

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA D'HISENDA I RELACIONS EXTERIORS

14080

Resolució de la consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors per la qual s'aproven els plecs de clàusules administratives particulars, de prescripcions tècniques i el model d'oferta econòmica; i s'acorda l'obertura del procediment, per concurs públic, per a l'arrendament d'un immoble a Eivissa per ubicar la nova seu de la Direcció General d'Infància, Joventut i Família.(DGTPF 184/2020 PATRIM)

Fets

1. El 6 de novembre de 2020, va tenir entrada a la Conselleria d'Hisenda Relacions Exteriors (registre d'entrada núm. L15E6488/2020), l'ofici de 5 de novembre de 2020 del secretari de la Conselleria d'Afers Socials i Esports, acompanyat amb documentació per tramitar un expedient d'arrendament, mitjançant concurs públic, d'un immoble a Eivissa per ubicar la nova seu de la Direcció General d'Infància, Joventut i Família.

2. Es varen remetre, adjunts a l'ofici esmentat, els documents següents:

- Memòria justificativa del secretari general de 8 d'octubre de 2020.
- Informe relatiu al preu de l'expedient d'arrendament per concurs del cap de departament d'Assumptes Generals.
- Informe de mitja mostral de mercat de lloguer d'immobles al centre de la ciutat d'Eivissa amb característiques de local-oficina, de la Direcció General d'Arquitectura i Rehabilitació, de 29 de juliol de 2020.
- Esborrany dels PCP i PPT.
- Proposta de la consellera d'Afers Socials i Esports per la qual s'insta a la conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors iniciar l'expedient d'arrendament, de 19 d'octubre de 2020.
- Proposta de Resolució d'autorització de la despesa de la directora general d'Infància, Joventut i Famílies, de 26 d'octubre de 2020.
- Certificat de despeses pluriennals compromeses del cap de servei de Gestió Econòmica, de 22 d'octubre de 2020.
- Certificat de la Direcció General de Pressupost de despeses pluriennals, de 27 d'octubre de 2020.
- RF, de 16 d'octubre de 2020.

3. El 13 de novembre de 2020 es va dictar Resolució d'inici d'aquest expedient.

4. El 20 de novembre de 2020, es va sol·licitar informe jurídic dels plecs, al Departament Jurídic i Administratiu de la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exterior, segons l'establert a l'article 84 de Decret 127/2005, de 16 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, de patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

5. El dia 3 de desembre de 2020, el Departament Jurídic Administratiu de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques va evacuar informe favorable respecte del plec de condicions particulars, del plec de prescripcions tècniques i del model d'oferta econòmica del contracte de referència.

6. El 11 de desembre de 2020, la tècnica II del Servei de Patrimoni va emetre informe favorable en relació amb l'expedient de referència.

7. Informe favorable de fiscalització prèvia limitada per part de la Intervenció General, de 8 de febrer de 2021.

Fonaments de dret

1. L'article 65 i els següents de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 49, de 24 d'abril), el Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 192, de 24 de desembre de 2005) i la resta de disposicions aplicables.

2. Els articles 131 i següents del Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el reglament de desplegament de la Llei 6/2001.

3. El Decret 9/2019, de 2 de juliol, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual es determina la composició del Govern i s'estableix l'estructura de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 88, de 3 de juliol).

4. El Decret 10/2019, de 2 de juliol, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual es disposa el nomenament dels membres del Govern de les



Illes Balears (BOIB núm. 88, de 3 de juliol).

5. El Decret 21/2019, de 2 d'agost, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual es modifica el Decret 12/2019, de 2 de juliol, pel qual s'estableixen les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 106, de 2 d'agost).

6. El Decret 62/2019, de 2 d'agost, pel qual es nomenen els alts càrrecs de la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors (BOIB núm. 107, de 3 d'agost).

Resolució

1. Aprovar l'expedient de referència.
2. Aprovar els plecs de clàusules administratives particulars, de prescripcions tècniques i el model d'oferta econòmica que regiran el concurs.
3. Acordar l'obertura del procediment de concurs públic, d'acord amb el que estableix la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i el Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei esmentada.

Interposició de recursos

Contra aquesta Resolució —que esgota la via administrativa— es pot interposar recurs potestatiu de reposició davant la consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà d'haver-se notificat i publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, d'acord amb l'article 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i l'article 57 de la Llei 3/2003, de 26 de març, de règim jurídic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

També es pot interposar directament recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears en el termini de dos mesos a comptar a partir de l'endemà d'haver-se notificat i publicat la Resolució, d'acord amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Palma, 10 de febrer de 2021

La consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors

Rosario Sánchez Grau

Plec de condicions particulars per contractar l'arrendament d'un immoble a Eivissa per ubicar-hi la seu de la Direcció General d'Infància, Joventut i Famílies de la Conselleria d'Afers Socials i Esports .

Aprobat per resolució de la consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors dia de de, d'acord amb l'article 134.2, en connexió amb l'article 84, del Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del Patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, aprovat pel Decret 127/2005, de 16 de desembre, havent-ne emès un informe el Servei Jurídic de la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors de dia 3 de desembre de 2020.

Contracte d'arrendament:

- Procediment d'adjudicació: obert
- Forma d'adjudicació: concurs
- Tramitació: ordinària

Descripció del contracte:

Òrgan de contractació: Consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors.

Servei: Servei de Patrimoni.

Òrgan interessat: Direcció General d'Infància, Joventut i Famílies de la Conselleria d'Afers Socials i Esports.

Objecte del contracte: arrendament d'un immoble a Eivissa per ubicar-hi la seu de la Direcció General d'Infància, Joventut i Famílies de la Conselleria d'Afers Socials i Esports .

**Exp. SEINCO: AMBDE 2021/ 26 Núm. d'exp. Patrimoni: 184/2020****Necessitats administratives que s'han de satisfer:** allotjar-hi la seu de la Direcció General d'Infància, Joventut i Famílies de la Conselleria d'Afers Socials i Esports .**Preu base de licitació de l'arrendament:** 272.448,00 euros, IVA inclòs

Partida Pressupuestària	ANY	Despesa
17201 G/313C01/20200/00	2021	22.704,00€
17201 G/313C01/20200/00	2022	27.244,80€
17201 G/313C01/20200/00	2023	27.244,80€
17201 G/313C01/20200/00	2024	27.244,80€
17201 G/313C01/20200/00	2025	27.244,80€
17201 G/313C01/20200/00	2026	27.244,80€
17201 G/313C01/20200/00	2027	27.244,80€
17201 G/313C01/20200/00	2028	27.244,80€
17201 G/313C01/20200/00	2029	27.244,80€
17201 G/313C01/20200/00	2030	27.244,80€
17201 G/313C01/20200/00	2031	4.540,80€

Codi CPV: 70130000-1**Índex****Caràcter i règim jurídic del contracte**

Caràcter del contracte

Normativa aplicable

Disposicions generals

Objecte del contracte

Pressupost del contracte

Existència de crèdit

Durada del contracte

Revisió de preus

Procediment i forma d'adjudicació

Capacitat per contractar**Licitació**

Presentació de proposicions

Formalitats de les proposicions

Contingut de les proposicions

Adjudicació i formalització del contracte

Mesa de Contractació

Obertura de les ofertes

Criteris d'adjudicació i valoració

Perfeccionament del contracte

Formalització del contracte

Execució del contracte

Reparacions i reformes

Pagaments

Extinció del contracte

Exclusió de la resolució del contracte per impagament de la fiança



Ordre jurisdiccional i arbitratge

Annex: Model d'oferta econòmica

1. Caràcter i règim jurídic del contracte

1.1. Caràcter del contracte

El contracte de què és objecte aquest Plec és de caràcter privat.

1.2. Normativa aplicable

1.2.1. El contracte és de naturalesa privada i es regeix, quant a la preparació, la tramitació i l'adjudicació, per la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, pel Reglament de desplegament, aprovat pel Decret 127/2005, de 16 de desembre, i per les clàusules que conté aquest Plec i el Plec de prescripcions tècniques. Per resoldre els dubtes i les llacunes que es puguin presentar, s'aplicaran els principis de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP).

1.2.2. Quant als efectes i l'extinció del contracte, són aplicables aquest Plec i el Plec de prescripcions tècniques, el contracte que es formalitzi, la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU), i, supletòriament, el Codi civil.

2. Disposicions generals

2.1. Objecte del contracte

2.1.1. L'objecte d'aquest contracte és l'arrendament d'un immoble a Eivissa per ubicar-hi la seu de la Direcció General d'Infància, Joventut i Famílies de la Conselleria d'Afers Socials i Esports. A aquest efecte, l'adjudicatari ha de formalitzar un contracte amb l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

2.1.2. La superfície útil de l'immoble ha d'estar compresa entre un mínim de 70m² i un màxim de 120 m². Les referències que aquest Plec de condicions particulars fa a metres quadrats (m²) s'han d'entendre fetes a m² útils.

2.1.3. No s'acceptaran ofertes d'immobles que no tinguin la superfície útil mínima exigida. Les ofertes que superin el màxim de 120 m², sempre que no excedeixin de 150 m², s'acceptaran però no rebran cap puntuació pels metres de més.

2.1.4. Les propostes de licitació que es presentin han de reunir les condicions d'accessibilitat requerides per la normativa d'aplicació

2.2. Pressupost del contracte

El preu màxim de l'oferta d'arrendament és de 27.244,80 euros anuals (IVA inclòs), és a dir, un màxim de preu d'arrendament de 2.270,40 euros mensuals (IVA inclòs). El preu del metre quadrat és de 18,92 euros (amb IVA). Els licitadors poden formular ofertes econòmiques que millorin el pressupost de licitació. Les quanties econòmiques d'aquest Plec s'han d'entendre sempre amb l'IVA inclòs.

2.3. Existència de crèdit

Es fa constar que es disposa de crèdit per atendre les obligacions que es deriven del compliment del contracte fins que finalitzi.

El crèdit per atendre les obligacions econòmiques del contracte s'ha d'aplicar a càrrec de la partida pressupostària 17201 G/313C1/20200/00 dels pressuposts de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a l'any 2021 i següents.

2.4. Durada del contracte

2.4.1. La durada d'aquest contracte és de deu anys i amb data d'inici prevista de l'1 de març de 2021, de manera obligatòria per a la part arrendadora i potestativa per a la part arrendatària.

2.4.2. Així mateix, la part arrendatària —en qualsevol moment i amb un preavís de tres mesos— pot considerar finalitzat el contracte o les pròrrogues corresponents, de manera que l'obligació de pagament de la renda queda limitada al darrer mes en què s'hagi ocupat l'espai efectivament. En cas de resolució anticipada per la part arrendatària, la part arrendadora pot reclamar la part proporcional de la despesa que hagi efectuat per adequar l'immoble a les necessitats de l'Administració, pel temps que resti de contracte.

2.4.3. El contracte d'arrendament es pot prorrogar tàcitament, com a màxim, pel mateix període que el contracte principal, en el cas que cap de les parts contractants no es manifesti en sentit contrari mitjançant un preavís amb almenys tres mesos d'antelació a l'acabament del contracte o de les pròrrogues corresponents.



2.4.4. En el cas de pròrroga, es mantindrà el preu de l'arrendament inicial per al onzè any del contracte i s'actualitzarà els anys següents segons el que estableix l'apartat següent.

2.5. Revisió de preus

La renda anual no serà objecte de revisió de preus al llarg del contracte principal. En cas de pròrroga la renda es pot actualitzar, amb la justificació econòmica prèvia de conformitat amb el sistema establert en l'article 4.6 de la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola, segons el qual l'índex de variació anual aplicable és l'índex de preus del lloguer d'oficines.

2.6. Procediment i forma d'adjudicació

L'adjudicació del contracte s'ha de dur a terme mitjançant un concurs públic pel procediment ordinari, previst en els articles 133 i 134, en connexió amb els articles 84 i concordants del Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, aprovat pel Decret 127/2005, de 16 de desembre.

3. Capacitat per contractar

Poden contractar amb l'Administració les persones físiques i les persones jurídiques que, tenint la capacitat legal necessària, no estiguin compreses en qualsevol de les circumstàncies que preveu l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic. La capacitat s'ha d'acreditar en els termes que estableix la clàusula 4.3.1 d'aquest Plec.

4. Licitació

4.1. Presentació de proposicions

4.1.1. Per participar en el concurs que regula aquest Plec, el licitador ha de presentar la documentació exigida al lloc i en el termini que s'assenyali en l'anunci de publicació i, en tot cas, dins el termini d'un mes des de la data de publicació de l'anunci en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* (BOIB).

4.1.2. Tots els terminis s'han d'entendre referits a dies naturals, llevat que s'indiqui expressament que són dies hàbils. Si el terme final indicat és dissabte o festiu, s'entén prorrogat al primer dia hàbil següent.

4.1.3. La presentació de proposicions pressuposa que l'interessat accepta incondicionalment les clàusules d'aquest Plec i que coneix el Plec de prescripcions tècniques del contracte; ambdós s'hauran pogut examinar a les oficines indicades en l'anunci de licitació.

4.1.4. Les oficines receptores han de donar entrada a cada proposició en què constin el nom del licitador, la denominació de l'objecte de la licitació i el dia i l'hora de presentació. No es pot retirar la proposició una vegada que s'hagi presentada.

4.1.5. Quan la documentació s'envii per correu, el licitador ha de justificar la data de l'enviament a l'oficina de Correus i anunciar a l'òrgan de contractació —per fax, telegrama o correu electrònic— que s'ha enviat l'oferta el mateix dia. En el darrer cas —missatge electrònic—, només s'admet si s'envia a l'adreça que s'expressi en l'anunci. Sense la concurrència d'ambdós requisits no s'admetrà la documentació si l'òrgan de contractació la rep després de la data i l'hora d'acabament del termini que s'assenyala en l'anunci. En cap cas, no s'admetrà si transcorren els deu dies naturals següents a la data indicada i no s'ha rebut la documentació.

4.1.6. També s'admetran les proposicions presentades d'acord amb les disposicions legals i que compleixin els requisits que s'hi estableixen, sempre que tinguin entrada al registre de l'òrgan de contractació abans del dia i l'hora d'acabament del termini.

4.1.7. Cada licitador no pot presentar més d'una proposició referida al mateix immoble. La infracció d'aquesta norma dona lloc a la no admissió de totes les propostes subscrites pel licitador.

4.2. Formalitats de les proposicions

4.2.1. Les proposicions han de constar en tres sobres tancats i signats pel licitador o per qui el representi; en cadascun s'ha de fer constar l'objecte del concurs, el títol indicatiu del contingut i la denominació del licitador (amb el NIF, el nom i els llinatges de qui signi la proposició i el caràcter amb què ho fa). També s'hi han de fer constar el telèfon, el fax i l'adreça de correu electrònic de contacte.

4.2.2. Els títols dels sobres han de ser els següents:

- Sobre A. “**Documentació del titular.** Arrendament d'un immoble a Eivissa per ubicar-hi la seu de la Direcció General d'Infància, Joventut i Famílies de la Conselleria d'Afers Socials i Esports”.
- Sobre B. “**Documentació tècnica i jurídica de l'immoble.** Arrendament d'un immoble a Eivissa per ubicar-hi la seu de la Direcció





General d'Infància, Joventut i Famílies de la Conselleria d'Afers Socials i Esports ”.

- Sobre C. “**Proposta econòmica.** Arrendament d'un immoble a Eivissa per ubicar-hi la seu de la Direcció General d'Infància, Joventut i Famílies de la Conselleria d'Afers Socials i Esports ”. Ha de contenir el preu d'arrendament d'acord amb el model annex del Plec.

4.2.3. Els documents han de ser originals o còpies autenticades per un notari o l'autoritat administrativa competent i han d'estar escrits en una de les llengües oficials de les Illes Balears o traduïts oficialment a una d'aquestes llengües.

4.2.4. Les declaracions o els compromisos que es presentin han d'estar signats per qui acrediti poder legal suficient.

4.3. Contingut de les proposicions

4.3.1. El sobre A ha de contenir la documentació següent:

a. Quant a la personalitat i la capacitat del licitador:

- Si el licitador és una persona física, ha de presentar el seu DNI o, si escau, passaport.

- Si el licitador és una persona jurídica, ha de presentar el NIF de l'empresa i l'escriptura de constitució o de modificació, degudament adaptada a la llei i inscrita en el Registre Mercantil.

- En qualsevol cas, el licitador proposat com a adjudicatari ha d'aportar, en el termini màxim de cinc dies hàbils, els certificats que acreditin que està al corrent en les obligacions legals i tributàries amb l'Administració de l'Estat i de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i amb la Seguretat Social, imposades per les disposicions vigents, llevat que ja els hagi presentat en el sobre de documentació administrativa.

b. Quant a la representació dels licitadors:

Si no signa la proposició econòmica el titular registral de l'immoble, s'ha d'incloure també el DNI i l'escriptura d'apoderament inscrita degudament en el Registre Mercantil a favor de la persona que tenguí poder suficient per contractar amb l'òrgan de contractació corresponent en aquest contracte.

c. De declaració responsable:

S'ha d'incloure una declaració responsable davant un funcionari degudament autoritzat, un notari públic o un organisme professional qualificat, que expressi les circumstàncies següents:

- Que no s'està sotmès a la prohibició de contractar, d'acord amb l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

- Que no es produeix cap dels supòsits a què es refereix la Llei 2/1996, de 19 de novembre, d'incompatibilitats dels membres del Govern i dels alts càrrecs de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

- Que està al corrent en les obligacions legals i tributàries amb l'Administració de l'Estat i de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i amb la Seguretat Social.

- Que no existeix cap arrendament, càrrega o gravamen més que els que consten a la certificació registral a què es refereix el certificat actualitzat del Registre de la Propietat.

- Que s'adquireix el compromís de respondre de totes les reclamacions de tercers que es puguin plantejar sobre l'immoble ofert, i que s'està al corrent en el pagament dels diferents serveis de subministraments.

d. Quant a la submissió jurisdiccional:

Si es tracta d'empreses estrangeres, han de presentar davant l'òrgan de contractació una declaració de submissió a la jurisdicció dels jutjats i els tribunals que estableix la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil, de qualsevol ordre, per a totes les incidències que, de manera directa o indirecta, puguin derivar-se del contracte, amb la renúncia expressa, si escau, del seu propi fur jurisdiccional, també en el cas d'empreses nacionals que tinguin una jurisdicció diferent.

4.3.2. El sobre B ha de contenir els documents que s'indiquen en els apartats 4, 5, 6, 7 i 8 del Plec de prescripcions tècniques, per acreditar que es compleixen els criteris d'adjudicació indicats al punt 5.3 d'aquest Plec.

4.3.3. El sobre C ha de contenir l'oferta econòmica expressada clarament en lletres i en xifres, sense errors, omissions ni obstacles per interpretar-la correctament, i l'ha de signar degudament qui tenguí poder suficient. El licitador ha de presentar una oferta econòmica ajustada al model annexat a aquest Plec.





5. Adjudicació i formalització del contracte

5.1. Mesa de Contractació

D'acord amb l'article 134 del Reglament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la comunitat autònoma de les Illes Balears, aprovat pel Decret 127/2005, de 16 de desembre, en connexió amb l'article 87.2, la Mesa de Contractació quedarà constituïda de la manera següent:

- a. Com a president, el director general competent en matèria de patrimoni.
- b. Un vocal representant de la Intervenció General de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- c. Un vocal designat per l'Advocacia de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- d. Un vocal representant de la conselleria o organisme interessat, designat per l'òrgan competent.
- e. Un vocal representant del Servei de Patrimoni, que ha d'actuar com a secretari.

5.2. Obertura de les ofertes

5.2.1. La Mesa ha de qualificar prèviament els documents presentats en el termini i en la forma escaient en els sobres A i B. Si en la documentació presentada es detecten defectes o omissions per esmenar, aquest fet s'ha de notificar a l'interessat i se li ha de concedir un termini no superior a tres dies hàbils perquè els esmeni.

5.2.2. De les actuacions i de les reunions que es duguin a terme, en compliment de les fases que preveu l'apartat 5.2.1, s'ha d'estendre l'acta corresponent.

5.2.3. Una vegada acabat el termini establert per esmenar els errors, en un acte públic, al lloc i en la data i l'hora que s'hagin assenyalat en l'anunci del concurs publicat en el BOIB, la Mesa ha de retre compte de les proposicions rebudes i acceptades, ha d'obrir i llegir el sobre C i estendre'n l'acta corresponent.

5.2.4. Després, la Mesa ha d'eleva al conseller competent en matèria de patrimoni les proposicions rebudes juntament amb l'acta, la documentació pertinent i la proposta d'adjudicació provisional del contracte, segons els criteris i les ponderacions que indica l'apartat 5.3 d'aquest Plec.

5.2.5. Abans de formular la proposta, la Mesa pot sol·licitar els informes tècnics relacionats amb l'objecte del contracte que consideri convenients, seguint les previsions de l'article 88.4 del Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, de 11 d'abril, de patrimoni de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

5.2.6. La consellera o conseller competent en matèria de patrimoni, mitjançant una resolució motivada, ha d'adjudicar el contracte de conformitat amb la proposta de la Mesa, excepte en el cas que consideri, per causes degudament raonades, que l'oferta més avantatjosa és una altra. També pot declarar desert el concurs, mitjançant una resolució motivada, per alguna de les causes que estableix l'article 89.1 del Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, de 11 d'abril, de patrimoni de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

5.3. Criteris d'adjudicació i valoració

5.3.1. Els criteris de valoració de les ofertes presentades, seguint un ordre decreixent d'importància, són:

a) Requeriments funcionals: fins a 60 punts. Per ordre decreixent d'importància i puntuació són:

1. Proximitat al transport públic. La facilitat d'accés al transport públic (autobús principalment) es valorarà amb un màxim de 30 punts; la puntuació es distribuirà segons el barem establert en la taula, en el punt a.1. Aquest accés s'haurà d'acreditar en el moment de presentar les ofertes.

2. Proximitat d'aparcament públic o privat. Es valorarà amb un màxim de 20 punts. Per això, aquests punts es distribuïran de manera decreixent segons l'apartat a.2 de la taula. Si la proximitat de l'aparcament respecte de l'edifici és inferior o igual a 100 metres, s'obtindrà el màxim de puntuació. Els edificis amb aparcament públic o privat situat a més de 500 metres no obtindran cap punt.

3. Superfície. Es valorarà amb un màxim de 10 punts. Les ofertes rebran una puntuació (exposada en la taula al punt a.3.) segons la superfície extra de l'edifici ofert. La superfície de l'edifici que interessa a la Conselleria oscil·la entre els 70 i els 120 m². No s'acceptaran les ofertes d'immobles de menys de 70 m². Les ofertes que superin el màxim de 120 m², sempre que no excedeixin de 150 m², s'acceptaran però no rebran cap puntuació per els metres de més.

b) Oferta econòmica: fins a 35 punts. S'atorgaran 35 punts a l'oferta econòmica més baixa (la que presenti un preu de l'arrendament mensual més baix), i la resta d'ofertes es valoraran d'acord amb la fórmula següent:



$$VN = PO_{\min}/PO_{\max} \times 35$$

VN: valor de l'oferta

PO_{min}: oferta més baixa

PO_{max}: oferta que es valora

c) Places d'aparcament: fins a 5 punts. L'ofertament de places d'aparcament es valorarà segons la puntuació del punt c. de la taula. Si no s'ofereix cap plaça d'aparcament no s'obtindrà cap punt.

a) Requeriments funcionals		
a.1. Proximitat al transport públic	Distància ≤ 100,00 m de l'edifici a la paradeta de transport públic més propera	30
	Distància entre 100,01 m i 200,00 m de l'edifici a la paradeta de transport públic més propera	24
	Distància entre 200,01 m i 300,00 m de l'edifici a la paradeta de transport públic més propera	18
	Distància entre 300,01 m i 400,00 m de l'edifici a la paradeta de transport públic més propera	12
	Distància entre 400,01 m i 500,00 m de l'edifici a la paradeta de transport públic més propera	6
	Distància > 500,00 m de l'edifici a la paradeta de transport públic més propera	0
	Màxim	30
a.2. Proximitat d'aparcament públic o privat	Distància ≤ 100,00 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	20
	Distància entre 100,01 m i 200,00 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	16
	Distància entre 200,01 m i 300,00 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	12
	Distància entre 300,01 m i 400,00 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	8
	Distància entre 400,01 m i 500,00 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	4
	Distància > 500,00 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	0
	Màxim	20
a.3. Superfície	≥ 120,01 m ²	0
	≥ 110,01 m ² - 120,00 m ²	10
	≥ 100,01 m ² - 110,00 m ²	7
	≥ 90,01 m ² - 100,00 m ²	5
	≥ 70,00 m ² - 90,00 m ²	3
	Màxim	10
b) Oferta econòmica	Màxim	35
c) Places d'aparcament	≥ 2 places d'aparcament	5
	1 plaça d'aparcament	2,5
	0 places d'aparcament	0
	Màxim	5
	MÀXIM TOTAL	100

5.3.2. El compliment dels criteris s'ha d'acreditar mitjançant declaracions escrites i signades, els documents justificatius que es considerin convenients i suficients i la inspecció ocular dels edificis oferts.

5.4. Perfeccionament del contracte

5.4.1. El contracte es perfeccionarà mitjançant la formalització corresponent.

5.4.2. L'adjudicació es notificarà a l'adjudicatari, que ha de dur a terme les actuacions següents:

a. Pagar els anuncis d'aquesta licitació.

b. Comparèixer davant l'òrgan de contractació per formalitzar el contracte administratiu.



c. Aportar els certificats que acreditin que està al corrent en les obligacions amb la Seguretat Social i amb l'Administració de l'Estat i de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

5.5. Formalització del contracte

5.5.1. El contracte s'ha de formalitzar en un document administratiu en el termini de trenta dies comptadors des de l'endemà d'haver rebut la notificació de l'adjudicació.

5.5.2. Si el contractista ho sol·licita, el contracte es pot elevar a escriptura pública, si bé les despeses d'atorgar-la seran a càrrec seu. En aquest supòsit, l'arrendador està obligat a lliurar-ne una còpia simple a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

6. Execució del contracte

6.1. Reparacions i reformes

6.1.1. La part arrendadora està obligada a fer —sense dret a incrementar la renda per això— totes les reparacions necessàries per conservar el local en les condicions d'habitabilitat per a l'ús convingut, excepte quan el deteriorament que s'ha de reparar sigui imputable a la part arrendatària, segons el que disposen els articles 1563 i 1564 del Codi civil.

6.1.2. En el cas que s'hagin de fer obres al local arrendat, la part arrendatària ha de presentar a la part arrendadora un projecte perquè l'autoritzi.

6.1.3. La part arrendatària pot modificar la configuració del local mitjançant mampares i elements usuals a les oficines. Així mateix, dins el local pot fer les modificacions que consideri oportunes a les instal·lacions audiovisuals, d'electricitat i de climatització, prenent les mesures oportunes perquè aquestes modificacions no afectin la resta de l'edifici (tot això sense que repercuteixin en la renda pactada).

6.1.4. Un cop acabat el contracte, queden a benefici del propietari les obres o les instal·lacions que s'hagin fet al local i que no es puguin separar sens perjudici de l'immoble. La part arrendatària pot retirar les altres obres o instal·lacions.

6.2. Pagaments

6.2.1. La part arrendadora té el dret a la contraprestació econòmica prevista en el contracte, i mensualment s'ha de fer efectiva la quantitat que resulti de dividir entre dotze el preu d'adjudicació anual (inclòs l'IVA), amb les retencions prèvies que corresponguin.

6.2.2. La part arrendatària començarà a pagar una vegada l'immoble estigui a disposició de la Conselleria d'Afers Socials i Esports.

6.2.3. Són a càrrec de la part arrendadora:

- a) Les despeses extraordinàries de manteniment, reforma o millora de l'immoble.
- b) Els tributs relacionats amb la propietat de l'immoble.
- c) Les despeses extraordinàries de la comunitat de propietaris.

6.2.4. Són a càrrec de la part arrendatària:

- a) Els subministraments que es produeixin a l'immoble arrendat.
- b) Les despeses ordinàries de manteniment, conservació i reparacions derivades de l'ús de l'immoble arrendat.
- c) Les despeses ordinàries de la comunitat de propietaris.
- d) Tots els tributs que tinguin com causa l'activitat que es dugui a terme a l'immoble arrendat.

7. Extinció del contracte

7.1. Exclusió de la resolució del contracte per impagament de la fiança

7.1.1. La part arrendatària queda exempta de prestar la fiança, segons el que disposa la disposició final quarta de la Llei 39/2010, de 22 de desembre, de pressuposts generals de l'Estat, que modifica l'article 36.6 de la Llei d'arrendaments urbans (LAU).

7.1.2. En conseqüència, s'exclou expressament l'aplicació de l'article 35 pel que fa a la causa prevista en l'article 27.2.b de la LAU.

7.2. Ordre jurisdiccional i arbitratge

7.2.1. La contractació objecte d'aquest Plec és de naturalesa privada. Per tant, totes les incidències que se'n derivin queden sotmeses a les normes processals comunes, concretament a la competència de la jurisdicció civil. No obstant això, es consideren actes jurídics separables els



que es dictin en relació amb la preparació i l'adjudicació del contracte. En conseqüència, els actes administratius dictats fins a l'adjudicació poden ser objecte dels recursos administratius que pertoquin, així com del recurs contenciós administratiu.

7.2.2. Les empreses estrangeres estan sotmeses a la jurisdicció dels jutjats i els tribunals que estableix la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil de qualsevol ordre per a totes les incidències que, de manera directa o indirecta, puguin sorgir en el contracte.



**ANNEX**
Model d'oferta econòmica

Nom i llinatges:		
DNI:	Nacionalitat:	
Adreça:		
Localitat:	Codi postal:	Municipi:
Província:	País:	
En representació de:		
NIF:		
Telèfon:	Fax:	A/e:

DECLAR:

1. Que estic informat/informada de les condicions i els requisits que s'exigeixen per poder ser adjudicatari/adjudicatària del contracte de l'arrendament d'un immoble a Eivissa per ubicar-hi la seu de la Direcció General d'Infància, Joventut i Famílies de la Conselleria d'Afers Socials i Esports .

Que em compromet, en nom propi / en nom de l'empresa que represent, a executar el contracte amb subjecció estricta als requisits i a les condicions estipulats en els plecs de condicions particulars i de prescripcions tècniques particulars, pels imports següents:

Preu de l'arrendament anual

Preu anual (IVA inclòs):

.....€ (en xifres),

..... euros (en lletres)

Preu de l'arrendament mensual

Preu mensual (IVA inclòs):

.....€ (en xifres),

.....euros (en lletres)

Preu del m² mensualPreu/m²/mes (IVA inclòs):

.....€ (en xifres),

.....euros (en lletres)

....., d de 20.....

[signatura del licitador]



Plec de prescripcions tècniques particulars per contractar l'arrendament d'un immoble a Eivissa per ubicar-hi la seu de la Direcció General d'Infància, Joventut i Famílies de la Conselleria d'Afers Socials i Esports a l'illa d'Eivissa

ÍNDEX

1. Objecte
2. Ubicació
3. Superfície
4. Característiques de l'immoble
5. Cèdula urbanística
6. Requisits jurídics de l'immoble
7. Requisits tècnics de l'immoble
8. Altres característiques de les instal·lacions

1. Objecte

L'objecte d'aquest Plec és establir les prescripcions tècniques que han de regir l'expedient de contractació d'un arrendament urbà a Eivissa per ubicar-hi la seu de la Direcció General d'Infància, Joventut i Famílies de la Conselleria d'Afers Socials i Esports del Govern de les Illes Balears a l'illa d'Eivissa.

2. Ubicació

L'acció de la Conselleria d'Afers Socials i Esports es desenvolupa a les diferents seus que s'ubiquen a totes les illes de l'arxipèlag, és a dir, a Mallorca, Menorca, Eivissa i Formentera.

Pel que fa a l'illa d'Eivissa, la seu actual de la Direcció General d'Infància, Joventut i Famílies es troba ubicada al carrer del Bisbe Abad y Lasiera, 47, baixos de la localitat d'Eivissa.

Atès que aquest local ha quedat petit, la Conselleria d'Afers Socials i Esports necessita un centre que disposi d'un mínim de 70 m² i d'un màxim de 120m² per reubicar al Servei d'Execució de Mesures Judicials de la Direcció General d'Infància, Joventut i Famílies.

Per motius funcionals, econòmics i d'atenció a la ciutadania, es valorarà positivament que la ubicació de l'immoble sigui el més cèntric possible i que tingui bona comunicació i accés per a la ciutadania (parades de transport públic a prop, fàcil aparcament, facilitat alhora d'arribar caminant, etc.).

3. Superfície

La Conselleria d'Afers Socials i Esports necessita un immoble que disposi d'una superfície mínima de 70 m² i màxima de 120 m². Les ofertes que superin el màxim de 120 m², sempre que no excedeixin de 150 m², s'acceptaran però no rebran cap puntuació per els metres de més.

Totes les referències a metres quadrats (m²) d'aquest document s'entenen fetes a metres útils.

4. Característiques de l'immoble

4.1. El local objecte de contractació ha de disposar d'entrada pròpia i exclusiva.

4.2. El local ha de disposar, com a mínim d'un bany amb lavabo i inodor, el qual ha de complir amb la normativa vigent en matèria d'accessibilitat. Si no compleix la normativa, l'ha de poder complir després de l'adjudicació del contracte, mitjançant obres d'adaptació. Si no hi ha la possibilitat d'adaptar la cambra de bany existent, s'ha d'acreditar la possibilitat de fer a l'immoble una segona cambra de bany que compleixi la normativa vigent en matèria d'accessibilitat. Aquesta circumstància s'ha d'acreditar mitjançant un certificat d'un enginyer, arquitecte o arquitecte tècnic col·legiat.

Excepcionalment, i en el cas que el local formi part d'un immoble destinat a oficines, s'admetrà que aquest bany es trobi fora del local sempre i quan estigui ubicat en la mateixa planta on s'ubica el local a arrendar i sempre que compleixi la resta de requisits que s'assenyalen en aquest



punt.

4.3. El local ha de comptar amb terra enrajolat o parquet, a més d'estar dotat mínimament d'instal·lació elèctrica, climatització, lampisteria i telefonia, totes elles instal·lacions que facin possible una posterior organització i distribució adequada per l'Administració.

4.4. En el supòsit que el local no disposi d'algun dels elements descrits en els punts anteriors, el licitador es compromet, en el cas de ser adjudicatari del contracte, a fer la pavimentació, les obres d'adaptació del bany o de construcció d'un nou que compleixi la normativa d'accessibilitat i/o la instal·lació que falti en un termini màxim de tres mesos comptador des de la signatura del contracte d'arrendament. Aquest termini és computat com a de carència a l'efecte de renda.

4.5. L'arrendador s'obliga a sol·licitar tots els permisos o llicències que siguin necessaris, així com a lliurar el local adequat amb plena disponibilitat per a la part arrendatària.

4.6. En el cas que, per causa imputable a l'arrendador, l'adequació no s'ajusti a les condicions proposades per l'arrendatari, serà motiu de resolució del contracte sense que es pugui generar cap indemnització a favor de l'arrendador per l'adaptació feta o el termini de carència transcorregut.

4.7. Es valorarà positivament la menor distància de l'immoble respecte d'un aparcament públic o privat al qual puguin estacionar els usuaris del centre tenint

en compte que el servei atén tant a persones de menors d'edat i les seves famílies d'arran de l'illa com també d'aquells procedents de l'illa de Formentera.

4.8 Es valorarà positivament la facilitat d'accés en transport públic a l'edifici tant dels empleats públics com dels usuaris. Cal tenir present que atès que els usuaris d'aquest servei poden procedir de qualsevol part de l'illa d'Eivissa i així mateix, també es dona servei a les persones menors d'edat de l'illa de Formentera, per la qual cosa es imprescindible que l'immoble tingui una bona comunicació i connexió mitjançant el transport públic tant amb el port d'Eivissa com amb la resta de pobles i indrets de l'illa d'Eivissa.

5. Cèdula urbanística

Cal presentar la cèdula d'habitabilitat en què consti que l'immoble és adequat a l'objecte descrit.

6. Requisits jurídics de l'immoble

1. Escripura pública de titularitat de l'immoble, inscrita en el Registre de la Propietat.
2. Certificat actualitzat del Registre de la Propietat que acrediti la titularitat de l'immoble, les càrregues, les servituds, els gravàmens o les afeccions que pugui tenir, així com els límits i la superfície de l'immoble.
3. Certificat cadastral actualitzat de l'immoble.
4. Documentació descriptiva, plànols d'emplaçament, plànols d'accessos i fotografies de l'immoble.
5. Resguard acreditatiu d'estar al corrent en el pagament de l'impost sobre béns immobles o certificat emès per l'ajuntament corresponent d'aquesta circumstància i que no es té cap deute amb l'ajuntament.
6. Resguard acreditatiu d'estar al corrent en el pagament de la taxa de residus sòlids urbans o certificat emès per l'ajuntament corresponent d'aquesta circumstància.
7. Certificat relatiu a l'estat de deutes de la comunitat de propietaris, si l'immoble està en règim de propietat horitzontal.
8. Certificació de l'eficiència energètica de l'edifici amb el justificant d'inscripció en el registre de certificació energètica d'edificis de la direcció general competent en matèria energètica de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
9. Certificació de l'ajuntament corresponent que expressi el règim urbanístic aplicable, si escau.
10. Certificat a què fa referència l'apartat 4, si escau (requisits d'accessibilitat).

7. Requisits tècnics de l'immoble

Documentació descriptiva de les característiques generals de l'immoble:

- Plànols de situació.



- Plànols d'accessos.
- Plànol de l'immoble acotat en què s'expressin els metres quadrats útils. En aquest sentit, s'hi han d'indicar l'immoble o els immobles que s'ofereixen i que compleixen les característiques d'aquest Plec de prescripcions tècniques, així com la superfície útil.
- Fotografies de l'immoble.
- Esquema de les instal·lacions.

8. Altres característiques de les instal·lacions

L'immoble ha de disposar de les instal·lacions següents:

- Electricitat: potència de 220 kW.
- Instal·lació de fontaneria.

Aquestes característiques s'han d'acreditar amb la presentació dels esquemes de les instal·lacions corresponents. També es pot presentar el contracte amb el subministrador d'electricitat i el certificat emès per l'autoritat competent.

