



Informe jurídic sobre la proposta de plecs de clàusules administratives particulars que regeixen la contractació del servei d'allotjament i acollida dels estadants de la Residència FABERLLULL Olot.

Antecedents

El 6 de juny de 2024, ha tingut entrada en aquesta Assessoria Jurídica, la proposta de contracte esmentada a l'encapçalament.

Consideracions prèvies

I. Segons s'exposa a la memòria justificativa d'aquesta contractació, el Consorci de l'Institut Ramon Llull va incorporar el desembre de 2018 la residència Faber d'Olot, que ha estat l'origen de la xarxa internacional de residències Faberllull, les quals constitueixen un espai per a professionals del món de les arts, les ciències i les humanitats (escriptors, traductors, artistes de diverses disciplines, estudiosos, científics, etc.) que venen a treballar en els seus respectius projectes.

Aquesta residència internacional la va iniciar l'any 2016 l'Ajuntament d'Olot. I a partir de la incorporació de l'IRL al 2018, s'han signat dos convenis els anys 2019 i 2023 entre ambdues institucions, per a la seva continuïtat. En el darrer conveni de 28 d'abril de 2023, l'IRL s'obliga a encarregar-se de l'organització i la gestió directa de la residència, assumint els serveis i subministraments que es derivin del seu funcionament, i en concret la contractació de l'allotjament dels estadants i les despeses necessàries per dur a terme les activitats.

Fruit d'aquests compromisos l'IRL, davant la no disposició de mitjans materials ni personals suficients per fer-hi front, ha de licitar el servei d'allotjament i acollida dels estadants de la residència Faberllull Olot, que ha de cobrir els tres vessants següents:

- Servei d'allotjament i manutenció (esmorzar i sopar).
- Posada a disposició d'un espai comú i neteja que serveixi també d'oficina.
- Posada a disposició d'una sala de conferències.



Tenint en compte la singularitat d'una licitació com aquesta, que a més ve realitzant-se al mateix establiment hotelier des de la seva creació, cal assegurar la màxima concurrència possible, establint unes condicions de licitació que ho facin possible, i en aquesta línia es proposaran alguns canvis als plecs.

La licitació es fa per un import màxim de 43.378,99 € (IVA inclòs), i un valor estimat de 195.606,59 €. La durada inicialment prevista és des de l'1 d'agost al 31 de desembre de 2024, amb la possibilitat de pròrroga pels anys 2025 i 2026.

Consideracions jurídiques

Primera.- En la línia de facilitar la concurrència en la licitació es proposen els següents canvis en les condicions de la prestació:

- Els plecs demanen la posada a disposició d'un espai comú separat de la resta d'hostes, que permeti als residents trobar-se i treballar junts. Aquest espai haurà de trobar-se a una distància màxima de 100 metres de les habitacions i tenir una superfície igual o superior a 40 m². Per altra banda, també es requereix la posada a disposició d'una sala de conferències, que només s'utilitzarà en determinades ocasions, per xerrades, seminaris i trobades, i ha de comptar amb material de projecció audiovisual, i els elements de so i informàtica propis d'aquest tipus de sales. L'aforament ha de ser superior a 20 persones.

Tenint en compte que la sala de conferències és només d'ús puntual, i que no és per tant, un element central de la prestació, es recomana permetre que l'allotjament pugui tenir una sala polivalent, i que per tant, l'espai comú es pugui convertir en els moments requerits en sala de conferències, respectant la capacitat mínima i els elements tècnics previstos. Amb això s'afavoriria que es poguessin presentar licitadors que malgrat no disposar d'una sala de conferències pròpiament dita, sí que tinguessin la capacitat d'adaptar-ne una altra amb les mateixes garanties. En aquest cas, es podria incloure la disposició dels dos espais per separat, com un criteri de valoració.

A més, atès que es preveu que les dates de posada a disposició de la sala de conferències s'acordin entre el Lull i l'adjudicatari de comú acord, si s'unifiquen els dos espais, al ser l'espai comú d'ús exclusiu de la residència i dels residents, seria el propi Lull qui decidís unilateralment les dates i hores en què es destinés a sala de conferències.

Per altra banda, no queda justificat a l'expedient el requisit de trobar-se l'espai comú a una distància màxima de 100 metres de les habitacions. En primer lloc



perquè no totes les habitacions estaran a la mateixa distància, i en segon, perquè al trobar-se tot dins el mateix equipament, no sembla que la distància concreta suposi una característica que interfereixi o condicioni les activitats de la residència.

També cal fer esment que s'estableix un preu unitari tant per a la sala conferències (1.567,50 €), com per a l'espai comú i neteja (2.413,40 €). El primer que cal dir aquí és que tal i com estan previstos aquests dos preus, no es tractaria de preus unitaris referits als diferents components de la prestació o a les seves unitats que es lliurin o executin, sinó de preus aplicables a un tant alçat a la totalitat o a una part de les prestacions del contracte, d'acord amb allò establert a l'article 102 LCSP. I en segon lloc, tenint en compte que, com hem vist, la sala de conferències és d'ús puntual i indeterminat, caldria plantejar-se, en aquest cas sí, establir un preu unitari per a cada ús puntual que se'n faci, fet que suposaria una retribució més concordant amb l'ús real de l'espai.

Finalment dir en aquest punt que la superfície de la sala comuna ha de ser igual o superior a 40 m², mentre que per altra banda, s'estableix com a criteri de valoració que s'augmenti aquesta superfície. Si es fa entre 50-60 m², s'obté 1 punt. Si és entre 61-70 m² són 3 punts. I en el cas que es superin els 70 m² s'atorguen 5 punts. Per tant, veiem com la franja entre 40 i 50 m² queda sense puntuar no essent obligatòria.

- Un altre aspecte sobre el que incideixen els plecs són les habitacions. Aquestes hauran de ser individuals àmplies i amb mobiliari adequat a les necessitats d'una estada de treball, estudi i investigació. Han de disposar de connexió sense fil a internet, ser silencioses, exteriors i amb vistes i tenir un bany privat. Han d'estar degudament climatitzades i poden disposar d'un espai de cuina. I a l'apartat dels criteris de valoració, es preveu l'atorgament d'1 punt si l'habitació té finestra, 3 punts si té balcó i 5 punts si té terrassa. I pel que fa a la superfície, es dona 1 punt si l'habitació té entre 16 i 20 m², 3 punts si té entre 21 i 24 m², i 5 punts si té més de 24 m².

Segons la normativa actual de les categories hoteleres a Catalunya, prevista al Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, els hotels de 3 estrelles, mínim requerit en aquesta licitació, han de tenir les habitacions individuals amb una superfície mínima de 8 m², i comptar amb un bany de superfície mínima de 3 o 4 m², en funció de si és el 25% amb bany petit o el 75% amb bany gran. Per tant, la superfície mínima total estaria entre els 11 i 12 m². Com passava en el cas anterior, hi hauria una franja entre els 12 i els 16 m² que quedaria sense puntuar no essent en principi obligatòria. Deixant de banda que no queda clar com es puntuaria una oferta en el cas que hi haguessin habitacions de més d'una franja, fet que no pot deixar-se a interpretació en un criteri objectiu.



I en l'altre criteri, si tenim en compte que si ja es demana com a requisit que l'habitació tingui vistes, sembla que aquestes haurien de ser a través de finestra, balcó o terrassa. I per tant, en qualsevol dels casos s'estaria puntuant un requisit mínim. Per altra banda, cal tenir en compte que el concepte de terrassa o balcó pot ser interpretable en alguns casos, i aquí estem en un criteri objectiu, que hauria de tenir una aplicació automàtica sense marge per a la valoració. En aquest sentit també apuntar que l'anteriorment mencionat Decret 75/2020 estableix que:

En la modalitat Hotel, les habitacions amb terrasses de superfície mínima d'1,20 m² poden computar el 25% de superfície de la terrassa com a superfície d'habitació.

Les terrasses més grans de 3 m² podran computar, com a màxim, un 15% del total de la superfície de l'habitació amb un màxim d'1 m² per terrassa.

Per tant, és una previsió que també caldria tenir en compte no només en aquest criteri dels elements exteriors, sinó també en l'anterior de la superfície de les habitacions.

Per altra banda tampoc es pot oblidar que en un establiment hotelier poden haver-hi habitacions amb diverses característiques, i així unes tenir finestres, altres balcó i altres terrassa. Atès que ens trobem davant un criteri objectiu, i com hem dit anteriorment, no queda clar com es puntuaria el fet que no totes les habitacions tinguessin de la mateixa modalitat de vistes exteriors.

- A nivell geogràfic, es demana com a requisit de participació que l'establiment estigui situat a una distància màxima del centre de la ciutat d'Olot (plaça del Rector Ferrer) de dos quilòmetres, del tal manera que els residents puguin arribar al centre i desplaçar-se als centres d'activitats a peu.

És un fet justificable, a nivell de concurrència, que si la residència és un projecte conjunt amb l'Ajuntament d'Olot, el recinte on tingui lloc sigui al mateix terme municipal. Una altra cosa és la decisió que hagi d'estar a una distància màxima del centre de la ciutat, fet que pot restringir la participació d'altres eventuals establiments del mateix municipi. La justificació que es proposa als plecs per establir aquesta distància màxima és la possibilitat de fer desplaçaments als centres d'activitats a peu. Ni al conveni ni al PPT es descriuen aquestes activitats que es portarien a terme dins el nucli urbà olotí, i que en tot cas no queda molt clar que siguin constants, atès el requeriment d'un espai comú i una sala de conferències a la mateixa residència.

Tenint en compte el caràcter limitatiu d'aquesta condició geogràfica, i el fet que segurament els residents també faran desplaçaments a d'altres indrets de la comarca o del país, caldria justificar més detalladament la necessitat d'aquesta



distància màxima concreta, o en cas contrari, obrir la licitació a la totalitat d'establiments del terme municipal.

Segona.- Pel que fa als àpats, el PPT estableix que el menú diari es pactarà d'acord amb les necessitats que estipuli la direcció de la residència, i es tindran en compte les restriccions alimentaris dels residents.

Per altra banda, també es preveu com a criteri de valoració l'atorgament de 5 punts per la disponibilitat d'àpats, varietat i capacitat d'adaptació dels menús a clients amb restriccions alimentàries religioses, voluntàries o mèdiques; i uns altres 5 punts per la disponibilitat horària a l'hora d'adaptar-se a les necessitats del grup.

Si ja es preveu com a requisit de participació que es pactarà el menú i es tindran en compte les restriccions alimentaris dels residents, en certa manera ja s'està requerint una disponibilitat d'àpats, varietat i capacitat d'adaptació pels residents amb restriccions alimentàries religioses, voluntàries o mèdiques. I per altra banda, tenint en compte que ens trobem davant un criteri de valoració automàtica, puntuar aquesta predisposició dels licitadors amb uns marges de negociació tan amplis, no atorga una seguretat jurídica suficient per determinar amb certesa al que està obligat o no l'adjudicatari. Per aquests motius cal replantejar el criteri i fer-lo realment objectiu i que vagi més enllà dels mínims de participació requerits.

Tercera.- L'apartat de la solvència tècnica preveu que es pugui acreditar per un dels dos mitjans següents:

- Una descripció de l'equip tècnic o de les unitats tècniques, integrades o no a l'empresa, participants en el contracte, especialment aquells encarregats del control de qualitat.
- Les titulacions acadèmiques i professionals de l'empresari i el personal directiu de l'empresa i, en particular, del personal responsable de l'execució del contracte

En una licitació amb aquest objecte, no semblen dos mitjans adients per acreditar la solvència tècnica. Cal per tant substituir-los per altres que tinguin més relació amb l'objecte del contracte i més transcendència en la seva execució material, en els termes establerts a l'article 90 LCSP.

Quarta.- A l'apartat P del quadre de característiques es preveu que el termini de garantia contractual sigui fins el 31 de desembre de 2026 o de la seva pròrroga. Cal recordar que en aquesta licitació no es preveu la possibilitat de pròrroga, sinó una durada total des de l'1 d'agost de 2024 (o des de la data de signatura del contracte, si aquesta fos posterior) fins el 31 de desembre de 2026.



Cinquena.- L'annex VII estableix que l'execució de l'objecte del contracte no implica el tractament de dades personals. Tenint en compte que aquests tipus d'allotjament han de portar un registre dels seus hostes, cal assegurar-se que realment la seva execució no impliqui el tractament de dades personals per part de l'adjudicatari.

Conclusió

S'informa favorablement la proposta de plecs de clàusules administratives particulars que regeixen la contractació del servei d'allotjament i acollida dels estadants de la Residència FABERLLULL Olot, d'acord amb les consideracions jurídiques anteriors.

Marc Serra i Serrats

Esther González Aznar
Advocada de la Generalitat