



EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN N°: **Patrimonio 1/2019**

TIPO DE CONTRATO: **Arrendamiento.**

OBJETO: **Arrendamiento de un inmueble para ubicar la sede de la Oficina de Prevención y Lucha contra la Corrupción de las Illes Balears en el municipio de Palma.**

PROCEDIMIENTO Y FORMA DE CONTRATACIÓN: **Concurso público**

Pliego de prescripciones técnicas para contratar el arrendamiento de un local para ubicar la sede de la Oficina de Prevención y Lucha contra la Corrupción de las Illes Balears en el municipio de Palma

Expediente: Patrimonio 1/2019

Índice

1. Objeto
2. Localización y superficie
 - 2.1 Localización
 - 2.2 Superficie
3. Requerimientos funcionales y propuesta de adecuación
 - 3.1. Requerimientos
 - 3.2. Valoración
 - 3.3. Propuesta de adecuación
4. Documentación técnica
5. Disponibilidad y periodo de carencia



1.OBJETO

El objeto de este Pliego es establecer las prescripciones técnicas que tienen que regir el expediente de contratación de un arrendamiento urbano, para ubicar la sede de la Oficina de Prevención y Lucha contra la Corrupción de las Illes Balears en el municipio de Palma.

2. LOCALIZACIÓN Y SUPERFICIE

2.1. Localización

El inmueble tiene que estar ubicado en el municipio de Palma.

2.2. Superficie

La superficie útil tiene que ser mínimo de 200,00 m². Todas las referencias a metros cuadrados (m²) de este documento se entenderán hechas en metros útiles.

3. REQUERIMIENTOS FUNCIONALES Y PROPUESTA DE ADECUACIÓN

3.1 Requerimientos

La oferta debe contener todas las características que se detallan a continuación y que serán objeto de valoración para el informe técnico correspondiente, según se establece en el apartado 5.3. del Pliego de Condiciones administrativas particulares.

3.2 Valoración

Sin perjuicio de que el inmueble cuente con los servicios mínimos exigidos en el apartado 3.3.2 siguiente, los elementos objeto de valoración, además de la oferta económica, son los que a continuación se relacionan, ordenados por orden decreciente de importancia, y ponderándose de acuerdo con la tabla incluida en el apartado 5.3.1 del pliego de cláusulas administrativas particulares:

3.2.1. Superficie

El local debe disponer de una superficie útil para posibilitar los siguientes espacios:

- 6 despachos individuales (uno de ellos con un mínimo de 15 m² y el resto con un mínimo de 10 m²).
- Espacio diáfano para 12 puestos de trabajo aproximadamente, con una superficie libre por trabajador de 2 m²
- 1 sala de reuniones.



- 1 zona adecuada para la recepción y sala de espera para los ciudadanos.
- 2 cuartos de baño, al menos uno de los cuales debe cumplir la normativa vigente en materia de accesibilidad. Si no cumpliera actualmente la normativa, debe poder cumplirla después de la adjudicación del contrato.
- 1 sala de limpieza con una medida adecuada a su función que podrá estar vinculada en uno de los baños.
- 1 habitáculo para alojar dispositivos informáticos y electrónicos como: máquinas de reprografía, servidor, SAI, RAC y centralita telefónica.

3.2.2. Antigüedad

Se valorará positivamente la menor antigüedad del inmueble.

3.2.3. Situación

Por motivos funcionales, económicos y de atención a la ciudadanía, se valorará positivamente las zonas más próximas al centro de Palma y de fácil aparcamiento.

3.2.4. Proximidad al transporte público

Se valorará positivamente la facilidad de acceso en transporte público al edificio tanto de los empleados públicos como de los ciudadanos.

3.2.5. Posibilidad de aparcamiento.

Se valorará positivamente el ofrecimiento de plazas de aparcamiento en el propio inmueble, en el que puedan estacionar los usuarios del centro.

3.3 Propuesta de adecuación

3.3.1. La propuesta de adecuación del local o edificio prevista en el apartado 6.1 del pliego de cláusulas administrativas particulares, se tiene que incluir dentro del sobre B. Esta propuesta será ponderada de conformidad con un juicio de valor, con la puntuación máxima que se establece en el apartado 5.3.1. del Pliego de Condiciones administrativas particulares.



3.3.2. El inmueble, una vez adecuado, deberá reunir las condiciones de habitabilidad para el uso convenido, y contar con las instalaciones siguientes:

- Electricidad con potencia de 220 Kw.
- Instalación de fontanería.
- Iluminación suficiente (preferentemente natural) según los niveles establecidos para los usos requeridos.
- Techo o suelo técnico para facilitar la adaptación de las instalaciones eléctricas y de datos.
- Climatización (frío y calor) por sectores. Se debe tener en cuenta la posibilidad, o no, de ventilar de manera natural.
- Sistema de alimentación ininterrumpida para equipos informáticos.
- Sistemas homologados de protección contra incendios.
- Sistemas de seguridad, con especial mención al sistema de control de intrusión.
- Red integrada de voz y datos: El habitáculo donde se integre la red reunirá los requisitos básicos necesarios para el funcionamiento de los servicios en cuanto a climatización, extinción automática de incendios, alimentación eléctrica directa desde el cuadro general, etc.
- Las instalaciones y espacios, serán los necesarios para el correcto funcionamiento de los servicios generales del edificio y tienen que cumplir con la normativa técnica en vigor.

3.3.3. Se tiene que dar cumplimiento con el CTE en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con movilidad reducida (Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Islas Baleares). Si no cumple la normativa, debe poder cumplirla después de la adjudicación del contrato, mediante obras de adaptación. Esta circunstancia se acreditará mediante un certificado de un ingeniero, arquitecto o arquitecto técnico colegiado.

3.3.4. El licitador tiene que presentar unos planos orientativos con una propuesta de distribución según la descripción orientativa indicada en el punto 3.2.1 anterior.

4. Documentación técnica

La valoración técnica de los inmuebles ofrecidos, se hará a partir de la documentación aportada. En el sobre B se tiene que incluir la información y los documentos siguientes:



- Escritura pública de titularidad del inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Certificado actualizado del Registro de la Propiedad, que acredite la titularidad del inmueble, las cargas, servidumbres, gravámenes o afecciones que pueda tener.
- Certificado catastral actualizado del inmueble.
- Certificado de estar al corriente del pago del impuesto sobre bienes inmuebles.
- Certificado de estar al corriente del pago de la tasa de residuos sólidos urbanos.
- Certificado relativo al estado de deudas de la comunidad de propietarios, si el inmueble está en régimen de propiedad horizontal.
- Informe de la administración pública competente sobre el uso, la idoneidad de la ubicación y los parámetros urbanísticos (DA 7ª de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre).
- Declaración firmada por el titular del inmueble relativa al número de plazas de aparcamiento ofrecidas.
- Certificación de eficiencia energética del inmueble.
- Propuesta de adecuación del edificio a los requerimientos funcionales y de superficie establecidos en el apartado 3 de estos Pliegos. Esta propuesta tiene que incluir:
 - Memoria justificativa de la propuesta presentada.
 - Memoria de calidades con especificación de materiales, texturas y colores.
 - Memoria de calidades de las instalaciones.
 - Cuadro comparativo de las superficies útiles de la propuesta.
 - Plantas, alzados, secciones, detalles, perspectivas o fotografías que se consideren adecuadas o que justifiquen los requisitos exigidos en los pliegos.
 - Planos de emplazamiento y accesos.

5. Disponibilidad y periodo de carencia

Una vez formalizado el contrato de arrendamiento, el arrendador tiene que hacer, con la supervisión de los técnicos de la Oficina, la adecuación del inmueble propuesta, en un



plazo máximo de 2 meses. Todos los proyectos técnicos necesarios y las direcciones de obras irán a cargo del arrendador.

La parte arrendadora se obliga a solicitar todos los permisos o licencias que sean necesarios y también a entregar el inmueble adecuado con plena disponibilidad para la parte arrendataria.

En caso de que, por causa imputable a la parte arrendadora, la adecuación no se ajuste a las condiciones propuestas será motivo de resolución del contrato sin que se pueda generar ninguna indemnización en favor de esta por la adaptación hecha o el plazo de carencia transcurrido.

Cada mes de retraso en la adecuación por causa imputable a la parte arrendadora supondrá un aumento por el mismo periodo en el plazo de carencia.

La correcta adecuación y posterior entrega tiene que contar con el informe favorable de la Oficina de Prevención y Lucha contra la Corrupción de las Illes Balears.