cardenal Reig, c. Julián Álvarez, c. 31 de desembre (lateral senars).

2. **Superfície mínima útil del local:** 150 m<sup>2</sup>.
3. **Preu màxim per a la licitació:** 1.578 €/m<sup>2</sup> (inclosos els tributs que corresponguin, en el seu cas).
4. **Preu màxim per immoble:** 300.000 €.

#### C) Lot 3: Son Oliva

1. **Ubicació:** Els locals hauran d'estar ubicats a la zona de Son Oliva.

Aquesta zona estarà delimitada pels carrers: Camí Son Hugo, c. Arxiduc Lluís Salvador, c. Josep Balaguer, c. Isaac Peral, c. Jacint Verdaguer, c. de Miguel Fleta, c. Tomàs Lluís de Victòria, c. Eusebi Estada, c. Enric Granados i c. Isaac Albéniz.

**Zona 1:** Es valoraran els immobles ubicats a la zona de prioritat 1 delimitada pels carrers: Camí Son Hugo, c. Henri Dunant, c. Eusebi Estada, c. Enric Granados i c. Isaac Albéniz.

2. **Superfície mínima útil del local:** 120 m<sup>2</sup>.
3. **Preu màxim per a la licitació:** 1.307 €/m<sup>2</sup> (inclosos els tributs que corresponguin, en el seu cas).
4. **Preu màxim per immoble:** 340.000 €.

4. Un cop exhaurit el termini per a la presentació de propostes, es varen rebre quatre propostes: dues per al Lot 1; una per al Lot 2, i una per al Lot 3. Les licitadores:



**Àrees de Participació Ciutadana i Govern Interior**

**A) Lot 1:**

- CORBERANA, SL, amb NIF B09649443, i domicili al c. Illas Balears, 268 bxs., CP 07014 de Palma.
- PLANISI DRIESSEN CORPORACIÓN, SL, amb NIF B57037053, domicili en el c. Girona, 33 portal 2 C, CP 07600 de Lluçmajor.

**B) Lot 2:**

- CENTRE CRISTIÀ DE MALLORCA, amb NIF R0700483A, domicili en el c/ Arxiduc Lluís Salvador, 56, CP 07004 de Palma.

**C) Lot 3:**

- SAN MARTIN DE INRETA, SL, amb NIF B57449092, domicili en el passatge Santa Catalina de Siena, 4, pis 2n D, CP 07002 de Palma.

5. Mitjançant el Decret de núm. AJT 202218835 de la regidora de Participació Ciutadana i Govern Interior de dia 20 d'octubre de 2022 es varen designar els membres que havien d'integrar la corresponent Mesa de contractació (en endavant, *la Mesa*) les quals són les següents:

- 1) La coordinadora general de Participació Ciutadana i Govern Interior, o persona en qui delegui.
- 2) L'interventor, o funcionari en qui delegui.
- 3) El director dels Serveis Jurídics municipal, o funcionari en qui delegui.
- 4) Dos funcionaris, un de l'Àrea de Participació Ciutadana i Coordinació Territorial i l'altre de l'Àrea de Infraestructures i Accessibilitat.
- 5) El cap del Departament de Participació Ciutadana i Coordinació Territorial, com a secretari, o funcionari en qui delegui.

6. El 27 d'octubre de 2022, es va reunir la Mesa i es va acordar el següent, d'acord amb l'acta que s'adjunta:

1. S'acorda excloure de la licitació a CORBERANA, SL, amb NIF B09649443, i domicili al c. Illas Balears, 268 bxs., CP 07014 de Palma, atès que l'immoble presentat per al Lot 1 no es troba dins del perímetre establert al plec.
2. S'acorda admetre a la resta dels licitadors.
3. S'acorda comprovar d'ofici si l'immoble presentat per CENTRE CRISTIÀ DE MALLORCA (Lot 2) compta amb l'avaluació tècnica d'edificis corresponent o si, contràriament, encara no ve obligat a realitzar-la.



**Àrees de Participació Ciutadana i Govern Interior**

4. S'acorda designar, com a membres de la Comissió Tècnica, les persones relacionades en el punt 1 d'aquesta acta.
5. S'acorda que les tècniques que integren la Comissió visitaran els immobles proposats pels licitadors per tal de comprovar si compleixen o no amb els requisits exigits al Plec.
6. S'acorda que la Mesa de valoració es reuneixi un cop realitzades les visites per la Comissió.

7. En relació amb els acords de l'acta anterior, cal concretar el següent:

a) Quant a les ofertes presentades pels licitadors admesos d'acord amb l'acord segon, aquestes són les següents:

- Lot 1: dos immobles adjacents que, units, tenen una superfície útil total de 728 m<sup>2</sup>, ubicats al c. Marquès de la Font Santa, 18 A i 18 B, CP 07005, al municipi de Palma, i per un preu de 860.000,00 €.
- Lot 2: immoble amb una superfície útil de 242 m<sup>2</sup>, ubicat al c. Fra Lluís Jaume Vallespir, 50, bxs., porta 02, CP 07004, al municipi de Palma, i per un preu de 290.000,00 €.
- Lot 3: immobles amb una superfície útil de 352,62 m<sup>2</sup>, ubicat al c. Issac Albéniz, 2, CP 07004, al municipi de Palma, i per un preu 339.700,00 €.

b) Quant a l'acord tercer: mitjançant una DMI de dia 28 d'octubre de 2022 es va sol·licitar al Servei de Disciplina i Seguretat d'Edificis si l'immoble ofertat per al Lot 2 havia de passar o havia passat l'IEE.

El 31 d'octubre de 2022, el dit servei va donar resposta la petició explicant que el *L'informe IEE de l'edifici amb referència cadastral 0516613dd7801F, del ce Fra Lluís Jaume Vallespir, 50 i 50A fou presentat en temps i forma i és desfavorable (sense perill imminent). Es tramita amb el número d'expedient IEE 2019-0299. Les deficiències estan degudament notificades amb dates 14 i 20 de juliol de 2022, sense resposta fins a dia d'avui. Aquestes deficiències no es refereixen específicament al local.*

c) Pel que fa a l'acord quart, les persones designades com a membres de la Comissió Tècnica són les següents:

- Maria del Carmen Zotes Carbonell, cap del Servei d'Edificis Municipals i Centres Escolars, del Departament d'Infraestructures.



**Àrees de Participació Ciutadana i Govern Interior**

- Maria Antònia Froilán Jaume, tècnica ASC coordinadora del Departament de Participació Ciutadana i Coordinació Territorial.
- Maria del Mar Pascual León, tècnica ASC del Departament de Participació Ciutadana i Coordinació Territorial.

8. El 17 de novembre de 2022, la Comissió Tècnica va emetre un informe respecte de les visites i valoracions dels immobles ofertats el qual es reproduïx seguidament i que acompanya aquesta resolució:

Reunits en data 8 de novembre de 2011, la Sra. Maria del Mar Pascual León, Tècnica en Animació Sociocultural de Participació Ciutadana, Maria Antònia Froilán Jaume, tècnica en Animació Sociocultural Coordinadora de Participació Ciutadana i la Sra. M<sup>a</sup> del Carmen Zotes Carbonell, Cap de Servei d'Edificis Municipals i Centres Escolars del Departament d'Infraestructures i Accessibilitat, amb la finalitat de visitar i valorar les ofertes presentades a la contractació per a l'adquisició de tres béns immobles al municipi de Palma per **destinar-los a casals de barri i/o dependències municipals de l'Àrea de Participació Ciutadana i Coordinació Territorial de l'Ajuntament de Palma, d'acord amb els criteris de Selecció de les Ofertes establert al Plec de condicions de la present contractació.**

1. **Les ofertes presentades han estat:**

**Lot 1**

PLANISI DRIESSEN CORPORACIÓN, SL, amb NIF B57037053 i domicili en el c. Girona, 33 portal 2 C, CP 07600 de Lluçmajor, el qual presenta dos immobles contigus en el c. Marquès de la Font Santa, 18, bxs. dta., i 18, bxs. esq.

**Lot 2**

CENTRE CRISTIÀ DE MALLORCA, amb NIF R0700483A i domicili en el c. Arxiduc Lluís Salvador, 56, CP 07004 de Palma presenta un immoble al c. Fra Lluís Jaume Vallespir, 50, bxs. 2

**Lot 3**

SAN MARTIN DE INRETA, SL, amb NIF B57449092, domicili en el passatge Santa Catalina de Siena, 4, pis 2n D, CP 07002 de Palma presenta un immoble al c/ Isaac Albéniz, 2.

2. **Es valoren les ofertes presentades d'acord al punt 16.** Criteris de selecció de les ofertes amb un màxim de 100 punts:



## Àrees de Participació Ciutadana i Govern Interior

### A. OFERTA TÈCNICA (MÀXIM 80 PUNTS):

**a.1) Metres quadrats útils de l'immoble (fins a 10 punts):** s'exclouran espais exteriors d'ús privatiu (coberts o no), escales internes, montpellers i zones comunitàries de l'edifici (portals, vestíbuls, escales, trasters...)

#### 1) Lot 1:

- Entre 300 i 350 m2: 2,5 punts

- Entre 351 i 400 m2: 5 punts

- Entre 401 i 450 m2: 7,5 punts

- Més de 450 m2: 10 punts

PLANISI DRIESSEN CORPORACIÓN, SL presenta Certificat Cadastral dels immobles contigus ubicats c. Marquès de la Font Santa, 18, baixos dreta amb una superfície de 404 m2 i 18 baixos esquerra amb una superfície de 375 m2, el que fa una superfície total de 779 m2.

Per la qual cosa, l'oferta presentada per PLANISI DRIESSEN CORPORACIÓN, SL obté, en aquest apartat, una puntuació de 10 punts.

#### 2) Lot 2:

- Entre 150 i 200 m2: 2,5 punts

- Entre 201 i 250 m2: 5 punts

- Entre 251 i 300 m2: 7,5 punts

- Més de 300 m2: 10 punts

CENTRE CRISTIÀ DE MALLORCA presenta certificat cadastral de l'immoble ubicat al c. Fra Lluís Jaume Vallespir, 50 A amb una superfície de 240 m2.

Per la qual cosa, l'oferta presentada per CENTRE CRISTIÀ DE MALLORCA obté, en aquest apartat, una puntuació de 5 punts.

#### 3) Lot 3:

- Entre 120 i 200 m2: 2,5 punts

- Entre 201 i 250 m2: 5 punts

- Entre 251 i 300 m2: 7,5 punts

- Més de 300 m2: 10 punts

SAN MARTIN DE INRETA, SL presenta certificat cadastral de l'immoble ubicat al c. Isaac Albéniz, 2, baixos amb una superfície de 296 m2.



### Àrees de Participació Ciutadana i Govern Interior

Per la qual cosa, l'oferta presentada per SAN MARTIN DE INRETA, SL obté, en aquest apartat, una puntuació de 7,5 punts.

#### a.2) Ubicació dins les zones (fins a 10 punts):

- Zona de prioritat 1: 10 punts
- Zona de prioritat 2: 0 punts

##### 1) Lot 1

L'immoble presentat per PLANISI DRIESSEN CORPORACIÓ, SL es troba ubicat a la zona de prioritat 1, per la qual cosa, obté una puntuació de 10 punts en aquest apartat.

##### 2) Lot 2

L'immoble presentat per CENTRE CRISTIÀ DE MALLORCA es troba ubicat a la zona de prioritat 2, per la qual cosa, obté una puntuació de 0 punts en aquest apartat.

##### 3) Lot 3

L'immoble presentat per SAN MARTIN DE INRETA, SL es troba ubicat a la zona de prioritat 1, per la qual cosa, obté una puntuació de 10 punts en aquest apartat.

#### a.3) Visita (fins a 40 punts):

D'acord amb els criteris de selecció de les ofertes, durant la visita es varen valorar els següents criteris que podien ser avaluats amb els següents punts:

	Bo	Acceptable	Dolent
Totalment condicionat per al seu ús	6 punts	3 punts	0 punts
Estructura	6 punts	3 punts	0 punts
Fusteria interior i exterior	4 punts	2 punts	0 punts
Façana, coberta i trespol	4 punts	2 punts	0 punts
Instal·lacions elèctriques	4 punts	2 punts	0 punts
Instal·lacions de fontaneria	4 punts	2 punts	0 punts
Distribució	4 punts	2 punts	0 punts
Humitats	4 punts	2 punts	0 punts
Idoneïtat per a l'ús	4 punts	2 punts	0 punts

##### 1) Lot 1

La visita del lot 1 va ser puntuada de la següent manera:

Lot 1	Puntuació
Totalment condicionat per al seu ús	0 punts
Estructura	3 punts



### Àrees de Participació Ciutadana i Govern Interior

Fusteria interior i exterior	0 punts
Façana, coberta i trespol	2 punts
Instal·lacions elèctriques	0 punts
Instal·lacions de fontaneria	0 punts
Distribució	2 punts
Humitats	0 punts
Idoneïtat per a l'ús	4 punts
Total	11 punts

Es tracta de dos locals contigus ubicats al c. Marquès de Font Santa 18 A i 18 B, els quals es troben dividits interiorment per una paret que es podria tirar fàcilment. Són locals que necessiten reforma, però, per les seves característiques i ubicació, units entre ells o de manera independent, compten amb moltes possibilitats.

El local del núm. 18 A consta de rampa accessible d'uns 3 cm i un gran vitrall a la façana, la qual fa uns 8 metres lineals, aproximadament. Es tracta d'un espai diàfan, amb un bany. Al seu interior s'hi varen detectar algunes humitats i una canonada de PVC visible just davall d'una de les rajoles que s'havia aixecat.

El local del núm. 18 B consta també d'uns 8 metres de façana, amb un petit escaló d'uns 10 cm a l'entrada. És un local habilitat com a antic restaurant amb diferents espais, alçades i decoracions (barres, altells, porxada, font...). A la zona del fons del local, existeix un fals sostre sota un forjat amb llurnes de pavès, el qual deixa passar la llum natural, aquest forjat forma part de les terrasses comunitàries de la finca de les plantes primeres. A través del fals sostre es deixa veure alguna esquerdada de tipus estructural al voltant de les llurnes i despreniment de petits trossos de vidre de les peces de pavès.

A aquesta mateixa zona del fons existeixen dues portes que apareixen condemnades i una sala ventilada per unes obertures en el sostre, amb maquinaria totalment obsoleta.

També consta de diferents banys, un d'ells accessible en quant a dimensions.

Ambdós locals consten d'instal·lacions antigues d'aire condicionat i barreres enrotllables que haurien de ser substituïdes. Per a poder fer ús dels locals és necessari una rehabilitació completa d'instal·lacions i acabats interiors: consistent en el canvi d'instal·lacions elèctriques, condicionament d'aire i fontaneria, supressió d'elements decoratius i barreres arquitectòniques (desnivells), distribució interior, paviment, sostres, sanitaris, canvi de la fusteria interior i exterior, cristalleria, barreres enrotllables, etc. Per altra banda les deficiències i humitats procedents dels elements comunitaris, han de ser resolts per la Comunitat de propietaris del edifici.

L'any de construcció de la finca és de 1974, per la qual cosa, li correspondrà passar l'IEE l'any 2024.

#### 2) Lot 2

La visita del lot 2 va ser puntuada de la següent manera:

Lot 2	Puntuació
-------	-----------





### Àrees de Participació Ciutadana i Govern Interior

Totalment condicionat per al seu ús	6 punts
Estructura	3 punts
Fusteria interior i exterior	2 punts
Façana, coberta i trespol	2 punts
Instal·lacions elèctriques	4 punts
Instal·lacions de fontaneria	4 punts
Distribució	2 punts
Humitats	4 punts
Idoneïtat per a l'ús	4 punts
Total	31 punts

L'immoble ubicat al c. Fray Lluís Jaume, 50A es tracta d'un local actualment en ús i que ha estat reformat fa alguns anys. El seu estat general és bo amb adaptacions mínimes per a poder fer-ne ús.

Actualment consta de dues sortides exteriors. L'entrada principal habilitada amb rampa accessible, espai de recepció, sanitaris per homes, dones i adaptats, cuina habilitada al passadís, una sala gran d'uns 62 metres quadrats, divisible en 3 mitjançant un panells de fusta amb riells, passadís i dues sales més; la divisió de les quals, està feta amb plaques de guix laminat i permetria la fàcil unificació dels espais. Compta també amb dos despatxos i un magatzem. El local també està habilitat amb alarma i barrera es automatitzada.

Pel que fa a l'adequació necessària seria substituir algunes rajoles, decidir si les sales es volen unificar, canviar i/o reparar alguns punts de fusteria interior (panells divisibles, alguns marcs i tapajuntes de les portes), pintura, etc.

L'any de construcció de la finca és de 1966, i no consta a la documentació presentada l'informe d'avaluació d'edificis, que caldria haver passat l'any 2016.

### 3) Lot 3

La visita del lot 1 va ser puntuada de la següent manera:

Lot 3	Puntuació
Totalment condicionat per al seu ús	0 punts
Estructura	3 punts
Fusteria interior i exterior	0 punts
Façana, coberta i trespol	0 punts
Instal·lacions elèctriques	0 punts
Instal·lacions de fontaneria	0 punts
Distribució	2 punts
Humitats	4 punts
Idoneïtat per a l'ús	4 punts
Total	13 punts



### Àrees de Participació Ciutadana i Govern Interior

Es tracta d'un immoble ubicat al c. Isaac Albéniz, 2 que llinda amb el c. Iglesias Cañellas, ubicat enfront d'una petita plaça amb un parc infantil. El local té accés pels dos carrers i tota la façana (uns 50 metres lineals) és de vidriera i barrera. La seva forma allargada fa que sigui un local pràcticament tot exterior amb molt llum natural.

A la zona interior hi ha realitzat un altell amb escala metàl·lica, diferents estances i sanitaris. Al passadís interior hi trobem l'escaló a una part del local i dos escalons a l'altre. Atès que l'espai té diferents accessos, és possible arribar en cadira de rodes a tots els punts del local (excepte a l'altell).

Per a poder fer ús de local és necessari una rehabilitació completa d'instal·lacions i acabats interiors: canvi d'instal·lacions elèctriques, condicionament d'aire i fontaneria, supressió de barreres arquitectòniques, modificació de la distribució interior, canvi del paviment, sanitaris, canvi de la fusteria i cristalleria exterior amb reparació i/o substitució de les barreres de protecció exteriors.

L'any de construcció de la finca és de 1990, per la qual cosa, de moment no li correspon haver passat l'IEE.

#### **a.4) Infraestructura, serveis i equipament de que disposa que milloren els requisits mínims exigits (fins a 20 punts):**

Pel que fa a la valoració de les infraestructures disponibles, aquesta era la puntuació possible:

- Banys per homes i dones	3 punts
- Banys adaptat	3 punts
- Accessibilitat:	4 punts
- barrera automatitzada:	3 punts
- aire condicionat:	3 punts
- façana exterior (mínim 5 m. lineals):	2 punts
- Magatzem:	2 punts

#### **1) Lot 1**

Les puntuacions obtingudes per l'immoble presentat per PLANISI DRIESSEN CORPORACIÓN, SL són les següents:

- Banys per homes i dones	3 punts
- Banys adaptat	0 punts
- Accessibilitat:	0 punts
- barrera automatitzada:	0 punts
- aire condicionat:	0 punts
- façana exterior (mínim 5 m. lineals):	2 punts
- Magatzem:	2 punts
Total	7 punts



## Àrees de Participació Ciutadana i Govern Interior

### 2) Lot 2

Les puntuacions obtingudes per l'immoble presentat per CENTRE CRISTIÀ DE MALLORCA són les següents:

- Banys per homes i dones	3 punts
- Banys adaptat	3 punts
- Accessibilitat:	4 punts
- barrera automatitzada:	3 punts
- aire condicionat:	3 punts
- façana exterior (mínim 5 m. lineals):	2 punts
- Magatzem:	2 punts
Total	20 punts

### 3) Lot 3

Les puntuacions obtingudes per l'immoble presentat per SAN MARTIN DE INRETA, SL són les següents:

- Banys per homes i dones	3 punts
- Banys adaptat	0 punts
- Accessibilitat:	0 punts
- barrera automatitzada:	0 punts
- aire condicionat:	0 punts
- façana exterior (mínim 5 m. lineals):	2 punts
- Magatzem:	2 punts
Total	7 punts

## B. OFERTA ECONÒMICA (MÀXIM 20 PUNTS)

Segons els plecs que regeixen la contractació, per a poder comparar preus de forma homogènia, es pren el preu de l'oferta dividit per metres quadrats construïts de l'immoble. Seran automàticament rebutjades les ofertes amb un preu mitjà per m<sup>2</sup> (amb IVA inclòs, si escau) que superin els preus màxims per m<sup>2</sup> per a la licitació prevists per a cada immoble.

Obtindrà la màxima puntuació (20 punts) l'oferta econòmica amb el preu/m<sup>2</sup> més baix (amb IVA inclòs, si escau). La resta d'ofertes es valoraran de forma proporcional amb la següent fórmula:

$$Pi = 20 \times (MPO / POi)$$

Essent:

- Pi: punts que obté l'immoble valorat
- MPO: Millor preu / m<sup>2</sup> (IVA inclòs, si escau)
- POi: Preu / m<sup>2</sup> construït ofertat per l'immoble valorat



## Àrees de Participació Ciutadana i Govern Interior

### 1) Lot 1

PLANISI DRIESSEN CORPORACIÓN, SL presenta un preu de 860.00,00 € per un immoble de 779 m<sup>2</sup>, la qual cosa implica un preu per metre quadrat de 1.103,98 € / m<sup>2</sup>.

Atès que es tracta d'una oferta única i que el preu presentat no supera el preu màxim m<sup>2</sup> establert pel lot 1, PLANISI DRIESSEN CORPORACIÓN, SL obté una puntuació de 20 punts.

### 2) Lot 2

CENTRE CRISTIÀ DE MALLORCA presenta un preu de 295.000,00 € per un immoble de 240 m<sup>2</sup>, la qual cosa implica un preu per metre quadrat de 1.229,17 € / m<sup>2</sup>.

Atès que es tracta d'una oferta única i que el preu presentat no supera el preu màxim m<sup>2</sup> establert pel lot 2, CENTRE CRISTIÀ DE MALLORCA obté una puntuació de 20 punts.

### 3) Lot 3

SAN MARTIN DE INRETA, SL presenta un preu de 339.700,00 € per un immoble de 296 m<sup>2</sup>, la qual cosa implica un preu per metre quadrat de 1.147,64 € / m<sup>2</sup>.

Atès que es tracta d'una oferta única i que el preu presentat no supera el preu màxim m<sup>2</sup> establert pel lot 3, SAN MARTIN DE INRETA, SL obté una puntuació de 20 punts.

- Vistes les propostes presentada, revisada la documentació i realitzades les visites, es proposa atorgar les següents puntuacions totals:

	Lot 1	Lot 2	Lot 3
A. Oferta tècnica			
a.1. Metres quadrats	10 punts	5 punts	7,5 punts
a.2. Ubicació	10 punts	0 punts	10 punts
a.3. Visita	11 punts	31 punts	13 punts
a.4. Infraestructures	7 punts	20 punts	7 punts
B. Oferta econòmica	20 punts	20 punts	20 punts
<b>TOTAL</b>	<b>58 punts</b>	<b>76 punts</b>	<b>57,50 punts</b>

Per la cosa, es proposa:

- Atorgar a PLANISI DRIESSEN CORPORACIÓN, SL del Lot 1 una puntuació de 58 punts.
- Atorgar a CENTRE CRISTIÀ DE MALLORCA del Lot 2 una puntuació de 76 punts.
- Atorgar a SAN MARTIN DE INRETA, SL del Lot 3 una puntuació de 57,50 punts.



### Àrees de Participació Ciutadana i Govern Interior

9. En relació amb el contingut de l'acta abans reproduïda, cal rectificar, d'acord amb el que disposa l'article 109.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú, que allà on diu *Reunits en data 8 de novembre de 2011*, ha dir *Reunits en data 8 de novembre de 2012*
  
10. El dia 25 de novembre de 2022, es va reunir la Mesa i va acordar el següent, tal com es recull a l'acta de la dita sessió i que s'adjunta a aquesta resolució:
  1. S'aprova l'acta de la sessió de dia 27 d'octubre de 2022.
  2. S'acorda que la Comissió tècnica realitzi un informe complementari respecte de l'exposat al punt segon d'aquesta acta.
  3. S'acorda que l'òrgan promotor requereixi a la propietat que licita pel Lot 2 per a què manifesti, i en el seu cas acreditat, si s'han esmenat les deficiències esmentades i si la comunitat de propietaris ha iniciat els tràmits adequats per a obtenir l'informe favorable.
  
11. El 9 de desembre de 2022, d'acord amb l'acord segon de l'acta abans esmentada, la Comissió Tècnica va emetre un segon informe el qual acompanya aquesta resolució i que també es reproduceix:

#### Antecedents

El 25 de novembre de 2022, la Mesa de contractació del contracte patrimonial per a l'adquisició de tres béns immobles, per destinar-los a casals de barri i/o dependències municipals, va sol·licitar a la Comissió tècnica un informe complementari del seu Informe de dia 15 de novembre de 2022 per ampliar i detallar la informació relativa al estat dels immobles oferts.

#### Consideracions

- 1.) Amb caràcter preliminar, escau dir que de la valoració de la Comissió Tècnica, un cop realitzada la visita als immobles referits a les ofertes presentades a la dita licitació, s'informa el següent:
  - a) La valoració realitzada per la Comissió Tècnica s'ajustà als criteris de selecció de les ofertes presentades segons el punt 16 del capítol III. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ del plec de condicions.
  - b) Pel que fa a la valoració de la visita, aquestes es varen realitzar d'acord als ítems establerts al mateix i mitjançant la inspecció ocular dels immobles presentats.
  - c) A dita visita no es varen detectar deficiències estructurals que afectessin a la necessària adequació dels immobles pel seu nou ús com a Casals de Barri però sí la necessitat de realitzar una important rehabilitació en els locals del Lot 1 i del Lot 3 tal com es descriu en l'informe inicial de la Comissió Tècnica.



## Àrees de Participació Ciutadana i Govern Interior

2n) Quant al caràcter de la intervenció o reforma a realitzar en els locals del Lot 1 i Lot 3, en referència al Plec de condicions, clàusula 3. *CARACTERÍSTIQUES DEL INMOBLE*, punt g), escau indicar que aquests no es troben en les condicions adequades i/o suficients per ser ocupats i les obres a realitzar no es poden considerar de poca entitat constructiva ja que s'han de dur a terme obres de rehabilitació per la adequació funcional dels mateixos en quant al seu us com a equipament sociocultural, a l'aplicació del Decret 20/2003 de 28 de febrer sobre la supressió de barreres arquitectòniques i al Codi Tècnic de l'Edificació CTE, RD 314/2006, de 17 de març, on es defineix el concepte tècnic de Rehabilitació:

### Artículo 2. **Ámbito de aplicación.**

3. Igualmente, el CTE se aplicará a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados.....

4. A estos efectos, se entenderá por obras de rehabilitación aquéllas que tengan por objeto actuaciones tendentes a lograr alguno de los siguientes resultados:

...b) La adecuación funcional, entendiéndose como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio mejores condiciones respecto de los requisitos básicos a los que se refiere este CTE. Se consideran, en todo caso, obras para la adecuación funcional de los edificios, las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras y la promoción de la accesibilidad, de conformidad con la normativa vigente;

En relació al Lot 2, les intervencions corresponen a actuacions de condicionament ordinari i petites reparacions con ja se va indicar a l'informe previ.

3r) Pel que fa a la rendibilitat de la compra dels immobles del Lot 1 i Lot 3, se pot estimar de manera orientativa en base als mòduls i coeficients per el càlcul dels pressupost d'obres de rehabilitació, segons fonts del Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Mallorca i del Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, el cost (PEM) de la rehabilitació resultant en l'aplicació de la següent fórmula:

$$PEM = (\text{Superfície del local} \times C) \times P \times F \times M \times FR$$

On,

PEM= Preu d'execució material de les obres

C= Coeficient aplicable al tipus de construcció i tipologia dels locals, (3,00)

P= Coeficient en funció de la superfície:

Mès de 200 fins a 400 m<sup>2</sup> . . . . . 0,80

Mès de 600 fins a 800 m<sup>2</sup> . . . . . 0,72



**Àrees de Participació Ciutadana i Govern Interior**

F= Coeficient de fase per les reformes, (1,2)  
M= Mòdul mes, desembre 2022: 505,74 €/m2  
FR= Factor reductor per obres de reforma i/o rehabilitació que no afecti a elements estructurals: 70 %

**1. Càlcul del Lot 1:**

PEM= (Superfície a rehabilitar x C) x P x F x M x FR

On,

PEM= Preu d'execució material  
Superfície del local= 779 m2  
C= Coeficient aplicable a Centres socials i biblioteques: 3,00  
P= Coeficient en funció de la superfície:  
Més de 600 fins a 800 m<sup>2</sup> .....0,72  
F= Coeficient de fase per les reformes.....1,20  
M= Mòdul mes, desembre 2022: 505,74  
FR= Factor reductor per obres de reforma no estructurals...70%

Pel que,

PEM total = 779,00 m2 x 3,00 (C) x 0,72 (P) x 1,2 (F) x 505,74 (M) x 70%  
= 714.821,82 €

**PEM/m2= 714.821,82 € / 779,00 m2 = 917,61 €/m2**

**2. Càlcul del Lot 3:**

PEM= (Superfície a rehabilitar x C) x P x F x M x FR

On,

PEM= Preu d'execució material  
Superfície del local= 296 m2  
C= Coeficient aplicable a Centres socials i biblioteques: 3,00  
  
P= Coeficient en funció de la superfície:  
Més de 200 fins a 400 m<sup>2</sup> .....0,80  
F= Coeficient de fase per les reformes.....1,20  
M= Mòdul mes, desembre 2022: 505,74 €/m2  
FR= Factor reductor per obres de reforma no estructurals...70%

Pel que,

PEM total = 296 m2 x 3,00 (C) x 0,80 (P) x 1,2 (F) x 505,74 (M) x 70% =  
301.793,26 €

**PEM/m2= 301.793,26 € / 296,00 m2 = 1.019,57 €/m2**



## Àrees de Participació Ciutadana i Govern Interior

4t) Cal tenir en compte, que els preus de totes les ofertes presentades són inferiors als preus màxims de licitació establerts al punt 4 dels plecs de condicions, els quals són els següents per a cada lot:

- **Lot 1:** 2.493 €/ m<sup>2</sup>
- **Lot 2:** 1.578 €/ m<sup>2</sup>
- **Lot 3:** 1.307 €/ m<sup>2</sup>

L'esmetat preu màxim es va fixar d'acord al preu mig de la zona, d'acord estudi de mercat independent, encarregat per decret de batlia núm. AJT 202212832 de data 18/07/2022, el qual va ser calculat en relació al preu / m<sup>2</sup> dels immobles amb els mínims de metres requerits a cada un dels lots, independentment del seu estat.

En relació amb cada un dels lots:

- **Al Lot 1**, els dos immobles contigus al c. Marquès de la Fontanta, 18, baixos dreta i 18 baixos presentats a aquesta licitació presenten un preu de 860.00,00 € per un total de 779 m<sup>2</sup>, la qual cosa implica un preu per metre quadrat de 1.103,98 €/ m<sup>2</sup>.

L'oferta dels immobles, tot i que requereixen una significativa reforma per a l'adequació al nou ús, presenten un preu aproximadament un 55% inferior al preu mitjà del preu de mercat d'aquesta zona.

En aquest cas, si es té en compte els metres quadrats del local i el cost de reforma aplicat de 917,61 €/m<sup>2</sup>, el cost total seria de 1.574.818,19 €, la qual cosa implica que el cost encara tendria un valor inferior al preu mig establert per zona. El cost per metre quadrat seria de 2.021 € m<sup>2</sup> quan el preu mig de la zona (independentment de l'estat dels locals) és de 2.493 m<sup>2</sup>. Per exemple, el cost d'un local de 779 m<sup>2</sup> al preu mitjà m<sup>2</sup> de la zona, segons estudi de mercat, seria de 1.942.047 €. És a dir, el preu estimat del cost total amb la reforma inclosa de 1.574.818,19 €, encara seria de 367.228,81 € més econòmic que el preu mitjà de la zona per un local amb aquests metres.

- **Al Lot 2**, l'immoble presentat presenta un preu de 295.000,00 € per un immoble de 240 m<sup>2</sup>, la qual cosa implica un preu per metre quadrat de 1.229,17 €/ m<sup>2</sup>; és a dir, un preu aproximadament un 22 % per davall del preu mitjà. S'entén aquesta menor diferència atès el bon estat de conservació del mateix.
- **Al Lot 3** es presenta un preu de 339.700,00 € per un immoble de 296 m<sup>2</sup>, la qual cosa implica un preu per metre quadrat de 1.147,64 €/ m<sup>2</sup>; és a dir, un preu un 12 % inferior al preu mitjà de la zona. En aquest immoble, s'ha de realitzar una reforma per adequar-lo a la seva finalitat com a casal de barri.





## Àrees de Participació Ciutadana i Govern Interior

### Conclusió

La Comissió Tècnica presenta diferents opinions pel que fa als Lots 1 i 3.

Per una banda, la Sra. Carmen Zotes proposa l'exclusió del Lot 1 i 3 atenint-se a l'article 3 CARACTERÍSTIQUES DEL IMMOBLE, dels presents plecs, punt "g) *Estat del local: haurà d'estar en condicions adequades i/o suficients de ser ocupat. Els locals amb importants necessitats de rehabilitació seran exclosos.*" i tenint el compte el següent:

### CUADRE RESUM

	PREU OFERT (€)	SUPERFÍCIE LOCAL (M2)	PREU OFERT (€/M2)	PREU MÀXIM DE LICITACIÓ (€/M2)	% BAIXA	P.E.M. ESTIMAT REHABILITACIÓ (€/M2)	P.E.M TOTAL REHABILITACIÓ (€)	PREU OFERT-COST REHAB.	% COST REHAB. SOBRE PREU INICIAL
LOT 1	860.000,00	779,00	1.103,98	2.493,00	55,72	917,61	714.818,19	1.574.818,19	83,12
LOT 2	295.000,00	240,00	1.229,17	1.578,00	22,11				
LOT 3	339.700,00	296,00	1.147,64	1.307,00	12,19	1.019,57	301.792,72	641.492,72	88,84

En el quadre es reflecteixen les dades dels dos punts anteriors, es pot concloure que tot i que els preus de les ofertes presentades estant per davall dels preus màxims de licitació, les despeses d'adequació o reforma necessàries que s'hauran de dur a terme en els locals del Lot 1 i Lot 3, per no trobar-se en les condicions adequades i/o suficients per ser ocupats com a casals de barri o dependències administratives, precisen d'importants actuacions de rehabilitació segons el valor estimat que és superior al 80% del valor ofert.

Les Sres. Maria del Mar Pascual i Maria Antònia Froilán, no coincideixen en aquesta opinió pels motius següents:

- Cap de ofertes presentades supera el preu de mercat de la zona, d'acord l'estudi de mercat adjunt que es va encarregar per establir el preu màxim de cada lot i que establia el preu mitjà de cada una d'elles, independentment de l'estat dels immobles.
- Si bé es cert que el condicionament dels immobles per a ser emprats com a casals de barri requereixen d'una inversió; amb les dades i coneixements de què es disposen, consideren que no es tracta d'una rehabilitació estructural, si no que es tracta d'una intervenció a l'interior del local per a adequar-lo a la finalitat per a la que es vol adquirir, és a dir, com a equipament sociocultural.
- Per a valorar una exclusió dels mateixos, i tenint en compte la necessitat de dotació d'equipaments socioculturals a les zones definides, caldria tenir en compte altres opcions amb les que actualment no compta l'Ajuntament de Palma, com l'execució de nous d'equipaments que, òbviament, seria l'opció òptima; però que, malauradament, no es troba prevista la seva execució.
- Per altra banda, i tenint en compte que es tracta de la dotació de nous equipaments socioculturals, caldria posar aquest cost en relació al cost d'execució per un equipament nou. Per exemple, el nou equipament sociocultural i biblioteca de Gènova que compta amb 418 m<sup>2</sup> i que es troba actualment en estat d'execució, la darrera referència del cost del mateix a data de



## Àrees de Participació Ciutadana i Govern Interior

son 2.110.294,67 €; un valor molt superior al cost actual dels immobles que estem valorant amb un preu per m<sup>2</sup> molt superior també a l'actual (5.048 € m<sup>2</sup>).

- e) En relació a l'anterior, s'hauria de tenir en compte, a més, la manca de sòl lliure en les zones delimitades a cada un dels lots de referència; la qual cosa, obliga, a la compra de locals ja existents i al fet que hi hagi disponibilitat dels mateixos.
- f) Finalment, i tenint en compte els metres de les ofertes presentades, la ubicació, el preu ofert, la necessitat d'equipaments i la manca de sol lliure o altres locals disponibles a les zones delimitades, fan que ambdues tècniques no considerin l'exclusió dels Lots 1 i 3, si no la valoració dels tres lots per a la seva compra.

12. Quant a l'acord tercer de l'acta esmentada en l'antecedent novè d'aquesta resolució, el 25 de novembre de 2022, des del Departament de Participació Ciutadana i Coordinació Territorial es va requerir a la licitadora del Lot 2 per tal que acreditàs si la comunitat de propietaris on es troba ubicat l'immoble ofertat havia esmenat les deficiències esmentades i si havia iniciat els tràmits adequats per a obtenir l'informe favorable.

13. El 9 de desembre de 2022, té entrada en el Registre electrònic de l'Ajuntament de Palma l'Annex 3 (*Conclusió final favorable de l'avaluació de l'edifici*) la conclusió del qual, segons l'arquitecte que el signa, és *favorable*.

14. El 13 de desembre de 2022, es torna a reunir la Mesa i s'acorda el següent, d'acord amb l'acta que acompanya aquesta resolució:

1. S'aprova l'acta de la sessió de dia 25 de novembre de 2022.
2. S'acorda proposar com a adjudicatària del Lot 2 l'entitat CENTRE CRISTIÀ DE MALLORCA, amb NIF R0700483A, domicili en el c/ Arxiduc Lluís Salvador, 56, CP 07004 de Palma, titular de l'immoble ubicat al c. Fra Lluís Jaume Vallespir, 50, bxs. 2, al municipi de Palma.

15. Val a dir que un dels punts de l'ordre del dia de la sessió de dia 13 de desembre de 2022 va ser *Lectura i aprovació de l'Informe complementari de la Comissió tècnica sobre la valoració dels béns oferts per als Lots 1 i 3*, del qual es recull el següent, tal com es transcriu de l'acta:

La Mesa llegeix i analitza l'informe complementari de la Comissió tècnica. En aquest hi ha dos criteris divergents: per una banda, la Sra. Zotes argumenta que considera que els immobles ofertats per als Lots 1 i 3 necessiten una important rehabilitació i, emparant-se en segon incís de la lletra g) de la clàusula 3 del Plec que diu *Els locals amb importants necessitats de rehabilitació seran exclosos*, proposa la seva exclusió; per l'altra, les Sres. Froilán i Pascual argumenten el següent, tal com es reproduïx del dit informe:



## Àrees de Participació Ciutadana i Govern Interior

- a) Cap de ofertes presentades supera el preu de mercat de la zona, d'acord l'estudi de mercat adjunt que es va encarregar per establir el preu màxim de cada lot i que establia el preu mitjà de cada una d'elles, independentment de l'estat dels immobles.
- b) Si bé es cert que el condicionament dels immobles per a ser emprats com a casals de barri requereixen d'una inversió; amb les dades i coneixements de què es disposen, consideren que no es tracta d'una rehabilitació estructural, si no que es tracta d'una intervenció a l'interior del local per a adequar-lo a la finalitat per a la que es vol adquirir, és a dir, com a equipament sociocultural.
- c) Per a valorar una exclusió dels mateixos, i tenint en compte la necessitat de dotació d'equipaments socioculturals a les zones definides, caldria tenir en compte altres opcions amb les que actualment no compta l'Ajuntament de Palma, com l'execució de nous d'equipaments que, òbviament, seria l'opció òptima; però que, malauradament, no es troba prevista la seva execució.
- d) Per altra banda, i tenint en compte que es tracta de la dotació de nous equipaments socioculturals, caldria posar aquest cost en relació al cost d'execució per un equipament nou. Per exemple, el nou equipament sociocultural i biblioteca de Gènova que compta amb 418 m2 i que es troba actualment en estat d'execució, la darrera referència del cost del mateix a data de son 2.110.294,67 €; un valor molt superior al cost actual dels immobles que estem valorant amb un preu per m2 molt superior també a l'actual (5.048 € m2).
- e) En relació a l'anterior, s'hauria de tenir en compte, a més, la manca de sòl lliure en les zones delimitades a cada un dels lots de referència; la qual cosa, obliga, a la compra de locals ja existents i al fet que hi hagi disponibilitat dels mateixos.
- f) Finalment, i tenint en compte els metres de les ofertes presentades, la ubicació, el preu ofert, la necessitat d'equipaments i la manca de sol lliure o altres locals disponibles a les zones delimitades, fan que ambdues tècniques no considerin l'exclusió dels Lots 1 i 3, si no la valoració dels tres lots per a la seva compra.

Vist l'informe, tant el Sr. Dot com la Sra. Fernández consideren que, vist el criteri tècnic de la Sra. Zotes, que els costos de les intervencions per a l'adequació dels immobles superen el 80% del preu per a la seva adquisició i que no es defineix al Plec el concepte de *importants necessitats de rehabilitació*, per tal de diferenciar els conceptes de rehabilitació i de reforma o d'adequació, tot i que en l'argumentació de la Sra. Zotes hi ha incongruències, ja que mescla els dits conceptes i no són sinònims, consideren que l'adquisició no seria adequada, si bé proposen que sigui la Junta de Govern Local la que decideixi sobre la procedència en la seva adquisició.

Per altra banda, les Sres. Bermell i Froilán, mantenen l'argument expressat a l'informe i que s'ha reproduït abans.

16. Mitjançant una convocatòria de dia 14 de desembre de 2022, el secretari de la Mesa, per indicació de la presidenta, va convocar els seus membres per a una sessió extraordinària pel mateix dia 14 de desembre de 2022, atès el següent ordre del dia i la urgència que comportava:

1. Lectura i aprovació de l'acta de la sessió anterior.
2. Presa de decisió i votació sobre cada un dels immobles ofertats per a cada un dels lots de la contractació de referència.

17. En la Mesa esmentada en l'antecedent precedent, es varen adoptar els acords següents, tal com consta en l'acta que acompanya aquesta resolució:



**Àrees de Participació Ciutadana i Govern Interior**

1. S'aprova l'acta de la sessió de dia 25 de novembre de 2022, amb la consideració esmentada en el punt primer de l'ordre del dia d'aquesta acta.
2. Proposar com a adjudicatari del Lot 1 a PLANISI DRIESSEN CORPORACIÓN, SL, amb NIF B57037053, domicili en el c. Girona, 33 portal 2 C, CP 07600 de Lluçmajor, d'acord amb l'esmentat a la lletra e) d'aquesta acta.
3. Proposar com a adjudicatari del Lot 3 a SAN MARTIN DE INRETA, SL, amb NIF B57449092, domicili en el passatge Santa Catalina de Siena, 4, pis 2n D, CP 07002 de Palma, d'acord amb l'esmentat a la lletra e) d'aquesta acta.

18. Pel que fa al punt segon de l'ordre del dia de la Mesa extraordinària (*Presa de decisió i votació sobre cada un dels immobles ofertats per a cada un dels lots de la contractació de referència*), és important dir que hi va haver una diversitat de criteris: per un banda, el parer dels Serveis Jurídics i de la Intervenció municipals, i, per l'altra, el de l'àrea promotora.

Els dits parers són els que a continuació es reproduïxen de l'acta:

En la sessió de la Mesa hi ha hagut diversos criteris en relació amb l'exclusió o no dels immobles relatius als Lots 1 i 3. Així, per una banda, el criteri dels Serveis Jurídics i de la Intervenció municipals i, per l'altra, el de l'àrea promotora de la contractació:

- a) Serveis Jurídics: el director dels Serveis Jurídics, en atenció a les discrepàncies de la Comissió Tècnica, recorda que en expedients com el que ens ocupa, en termes d'interpretació del clausulat, resulta fonamental la memòria justificativa de la necessitat o conveniència de l'adquisició, així com el fi o fins a què es pretengui destinar l'immoble.

La licitació convocada té per objecte, segons la memòria, l'adquisició de locals per a la seva posterior habilitació com a casals de barri i/o dependències municipals, segons les necessitats, relatives a l'exercici de les competències municipals. En aquest sentit, la normativa patrimonial preveu l'adquisició de béns per atendre a les necessitats que, segons les previsions efectuades, pugin sorgir en el futur. Respecte dels casals de barri, en aquests es realitzen activitats socioculturals per tota la població i es cedeixen espais a entitats ciutadanes i altres departaments municipals.

Dit això, en el clausulat aprovat per la Junta de Govern s'establien unes condicions mínimes dels immobles a oferir pels venedors; pel que ara interessa, es requereix una superfície mínima -sense limitar la màxima- i que fossin adequats a l'ús previst o es poguessin condicionar com a tals, i respecte del seu estat de conservació, s'exigí *estar en condicions adequades i/o suficients de ser ocupat* i s'afegí que *Els locals amb importants necessitats de rehabilitació seran exclosos*.

La licitació està dividida en tres lots, per al lot 1 es van presentar dues ofertes, de les quals una va ser descartada, i per als lots 2 i 3 només s'ha presentat una oferta, respectivament.

En el lot 1 es requereix un local amb una superfície útil mínima de 300 m<sup>2</sup> i un tipus de licitació amb un doble paràmetre de 860.000 € i 2.493 €/m<sup>2</sup> (en aquest segon paràmetre s'han d'incloure els tributs a càrrec de l'Administració). En el lot 3 es requereix un local amb una superfície útil mínima de 120 m<sup>2</sup> i un tipus de licitació de 340.000 € i 120 €/m<sup>2</sup> (en aquest segon paràmetre s'han d'incloure els tributs a càrrec de l'Administració).

20

CSV : GEN-1b0a-7084-b4dc-9966-6102-4718-a7d4-740e

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://portafirmas.redsara.es/pf/valida>

FIRMANTE(1) : ALBERTO GOMEZ MARTI | FECHA : 28/12/2022 09:45 | Sin acción específica

FIRMANTE(2) : CLAUDIA COSTA DEL RIO | FECHA : 28/12/2022 09:46 | Sin acción específica



## Àrees de Participació Ciutadana i Govern Interior

Ambdós locals ofertats s'ajusten al doble paràmetre del tipus de licitació, però en el seu primer informe la Comissió Tècnica advertí que els locals del Lot 1 requerien d'una reforma i el local del Lot 3 requeria d'una rehabilitació completa d'instal·lacions i acabats interiors. Així, a sol·licitud d'aquesta Mesa, s'emeté un informe complementari per part de la Comissió Tècnica, en què la cap de Servei d'Edificis Municipals assenyalava que els locals dels lots de referència no es troben en condicions adequades i/o suficients per ser ocupats i les obres a realitzar no es poden considerar de poca entitat constructiva ja que s'han de dur a terme obres de rehabilitació per adequar-los al seu ús com a equipament sociocultural. En aquest punt cal recordar, com hem vist, que l'ús previsible no és necessàriament sociocultural.

Finalment, la cap de Servei d'Edificis fa una valoració aproximada de les obres de rehabilitació del local del lot 1 de 714.818,19 € i de 301.792,72 € pel local del lot 3. El local ofert al lot 1, amb el cost de reforma, queda molt per davall del preu mitjà de la zona (preu mitjà amb independència de l'estat dels immobles); mentre que el segon queda sensiblement per damunt.

Dit això, resulta que el local del lot 1 té una superfície de 779 m<sup>2</sup>, és a dir, un 259,66% més del mínim requerit, que suposa un augment correlatiu de les despeses de rehabilitació si partim de la premissa de què la seva totalitat es destinarà a casal de barri i no a altres usos, com per exemple, magatzem. De la mateixa manera, resulta que el local ofert al lot 3 representa un 246,66 %, pel que cal fer la mateixa consideració.

En consideració a tot l'anterior, el director dels Serveis Jurídics entén que el pes del cost de rehabilitació pot quedar relativitzat en funció del destí final, total o parcial de los locals ofertats; que un local en perfecte estat de conservació, per raó del destí anterior, pot requerir d'importantes intervencions per adaptar-lo al nou destí; però que, en qualsevol cas, de les consideracions fetes per la cap de Servei d'Edificis Municipals es conclou que les obres de rehabilitació són considerables i, en atenció al clausulat aprovat per la Junta de Govern, no es pot elevar a aquest òrgan proposta d'adjudicació dels lots 1 i 3. No obstant això, correspon a l'òrgan de contractació la decisió final.

- b) Intervenció: la representant d'Intervenció, la Sra. Fernández, emet el seu vot en contra de l'adjudicació dels Lots 1 i 3, tenint en compte les conclusions de la Cap de servei d'Edificis Municipals i Centres escolars del Departament d'Infraestructures i Accessibilitat a l'informe complementari de la Comissió tècnica de 5 de desembre de 2022.
- c) Àrea de Participació Ciutadana i Govern Interior: la tècnica coordinadora de Suport Associatiu de Participació Ciutadana, la Sra. Froilán, entén les consideracions dels serveis jurídics i d'intervenció i reconeix l'ús en els plecs d'una definició genèrica quan estableix *importantes necessitats de rehabilitació* sense especificar ni quantificar, això no obstant manifesta que s'ha de tenir en consideració el següent:
- Que quan es varen redactar els plecs des del servei, el sentit d'aquesta clàusula feia referència a importants reformes estructurals per tal de poder descartar immobles afectats per vicis estructurals, aluminosi, estat ruïnós, etc., o que necessitassin, com s'ha dit, importants reformes estructurals.
  - Que es va fer una ampla difusió entre associacions i agrupacions de serveis immobiliaris, demanant-los, alhora que els compartissin entre els seus associats i es va publicar en premsa, rebent moltes cridades informatives, i únicament es varen rebre 4



## Àrees de Participació Ciutadana i Govern Interior

propostes (de les quals una va quedar exclosa). Tot això demostra que no hi havia altres interessats a concórrer en la licitació.

- Que els immobles proposats pels lots 1 i 3 compleixen els requisits establerts als plecs, que, a més, es tracta d'ofertes úniques i que, els criteris de valoració establerts ja permetien puntuar millor els immobles amb més bon estat, donat que la visita constava de 40 punts; i si s'haguessin presentat altres ofertes amb millor estat, aquestes haurien estat guanyadores.
- Que les característiques dels immobles (per preu, metres i ubicació) resulten idònies per a ser dotats com a equipaments socioculturals i els fan interessants com a compra
- Que la necessitat d'equipaments socioculturals és palesa tant pel que fa a la realització d'activitats municipals com per les cessions d'ús a entitats ciutadanes

Emet el seu vot favorable considerant que serà un guany per a la ciutadania comptar amb aquests dos equipaments socioculturals.

- d) La coordinadora general de Participació Ciutadana i Govern Interior, la Sra. Bermell, té en compte les consideracions dels Serveis Jurídics i d'Intervenció quan adopten el criteri tècnic de la Sra. Zotes com la interpretació que ha de fer-se del concepte de *importants necessitats de rehabilitació* que s'estableix en els plecs, però discrepa en què aquest sigui el criteri a tenir en compte quan es l'Àrea de Participació Ciutadana i Govern Interior i, en concret, el Servei de Casals de Barri, el que va redactar els plecs i és el que, en definitiva, coneix la voluntat conceptual al plasmar aquest concepte.

Matisa que quan l'àrea va redactar els plecs, el concepte de rehabilitació que volia plasmar el àrea és el de la lletra a) de l'article 2 del Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació, que estableix que s'entendrà la rehabilitació com a *l'adequació estructural, considerant com a tal les obres que proporcionin a l'edifici condicions de seguretat constructiva, de manera que quedi garantida la seva estabilitat i resistència mecànica* i no com l'adequació funcional que l'àrea ho entén com reforma.

Insisteix que el que s'està valorant és la compravenda de locals per a ús com a Casal de Barri o

per a altres dependències municipals i considera que no s'hauria d'imposar el criteri d'una obra de rehabilitació per a adequar els locals, que únicament està sent estimada i no projectada, com a criteri d'exclusió, ja que no es coneix el seu ús definitiu.

A més, caldria comprendre l'històric d'aquesta situació, ja que es duu molt de temps cercant locals en aquests barris, els quals realment necessiten ser dotats amb serveis municipals, i ens hem trobat amb què hi ha molt poca oferta de locals i l'escassa oferta que hi ha, es venen per preus que l'Ajuntament no podria adquirir; i la possibilitat de construir un nou local/edifici per a cobrir les necessitats d'aquests barris, obligarien l'Ajuntament a incórrer en uns costos considerablement més elevats que els que suposaria aquesta compravenda.

Discrepa quant a l'apreciació de SSJJ sobre que la redacció en el plec d'aquest concepte ha pogut suposar l'exclusió prèvia d'algun licitador que no s'hagi presentat ja que, justament, l'amplitud en la redacció del concepte semblava suposar la inclusió de tota oferta. I l'experiència que hem tingut després de la difusió que s'ha fet des de l'àrea promotora, demostra que no hi havia altres interessats que es volguessin presentar.



### Àrees de Participació Ciutadana i Govern Interior

Per tot això, considera que s'han d'adjudicar els lots 1 i 3, ja que compleixen amb les condicions establertes als plecs (en relació al preu, els metres i la ubicació), que el concepte de *importants necessitats de rehabilitació* a tenir en compte es el de la voluntat de l'àrea interessada que coneix verdaderament les necessitats dels barris i valora molt favorablement la idoneïtat de aquestes adquisicions per a complir amb les seves competències municipals.

19. Atesa la situació exposada en l'antecedent anterior, i l'empat tècnic entre les votacions (dos vots a favor d'excloure els licitadors dels Lots 1 i 3 i dos vots a favor de proposar-los com a adjudicataris), la presidenta de la Mesa, la Sra. Bermell, atès el vot de qualitat que la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, li confereix, en va fer ús i, consegüentment, es varen proposar les licitadores com a adjudicatàries dels dits lots, per tal que la Junta de Govern, atesa la seva condició d'òrgan de contractació, les hi adjudiqui els lots esmentats.

20. El 22 de desembre de 2022, d'acord amb el que estableix el primer paràgraf de la clàusula 21 (*Adjudicació del contracte i notificació*) del Plec, es va requerir a les licitadores proposades com a adjudicatàries dels lots per tal que, *dins del termini de deu dies hàbils a comptar del següent al de la recepció del requeriment, presenti la documentació justificativa de trobar-se al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social, i qualssevol altres documents acreditatius de la seva aptitud per contractar que escaiguin.*

Val a dir que també se les va oferir que el propi Departament de Participació Ciutadana i Coordinació Territorial obtingués els documents relatius a la Seguretat Social i l'Administració Tributària.

21. El mateix dia 22 de desembre de 2022, les proposades varen comunicar el següent:

a) PLANISI DRIESSEN CORPORACIÓN, SL, i CENTRE CRISTIÀ DE MALLORCA varen autoritzar el departament abans esmentat per tal que, d'ofici, obtingués la documentació relativa a la Seguretat Social i l'Administració Tributària.

Al respecte, CENTRE CRISTIÀ DE MALLORCA no te deutes amb cap de les dues administracions; PLANISI DRIESSEN CORPORACIÓN, SL, manté deutes amb l'Administració Tributària i amb l'Ajuntament de Palma. Això no obstant, atès que, d'acord amb el segon paràgraf de la clàusula 26 del Plec, és en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda quan el bé immoble s'ha de trobar lliure de *càrregues i gravàmens, a excepció del préstec hipotecari*, es pot adjudicar el Lot 1 a PLANISI DRIESSEN



### Àrees de Participació Ciutadana i Govern Interior

CORPORACIÓN, SL, tenint en compte que el dia en què es formalitzi la compravenda, el seu immoble ofertat no ha de tenir *càrregues i gravàmens*, a excepció del préstec hipotecari.

- b) SAN MARTIN DE INRETA, SL, va presentar els certificats corresponents respecte de la Seguretat Social i l'Administració Tributària junt amb la presentació de la seva oferta i acredita que no té deutes amb les dites administracions.

22. En darrer terme, el cap del Departament de Participació Ciutadana i Coordinació Territorial, el Sr. Alberto Gómez Martí, qui per indicació de la regidora de Participació Ciutadana i Govern Interior signa aquest document i eleva la proposta que la Mesa de dia 14 de desembre de 2022 va adoptar respecte dels Lots 1 i 3, realitza la consideració següent:

Abans de res, escau recordar que el Sr. Gómez, en les distintes Meses que s'han celebrat amb motiu d'aquesta contractació, ha actuat com a secretari, càrrec que té veu, però no vot en el dit òrgan, d'acord amb el que s'estableix en l'article 19.4 c) de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, el qual és d'aplicació analògica ja que no hi ha regulació en la normativa de contractació, tant pública com patrimonial, i aquell es refereix a l'Administració de l'Estat.

Atès que el Sr. Gómez és el cap del Departament de Participació Ciutadana i Coordinació Territorial de l'àrea promotora, per la seva condició de TAG, i perquè les propostes que s'eleven a la Junta de Govern Local cal que les signi un funcionari del dit cos, signa aquest document únicament als efectes d'elevar-li la proposta que realitza la Mesa, per tal que adopti els acords que consideri.

Pel que fa a la disparitat de criteris esmentada en l'antecedent 17 d'aquesta resolució, això és els que defensen els Serveis Jurídics i la Intervenció municipals i els defensats per l'àrea promotora, cal dir que, si bé els arguments que exposen les Sres. Froilán i Bermell en l'acta de dia 14 de desembre de 2022 es troben totalment justificats, tenint en compte que el concepte de *rehabilitació* controvertit, i que va motivar un segon informe, no es referia en cap cas a intervencions de caràcter estructural de l'immoble, sinó que, lògicament i d'acord amb l'esperit del propi Plec, es referien a aquelles reformes i/o intervencions que, com és lògic, s'han de realitzar quan s'adquireix un immoble de segona mà i s'ha de destinar a un altre ús (en aquest sentit es pronuncia el Sr. Dot en la seva argumentació recollida en l'acta de dia 14 de desembre de 2022); no podem oblidar que, tant els Serveis Jurídics com la Intervenció municipals, varen votar a favor de l'exclusió dels licitadors dels lots de referència, aspecte aquest de rellevància.





## Àrees de Participació Ciutadana i Govern Interior

No obstant l'anterior, en qualsevol cas, i seguint el parer del Sr. Dot, atès el caràcter d'òrgan de contractació que correspon a la Junta de Govern de l'Ajuntament de Palma, és aquest òrgan el que, finalment, ha d'adoptar o no la proposta de la Mesa de contractació.

### Fonaments jurídics

1. Constitució espanyola.
2. Estatut d'autonomia de les Illes Balears.
3. Article 127, apartat g) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local.
4. Article 185 del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de maig, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.
5. Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques.
6. Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.
7. Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el reglament general de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques.
8. Reial decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de béns de les entitats locals.
9. Reial decret legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local.
10. Articles 172 i 175 del Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les corporacions locals
11. Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears.
12. Decret de Batlia núm. AJT 202213009, de data 19 de juliol de 2022, d'organització dels Serveis Administratius de l'Ajuntament de Palma (BOIB núm. 95, de 23 de juliol.
13. Bases d'execució del vigent pressupost municipal

Per tot l'anterior, la Junta de Govern Local, a proposta de l'Àrea de Participació Ciutadana i Coordinació Territorial, dicta el següent:

### A C O R D

1. **EXCLOURE** de la licitació CORBERANA, SL, amb NIF B09649443, i domicili al c. Illas Balears, 268 bxs., CP 07014 de Palma, atès que l'immoble presentat per al Lot 1 no es troba dins del perímetre establert al plec.



Àrees de Participació Ciutadana i Govern Interior

2. **ADJUDICAR** el Lot 1 Zona Centre - Avingudes a PLANISI DRIESSEN CORPORACIÓ, SL, amb NIF B57037053, domicili en el c. Girona, 33 portal 2 C, CP 07600 de Lluçmajor, per un preu de 860.000,00 €.
3. **ADJUDICAR** el Lot 2 Arxiduc a CENTRE CRISTIÀ DE MALLORCA, amb NIF R0700483A, domicili en el c/ Arxiduc Lluís Salvador, 56, CP 07004 de Palma, per un preu de 290.000,00 €.
4. **ADJUDICAR** el Lot 3 Son Oliva a SAN MARTIN DE INRETA, SL, amb NIF B57449092, domicili en el passatge Santa Catalina de Siena, 4, pis 2n D, CP 07002 de Palma, per un preu 339.700,00 €.
5. **DISPOSAR** una despesa global d'1.489.700,00 € (860.000,00 € + 290.000,00 € + 339.700,00 €), inclosos els tributs que se'n derivin, d'acord amb la distribució pressupostària següent i amb càrrec a les partides pressupostàries que es relacionen seguidament:

Nom	Aplicació pressupostària	Import	Núm. d'operació (Fase A)
Casals de barri – Compra de terrenys	16 33750 62100 (CASALS DE BARRI.- COMPRA TERRENYS)	600.000,00 €	Op.: 220220041224
Casals de barri – Compra de locals	16 33750 62201 (CASALS DE BARRI.- COMPRA LOCALS)	600.000,00 €	Op.: 220220041225
Casals de barri – Instal·lacions	16 33750 62300 (CASALS DE BARRI.- INSTAL·LACIONS)	290.000,00 €	Op.: 220220041226
Mobiliari	16 33750 62500 (CASALS DE BARRI.- MOBILIARI)	10.000,00 €	Op.: 220220041227

6. **RECONEIXER L'OBLIGACIÓ** a favor de PLANISI DRIESSEN CORPORACIÓ, SL, amb NIF B57037053, domicili en el c. Girona, 33 portal 2 C, CP 07600 de Lluçmajor, per un import de 860.000,00 €.
7. **RECONEIXER L'OBLIGACIÓ** a favor de CENTRE CRISTIÀ DE MALLORCA, amb NIF R0700483A, domicili en el c/ Arxiduc Lluís Salvador, 56, CP 07004 de Palma, per un import de 290.000,00 €.



**Àrees de Participació Ciutadana i Govern Interior**

8. **RECONEIXER L'OBLIGACIÓ** a favor de SAN MARTIN DE INRETA, SL, amb NIF B57449092, domicili en el passatge Santa Catalina de Siena, 4, pis 2n D, CP 07002 de Palma, per un import de 339.700,00 €.
9. **INFORMAR** a les adjudicatàries que, d'acord amb el paràgraf primer de la clàusula 22 del Plec de la contractació de referència, *El contracte es perfecciona amb la seva formalització en escriptura pública la qual tindrà lloc en un termini no superior a un mes, comptador a partir de l'endemà al dia de la notificació a l'adjudicatari de l'acord d'adjudicació, i s'inscriurà el bé immoble en el Registre de la Propietat a favor de l'Ajuntament de Palma.*
10. **NOTIFICAR** aquest Acord a les interessades.
11. **COMUNICAR** aquesta Resolució a la Secció de Comptabilitat.
12. **COMUNICAR** aquest Acord a la Secció de Patrimoni per al seu coneixement.
13. **PUBLICAR** aquesta Resolució en l'apartat *Altres Publicacions* del Perfil del Contractant d'aquest Ajuntament.

Palma, a la data de la signatura electrònica

**El cap del Departament de Participació Ciutadana i Coordinació Territorial**

*(Per indicació de la regidora de Participació Ciutadana i Govern Interior)*

Alberto Gómez Martí

**La regidora de Participació Ciutadana i Govern Interior**

Clàudia Costa del Río

*Els signants declaren conèixer el contingut dels articles 52, 53 i 54 del Reial decret legislatiu 5/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de l'estatut bàsic de l'empleat públic i l'article 61 del Reglament financer (UE 2018/1046, de 18 de juliol 2018) i no tenir conflictes d'interès en aquesta actuació que integra l'expedient.*

