

Resolució per procedir d'alienació directa de la parcel·la A (abans parcel·la G) de la RES 2 a l'Av. de s'Olivera, núm. 62, a Magalluf (Calvià) i de les 48 places d'aparcament construïdes en el soterrani de les parcel·les A i B (abans parcel·les G i F) d'aquesta RES, mitjançant un contracte patrimonial de permuta a canvi de futurs habitatges

Antecedents

1. El 24 d'agost de 2021 el president de l'IBAVI va dictar la resolució en virtut de la qual va aprovar la convocatòria d'un concurs per a l'alienació de la parcel·la A (abans parcel·la G) de la RES 2 a l'av. de s'Olivera, núm. 62, a Magalluf (Calvià) i de les 48 places d'aparcament construïdes en el soterrani de les parcel·les A i B (abans parcel·les G i F) d'aquesta RES, mitjançant un contracte patrimonial de permuta a canvi de futurs habitatges (428,00m² de superfície útil d'habitatge), així com també el plec de bases que havia de regir el concurs, i va autoritzar la Gerència per aprovar les modificacions o addicions que, si s'escau i de conformitat a la normativa, s'esdevinguessin necessàries, i per dictar la resolució oportuna per aprovar l'adjudicació del contracte de permuta per a l'alienació d'aquests immobles a favor del guanyador del concurs, com també qualssevol d'altres que s'esdevinguessin necessàries per a la formalització de la transmissió patrimonial.

El Consell d'Administració de l'IBAVI es va donar per assabentat i va ratificar aquesta resolució en la sessió celebrada el 27 d'octubre de 2021.

2. El dia 30 d'agost de 2021, el Consell de Govern, a proposta del Conseller de Mobilitat i Habitatge, va declarar l'alienabilitat dels béns propietat de l'IBAVI consistents en la parcel·la A (abans parcel·la G) de la RES 2 a l'av. de s'Olivera, núm. 62, a Magaluf (Calvià), i les 48 places d'aparcament construïdes en el soterrani de les parcel·les A i B (abans parcel·les G i F) d'aquesta RES, i va autoritzar aquest ens a alienar els immobles esmentats mitjançant un contracte patrimonial de permuta a canvi d'habitatges a la construcció futura.

3. D'acord amb les bases del concurs, en data 14 de setembre 2021 es va publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears l'anunci (BOIB núm. 127, 14 de setembre de 2021) i a la pàgina web de l'IBAVI l'anunci d'alienació de la parcel·la A de la RES 2 a l'av. de s'Olivera, 62, a Magaluf (Calvià), i quaranta-vuit places d'aparcament construïdes al soterrani de les parcel·les A i B d'aquesta RES mitjançant cessió en permuta a canvi d'edificació futura, juntament amb el plec de bases que regeix el concurs. El termini per a la presentació de les ofertes acabava el dia 15 d'octubre de 2021 a les 14:00 hores.

Finalitzat aquest termini, no s'ha presentat cap oferta al concurs convocat.

4. En conseqüència, el Consell d'Administració de l'IBAVI en la sessió celebrada el 27 d'octubre de 2021, es va donar per assabentat i va ratificar la resolució ditada pel president el 24 d'agost de 2021 i, atesa la manca d'ofertes i la conveniència per a l'interès públic que l'IBAVI impulsí la construcció d'habitatge de protecció pública a la parcel·la l'alienabilitat de la qual va ser declarada i autoritzada per l'Acord del Consell de Govern adoptat a la sessió de dia 30 d'agost de 2021, va adoptar els acords següents:

Primer.- Declarar desert el concurs convocat per a l'alienació de la parcel·la A (abans parcel·la G) de la RES 2 a l'av. de s'Olivera, núm. 62, a Magalluf (Calvià) i de les 48 places d'aparcament construïdes en el soterrani de les parcel·les A i B (abans parcel·les G i F) d'aquesta RES, mitjançant un contracte patrimonial de permuta a canvi de futurs habitatges (428,00m2 de superfície útil d'habitatge).

Segon.- Aprovar l'inici del procediment per a l'alienació directa de la parcel·la A (abans parcel·la G) de la RES 2 a l'av. de s'Olivera, núm. 62, a Magalluf (Calvià) i de les 48 places d'aparcament construïdes en el soterrani de les parcel·les A i B (abans parcel·les G i F) d'aquesta RES, mitjançant un contracte patrimonial de permuta a canvi de futurs habitatges (428,00m2 de superfície útil d'habitatge), la qual s'efectuarà d'acord amb les condicions establertes al plec de bases aprovat mitjançant la resolució del president dictada el 24 d'agost de 2021, i ratificar l'autorització conferida a la directora gerent perquè, si s'escau, aprovi les modificacions o addicions a les bases que, de conformitat a la normativa, s'esdevinguin necessàries, de les quals se'n donarà compte al Consell d'Administració a l'efecte de la ratificació.

Tercer.- Autoritzar la Gerència de l'Institut perquè per delegació de l'òrgan de contractació i en exercici de les funcions que l'apartat u) de l'article 17 del Decret 17/2015, de 10 d'abril, d'aprovació dels Estatuts de l'entitat pública empresarial Institut Balear de l'Habitatge, li atribueixen, procedeixi a la invitació d'empreses capacitades per a la realització de l'objecte del contracte per tal que presentin ofertes en el termini que es disposi, i dicti la resolució oportuna per aprovar la selecció de la millor oferta i l'adjudicació del contracte de permuta per a l'alienació de la parcel·la A (abans de l'Estudi de detall, parcel·la G) de la RES 2 a l'av. de s'Olivera, núm. 62, a Magalluf (Calvià) i de les 48 places d'aparcament construïdes en la planta soterrani de les parcel·les A i B (abans parcel·les G i F) d'aquesta RES a canvi d'edificació futura (m2 de superfície útil d'habitatge), a favor de l'empresari que presenti la proposició més avantatjosa, com també d'altres que esdevinguin necessàries per a la formalització de la transmissió patrimonial d'aquests immobles.

5. Fent ús de l'autorització conferida mitjançant l'acord transcrit anteriorment i d'acord amb les competències que s'atribueixen a la Gerència en l'article 17.2.u dels Estatuts de l'IBAVI aprovats pel Decret 17/2015, de 10 d'abril, el 5 de novembre de 2021, el 5 de novembre de 2021 la directora gerent va dictar la resolució següent:

Procedir mitjançant els mitjans i canals de comunicació que consideri adients a la invitació d'empreses capacitades per realitzar l'objecte del contracte patrimonial de permuta a canvi de futurs habitatges referit a la parcel·la A (abans de l'Estudi de detall, parcel·la G) de la RES 2 a l'av. de s'Olivera, núm. 62, a Magalluf (Calvià) i les 48 places d'aparcament construïdes en la planta soterrani de les parcel·les A i B (abans parcel·les G i F) d'aquesta RES, per tal que abans del proper 29 de novembre de 2021 presentin ofertes d'acord amb les condicions establertes al plec de bases aprovat mitjançant la resolució del president dictada el 24 d'agost de 2021.

6. Finalitzat el termini fixat per a la presentació d'ofertes a les empreses convidades, no s'ha rebut cap proposta per la qual cosa, atès l'interès general que presideix aquesta actuació i per tal que l'adjudicació directa d'aquest sòl per a la construcció de 40 habitatges de protecció pública arribi a bon fi, es fa necessari fer ús de l'autorització conferida a la Gerència i ratificada pel Consell d'Administració en la sessió celebrada el passat 27 d'octubre de 2021, i modificar les condicions establertes a les bases aprovades mitjançant la resolució de 24 d'agost de 2021 i que regiren el concurs per a l'alienació de la parcel·la A (abans parcel·la G) de la RES 2 a l'av. de s'Olivera, núm. 62, a Magalluf (Calvià) i de les 48 places d'aparcament construïdes en el soterrani de les parcel·les A i B (abans parcel·les G i F) d'aquesta RES, mitjançant un contracte patrimonial de permuta a canvi de futurs habitatges (428,00m² de superfície útil d'habitatge), el qual va ser declarat desert.

Aquesta modificació ve motivada per la conjuntura esdevinguda com a conseqüència de la crisi pandèmica sense precedents que ha colpejat la societat. Pel que fa al sector de la construcció alguns dels efectes generats per la COVID-19 es tradueixen en un encariment dels preus dels materials i en la dificultat en el seu proveïment. Tot això fa precís permetre l'adequació de la contraprestació per l'alienació dels immobles objecte de la permuta (superfície útil -m²- d'habitatge) a la nova realitat, i determinar aquella d'acord amb l'oferta que resulti ser la més beneficiosa per a l'interès públic d'entre les que es presentin arran d'una nova invitació a les empreses del sector.

Fonaments de dret

1. D'acord amb l'apartat 4 de la disposició transitòria segona de la Llei 7/2010, de 21 de juliol, del sector públic instrumental de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, l'IBAVI, com a empresa pública de l'article 1.b.1 de la Llei 3/1989, de 29 de març, d'entitats autònomes i empreses públiques i vinculades de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, es correspon amb les entitats públiques empresarials de l'article 2.1.b de la Llei 7/2010, concebudes com a organismes públics de naturalesa institucional amb personificació pública (apartat 2 del mateix article) i regulades en l'article 42 i els següents d'aquesta norma.

2. L'article 28 del Decret 17/2015, de 10 d'abril, d'aprovació dels Estatuts de l'entitat pública empresarial Institut Balear de l'Habitatge, estableix que "L'òrgan de contractació de l'IBAVI és el Consell d'Administració, sens perjudici del que estableix la normativa autonòmica en matèria de contractació centralitzada. Les funcions que li corresponen com a òrgan de contractació es poden desconcentrar o delegar en la persona titular de la Presidència o la Gerència, en els termes que estableix la legislació reguladora del règim jurídic de l'Administració de la Comunitat Autònoma".

3. Segons disposa l'article 17.1 dels Estatuts de l'IBAVI, en general, corresponen al director o la directora gerent de l'IBAVI les facultats de direcció, administració i gestió ordinària de l'Institut, i, en particular, entre les relacionades a l'apartat 2 del precepte esmentat, la de "u) Exercir qualsevol altra facultat que el Consell d'Administració o el president o la presidenta li atribueixin expressament o hi deleguin".

4. L'acord del Consell d'Administració adoptat en la sessió de 27 d'octubre de 2021 mitjançant el qual s'autoritza la directora gerent per procedir a la "invitació d'empreses capacitades per a la realització de l'objecte del contracte per tal que presentin ofertes en el termini que es disposi, i dicti la resolució oportuna per aprovar la selecció de la millor oferta i l'adjudicació del contracte de permuta per a l'alienació de la parcel·la A (abans de l'Estudi de detall, parcel·la G) de la RES 2 a l'av. de s'Olivera, núm. 62, a Magalluf (Calvià) i de les 48 places d'aparcament construïdes en la planta soterrani de les parcel·les A i B (abans parcel·les G i F) d'aquesta RES a canvi d'edificació futura (m2 de superfície útil d'habitatge), a favor de l'empresari que presenti la proposició més avantatjosa, com també d'altres que esdevinguin necessàries per a la formalització de la transmissió patrimonial d'aquests immobles", i es ratifica l'autorització conferida a la directora gerent mitjançant la resolució del president de 24 d'agost de 2021 "perquè, si s'escau, aprovi les modificacions o addicions a les bases que, de conformitat a la normativa, s'esdevinguin necessàries, de les quals se'n donarà compte al Consell d'Administració a l'efecte de la ratificació".

5. L'article 25.1 de la Llei 7/2010, de 21 de juliol, del sector públic instrumental de la CAIB, estableix que el règim patrimonial del sector públic instrumental de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, per a les entitats amb personificació pública com és l'IBAVI, quan estableix que el règim patrimonial del sector públic instrumental de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a les entitats amb personificació pública com és l'IBAVI, és el que preveu la legislació sobre patrimoni de la Comunitat, sense perjudici que totes les funcions inherents als procediments corresponents s'hagin d'exercir pels òrgans competents de cada entitat.

6. L'article 26 dels Estatuts de l'IBAVI i, per remissió d'aquest, el Títol V de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del Patrimoni de la CAIB, i normativa de desenvolupament i supletòria, pel que fa al règim patrimonial de l'Institut Balear de l'Habitatge.

L'article 79.2 d'aquesta Llei preveu que els béns immobles propietat de les entitats de dret públic dependents de la comunitat autònoma que no siguin necessaris per al compliment de les seves finalitats poden alienar-los amb el propòsit de retornar-los al tràfic jurídic d'acord amb les seves finalitats peculiars.

L'article 97 del Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, de Patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, quant a la competència per declarar l'alienabilitat i autoritzar l'alienabilitat de bens immobles de valor superior a 500.000 euros.

7. El plec de bases particulars que ha de regir l'alienació de la parcel·la A (abans parcel·la G) del Projecte de Compensació de la RES 2 a l'Av. de s'Olivera, núm. 62, a Magalluf (Calvià) i de les 48 places d'aparcament construïdes en el soterrani d'aquesta mitjançant cessió a canvi d'edificació futura, quant a la preparació, competència i adjudicació del contracte.

8. L'article 9.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, quant a l'exclusió de l'àmbit d'aplicació d'aquesta Llei del contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i demés negocis jurídics anàlegs sobre bens immobles.

9. La Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic, preveu que les administracions públiques serveixen amb objectivitat els interessos generals i actuen d'acord als principis d'eficàcia, jerarquia, descentralització, desconcentració i coordinació, amb submissió plena a la Constitució, a la Llei i al dret, i la seva actuació es regeix pels criteris d'eficiència i servei als ciutadans. En el mateix sentit es pronuncia la Llei 3/2003, de 26 de març, de règim jurídic de l'administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

10. La Llei 4/2011, de 31 de març, de la bona administració i del bon govern de les Illes Balears, estableix els principis generals que informen la bona administració i el bon govern, d'entre els quals s'ha de fer especial esment als referits a l'article 3 apartats d), e), j) i l) referits, respectivament, a la transparència; a l'eficàcia i l'eficiència enteses, la primera, com la consecució dels objectius que es persegueixen amb el màxim de qualitat possible, i, la segona, com la utilització òptima dels mitjans per aconseguir l'eficàcia, amb introducció de la perspectiva econòmica en l'anàlisi de l'eficàcia; a la anticipació i la celeritat en virtut del

qual la manera de dissenyar polítiques i de gestionar i prestar serveis públics ha de permetre anticipar-se als problemes i a les demandes de la ciutadania i assolir els objectius pretesos tan aviat com sigui possible, sempre sense perjudici de l'eficàcia i l'eficiència; i a la governança, que contempla la necessitat de perseguir la coordinació i la cooperació entre les diferents administracions públiques.

11. L'acord adoptat pel Consell d'Administració de l'IBAVI en la sessió celebrada el 27 d'octubre de 2021, en virtut del qual es ratifica l'autorització conferida a la directora gerent per aprovar les modificacions o addicions a les bases que, de conformitat a la normativa, s'esdevinguin necessàries.

Per tot això, vistos els antecedents i les consideracions jurídiques exposades, i per raons d'interès públic, d'acord amb les competències que s'atribueixen a la Gerència en l'article 17.2.u dels Estatuts de l'IBAVI aprovats pel Decret 17/2015, de 10 d'abril i fent us de l'autorització conferida pel Consell d'Administració el 27 d'octubre de 2021, dicta la següent

Resolució

Primer.- Aprovar un nou termini fins el proper dia 10 de gener de 2022 a les 14:00 h, perquè les empreses capacitades per realitzar l'objecte del contracte patrimonial de permuta a canvi de futurs habitatges referit a la parcel·la A (abans de l'Estudi de detall, parcel·la G) de la RES 2 a l'av. de s'Olivera, núm. 62, a Magalluf (Calvià) i les 48 places d'aparcament construïdes en la planta soterrani de les parcel·les A i B (abans parcel·les G i F) d'aquesta RES, les quals seran invitades a través dels mitjans i canals de comunicació que la Gerència consideri adients, presentin ofertes referides a l'adquisició dels immobles esmentats mitjançant permuta a canvi d'edificació futura (m2 de superfície útil d'habitatge) d'acord amb les condicions següents:

- La futura edificació haurà de respectar el nombre màxim de quaranta habitatges establert en aplicació les NNSS, el PGOU i de l'ordenació detallada que estableix l'Estudi de Detall.
- L'adjudicació dels immobles mitjançant permuta es realitzarà en favor d'aquella oferta que resulti ser la més beneficiosa per a l'interès general en funció dels aspectes següents:

A) Econòmic =

- 1) Maximització del nombre total d'habitatges respectant sempre el màxim de 40 habitatges, oferint preferentment habitatges de 2 i 3 habitacions front els d'1 habitació.
- 2) Oferiment d'una major superfície útil d'habitatge -m2- (sense establir un mínim) a canvi dels immobles objecte de la permuta.

B) Qualitatius =

- 1) Compromís de reducció dels terminis de redacció de projectes i execució d'obres estimats a les bases aprovades el 24 d'agost de 2021 (8 i 17 mesos, respectivament).
- 2) Compromís d'obtenció de certificació d'eficiència energètica de classe A.
- 3) Compromís de dotar els habitatges de ventilació creuada amb doble orientació en direcció vers el vent dominant.
- 4) Compromís de contractar l'energia elèctrica del comptador d'obres amb una tarifa d' "energia verda".
- 5) Compromís de reutilització i/o reciclatge d'un major percentatge de residus sobre el mínim fixat a les bases aprovades el 24 d'agost de 2021 (50 %).

L'adjudicatari del contracte haurà de justificar aquests compromisos, si s'escau, conformement al previst a les bases aprovades el 24 d'agost de 2021.

Segon.- Publicar aquesta resolució, així com també la dictada per la Gerència el passat 5 de novembre de 2021, a la pàgina web de l'IBAVI.

Tercer.- Donar compte d'aquesta resolució al Consell d'Administració de l'IBAVI.

Palma, 17 de desembre de 2021

La directora gerent

Cristina Ballester Parets