

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE HACIENDA Y RELACIONES EXTERIORES

11885

Expediente de tramitación anticipada de gasto correspondiente al ejercicio 2022. Resolución de la consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores por la que se aprueba el expediente, el pliego de condiciones particulares, el pliego de prescripciones técnicas y el modelo de oferta económica, y se acuerda la apertura del procedimiento de arrendamiento por concurso público de un inmueble en Palma para ubicar la sede del Consejo de la Juventud de las Islas Baleares adscrito a la Consejería de Asuntos Sociales y Deportes (AMBDE 15647/2021)

Hechos

1. El 29 de septiembre de 2021 tuvo entrada en la Dirección General del Tesoro, Política y Patrimonio (VALIB núm. identificador 41593), el oficio del secretario general de la Consejería de Asuntos Sociales y Deportes, relativo a la tramitación de un arrendamiento de un inmueble en el municipio de Palma, mediante concurso público, para ubicar la sede del Consejo de la Juventud de las Islas Baleares, con un pliego de documentación adjunta.

2. En el expediente mencionado consta la documentación siguiente:

- a) Oficio del secretario general de la Consejería de Asuntos Sociales y Deportes con el cual se adjunta la documentación para la tramitación del contrato de arrendamiento por concurso para alojar la sede del Consejo de la Juventud de las Islas Baleares, de 29 de septiembre de 2021.
- b) Propuesta de la consejera de Asuntos Sociales y Deportes en la que solicita a la consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores que inicie el expediente de arrendamiento de un inmueble en el municipio de Palma, mediante concurso público, para alojar la sede del Consejo de la Juventud de las Islas Baleares (AMBDE 2021/15647), firmada por el secretario general de la Consejería de Asuntos Sociales y Deportes en virtud de delegación (BOIB 91/2019), de 8 de septiembre de 2021.
- c) Resolución de la consejera de Asuntos Sociales y Deportes sobre la utilización del procedimiento anticipado de gasto para el arrendamiento de un inmueble en Palma, mediante concurso público, para alojar la sede del Consejo de la Juventud de las Islas Baleares, firmada por el secretario general de la Consejería de Asuntos Sociales y Deportes en virtud de delegación (BOIB 91/2019), de 7 de septiembre de 2021.
- d) Memoria del secretario general de la Consejería de Asuntos Sociales y Deportes en relación con la necesidad de un arrendamiento por concurso de un inmueble en Palma para alojar la sede del Consejo de la Juventud de las Islas Baleares, de 7 de septiembre de 2021.
- e) Informe de media muestral del mercado de alquiler de inmuebles en el núcleo urbano del municipio de Palma con las características de oficina, firmado por la jefa de sección I y la jefa de servicio de Obras y Valoraciones con el visto bueno de la jefa de Departamento de Arquitectura, de 25 de junio de 2021.
- f) Informe relativo al precio del expediente de arrendamiento por concurso de un inmueble en Palma para alojar la sede del Consejo de la Juventud de las Islas Baleares, firmado por la jefa de Departamento de Asuntos Generales, de 1 de septiembre de 2021.
- g) Propuesta de la resolución de autorización de gasto con cargo a la partida presupuestaria 17201 G/323A01/20200/00, por un importe máximo de 158.976 euros, con IVA incluido, firmada por el secretario general de la Consejería de Asuntos Sociales y Deportes el 15 de septiembre de 2021.
- h) Documento de la Dirección General de Presupuestos de gastos plurianuales, toma en consideración y autorización de la imputación de gasto a ejercicios futuros del expediente anticipado de gasto núm. 2021/143, de 23 de septiembre de 2021, relativo al contrato de arrendamiento de un inmueble en Palma para alojar la sede del Consejo de la Juventud de las Islas Baleares por un importe máximo de 158.976 euros.
- i) Documento R de fiscalización núm. 1700011865, por importe máximo de 158.976 euros, firmado por la jefa de Departamento de Asuntos Generales, por suplencia del jefe de servicio de la Unidad de Gestión Económica de la Consejería de Asuntos Sociales y Deportes, el 7 de septiembre de 2021.
- j) Certificado de gastos plurianuales imputados al capítulo IV de la sección presupuestaria 17, firmado por el jefe de servicio de la Unidad de Gestión Económica con el visto bueno del secretario general de la Consejería de Asuntos Sociales y Deportes, de 14 de septiembre de 2021.





- k) Certificado de existencia de crédito adecuado y suficiente en los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears con cargo a la partida presupuestaria 17201 G/323A01/20200/00, firmado por la jefa de Departamento de Asuntos Generales, por suplencia del jefe de servicio de la Unidad de Gestión Económica de la Consejería de Asuntos Sociales y Deportes, el 7 de septiembre de 2021.
- l) Borrador del pliego prescripciones técnicas, firmado por la jefa del Servicio de Juventud de la Dirección General de Infancia, Juventud y Familias, el 17 de septiembre de 2021.
- m) Borrador del pliego de condiciones particulares, firmado por la jefa del Servicio de Juventud de la Dirección General de Infancia, Juventud y Familias, el 29 de octubre de 2021.

3. El 4 de octubre de 2021 la directora general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio firmó, por delegación de la consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores, la resolución de inicio del procedimiento anticipado de gasto para concertar el arrendamiento por concurso público de un inmueble en Palma para ubicar la sede del Consejo de la Juventud.

4. El 5 de octubre de 2021 (VALIB núm. identificador 43093) la directora general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio firmó un oficio que adjuntaba un informe de enmiendas detectadas en la documentación presentada para que la consejería interesada las subsanara y así continuar con la tramitación del expediente. Estas enmiendas fueron presentadas el 18 de octubre de 2021 (VALIB núm. identificador 46171).

5. El 20 de octubre de 2021 (VALIB núm. identificador 47362) se solicitó un informe al Departamento Jurídico y Administrativo de la Secretaría General de la Consejería de Hacienda y Relaciones Exteriores sobre el pliego de prescripciones técnicas, el pliego de condiciones particulares y el modelo de oferta económica.

6. El 27 de octubre de 2021 (VALIB núm. identificador 49238) el Departamento Jurídico y Administrativo de la Secretaría General de la Consejería de Hacienda y Relaciones Exteriores envió al Servicio de Patrimonio un informe favorable respecto del borrador de los pliegos mencionados y el modelo de oferta económica con algunas sugerencias. El día siguiente, a través del VALIB núm. identificador 49354, se dio traslado de este informe a la Secretaría General de la Consejería de Asuntos Sociales y Deportes para que realizara las modificaciones correspondientes.

7. El 29 de octubre de 2021 (VALIB núm. identificador 49779) tuvo entrada en el Servicio de Patrimonio el pliego de condiciones particulares enmendado de conformidad con las indicaciones del informe del Departamento Jurídico y Administrativo de la Secretaría General de la Consejería de Hacienda y Relaciones Exteriores.

8. El 29 de octubre de 2021 la jefa de sección VIII del Servicio de Patrimonio emitió un informe favorable en relación con el expediente de referencia con el visto bueno del jefe del Servicio de Patrimonio.

9. El 3 de noviembre de 2021 se dio traslado de la documentación del expediente a la Intervención General de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para su fiscalización previa. Finalmente, el día 12 de noviembre de 2021 este órgano emitió un informe favorable en relación con el expediente.

Fundamentos de derecho

1. Artículo 65 y siguientes de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears que regulan los arrendamientos de inmuebles a favor de la Comunidad Autónoma, y el artículo 87 y de la misma ley, que atribuye al consejero competente en materia de patrimonio la tramitación y la aprobación de los arrendamientos de bienes inmuebles.

2. Artículo 131 y siguientes del Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el cual se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

3. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos y sus modificaciones posteriores.

4. Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

5. Ley 14/2014, de 29 de diciembre, de finanzas de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

6. Ley 3/2020, de 29 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares para el año 2021.

7. Decreto 8/2021, de 13 de febrero, de la presidenta de las Illes Balears, de modificación del Decreto 9/2019, de 2 de julio, de la presidenta de las Illes Balears, por el cual se determina la composición del Gobierno y se establece la estructura de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

8. Decreto 9/2021, de 13 de febrero, de la presidenta de las Illes Balears, por el cual se dispone el cese y el nombramiento de miembros de

Gobierno de las Islas Baleares.

9. Decreto 11/2021, de 15 de febrero, de la presidenta de las Illes Balears, por el cual se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

10. Decreto 14/2021, de 15 de marzo, por el cual se dispone el cese y el nombramiento de un alto cargo de la Consejería de Hacienda y Relaciones Exteriores.

11. Decreto 25 /2021, de 8 de marzo, de la presidenta de las Illes Balears, por el cual se modifica el Decreto 11/2021, de 15 de febrero, de la presidenta de las Illes Balears, por el cual se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

12. Decreto 75/2004, de 27 de agosto, de desarrollo de determinados aspectos de la Ley de finanzas y de las leyes de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

13. Resolución de la consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores de 15 de marzo de 2021, de modificación de la Resolución de 6 de agosto de 2019 de delegación de competencias y de delegación de firma en determinados órganos de la Consejería de Hacienda y Relaciones Exteriores, otras consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, de la Agencia Tributaria de las Illes Balears y del Servicio de Salud de las Islas Baleares, y de suplencia de los órganos directivos de la Consejería de Hacienda y Relaciones Exteriores

14. Resolución de la consejera de Hacienda y Administraciones Públicas de 13 de enero de 2013 por la cual se asume el criterio del IBESTAT para calcular el margen de oscilación en la adecuación de los precios de mercado de los arrendamientos por concurso.

Resolución

1. Aprobar el expediente de referencia.
2. Aprobar el pliego de condiciones particulares, el pliego de prescripciones técnicas y el modelo de oferta económica que regirán el concurso.
3. Acordar la apertura del procedimiento de concurso público, de acuerdo con lo que establece la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares y el Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el cual se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley mencionada.

Palma, 17 de noviembre de 2021

La consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores
Rosario Sánchez Grau

Pliego de condiciones particulares para contratar el arrendamiento de un inmueble a Palma para ubicar la sede del Consejo de la Juventud de las Islas Baleares.

Aprobado por resolución de la consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores 17 de noviembre de 2021, de acuerdo con el artículo 134.2, en conexión con el artículo 84, del Reglamento de despliegue de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, aprobado por el Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, habiendo emitido un informe el Servicio Jurídico de la Consejería de Hacienda y Relaciones Exteriores de día 26 de octubre de 2021.

Contracte de arrendamiento

- Procedimiento de adjudicación: abierto
- Forma de adjudicación: concurso
- Tramitación: ordinaria





Descripción del contrato:

Órgano de contratación: Consejería de Hacienda y Relaciones Exteriores.

Servicio: Servicio de Patrimonio.

Órgano interesado: Dirección General de Infancia, Juventud y Familias de la Consejería de Servicios Sociales y Deportes.

Objeto del contrato: arrendamiento de un inmueble en Palma para ubicar la sede del Consejo de la Juventud de las Islas Baleares.

Exp. SEINCO: Núm. d'exp. Patrimonio: SP 175/2021

AMBDE 2021/15647

Necesidades administrativas que se tienen que satisfacer: alojar la sede del Consejo de la Juventud de les Islas Balears .

Precio base de licitación del arrendamiento: 158.976,00 euros, IVA incluido

PARTIDA PRESUPUESTARIA	Año	gasto
17201 G/323A01/20200/00	2021	0 €
17201 G/323A01/20200/00	2022	14.572,80 €
17201 G/323A01/20200/00	2023	15.897,60 €
17201 G/323A01/20200/00	2024	15.897,60 €
17201 G/323A01/20200/00	2025	15.897,60 €
17201 G/323A01/20200/00	2026	15.897,60 €
17201 G/323A01/20200/00	2027	15.897,60 €
17201 G/323A01/20200/00	2028	15.897,60 €
17201 G/323A01/20200/00	2029	15.897,60 €
17201 G/323A01/20200/00	2030	15.897,60 €
17201 G/323A01/20200/00	2031	15.897,60 €
17201 G/323A01/20200/00	2032	1.324,80 €

Código CPV: 70130000-1

Índice

1. CARÁCTER Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO

1.1. Carácter del contrato

1.2. Normativa aplicable

2. DISPOSICIONES GENERALES

2.1. Objeto del contrato

2.2. Presupuesto del contrato

2.3. Duración del contrato

2.4. Existencia de crédito

2.5. Revisión de precios

2.6. Procedimiento y forma de adjudicación

3. CAPACIDAD PARA CONTRATAR

4. LICITACIÓN

4.1. Presentación de proposiciones



4.2. Formalidades de las proposiciones

4.3. Contenido de las proposiciones

5. ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

5.1. Mesa de Contratación

5.2. Apertura de las ofertas

5.3. Criterios de adjudicación y valoración

5.4. Perfeccionamiento del contrato

5.5. Formalización del contrato

6. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

6.1. Reparaciones y reformas

6.2. Pagos

7. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

7.1. Resolución del contrato

7.2. Exclusión de la resolución del contrato por impago de la fianza

7.3. Orden jurisdiccional y arbitraje

Anexo: Modelo de oferta económica

1. Carácter y régimen jurídico del contrato

1.1. Carácter del contrato

El contrato objeto de este Pliego tiene carácter privado.

1.2. Normativa aplicable

1.2.1. Este contrato es de naturaleza privada y se rige, en cuanto a la preparación, tramitación y adjudicación, por la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares; por su Reglamento de desarrollo, aprobado por el Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por las cláusulas que contiene este Pliego de condiciones particulares (PCP) y el Pliego de prescripciones técnicas, y se tienen que aplicar los principios de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público, para resolver las dudas y las lagunas que se puedan presentar.

1.2.2. En cuanto a los efectos y la extinción del contrato, son aplicables este Pliego y el Pliego de prescripciones técnicas, el contrato que se formalice, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (LAU), y, supletoriamente, el Código civil.

2. DISPOSICIONES GENERALES

2.1. Objeto del contrato

2.1.1. El objeto de este contrato es el arrendamiento de un inmueble en el núcleo urbano de Palma para ubicar la sede del Consejo de la Juventud de las Islas Baleares, órgano adscrito a la Consejería de Asuntos Sociales y Deportes.

2.1.2. La superficie útil del inmueble tiene que estar comprendida entre un mínimo de 80m² y un máximo de 120 m². Las referencias que este Pliego de condiciones particulares hace de metros cuadrados (m²) se tienen que entender hechos a m² útiles.

2.1.3. No se aceptarán ofertas de inmuebles que no tengan la superficie útil mínima exigida. Las ofertas que superen el máximo de 120 m², siempre que no excedan de 150 m², se aceptarán pero no recibirán ninguna puntuación por los metros de más.

2.1.4. Las propuestas de licitación que se presenten tienen que reunir las condiciones de accesibilidad requeridas por la normativa de



aplicación.

2.2. Presupuesto del contrato

El precio máximo de la oferta de arrendamiento es de 15.897,60 euros anuales (IVA incluido), es decir, un máximo de precio de arrendamiento de 1.324,80 euros mensuales (IVA incluido) como máximo. Se establece un precio máximo por metro cuadrado de 11,04 euros (9,12 euros más 1,92 euros correspondiente al 21 % del IVA). Las personas licitadoras pueden formular ofertas económicas que mejoren el presupuesto de licitación. Las cuantías económicas de estos pliegos se tienen que entender siempre con el IVA incluido.

2.3. Duración del contrato

2.3.1. La duración de este contrato es de diez años y con fecha de inicio prevista del 1 de febrero de 2022, de manera obligatoria para la parte arrendadora y potestativa para la parte arrendataria.

2.3.2. Así mismo, la parte arrendataria —en cualquier momento y con un preaviso de tres meses— puede considerar finalizado el contrato o las prórrogas correspondientes, de forma que la obligación de pago de la renta queda limitada al último mes que se haya ocupado el espacio efectivamente.

En el caso de resolución anticipada de la parte arrendataria, la parte arrendadora no podrá reclamar ninguna cantidad por el tiempo que reste del contrato.

2.3.3. Con un preaviso de al menos de un mes de antelación en el supuesto de que lo haga la parte arrendataria, y de al menos tres meses de antelación en el supuesto de que lo haga la parte arrendadora, a la terminación del contrato o de las prórrogas previas, cualquiera de las partes tiene que proponer una de las dos opciones siguientes:

1. La voluntad expresa de prorrogar el contrato, por el mismo periodo que contrato principal, previa tramitación, fiscalización (si procede) y aprobación del correspondiente expediente de gasto.
2. La voluntad de no continuar con el contrato o con la prórroga correspondiente.

En caso contrario (esto es, en caso de que no se propongan ninguna de las dos opciones mencionadas), se producirá la tácita reconducción a la que se refiere el artículo 1566 del Código Civil, con la correspondiente tramitación, fiscalización (si procede) y aprobación del correspondiente expediente de gasto mensual, sin perjuicio que se mantenga la obligación de las partes de formalizar un nuevo contrato o, a voluntad de cualquier de las partes, de dar por extinguida la tácita reconducción mensual.

2.3.4. En el caso de prórroga, se mantendrá el precio del arrendamiento inicial para el undécimo año del contrato y se actualizará los años siguientes según el que establece el apartado 2.5.

2.4. Existencia de crédito

2.4.1. El gasto queda condicionado a la existencia de crédito adecuado y suficiente en los presupuestos de la comunidad autónoma de las Islas Baleares correspondientes a los ejercicios 2022 y siguientes que autorice la Ley de presupuestos generales de la comunidad autónoma.

2.4.2. El crédito para atender las obligaciones económicas del contrato se tiene que aplicar con cargo a la partida presupuestaria 17201 323A01 20200 00 de los presupuestos de la Consejería de Asuntos Sociales y Deportes o equivalente que el Parlamento de las Islas Baleares apruebe para los ejercicios 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031 y 2032.

2.5. Revisión de precios

La renta anual no será objeto de revisión de precios a lo largo del contrato principal.

En caso de prórroga la renta se puede actualizar, con la justificación económica previa, de conformidad con el sistema establecido en el artículo 4.6 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, según el cual el índice de variación anual aplicable es el índice de precios del alquiler de oficinas.

2.6. Procedimiento y forma de adjudicación

La adjudicación del contrato se tiene que llevar a cabo mediante un concurso público por el procedimiento ordinario, previsto en los artículos 133 y 134 del Reglamento de despliegue de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, aprobado por el Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, en conexión con los artículos 84 y siguientes de este Reglamento.



3. CAPACIDAD PARA CONTRATAR

Pueden contratar con la Administración las personas físicas y las personas jurídicas que, teniendo la capacidad legal necesaria, no estén comprendidas en cualquier de las circunstancias que prevé el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público. La capacidad se tiene que acreditar en los términos que establece la cláusula 4.3.1 de este Pliego.

4. LICITACIÓN

4.1. Presentación de proposiciones

4.1.1. Para participar en el concurso que regula este Pliego, la persona licitadora tiene que presentar la documentación exigida en el lugar y el plazo que se señale en el anuncio de publicación y, en todo caso, dentro del plazo de un mes desde la fecha de publicación del anuncio en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB).

4.1.2. Todos los plazos se tienen que entender referidos a días naturales, salvo que se indique expresamente que son días hábiles. Si el último día es sábado o festivo, se entiende prorrogado al primer día hábil siguiente.

4.1.3. La presentación de proposiciones presupone que la persona interesada acepta incondicionalmente las cláusulas de este Pliego y que conoce el Pliego de prescripciones técnicas del contrato, los cuales se habrán podido examinar en las oficinas indicadas en el anuncio de licitación.

4.1.4. Las oficinas receptoras tienen que dar entrada a cada proposición en la que consten el nombre de la persona licitadora, la denominación del objeto de la licitación y el día y la hora de presentación. No se puede retirar la proposición una vez que se haya presentado.

4.1.5. Cuando la documentación se envíe por correo, la persona licitadora tiene que justificar la fecha del envío a la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación —por fax, telegrama o correo electrónico— que se ha enviado la oferta el mismo día. En el último caso (mensaje electrónico) solo se admite si se envía a la dirección que se expresa en el anuncio. Sin la concurrencia de ambos requisitos no se admitirá la documentación si el órgano de contratación la recibe después de la fecha y la hora finales del plazo que se señala en el anuncio.

4.1.6. También se admitirán las proposiciones presentadas de acuerdo con las disposiciones legales y que cumplan los requisitos que se establecen, siempre que tengan entrada en el registro del órgano de contratación antes del día y la hora del plazo final.

4.1.7. Cada persona licitadora no puede presentar más de una proposición referida al mismo inmueble. La infracción de esta norma hace que no se admitan todas las propuestas suscritas por la persona licitadora.

4.2. Formalidades de las proposiciones

4.2.1. Las proposiciones tienen que constar en tres sobres cerrados y firmados por la persona licitadora o por quien la represente; en cada uno se tiene que hacer constar el objeto del concurso, el título indicativo del contenido y la denominación de la persona licitadora (con el NIF, el nombre y los apellidos de quien firma la proposición y el carácter con el que lo hace). También se tiene que hacer constar el teléfono, el fax y la dirección de correo electrónico de contacto.

4.2.2. Los títulos de los sobres tienen que ser:

- a) Sobre A. “Documentación de la persona titular. Arrendamiento de un inmueble para ubicar la sede del Consejo de la Juventud de las Islas Baleares”.
- b) Sobre B. “Documentación técnica y jurídica del inmueble. Arrendamiento de un inmueble para ubicar la sede del Consejo de la Juventud de las Islas Baleares”.
- c) Sobre C. “Propuesta económica. Arrendamiento de un inmueble para ubicar la sede del Consejo de la Juventud de las Islas Baleares”.

4.2.3. Los documentos tienen que ser originales o copias autenticadas por un notario o la autoridad administrativa competente y tienen que estar escritos en una de las lenguas oficiales de las Islas Baleares o traducidos oficialmente a una de estas lenguas.

4.2.4. Las declaraciones o los compromisos que se presenten tienen que estar firmados por quien acredite poder legal suficiente.

4.3. Contenido de las proposiciones

4.3.1. El sobre A tiene que contener la documentación siguiente:

- a) En cuanto a la personalidad y la capacidad de la persona licitadora

- Si la persona licitadora es una persona física, tiene que presentar el DNI o, si procede, pasaporte.
- Si la persona licitadora es una persona jurídica, tiene que presentar el NIF de la empresa y la escritura de constitución y/o modificación, adaptada debidamente a la ley e inscrita en el Registro Mercantil.

b) En cuanto a la representación de las personas licitadoras:

Si no firma la proposición económica la titular registral del inmueble, se tiene que incluir también el DNI y la escritura de apoderamiento inscrita debidamente en el Registro Mercantil a favor de la persona que tenga poder suficiente para contratar con el órgano de contratación correspondiente en este contrato.

c) Declaración responsable:

Se tiene que incluir una declaración responsable ante personal funcionario autorizado debidamente, notario o notaria públicos o un organismo profesional calificado que exprese:

- c1) Que no se está sometido a la prohibición de contratar, de acuerdo con el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público.
- c2) Que no se está sometido a ninguno de los supuestos a que se refiere la Ley 2/1996, de 19 de noviembre, de incompatibilidades de los miembros del Gobierno y de los altos cargos de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.
- c3) Que se está al corriente de las obligaciones legales y tributarias con el Estado, con la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares y con la Seguridad Social.
- c4) Que no existe ningún arrendamiento, carga o gravamen más que los que constan a la certificación registral a que se refiere el certificado actualizado del Registro de la Propiedad.
- c5) Que se compromete a responder de todas las reclamaciones de terceros que se puedan plantear sobre el inmueble ofrecido.
- c6) Que se encuentra al corriente del pago de los servicios de suministros.

d) En cuanto a la sumisión jurisdiccional:

Si se trata de empresas extranjeras, tienen que presentar ante el órgano de contratación una declaración de sumisión a la jurisdicción de los juzgados y los tribunales que establece la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil, de cualquier orden, para todas las incidencias que, de manera directa o indirecta, puedan derivarse del contrato, con la renuncia expresa, si procede, de su propio fuero jurisdiccional, también en el caso de empresas nacionales que tengan una jurisdicción diferente.

4.3.2. El sobre B tiene que contener los documentos que se enumeran en los apartados 4, 5, 6, 7 y 8 del Pliego de prescripciones técnicas para acreditar que se cumplen los criterios de adjudicación indicados al apartado 5.3 de estos pliegos.

4.3.3. El sobre C tiene que contener la oferta económica expresada claramente en letras y en cifras, sin errores, omisiones ni obstáculos para interpretarla correctamente, y firmada debidamente por quienes tengan poder suficiente. La persona licitadora tiene que presentar una sola oferta económica según el modelo anexo a este Pliego. La oferta tiene que ser firme y se tiene que mantener al menos durante un plazo de tres meses a partir de haberla presentado.

5. ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

5.1. Mesa de Contratación

De acuerdo con el artículo 134 del Reglamento de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en conexión con el artículo 87.2, la Mesa de Contratación quedará constituida de la manera siguiente:

1. Como presidente o presidenta, el director o la directora general competente en materia de patrimonio.
2. Un vocal o una vocal representante de la Intervención General de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.
3. Un vocal o una vocal designado por la Abogacía de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.
4. Un vocal o una vocal representante de la consejería u organismo interesado, designado por el órgano competente.
5. Un vocal o una vocal representante del Servicio de Patrimonio, que tiene que actuar como secretario o secretaria.

5.2. Apertura de las ofertas

5.2.1. La Mesa tiene que calificar previamente los documentos presentados en el plazo y en la forma oportuna en los sobres A y B. Si en la documentación presentada se detectan defectos u omisiones para subsanar, este hecho se tiene que notificar al interesado y se le tiene que conceder un plazo no superior a tres días hábiles para que los subsane.



5.2.2. De las actuaciones y de las reuniones que se lleven a cabo, en cumplimiento de las fases que prevé el apartado 5.2.1, se tiene que extender el acta correspondiente.

5.2.3. Una vez acabado el plazo establecido para subsanar los errores, en un acto público, en el lugar y en la fecha y en la hora señalados en el anuncio del concurso en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, la Mesa tiene que rendir cuenta de las proposiciones recibidas y aceptadas, tiene que abrir y leer el sobre C y extender el acta correspondiente.

5.2.4. Después, la Mesa tiene que elevar al consejero competente en materia de patrimonio las proposiciones recibidas junto con el acta, la documentación pertinente y la propuesta de adjudicación provisional del contrato, según los criterios y las ponderaciones que indica el punto 5.3 de este Pliego.

5.2.5. Antes de formular su propuesta, la Mesa puede solicitar los informes técnicos que considere convenientes, relacionados con el objeto del contrato, siguiendo las previsiones del artículo 88.4 del Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el cual se aprueba el Reglamento de despliegue de la Ley 6/2001, de 11 de abril, de patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

5.2.6. La consejera o el consejero competente en materia de patrimonio, mediante una resolución motivada, tiene que adjudicar el contrato de conformidad con la propuesta de la Mesa, excepto en el supuesto de que considere, por causas razonadas debidamente, que la oferta más ventajosa es una diferente de la que propone la Mesa. También puede declarar desierto el concurso, mediante resolución motivada, por alguna de las causas que establece el artículo 89.1 del Reglamento de despliegue de la Ley 6/2001, de 11 de abril, de patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

5.3. Criterios de adjudicación y valoración

5.3.1. Los criterios de valoración de las ofertas presentadas, siguiendo un orden de importancia decreciente, son:

a) Requerimientos funcionales: hasta 60 puntos. Por orden de importancia y puntuación decreciente son:

1. Situación. Se tiene que valorar con un máximo de 30 puntos. El parámetro que se tiene en cuenta para asignar la puntuación es la proximidad al centro administrativo con kilómetro 0 del Ayuntamiento de Palma, situado en la Plaza de Cort, número 1, 07001 de Palma. La distancia se computará en metros lineales estableciendo un radio máximo de 5 km, de acuerdo con la información cartográfica del Servicio de Información Territorial de las Islas Baleares (SITIBSA) de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio. Los puntos se distribuirán según el baremo establecido en el apartado a.1 de la mesa.

2. Proximidad al transporte público. La facilidad de acceso al transporte público (autobús principalmente) se valorará con un máximo de 10 puntos; la puntuación se distribuirá según el baremo establecido en la mesa, en el punto a.2. Este acceso se tendrá que acreditar en el momento de presentar las ofertas.

3. Proximidad de aparcamiento público o privado. Se valorará con un máximo de 10 puntos. Por eso, estos puntos se distribuirán de manera decreciente según el apartado a.3 de la mesa. Si la proximidad del aparcamiento respecto del edificio es inferior o igual a 100 metros, se obtendrá el máximo de puntuación. Los edificios con aparcamiento público o privado situado a más de 500 metros no obtendrán ningún punto.

4. Superficie. Se valorará con un máximo de 10 puntos. Las ofertas recibirán una puntuación expuesta en la mesa en su punto a.4. según la superficie extra del edificio ofrecido. La superficie del edificio que interesa a la Consejería oscila entre los 80 y los 120 m². No se aceptarán las ofertas de inmuebles de menos de 80m². Se aceptarán las ofertas de inmuebles de más de 120m², siempre que no excedan de 150m², pero no recibirán ninguna puntuación por los metros de más.

b) Oferta económica: hasta 35 puntos. Se otorgarán 35 puntos a la oferta económica más baja (la que presente un precio del arrendamiento mensual más bajo), y el resto de ofertas se valorarán de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$VN = PO_{\min} / P_{\text{on}} \times 35$$

VN: valor de la oferta

PO_{min}: oferta más baja

Pon: oferta que se valora

c) Plazas de aparcamiento: hasta 5 puntos. El ofrecimiento de plazas de aparcamiento se valorará según la puntuación del punto c. de la mesa. Si no se ofrece ninguna plaza de aparcamiento no se obtendrá ningún punto.

a) Requerimientos funcionales		
a.1. Situación	Distancia ≤ 1,00 km	30
	Distancia entre 1,01 km-2,00 km	22,50



	Distancia 2,01 km-3 km	15
	Distancia 3,01 km-5 km	7,5
	Distancia > 5,00 km	0
	MÁXIMO	30
a.2. Proximidad al transporte público	Distancia ≤ 100,00 m del edificio a la parada de transporte público más cercana	10
	Distancia entre 100,01 m i 200,00 m del edificio a la parada de transporte público más cercana	8
	Distancia entre 200,01 m i 300,00 m del edificio a la parada de transporte público más cercana	6
	Distancia entre 300,01 m i 400,00 m del edificio a la parada de transporte público más cercana	4
	Distancia entre 400,01 m i 500,00 m del edificio a la parada de transporte público más cercana	3
	Distancia > 500,00 m del edificio a la parada de transporte público más cercana	0
	MÁXIMO	10
a.3 Proximidad de aparcamiento público o privado	Distancia ≤ 100,00 m del edificio al aparcamiento público o privado más cercano	10
	Distancia entre 100,01 m i 200,00 m del edificio al aparcamiento público o privado más cercano	8
	Distancia entre 200,01 m i 300,00 m del edificio al aparcamiento público o privado más cercano	6
	Distancia entre 300,01 m i 400,00 m del edificio al aparcamiento público o privado más cercano	4
	Distancia entre 400,01 m i 500,00 m del edificio al aparcamiento público o privado más cercano	2
	Distancia > 500,00 m del edificio al aparcamiento público o privado más cercano	0
	MÁXIMO	10
a.4. Superficie	≥ 120,01 m ²	0
	≥ 110,01 m ² i 120,00 m ²	10
	≥ 100,01 m ² i 110,00 m ²	7
	≥ 90,01 m ² i 100,00 m ²	5
	≥ 80,00 m ² i 90,00 m ²	3
	MÁXIMO	10
b) Oferta económica	MÁXIMO	35
c) Plazas de aparcamiento	≥ 2 plazas de aparcamiento	5
	1 plazas de aparcamiento	2,5
	0 plazas de aparcamiento	0
	MÁXIMO	5
	MÁXIMO TOTAL	100

5.3.2 El cumplimiento de los criterios se tiene que acreditar mediante declaraciones escritas y firmadas, los documentos justificativos que se consideren convenientes y suficientes y la inspección ocular de los edificios ofrecidos.

5.4. Perfeccionamiento del contrato

5.4.1. El contrato se tiene que perfeccionar mediante la firma del contrato.

5.4.2. La adjudicación se tiene que notificar al adjudicatario, que tiene que llevar a cabo las actuaciones siguientes:



- a) Pagar los anuncios de esta licitación.
- b) Comparecer ante el órgano de contratación para formalizar el contrato administrativo.
- c) Aportar los certificados que acrediten que está al corriente de las obligaciones con la Seguridad Social y con la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

5.5. Formalización del contrato

5.5.1. El contrato se tiene que formalizar en documento administrativo, en el plazo de 30 días a contar desde el día siguiente de haber recibido la notificación de la adjudicación.

5.5.2. Si el contratista lo solicita, el contrato puede elevarse a escritura pública, si bien los gastos de otorgarla serían a cargo suyo. En este supuesto el arrendador está obligado a librar una copia simple en la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

6. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

6.1. Reparaciones y reformas

6.1.1. La parte arrendadora está obligada a hacer —sin derecho a incrementar la renta por eso— todas las reparaciones necesarias para conservar el local en las condiciones de habitabilidad para el uso convenido, excepto cuando el deterioro que se tiene que reparar sea imputable a la parte arrendataria, según lo que disponen los artículos 1563 y 1564 del Código civil.

6.1.2. En el supuesto de que se tengan que hacer obras al local arrendado, la parte arrendataria tiene que presentar a la arrendadora un proyecto para que lo autorice.

6.1.3. La parte arrendataria puede modificar la configuración del local mediante mamparas y elementos usuales a las oficinas. Así mismo, puede hacer dentro del local las modificaciones que considere oportunas en las instalaciones audiovisuales, de electricidad y de climatización, tomando las medidas oportunas para que estas modificaciones no afecten el resto del edificio (todo esto sin que repercuta en la renta pactada).

6.1.4. Una vez terminado el contrato, quedan a beneficio del propietario las obras o las instalaciones que se hayan hecho al local y que no se puedan separar sin perjuicio del inmueble. La parte arrendataria puede retirar las otras obras o instalaciones.

6.2. Pagos

6.2.1. La parte arrendadora tiene el derecho a la contraprestación económica prevista en el contrato, y se tiene que hacer efectiva mensualmente la cantidad que resulte de dividir entre doce el precio de adjudicación anual (incluido el IVA), con las retenciones previas que correspondan.

6.2.2. La parte arrendataria tiene que empezar a pagar una vez que el inmueble esté a disposición de la Consejería de Asuntos Sociales y Deportes y cumpla los requisitos de adecuación establecidos en la licitación o, si es el caso, transcurridos los tres meses de carencia.

6.2.3. Son a cargo de la parte arrendadora:

- a) Los gastos extraordinarios de mantenimiento, reforma o mejora de los inmuebles, en la parte correspondiente a los inmuebles arrendados.
- b) Los tributos relacionados con la propiedad de los inmuebles arrendados.
- c) Los gastos extraordinarios de la comunidad de propietarios.

6.2.4. Son a cargo de la parte arrendataria:

- a) Los suministros que se produzcan al inmueble arrendado.
- b) Los gastos ordinarios derivados de mantenimiento, conservación y reparaciones derivadas del uso de los inmuebles arrendados.
- c) Los gastos ordinarios de la comunidad de propietarios.
- d) Todos los tributos que tengan como causa la actividad que se lleve a cabo a los inmuebles arrendados.

7. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

7.1. Resolución del contrato

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



También será causa de resolución del contrato el incumplimiento del plazo de carencia para hacer la adecuación que menciona la cláusula 4.1 del Pliego de prescripciones técnicas.

7.2. Exclusión de la resolución del contrato por impago de la fianza

7.2.1. La parte arrendataria queda exenta de prestar la fianza, según lo que dispone la disposición 4ª de la Ley 39/2010, de 22 de diciembre, que modifica el artículo 36.6 de la LAU.

7.2.2. En consecuencia, se excluye expresamente la aplicación del artículo 35 por el que hace referencia a la causa prevista en el artículo 27.2 b de la LAU.

7.3. Orden jurisdiccional y arbitraje

7.3.1. La contratación que es el objeto de este Pliego es de naturaleza privada. Por lo tanto, todas las incidencias que se deriven quedan sometidas a las normas procesales comunes, concretamente a la competencia de la jurisdicción civil. Sin embargo, se consideran actos jurídicos separables los que se dicten en relación con la preparación y la adjudicación del contrato.

En consecuencia, los actos administrativos dictados hasta la adjudicación pueden ser objeto de los recursos administrativos que correspondan, como también del recurso contencioso-administrativo.

7.3.2. Las empresas extranjeras están sometidas a la jurisdicción de los juzgados y los tribunales que establece la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil de cualquier orden para todas las incidencias que, de manera directa o indirecta, puedan surgir en el contrato.





ANEXO
Modelo de oferta económica

Nombre y apellidos:			
DNI:		Nacionalidad:	
Dirección:			
Localidad:	Código postal:	Municipio:	
Provincia:		País:	
En representación de:			
NIF:			
Teléfono:	Fax:	c/e:	

DECLARO:

1 Que estoy informado/informada de las condiciones y los requisitos que se exigen para poder ser adjudicatario/adjudicataria del contrato de **arrendamiento de un inmueble a Palma para alojar la sede del Consejo de la Juventud de las Islas Baleares**

2 Que me comprometo, en nombre propio/en nombre de la empresa que represente, a ejecutar el contrato con sujeción estricta a los requisitos y a las condiciones estipuladas en los pliegos de condiciones particulares y de prescripciones técnicas particulares, por los importes siguientes:

Precio del arrendamiento anual

Precio anual (IVA incluido):

.....€ (en cifras),

..... euros (en letras)

Precio del arrendamiento mensual

Precio mensual (IVA incluido):

.....€ (en cifras),

.....euros (en letras)

Precio del m² mensual

Precio/m²/mas (IVA incluido):

.....€ (en cifras),

.....euros (en letras)

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

[firma del licitador]

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/162/1100824





Pliego de prescripciones técnicas para contratar el arrendamiento de un local para ubicar la sede del Consejo de la Juventud de las Islas Baleares en el municipio de Palma

Índice

1. Objeto

2. Ubicación

3. Superficie

4. Características del inmueble

4.1. Accesos

4.2. Aire acondicionado

4.3. Techo/suelo técnico

4.4. Proximidad de aparcamiento

4.5. Proximidad al transporte público

5. Cédula urbanística

6. Requisitos jurídicos del inmueble

7. Requisitos técnicos del inmueble

8. Otras características de las instalaciones

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 del Consejo de la Juventud de las Islas Baleares en el término municipal de Palma.

2. Ubicación

El inmueble tiene que estar ubicado en el municipio de Palma, en un local situado en planta baja o en un primer piso.

Las zonas de preferencia son el centro (zona interior delimitada por las avenidas, la Riera y el mar) y el ensanche (zona interior delimitada por la Ma-20, el mar y el exterior al núcleo antiguo).

3. Superficie

La superficie útil tiene que ser de un mínimo de 80 m² y un máximo de 120m². Todas las referencias a metros cuadrados (m²) de este documento se entenderán realizadas a metros útiles.

No se aceptarán ofertas de inmuebles que no tengan la superficie útil mínima exigida.

Las ofertas que superen el máximo de 120m², siempre que no excedan de 150m², se aceptarán pero no recibirán ninguna puntuación por los metros de más.

En todo caso, las propuestas de licitación que se presenten tienen que reunir las condiciones de accesibilidad requeridas por la normativa de aplicación.

4. Características del inmueble

4.1. Accesos

El inmueble debe tener acceso directo desde la calle y, como mínimo, una entrada que tiene que cumplir 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, lo tiene que poder cumplir después de la adjudicación del contrato, mediante obras de adaptación. Esta circunstancia se

tiene que acreditar mediante un certificado de un ingeniero, arquitecto o arquitecto técnico colegiado.

El inmueble tiene que disponer, como mínimo, de un cuarto de baño. Este cuarto de baño tiene que cumplir la normativa vigente en materia de accesibilidad. Del mismo modo que con los accesos, si no cumple la normativa lo tiene que poder cumplir después de la adjudicación del contrato, mediante obras de adaptación. Si no se puede adaptar el cuarto de baño existente, se tiene que acreditar la posibilidad de hacer en el inmueble un segundo cuarto de baño que cumpla la normativa vigente en materia de accesibilidad. Esta circunstancia se tiene que acreditar mediante un certificado de un ingeniero, arquitecto o arquitecto técnico colegiado.

En el supuesto que el inmueble no disponga de alguno de los elementos descritos en los párrafos anteriores, la parte licitadora se compromete, en el caso de ser adjudicataria del contrato, a hacer las obras de adaptación de la entrada al inmueble, del baño o de construcción de un nuevo cuarto de baño que cumpla con la normativa de accesibilidad y/o la instalación que falte en un plazo máximo de tres meses a contar desde la firma del contrato de arrendamiento. Este plazo se computará como carencia a efectos de renta.

La parte arrendadora se obliga a solicitar todos los permisos o licencias que sean necesarios, así como a librar el inmueble adecuado con plena disponibilidad para la parte arrendataria.

En el supuesto de que, por causa imputable al arrendador, la adecuación no se ajuste a las condiciones propuestas por el arrendatario, será motivo de resolución del contrato sin que se pueda generar ninguna indemnización a favor del arrendador por la adaptación hecha o el plazo de carencia transcurrido.

También será causa de resolución del contrato el incumplimiento del plazo de carencia para hacer la adecuación mencionada.

4.2. Aire acondicionado

El inmueble tiene que disponer, como mínimo, de preinstalación de aire acondicionado.

4.3. Techo/suelo técnico

El inmueble tiene que disponer de techo muerto o suelo técnico para poder hacer las instalaciones eléctricas y de datos correspondientes.

4.4. Proximidad de aparcamiento

Se valorará positivamente la menor distancia del inmueble respecto de un aparcamiento público o privado en el que puedan estacionar los usuarios del centro.

4.5. Proximidad al transporte público

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

5. Cédula urbanística

Se debe presentar la cédula de habitabilidad en la que conste que el inmueble es adecuado al objeto descrito.

6. Documentación referida a los requisitos jurídicos del inmueble

- 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, las servidumbres, los gravámenes o las afecciones que pueda tener, como también los límites y la superficie del inmueble.
- Certificado catastral actualizado del inmueble.
- Resguardo acreditativo de estar al corriente del pago del impuesto sobre bienes inmuebles o certificado emitido por el ayuntamiento correspondiente de esta circunstancia y que no se tiene ninguna deuda con el ayuntamiento.
- Resguardo acreditativo de estar al corriente en el pago de la tasa de residuos sólidos urbanos o certificado emitido por el ayuntamiento correspondiente de esta circunstancia.
- Certificado relativo en el estado de deudas de la comunidad de propietarios, si el inmueble está en régimen de propiedad horizontal.
- Certificación de la eficiencia energética del edificio con el justificante de inscripción en el registro de certificación energética de edificios de la dirección general competente en materia energética de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.
- Cédula de habitabilidad en la que conste que el inmueble es apto para uso de oficinas.
- Certificado de accesibilidad, de acuerdo con la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Islas Baleares.



7. Documentación sobre los requisitos técnicos del inmueble

Documentación descriptiva de las características generales del inmueble:

- Planos de situación.
- Planos de accesos.
- Plano del inmueble acotado en que se expresen los metros cuadrados útiles. En este sentido, se tienen que indicar el inmueble o los inmuebles que se ofrecen, que cumplen las características de este Pliego de prescripciones técnicas, así como la superficie útil.
- Fotografías del inmueble.
- Esquema de las instalaciones.

8. Otras características de las instalaciones

El inmueble tiene que disponer de las instalaciones siguientes:

- Electricidad: potencia de 220 kW
- Instalación de fontanería
- Telefonía

Estas características se tienen que acreditar con la presentación de los esquemas de las instalaciones correspondientes. También se puede presentar el contrato con el suministrador de electricidad y el certificado emitido por la autoridad competente.

