

**Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència – Finançat per la Unió Europea - Next Generation EU**

**Expedient núm.:** 8697 /2024

**Assumpte:** Compra/adjudicació directa de l'immoble situat al carrer Mercadal núm. 2, 4, i 6 conegut com "fàbrica de COINGA" per les peculiaritats de la necessitat a satisfer, FINANÇAT PER LA UNIÓ EUROPEA - NEXT GENERATION EU «Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència - finançat per la Unió Europea - Next Generation EU»

**Procediment:** Procediment de Contractació Patrimonial – Compra/adjudicació directa.

## **MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE**

Es redacta la present memòria per donar compliment a les exigències legals establertes en l'article 63.a) de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE de 26 de febrer de 2014.

### **1. Introducció**

La Conselleria de Turisme, Cultura i Esports del Govern Balear, en data 28 de desembre de 2023, va convocar una subvenció per finançar actuacions per a la millora de la competitivitat i la capacitat d'adaptació del territori de les Illes Balears en l'àmbit turístic, en el marc del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea, amb Next Generation EU.

En data 19 gener de 2024, l'Ajuntament d'Alaior va remetre sol·licitud de subvenció per a la compra de l'edifici situat al carrer Mercadal núm. 2, 4, i 6 conegut com "fàbrica de COINGA".

En data 20 de maig de 2024, l'Ajuntament d'Alaior va rebre de la Conselleria de Turisme, Cultura i Esports del Govern Balear, la resolució definitiva, mitjançant la qual se li concedeix una subvenció per finançar la compra de l'esmentat edifici.

En data 05 de juny de 2024, el Batle, va disposar l'inici de l'expedient d'adquisició de béns a títol oneros per procediment negociat, sense publicitat, informe de serveis jurídica de la legislació aplicable i procediment a seguir.

En data 22/08/2024 s'incorporen a l'expedient els següents documents

- Informe de serveis jurídics i secretaria de la legislació aplicable i procediment a seguir .
- Memòria justificativa de la necessitat, conveniència i destinació de la compra de l'edifici situat al carrer Mercadal núm. 2, 4, i 6 conegut com "fàbrica de COINGA".

En data 22/08/2024 pel regidor delegat he dictat providència de petició als serveis tècnics municipals, els següents informes i documents :



## **Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència – Finançat per la Unió Europea - Next Generation EU**

1. Informe que inclogui la descripció de les característiques i ubicació del bé que es desitja adquirir, de conformitat amb l'article 116.4 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, per tal de justificar el procediment d'adquisició directa per les peculiaritats de la necessitat a satisfer.
2. Informe tècnic pericial que inclogui la valoració del preu de mercat de l'immoble.
3. Plec de Prescripcions Tècniques que regirà l'adquisició

## **2. Descripció de la situació actualment i necessitat a satisfer.**

### **a. Necessitat a satisfer**

La necessitat a satisfer està justificada en la memòria justificativa de la necessitat, conveniència i destinació de la compra de data 22/08/2024, incorporada en aquest expedient.

### **b. Marc normatiu**

- Ley 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Público, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE, de 26 de febrer de 2014 (d'ara endavant LCSP).
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local (LBRL). Articles que resultin d'aplicació
- Ley 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP).
- Reial decret legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de Règim Local (TRRL).
- Reial decret 1372/1986, pel qual s'aprova el Reglament de Béns de les Entitats Locals (RB).
- Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, articles 134 i 135.
- El Reial decret llei 36/2020, de 30 de desembre, pel qual s'aproven mesures urgents per a la modernització de l'Administració Pública i per a l'execució del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.

Com que el contracte es finança amb fons del PRTR, li resultarà d'aplicació el Reglament (UE) 2021/241 del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de febrer de 2021, pel qual s'estableix el Mecanisme de Recuperació i Resiliència, l'Ordre HFP/1030/2021, de 29 de setembre, per la qual es configura el sistema de gestió del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència (d'ara endavant Ordre HFP 1030/2021), Ordre HFP/1031/2021, de 29 de setembre, per la qual



## Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència – Finançat per la Unió Europea - Next Generation EU

s'estableix el procediment i format de la informació a proporcionar per les Entitats del Sector Públic Estatal, Autonòmic i Local per al seguiment del compliment de fites i objectius i d'execució pressupostària i comptable de les mesures dels components del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència (d'ara endavant Ordre HFP/1031/2021), i l'Ordre HFP/55/2023, de 24 de gener, relativa a l'anàlisi sistemàtica del risc de conflicte d'interès en els procediments que executen el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència (d'ara endavant, Ordre HFP/55/2023).

Especialment, se subjectarà als principis de gestió del PRTR definits en l'article 2 de l'Ordre HFP/1030/2021, de 29 de setembre: concepte de fita i objectiu, així com els criteris per al seu seguiment i acreditació del resultat, etiquetatge verd i etiquetatge digital, anàlisi de risc en relació amb possibles impactes negatius significatius en el medi ambient, seguiment i verificació de resultat sobre l'avaluació inicial, reforç de mecanismes per a la prevenció, detecció i correcció del frau la corrupció i els conflictes d'interès, compatibilitat del règim d'ajudes d'Estat i prevenció del doble finançament, identificació del perceptor final dels fons, sigui com a beneficiari de les ajudes, o adjudicatari d'un contracte o subcontractista i comunicació.

Tots els contractes amb finançament europeu se subjectaran a les normes en matèria de comunicació, els controls de la Comissió Europea, l'Oficina de Lluita Antifrau, el Tribunal de Comptes Europeu i la Fiscalia Europea i el dret d'aquests òrgans a l'accés a la informació; així com a les normes sobre conservació de la documentació, d'acord amb el que es disposa en l'article 132 del Reglament Financer de la Unió Europea.

La persona contractista haurà de complir amb les mesures d'informació i comunicació sobre el suport procedent dels Fons establertes en l'annex XII del Reglament (UE) núm. 1303/2013 i en el capítol II del Reglament d'Execució (UE) núm. 821/2014 de la Comissió, de 28 de juliol de 2014, pel qual s'estableixen disposicions d'aplicació del Reglament (UE) núm. 1303/2013 del Parlament Europeu i del Consell pel que fa a les modalitats concretes de transferència i gestió de les contribucions del programa, la presentació d'informació sobre els instruments financers, les característiques tècniques de les mesures d'informació i comunicació de les operacions, i el sistema per al registre i l'emmagatzematge de dades.

Més concretament, en totes les actuacions que es realitzin en execució del contracte en el marc del PRTR, hauran d'exhibir de manera correcta i destacada l'emblema de la UE amb una declaració de finançament adequat que digui «Finançat per la Unió Europea - NextGenerationEU» juntament amb el logo del PRTR. Quan l'emblema de la Unió Europea es mostri en associació amb un altre logotip haurà de mostrar-se almenys de forma tan prominent i visible com els altres logotips.

L'emblema ha de romandre diferent i separat i no pot modificar-se afegint altres



## Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència – Finançat per la Unió Europea - Next Generation EU

marques visuals, marques o text. A part de l'emblema, no podrà utilitzar-se cap altra identitat visual o logotip per a destacar el suport de la UE. Aquestes mesures d'informació i comunicació de les actuacions desenvolupades s'inclouran en cartells informatius, plaques, publicacions impreses i electròniques, material audiovisual, pàgines web, anuncis i insercions en premsa, certificats, així com qualsevol altre tipus de suport.

Tots els cartells informatius i plaques hauran de col·locar-se en un lloc ben visible i d'accés al públic.

### 3. Objecte del contracte

L'objecte del contracte es la compra de l'immoble situat al carrer Es Mercadal número 2,4 i 6, conegut com a «fàbrica COINGA».

#### Descripció de l'immoble

Es tracta d'una parcel·la de sòl urbà, en un terreny que es regeix pel Pla General d'Ordenació Urbana d'Alaior (d'ara en endavant «PGOU»), aprovat definitivament el 24 de març de 1994, classificat pel PGOU com sòl urbà, amb la qualificació urbanística *a.1.4*.

Actualment existeix una nau industrial aïllada a la parcel·la, de tres plantes sobre rasant i un baix rasant.

Pel que fa a la descripció registral, obtinguda en virtut de nota simple informativa del Registre de la Propietat de Maó, es pot descriure l'immoble de la següent manera:

**URBANA:** Destinada a «indústria làctica», situada a Alaior, 07730, entre el carrer Doctor Llansó o Carrer Ses Parres, on obre porta marcada amb el número 155 de govern i el carrer de Mercadal, on obre portes senyalades amb els números 6 i 8.

**SUPERFÍCIE:** Consistent en: a) Una porció de terreny que ocupa un solar de vuit mil vuit-cents metres setanta tres metres quadrats; b) un edifici de planta soterrada, planta baixa i dues plantes alçades, amb una superfície total construïda de vuit mil vuit-cents noranta-sis metres quadrats.

**LLINDARS:** Al front, carrer Mercadal, en part mitjançant dependència d'estació transformadora; dreta entrant, parcel·la cadastral 7506901EE9270H0001SF, propietat del Grup Kalise Menorquina, S.A., abans Helados La Menorquina, i parcel·la cadastral 7506909EE9270E0001GP, propietat de Juan Barber Luz, abans Helados y Golosinas, S.L.; pel fons, carrer Doctor Llansó, l'última parcel·la cadastral al·ludida, la d'Antònia Pons Pons amb referència cadastral 750908EE9270E0001YP, immoble 161 del carrer Doctor Llansó i en petita part amb la finca de Costri, S.L., cadastral 750690SE9270F0001WL; i per l'esquerra,



**Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència – Finançat per la Unió Europea - Next Generation EU**

amb dites parcel·les de Costri, S.L., i de la Sra. Antònia Pons Pons.

**REFERÈNCIA CADASTRAL:** 7506904EE9270G0001HT i  
7506903EE9270F0001UL.

**INSCRIPCIÓ:** Inscrita al Registre de la Propietat de Maó, al Tom 2455, Llibre 344, Fol 47, Inscripció 15, finca número 10.870 d'Alaior.  
**C.R.U.:** 07013000495229.

### **a. Codificació**

L'objecte del contracte s'enquadra dins els codis corresponents a la nomenclatura del vocabulari comú de contractes públics (CPV) de la Comissió Europea, continguts al Reglament (CE) núm. 213/2008 de la Comissió de 28 de novembre de 2007.

Els CPV és el següent: 70121200 Serveis de compra d'edificis.

## **4. Anàlisi tècnic**

### **a. Consideracions tècniques i requisits, capacitat per a contractar**

Podrà presentar oferta les persona naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar i no estiguin culpables en prohibicions per a contractar enumerades en l'art. 71 LCSP. I que en el moment de finalització del termini de presentació d'ofertes resulti propietari del bé descrit en l'apartat 3 d'aquest document.

## **5. Anàlisi Econòmica**

### **a. Part econòmica**

En el present expedient s'ha incorporat informe de valoració dels serveis tècnics municipals de data 29/08/2024 i que valora l'immoble en 850.168, 86€ més IVA. Tot i que s'ha enviat a la propietat de l'immoble proposta d'oferta de 850.000€ + IVA i ha sigut acceptada.

Aquesta adquisició compte amb finançament de la unió europea Next Generation EU, a de conformitat amb la Resolució de data 20/05/2024 del Conseller de Turisme, Cultura i Esports per la qual es resol la convocatòria subvencions per finançar actuacions per a la millora de la competitivitat i la capacitat d'adaptació del territori de les Illes Balears en l'àmbit turístic, en el marc del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea amb Next Generation EU l'import d'aquest ajut ascendeix a 770.000,00 euros.



**Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència – Finançat per la Unió Europea - Next Generation EU**

**b. Preu base de licitació:**

El pressupost base de licitació del present contracte, tenint en compte el pressupost establert en la valoració realitzada per l'arquitecta municipal, ascendeix a la quantia de 1.028.704,32€ IVA inclòs.

El pressupost base de licitació és el límit de despesa que en virtut del contracte, pot comprometre l'òrgan de contractació, inclòs l'impost sobre el valor afegit (IVA).

L'import del contracte s'imputarà de la següent forma:

Anualitat 2024 aplicació pressupostària 4 3330 6220000 1.028.704,32€(IVA inclòs)

**c) Valor estimat del contracte:**

El valor estimat del contracte, de conformitat amb l'article 101 de la LCSP, és determina en 850.168, 86€

**d. Estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera**

Dins del marc competencial de l'Ajuntament d'Alaior, i en consideració a la previsió continguda en l'article 7 de la Llei orgànica 2/2012 de 27 d'abril d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera, quan es refereix al principi d'eficiència en l'assignació i utilització dels recursos públics que preveu que els contractes que afectin les despeses o els ingressos públics presents o futurs, han de valorar la seva repercussions i efectes i han de supeditar-se de manera estricta al compliment de les exigències els principis d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera, la idoneïtat de l'objecte i el recurs a aquesta contractació externa, es justifica en la conclusió de la memòria de data 22/08/2024, justificativa de la necessitat, conveniència i destinació de la compra de l'edifici situat al carrer Es Mercadal núm. 2, 4, i 6 conegut com "fàbrica de COINGA" incorporada en aquest expedient i que literal diu:

**CONCLUSIÓ:**

En suma, en virtut de les necessitats a satisfer d'aquest consistori, que essencialment són desestacionalitzar el turisme i revaloritzar i canviar la imatge de la zona on s'ubica l'immoble conegut com la fàbrica de Coinga, és necessari executar l'adquisició directa d'aquest immoble, ja que amb la seva adquisició, es satisfarien múltiples necessitats transcendents pel futur del municipi d'Alaior.

Amb això, es vol tendir cap a un model sostenible en doble sentit.

Per una banda, en desestacionalitzar l'illa dels mesos d'estiu per tal que puguin venir més visitants durant tot l'any, promovent activitats culturals com ara congressos o reunions.

D'aquesta manera, es donaria un impuls als comerços d'Alaior, així com també als restaurants, hostals, hotels i botigues locals. Això permetria augmentar la qualitat de vida dels residents de tot l'any, augmentant el flux econòmic i el nivell de vida de tots ells, gràcies



## **Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència – Finançat per la Unió Europea - Next Generation EU**

a l'atractiu que s'oferirà amb l'adquisició de la fàbrica de Coinga.

Per altra banda, es satisfarà una altra necessitat essencial per part dels veïns de la zona, ja que es revaloritzarà i s'incorporaran nous edificis culturals i socials a una part d'Alaior on no existeixen, degut a la llarga història que té aquesta zona en quan a usos industrials.

D'aquesta manera, es revaloritzarà la zona, augmentant de valor els immobles que s'hi troben i es potenciarà que més famílies hi habitin, influint en la nova creació de comerços i zones d'oci pels locals.

A la vista de l'indicat anteriorment, es considera justificada la necessitat o la conveniència de l'adquisició directa de l'antiga fàbrica de Coinga, la fi o les finalitats a què pretén destinar-se i la utilització del procediment d'adjudicació directa.

Es considera complerta la justificació de l'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera que exigeix l'article 7.3 de la Llei orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'Estabilitat Pressupostària i Sostenibilitat, una vegada que es tracta d'una compra d'un immoble quina necessitat, conveniència i destinació queda justificat en document de data 22/08/2024 i la necessitat de promoure la lliure concurrència mitjançant l'inici de l'expedient de contractació.

## **6. Anàlisi del Procediment**

### **a. Qualificació del contractes**

El contracte definit té la qualificació de contracte Privat, tal i com estableix l'article 9 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, quedant exclosos de la citada norma els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles. Es regirà per les seves normes especials, en aquest cas la legislació patrimonial, aplicant-se els principis de la Llei de Contractes del Sector Públic per a resoldre els dubtes i llacunes que poguessin presentar-se.

El contracte es regirà, quant a la seva preparació i adjudicació, per la Llei de Contractes del Sector Públic 9/2017 de 8 de novembre, aplicant-se supletòriament les restants normes de dret administratiu. Pel que fa als seus efectes, modificació i extinció, aquest contracte es regirà pel dret privat.

S'iniciarà per l'òrgan de contractació motivant la necessitat del contracte en els termes previstos en l'article 28 de la llei de contractes del Sector Públic.

### **b. Justificació del procediment i la tramitació**

La forma d'adjudicació d'aquest contracte serà un procediment negociat sense publicitat regulat en els articles 168 i 169 de la Llei 9/2017 LCSP. i tenint en compte que l'immoble només pots ser adjudicat al propietari del bé, l'alcaldia o el regidor delegat remetrà invitació al propietari de l'immoble i negociarà el preu del contracte amb la finalitat d'adaptar l'oferta



## **Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència – Finançat per la Unió Europea - Next Generation EU**

als requisits econòmics que s'estableixin el plec de clàusules administratives particulars (PCAP). No obstant això per salvaguardar els principis de la Llei de contractes, llibertat d'accés, concurrència, publicitat, transparència del procediment, no discriminació, igualtat de tracte entre els candidats es publicarà anunci de licitació en el Perfil del Contractant.

### **c. òrgan competent**

Atès que el valor estimat d'aquest contracte s'ha determinat en l'import de 850.168,86€ IVA exclòs, l'òrgan competent per efectuar la present contractació i tramitació de l'expedient és, la Junta de Govern de conformitat amb el decret de delegació de competències núm. 2023-1113 de data 20/06/2023.

### **d. Criteris d'adjudicació**

No procedeix. Per aquesta licitació es remetrà invitació al propietari del bé per oferir la voluntat municipal de l'adquisició de l'immoble a títol oneros i es negociarà el preu.

En la invitació indicarà la data límit per la recepció de l'oferta; la direcció a la que hagi d'enviar-se i la llengua o llengües en què hagi d'estar redactada; els documents que, en el seu cas, s'hagin d'adjuntar complementàriament; i el lloc, dia i hora de l'obertura de la proposició.

### **d. Regulació Harmonitzada**

El present contracte no es troba subjecte a regulació harmonitzada, tal i com s'ha dit en l'apartat 6.a) d'aquest document per ser un contracte exclòs de la LCSP.

### **e. Divisió en lots**

De conformitat amb l'article 86 de la LCSP, s'ha estudiat la conveniència de dividir el contracte en lots, no obstant degut a la peculiaritat de la necessitat a satisfer només es remetrà invitació exclusivament a la propietat del bé immoble el qual es pretén comprar, ja que es tracta de l'únic que satisfà les necessitats requerides per l'ajuntament.

### **f. Durada**

La formalització del contracte en document administratiu haurà d'efectuar-se dins del termini de disponibilitat del bé ofert pel licitador adjudicatari i l'acte d'elevació a escriptura pública haurà de realitzar-se abans del 30 de setembre de 2024.

### **g. Pròrroga del contractes**

No procedeix.





## **h. Condicions especial d'execució art. 202 LCSP**

Les condicions especial es definiran en el PCAP i seràn les següents:

- Declaració d'acceptació de la cessió de dades entre les administracions públiques implicades per acomplir el que es preveu en la normativa europea aplicable i de conformitat amb la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.
- Declaració responsable relativa al compromís de compliment dels principis transversals establerts en el PRTR i que poguessin afectar l'àmbit objecte de gestió.
- Declaració responsable sobre el compliment de les condicions per a assegurar el respecte al principi de no causar un perjudici significatiu al medi ambient (DNSH)
- Declaració d'absència de conflicte d'interessos (DACI).

## **7. Conclusions**

Es justifica expressament amb caràcter favorable i queda definida la necessitat de comprar l'immoble situat al carrer Mercadal núm. 2, 4, i 6 conegut com a "fàbrica de COINGA", per adjudicació directa, per les peculiaritats de la necessitat a satisfer, constituint un contracte privat de compra venta, que ha de ser adjudicat mitjançant procediment negociat sense publicitat i que tenint en compte que l'immoble només pots ser adjudicat al propietari del bé, li remetrà invitació i negociarà el preu del contracte amb la finalitat d'adaptar l'oferta als requisits econòmics que s'estableixin en el plec de clàusules administratives particulars (PCAP).

Es registrarà per les seves normes especials, en aquest cas la legislació patrimonial, aplicant-se els principis de la Llei de Contractes del Sector Públic per a resoldre els dubtes i llacunes que poguessin presentar-se.

Es adir, quant a la seva preparació i adjudicació, per la Llei de Contractes del Sector Públic 9/2017 de 8 de novembre, aplicant-se supletòriament les restants normes de dret administratiu. Pel que fa als seus efectes, modificació i extinció, aquest contracte es registrarà pel dret privat.

El contracte haurà d'ajustar-se, al seu torn, al termini de durada i imports fixats, atesa la corresponent existència de crèdit pressupostari, així com a la resta d'especificacions fixades en els corresponents plecs i documentació incorporada a l'expedient que regiran la licitació i que es constitueixen com a Llei del contracte. És el que tinc a bé informar, a la data de la signatura electrònica.



**Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència – Finançat per la Unió Europea - Next Generation EU**

Document preparat i posat a signar per l'oficial administratiu del departament de contractació, Francisca Pons Sintes.

Signat per mi, el regidor d'urbanisme, obra pública i Patrimoni Lorenzo Mascaró Florit, a Alaior, en la data de la signatura electrònica que consta al marge d'aquest document

