

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE HACIENDA Y RELACIONES EXTERIORES

12662

Expediente de tramitación anticipada de gasto correspondiente al ejercicio 2022. Resolución de la consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores por la cual 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 las dependencias administrativas de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Movilidad y Vivienda (AMBDE 2021/15602)

Hechos

1. El 15 de septiembre de 2021 tuvo entrada en la Dirección General del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio (VALIB núm. identificador 37646), el oficio del secretario general de la Consejería de Movilidad y Vivienda, relativo a la tramitación de un expediente anticipado de gasto para el arrendamiento por concurso de un inmueble en Palma para ubicar las dependencias administrativas de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, con documentación adjunta.

2. En el expediente mencionado consta la documentación siguiente:

- a) Oficio del secretario general de la Consejería de Movilidad y Vivienda por el cual se solicita la tramitación del contrato de arrendamiento por concurso, de 15 de septiembre de 2021.
- b) Resolución del consejero de Movilidad y Vivienda por la cual se insta a la consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores para que inicie un expediente de arrendamiento de un inmueble para ubicar las dependencias administrativas de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, de 6 de septiembre de 2021.
- c) Memoria del secretario general de la Consejería de Movilidad y Vivienda en relación con la necesidad y la finalidad del arrendamiento por concurso de un inmueble para ubicar las dependencias administrativas de la Dirección general de Vivienda y Arquitectura, de 6 de septiembre de 2021.
- d) Informe de media muestral de mercado de alquiler de inmuebles en el casco urbano del municipio de Palma con las características de oficina, firmado por la jefa de sección I, la jefa de servicio de Obras y Valoraciones con el visto bueno de la jefa de Departamento de Arquitectura, de 25 de agosto de 2021.
- e) Propuesta de la resolución de autorización de gasto con cargo a la partida presupuestaria 25101 511B01 20200 00 o el equivalente de los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, por un importe máximo de 508.033,02 €, con IVA incluido, firmada por el secretario general de la Consejería de Movilidad y Vivienda el 22 de noviembre de 2021.
- f) Resolución de autorización de imputación de gasto a ejercicios futuros del expediente anticipado de gasto para contratar el arrendamiento por concurso de un inmueble para ubicar las dependencias administrativas de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, firmada por el secretario general de la Consejería de Movilidad y Vivienda el 7 de septiembre de 2021.
- g) Certificado del acuerdo por el cual se otorga al consejero de Movilidad y Vivienda la autorización previa para ejercer la competencia en materia de autorización y disposición del gasto del contrato de arrendamiento de un inmueble para ubicar las dependencias administrativas de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, firmado por la secretaria del Consejo de Gobierno con el visto bueno de la presidenta el 13 de septiembre de 2021.
- h) Documento R de fiscalización núm. 2500003023, por importe de 508.033, 02 €, firmado por la jefa de servicio de Gestión Administrativa, de 6 de septiembre de 2021.
- i) Certificado de gastos plurianuales comprometidos, firmado por la jefa de servicio de Gestión Administrativa con el visto bueno del secretario general de la Consejería de Movilidad y Vivienda, de 7 de septiembre de 2021.
- j) Informe de la existencia de crédito adecuado y suficiente en los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, firmado por la jefa de servicio de Gestión Administrativa el 7 de septiembre de 2021.
- k) Borrador del pliego prescripciones técnicas, firmados por la jefa del Servicio de Contratación el 14 de septiembre de 2021.
- l) Borrador del pliego de condiciones particulares, firmados por la jefa del Servicio de Contratación el 17 de septiembre de 2021.
- m) Informe de justificación económica en relación a la inclusión de una cláusula de revisión de precios predeterminada y periódica en el contrato de alquiler destinado a las oficinas de la Dirección general de Vivienda y Arquitectura, firmado por la jefa del Servicio de Contratación el 23 de noviembre de 2021.

3. El 20 de septiembre 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 las dependencias administrativas de la Dirección general de Vivienda y Arquitectura.

4. El 21 de septiembre de 2021 (VALIB núm. identificador 39256), 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.

5. El 4 de octubre de 2021, por correo interno, 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 observaciones y sugerencias. El mismo día, a través del VALIB núm. identificador 42674, se dio traslado de este informe a la Secretaría General de la Consejería de Movilidad y Vivienda para que realizara las modificaciones correspondientes.

6. El 6 de octubre de 2021 (VALIB núm. identificador 43454) tuvo entrada en el Servicio de Patrimonio el oficio de enmiendas de las deficiencias del pliego de prescripciones técnicas y del pliego de condiciones particulares en el cual se indicaban los cambios realizados en conformidad con las indicaciones del informe del Departamento Jurídico y Administrativo de la Secretaría General de la Consejería de Hacienda y Relaciones Exteriores.

7. El 6 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 de la jefe del Servicio de Patrimonio.

8. El 7 de octubre 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. El 27 de octubre de 2021 este órgano emitió un informe desfavorable en relación al expediente. El día siguiente se dio traslado de este informe a la consejería interesada.

9. El 23 de noviembre de 2021 la Consejería de Movilidad y Vivienda presentó las enmiendas conforme las indicaciones de la fiscalización desfavorable realizadas por la Intervención General de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y el mismo día se les hicieron llegar. Finalmente, el día 2 de diciembre 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 i 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 despliegue de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

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 Illes Balears.

6. Ley 3/2020, de 29 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears por 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 Illes Balears.

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 del Gobierno de las Illes Balears.

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 Illes Balears.

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 Illes Balears.



12. Decreto 75/2004, de 27 de agosto, de despliegue de determinados aspectos de la Ley de finanzas y de las leyes de presupuestos generales de la comunidad autónoma de las Illes Balears.

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 Illes Balears, de la Agencia Tributaria de las Illes Balears y del Servicio de Salud de las Illes Balears, 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 tienen que regir el concurso.
3. Acordar la apertura del procedimiento de concurso público, de acuerdo con el que establece la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y el Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el cual se aprueba el Reglamento de despliegue de la Ley mencionada.

Palma, 3 de diciembre de 2021

La consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores

Rosario Sánchez Grau

Pliego de cláusulas administrativas particulares para contratar el arrendamiento de un inmueble para ubicar las dependencias administrativas de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Movilidad y Vivienda

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 proposiciones

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

6.3. Penalidades

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

1. Modelo de oferta económica.

2. Modelo de declaración responsable de compromiso de realizar las obras necesarias y puesta en funcionamiento de instalaciones para cumplir los requisitos establecidos en el Pliego de prescripciones técnicas.

Descripción del contrato

Órgano de contratación: Consejería de Hacienda y Relaciones Exteriores

Servicio: Servicio de Patrimonio

Órgano interesado: Consejería de Movilidad y Vivienda

Objeto del contrato

Arrendamiento para ubicar las dependencias administrativas de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Movilidad y Vivienda del Gobierno de las Illes Balears.

- Exp. SEINCO: AMBDE: 2021/15602
- N.º exp. Patrimonio: 2021/168

Necesidades administrativas que se tienen que satisfacer

Ubicación de las dependencias administrativas de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Movilidad y Vivienda del Gobierno de las Illes Balears.

Precio base de licitación del arrendamiento: 508.033,02 € (IVA incluido)



2022	25101 511B01 20200 00	87.591,90 €
2023	25101 511B01 20200 00	105.110,28 €
2024	25101 511B01 20200 00	105.110,28 €
2025	25101 511B01 20200 00	105.110,28 €
2026	25101 511B01 20200 00	105.110,28 €

Código CPV: 70310000-7

1. CARÁCTER Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO

1.1. Carácter del contrato

El contrato de que es objeto este Pliego es de carácter privado.

1.2. Normativa aplicable

1.2.1. Este contrato es de naturaleza privada y se regirá, en cuanto a su preparación, tramitación y adjudicación, por la Ley 6/2001, de 11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears; por su Reglamento de desarrollo, aprobado por el Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, y por las cláusulas que contiene este Pliego de condiciones particulares (PCP) y el Pliego de prescripciones técnicas, aplicándose 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 de este Contrato, se regirá por lo previsto en 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, por 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 para ubicar las dependencias administrativas de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Movilidad y Vivienda en el término municipal de Palma. A tal efecto, el adjudicatario o adjudicataria formalizará un contrato con la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

2.1.2. El inmueble deberá tener una superficie de metros útiles aproximadamente de entre 850 m² y 950 m².

2.1.3. Las referencias que el articulado de este Pliego de condiciones particulares hace a los metros cuadrados (m²) se entenderán en metros cuadrados útiles.

2.2. Presupuesto del contrato

2.2.1. El precio máximo de la oferta de arrendamiento para los inmuebles de la zona del casco antiguo será inicialmente de 86.868 € anuales, que devengará un IVA de 18.242,28 €, con un total de 105.110,28 € anuales; es decir, un precio máximo de arrendamiento de 8.759,19 € (IVA incluido) mensuales, a 7,62 €/m²/mes (sin IVA).

El precio máximo de la oferta de arrendamiento para los locales de la zona del ensanche será inicialmente de 59.736,00 € anuales, que devengará un IVA de 12.544,56 € con un total de 72.280,56 € anuales (IVA incluido); es decir, un precio máximo de arrendamiento de 6.023,38 € (IVA incluido) mensuales, a 5,24 €/m²/mes (sin IVA).

El precio máximo de la oferta de arrendamiento para los locales de la zona de extrarradio será inicialmente de 83.448,00 € anuales que devengará un IVA de 17.524,08 € con un total de 100.972,08 € anuales (IVA incluido); es decir, un precio máximo de arrendamiento de 8.414,34 € (IVA incluido) mensuales, a 7,32 €/m²/mes (sin IVA).

Los licitadores podrán formular ofertas económicas que mejoren el presupuesto de licitación.

Las cuantías económicas de estos Pliegos se entenderán siempre con el IVA incluido.

Para delimitar las zonas (casco antiguo, ensanche y extrarradio) se seguirá el siguiente criterio:

- Zona casco antiguo: zona interior delimitada por las avenidas, la Riera y el mar.
- Zona ensanche: zona interior delimitada por la MA – 20 y el mar, y exterior al casco antiguo.
- Zona extrarradio: zona exterior a la delimitada por la MA – 20 y el mar.



2.2.2. En estos precios se considerarán incluidos los gastos generales y de servicios, y expresamente los gastos de comunidad, si los hubiera. Todo ello sin perjuicio de lo indicado en las cláusulas 6.2.3 y 6.2.4 de este pliego.

Los gastos individualizados, como por ejemplo el consumo de energía eléctrica, el agua, los gastos de telefonía y los gastos de energía para la calefacción y la climatización, individualizados mediante un contador y/o contrato con la compañía suministradora del servicio, irán a cargo de la parte arrendataria.

2.3. Duración del contrato

2.3.1. La duración de este contrato será de cinco años, desde el 3 de enero de 2022 o desde la fecha en que se formalice el contrato, si fuera posterior, prorrogable por la misma duración de manera obligatoria para la parte arrendadora y potestativa para la arrendataria, con un periodo de carencia de cuatro meses.

2.3.2. Así mismo, la parte arrendataria podrá —en cualquier momento y con un preaviso de tres meses— considerar que ha acabado el contrato y/o sus prórrogas, de forma que la obligación de pago de la renta quedará limitada al último mes en que se haya ocupado efectivamente el espacio.

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

2.3.3. El contrato de arrendamiento se podrá prorrogar por el mismo plazo que el contrato principal, de manera obligatoria para la parte arrendadora y potestativa para la arrendataria. La Administración deberá avisar previamente a la parte arrendadora de su intención de prorrogar el contrato con tres meses de antelación a la finalización del contrato o de las respectivas prórrogas.

2.3.4. El periodo de carencia será de un máximo de cuatro meses a los efectos de renta, que es el plazo de que dispone la propiedad para realizar las tareas de adecuación del inmueble a que hace referencia el apartado 3.1. del Pliego de prescripciones técnicas.

2.4. Existencia de crédito

2.4.1. El expediente quedará sometido a la condición suspensiva de la existencia de crédito adecuado y suficiente en los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears correspondientes a los ejercicios 2022, 2023, 2024, 2025 y 2026.

2.4.2. El crédito para hacer frente a las obligaciones económicas del contrato se aplicará con cargo a la partida presupuestaria 25101 511B01 20200 00 de los presupuestos de la Consejería de Movilidad y Vivienda o equivalente que el Parlamento de las Illes Balears apruebe para los ejercicios 2022, 2023, 2024, 2025 y 2026.

2.5. Revisión de precios

La renta se actualizará anualmente, a partir del tercer año, 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 será el índice de precios del alquiler de oficinas.

De acuerdo con el apartado 2 de la disposición transitoria de la ley mencionada, hasta que se publique el índice de alquiler de oficinas, se establece como índice de referencia para la revisión de precios el índice de precio de alquiler de la vivienda del índice de precios al consumo del Instituto Nacional de Estadística.

2.6. Procedimiento y forma de adjudicación

La adjudicación del contrato se llevará a cabo mediante un concurso público por el procedimiento ordinario, previsto en los artículos 132 y 133 del Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, aprobado por el Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, en conexión con los artículos 84 y siguientes del mismo Reglamento.

3. CAPACIDAD PARA CONTRATAR

Podrán contratar con la Administración las personas físicas y las personas jurídicas que, teniendo la capacidad legal necesaria, no estén incurso en cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. La capacidad se acreditará en los términos establecidos en 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 deberá 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 Illes Balears* (BOIB).

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

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

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

4.1.5. Cuando la documentación se envíe por correo, la persona licitadora justificará la fecha del envío a la oficina de Correos y anunciará al órgano de contratación — mediante fax, telegrama o mensaje electrónico— que se ha enviado la oferta el mismo día. En el último caso —por correo electrónico— solo se admitirá si se envía a la dirección que se exprese 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 señala el anuncio. Sin embargo, una vez transcurridos los diez días naturales siguientes a la fecha indicada sin que se haya recibido la documentación, la misma no se admitirá en ningún caso.

4.1.6. También se admitirán las proposiciones presentadas de acuerdo con las disposiciones legales y que cumplan los requisitos establecidos, 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 podrá presentar más de una proposición referida al mismo inmueble. La infracción de esta norma dará lugar a la no admisión de todas las propuestas suscritas por la persona licitadora.

4.2. Formalidades de las proposiciones

4.2.1. Las proposiciones constarán en tres sobres cerrados y firmados por la persona licitadora o por quien la represente; en cada uno se hará 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 firme la proposición y el carácter con que lo hace). También se hará constar el teléfono, el fax y la dirección de correo electrónico de contacto.

4.2.2. Los títulos de los sobres serán los siguientes:

- a) Sobre A: «Documentación de la persona titular. Arrendamiento de un inmueble para ubicar la Dirección General de Vivienda y Arquitectura».
- b) Sobre B: «Documentación técnica y jurídica del inmueble. Arrendamiento de un inmueble para ubicar la Dirección General de Vivienda y Arquitectura».
- c) Sobre C: «Propuesta económica. Arrendamiento de un inmueble para ubicar la Dirección General de Vivienda y Arquitectura».

4.2.3. Los documentos deberán ser originales o copias autenticadas por un notario o notaria o la autoridad administrativa competente y estarán escritos en una de las lenguas oficiales de las Illes Balears o traducidos oficialmente en una de las mismas.

4.2.4. Las declaraciones o los compromisos que se presenten estarán firmados por quienes acrediten poder legal bastante.

4.3. Contenido de las proposiciones

4.3.1. El sobre A contendrá la siguiente documentación:

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

- Si la persona licitadora es una persona física, presentará el DNI o, en su caso, el pasaporte.
- Si la persona licitadora es una persona jurídica, presentará el NIF de la empresa y la escritura de constitución y/o modificación, adaptada debidamente a la ley e inscrita en el Registro Mercantil.
- Todo ello sin perjuicio de que la persona licitadora propuesta como adjudicataria tenga que aportar, en el plazo máximo



de cinco días hábiles, los certificados que acrediten que está al corriente de las obligaciones legales y tributarias con la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, y con la seguridad social, impuestas por las disposiciones vigentes, salvo que ya las haya presentado en el sobre de documentación administrativa.

b) En cuanto a la representación de los licitadores:

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

c) Declaración responsable:

Declaración responsable ante un funcionario autorizado o una funcionaria autorizada debidamente, un notario público o notaria pública o un organismo profesional calificado que exprese:

- c1) Que no está afectado/a de prohibición de contratar, de acuerdo con el artículo 71 de la LCSP.
- c2) Que no está sometido/a 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 Illes Balears.
- c3) Que está al corriente de las obligaciones legales y tributarias con el Estado, con la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y con la seguridad social.
- c4) Que no existe ningún arrendamiento, carga o gravamen más que los que constan en 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 diferentes servicios de suministros.

d) Sumisión jurisdiccional:

Si se trata de empresas extranjeras, presentarán ante el órgano de contratación una declaración de sumisión a la jurisdicción de los juzgados y los tribunales de Palma de cualquier orden, para todas las incidencias que, de manera directa o indirecta, puedan derivarse del contrato, con renuncia expresa, en su caso, de su fuero jurisdiccional. También en el caso de empresas nacionales que tengan una jurisdicción diferente.

4.3.2. El sobre B contendrá los documentos que se enumeran en los apartados 5 y 6 del Pliego de prescripciones técnicas para acreditar que se cumplen los criterios de adjudicación indicados en el apartado 5 de este Pliego, además de la Declaración responsable del compromiso de realizar las obras necesarias y el alta de las instalaciones a que hace referencia la cláusula 3.1. del Pliego de prescripciones técnicas.

4.3.3. El sobre C contendrá la oferta económica expresada claramente en letras y en cifras, sin errores, omisiones ni obstáculos para interpretarla correctamente, y firmada debidamente por quien tenga poder bastante. La persona licitadora presentará una sola oferta económica según el modelo anexo a este Pliego. La oferta será firme y se mantendrá al menos durante el 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 Illes Balears, aprobado por el Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, en conexión con el artículo 87.2, la Mesa de Contratación quedará constituida de la siguiente manera:

- Como presidente, el director general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio, competente en materia de patrimonio.
- Un vocal o una vocal representante de la Intervención General de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.
- Un vocal o una vocal representado y designado por la Abogacía de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.
- Un vocal o una vocal representante de la Consejería de Movilidad y Vivienda, designado por el órgano competente.
- Un vocal o una vocal representante del Servicio de Patrimonio, que actuará como secretario o secretaria.

5.2. Apertura de las ofertas

5.2.1. La Mesa calificará previamente los documentos presentados en el plazo y en la forma oportuna en los sobres A y B. Si en la documentación presentada se detectaran defectos u omisiones para subsanar, este hecho se notificará a la persona interesada y se le concederá un plazo no superior a tres días hábiles para que los subsanara.

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 extenderá la correspondiente acta.

5.2.3. Una vez acabado el plazo establecido para subsanar errores, en un acto público, en el lugar y la fecha y a la hora señalados en el anuncio del concurso en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*, la Mesa rendirá cuenta de las proposiciones recibidas y aceptadas, abrirá y leerá el sobre C, y extenderá el acta.

5.2.4. Después, la Mesa elevará a la consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores, 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 podrá 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 que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

5.2.6. La consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores, competente en materia de patrimonio, mediante una resolución motivada, adjudicará el contrato de conformidad con la propuesta de la Mesa, excepto en el supuesto de que considere, por causas debidamente razonadas, que la oferta más ventajosa es una diferente de la propuesta por la Mesa. También podrá declarar desierto el concurso, mediante una resolución motivada, por alguna de las causas establecidas en el artículo 89.1 del Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001, d'11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

5.3. Criterios de adjudicación y valoración

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

a) Requerimientos funcionales: hasta 65 puntos. Por orden decreciente de importancia y puntuación serán:

a1) Proximidad de acceso en transporte público. Se valorará con un máximo de 19 puntos la proximidad de acceso en transporte público (autobús, metro y tren) al edificio; la puntuación se distribuirá según el baremo establecido en la tabla en el apartado a1). Esta proximidad se acreditará en el momento de la presentación de las ofertas.

a2) Superficie. Las ofertas recibirán una puntuación máxima de 2 puntos, expuesta en la siguiente tabla, según la superficie útil extra del edificio ofertado. Si la superficie supera los 950 m² hasta 980 m² se valorará con un punto. En el caso de que supere los 980 m² hasta 1.100 m² se valorará con la máxima puntuación de este apartado (2 puntos). No se aceptarán las ofertas de inmuebles de menos de 850 m² ni de más de 1.100 m² útiles.

a3) Existencia de un espacio de atención al público con una superficie útil mínima de 50 m², con baño adaptado o con posibilidad de su ubicación, y con acceso al público que sea independiente del acceso del personal funcionario de la Dirección General. Se valorará en un máximo de 10 puntos que exista el mencionado espacio con acceso al público independiente del acceso del personal funcionario de la Dirección General. Si no existiera este espacio con acceso independiente pero sí la posibilidad de crearse la puntuación será de 7 puntos.

a4) Uso exclusivo. Se valorará con 7 puntos que el inmueble se destine íntegramente a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, y con 4 puntos cuando se ofrezca un inmueble que, a pesar de que sea ocupado para otras actividades diferentes de las de la Dirección General, cuente con una entrada propia que solo permita el acceso a esta Dirección General. Si el edificio se dedica a otras actividades y no cuenta con entrada exclusiva para la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, no se obtendrá ningún punto.

a5) Comportamiento del edificio de acuerdo con su calificación energética: hasta 11 puntos. Se valorará según la puntuación del apartado a5) de la siguiente tabla la calificación energética del inmueble, según la etiqueta de eficiencia energética de que disponga (esto es, las letras A, B, C, D, E, F o G).

a6) Número de baños: se valora con 2 puntos, de acuerdo con el apartado a6) de la tabla el inmueble que tenga un mayor número de baños. El que disponga de cuatro baños, mínimo exigido en el Pliego de prescripciones técnicas, tendrá una valoración de 0 puntos. Si el inmueble dispone de más de cuatro baños, la puntuación se asignará de acuerdo con el cuadro de baremación de este Pliego.

a7) Antigüedad. Se valorará con un máximo de 7 puntos. Si el edificio es más antiguo se deprecia más el valor. Por ello, estos puntos se distribuyen de manera decreciente en el tiempo según se establece en el apartado a7) de la tabla; los edificios de más de cuarenta años no obtendrán ningún punto.

a8) Situación. Se valorará con un máximo de 7 puntos. El parámetro que se tendrá en cuenta para asignar la puntuación será la proximidad a la sede central de la Consejería de Movilidad y Vivienda del Gobierno de las Illes Balears (calle de la Palma, n.º 4). La distancia se computará en kilómetros lineales y se establecerá un radio máximo de 7,5 kilómetros de acuerdo con la información cartográfica del Servicio de Información Territorial de las Illes Balears (SITIBSA). Los puntos se distribuirán según el baremo establecido en el apartado a8) de la tabla.



Los kilómetros lineales se contarán desde la puerta de entrada de la sede de la Consejería (c/ de la Palma, 4), a la puerta principal de los locales o inmuebles ofertados.

b) Oferta económica: hasta 30 puntos. Se otorgarán 30 puntos a la oferta económica más baja (la que presente un precio del arrendamiento mensual más bajo) y el resto de ofertas se valorará de acuerdo con la siguiente fórmula:

Oferta económica: hasta 30 puntos. Se otorgarán 30 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 siguiente fórmula:

$$VN = PO_{\min}/PO_n \times 30$$

VN: valor de la oferta

PO_{min}: oferta más baja

PO_n: oferta que es valora

c) Plazas de aparcamiento: hasta 5 puntos. Se valorará según la puntuación del punto c) de la siguiente tabla el ofrecimiento de plazas de aparcamientos propias para uso exclusivo de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura incluidas en el precio del contrato que se encuentren en el mismo inmueble, ya sea en exterior o subterráneo. Si no se ofrece ninguna plaza extra no se obtendrá ningún punto.

a) Requerimientos funcionales		65
a1) Proximidad de acceso en transporte público	MÁXIMO	19
	Distancia ≤100,99 m del edificio a la parada del transporte público más cercana.	19
	Distancia entre 101 m y 200,99 m del edificio hasta la parada del transporte público más cercana.	12
	Distancia entre 201 m y 300 m del edificio hasta la parada del transporte público más cercana.	5
	Distancia > 300 m del edificio a la parada de transporte público más cercana.	0
a2) Superficie	MÁXIMO	2
	981-1.100 m ²	2
	951-980 m ²	1
a3) Espacio público 50 m² útiles +baño o espacio	MÁXIMO	10
	Existencia de estos espacios	10
	Posibilidad de generarlos	7
	Imposibilidad de generarlos	0
a4) Uso exclusivo	MÁXIMO	7
	Uso exclusivo	7
	Si se dedica a otros usos con entrada diferenciada	4
	Si se dedica a otros usos sin entrada diferenciada	0
a5) Comportamiento energético	MÁXIMO	11
	Certificado A	11
	Certificado B	10
	Certificado C	9
	Certificado D	7
	Certificado E	5
	Certificado F	2
	Certificado G	1

a6) Número de baños	MÁXIMO	2
	6 baños o más	2
	5 baños	1
	4 baños	0
a7) Antigüedad	MÁXIMO	7
	<8 años	7
	Entre 8 y 12 años	6
	Entre 12 años y 1 día – 20 años	4
	Entre 20 años y 1 día – 30 años	3
	Entre 30 años y 1 día – 40 años	1
	>40 años	0
a8) Situación	MÁXIMO	7
	Distancia ≤ 1 km	7
	Distancia entre 1,01 km - 4,5 km	5
	Distancia entre 4,6 km – 7,5 km	3
	Distancia >7,5 km	0
b) Oferta económica	MÁXIMO	30
c) Plazas aparcamiento	MÁXIMO	5
	10 o más plazas de aparcamiento	5
	De 7 a 9 plazas de aparcamiento	3
	De 4 a 6 plazas de aparcamiento	2
	De 1 a 3 plazas de aparcamiento	1
MÁXIMO TOTAL		100

5.3.2. Forma de acreditar los criterios de adjudicación: el cumplimiento de los criterios se acreditará mediante declaraciones responsables 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 perfeccionará mediante la firma del contrato.

5.4.2. La adjudicación se notificará a la persona adjudicataria, que llevará a cabo las siguientes actuaciones:

- 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 Illes Balears.

5.5. Formalización del contrato

5.5.1. El contrato se formalizará en documento administrativo, en el plazo de 30 días desde el día siguiente al de haber recibido la notificación de la adjudicación.

5.5.2. Si la persona contratista lo solicita, el contrato podrá elevarse a escritura pública, si bien los gastos de otorgarla serían a su cargo. En este supuesto la parte arrendadora estará obligada a entregar una copia simple a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

6. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

6.1. Reparaciones y reformas

6.1.1. La parte arrendadora estará obligada a realizar —sin derecho a incrementar la renta por ello— todas las reparaciones necesarias para conservar el local en las condiciones de habitabilidad para el uso convenido, excepto cuando el deterioro que se tenga que reparar sea imputable a la parte arrendataria, según lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

6.1.2. En el supuesto de que se tengan que realizar obras en el local arrendado, la parte arrendataria presentará a la arrendadora un proyecto para que lo autorice.

6.1.3. La parte arrendataria podrá modificar la configuración del local mediante mamparas y elementos usuales en las oficinas. Asimismo, podrá realizar 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 al resto del edificio (todo ello sin que repercuta en la renta pactada).

6.1.4. Una vez finalizado el contrato, quedarán a beneficio de la propiedad las obras o las instalaciones que se hayan realizado en el local y que no se puedan separar sin perjuicio del inmueble. La parte arrendataria podrá retirar las otras obras o instalaciones.

6.2. Pagos

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

6.2.2. La parte arrendataria empezará a pagar una vez que finalice el plazo de carencia establecido en la cláusula 2.3.1 de este Pliego.

6.2.3. Serán a cargo de la parte arrendadora:

- a) Los gastos extraordinarios de mantenimiento, reforma o mejora derivados de la propiedad del inmueble.
- b) Los gastos extraordinarios de la comunidad.
- c) Los tributos relacionados con la propiedad del inmueble.

6.2.4. Serán a cargo de la parte arrendataria:

- a) Los suministros (agua, electricidad, telefonía y otros) que se produzcan como consecuencia de la actividad que se lleve a cabo en el inmueble.
- b) Los gastos ordinarios de mantenimiento, reforma o mejora derivados del uso del inmueble.
- c) Los gastos ordinarios de la comunidad.
- d) Los tributos que tengan como causa la actividad que se lleve a cabo en el inmueble.

6.2.5 Las facturas cumplirán los requisitos establecidos en la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica y creación del registro contable de facturas en el Sector Público, y lo dispuesto en el Decreto 3/2015, de 30 de enero, por el que se regula la facturación electrónica de los proveedores de bienes y servicios en el ámbito de sus relaciones con la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

Así mismo, las facturas cumplirán lo establecido en el artículo 164.1.3 y, en su caso, en los artículos 141 a 147 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, modificada por la Ley 28/2014, de 27 de noviembre, así como en el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, en especial, su disposición adicional cuarta.

Además, la factura contendrá la siguiente información:

- a) Nombre y apellidos, razón o denominación social de la persona emisora.
- b) NIF de la persona emisora.
- c) Domicilio de la persona emisora.
- d) Número de factura.
- e) Fecha de emisión.
- f) CAIB NIF: NIF S0711001H.
- g) Domicilio de la Consejería: C/ la Palma, 4, 07003, Palma.
- h) Destinatario del servicio: Consejería de Movilidad y Vivienda.
- i) Órgano administrativo con competencia en materia de contabilidad pública: Unidad de Gestión Económica.
- j) Concepto de la factura, haciendo referencia al objeto del contrato y al número de expediente del contrato (AMBDE 2021 15602).
- k) Tipo impositivo.

Todas las facturas emitidas por una persona jurídica, en el caso de que la parte arrendadora lo sea, o las superiores a 5.000 € en el supuesto de que la parte arrendadora sea una persona física, se presentarán en formato electrónico a través de la plataforma habilitada por el Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, actualmente FACE.





El código DIR3FACE que constará en la factura será el siguiente:

DIR3 UAC	
OFICINA CONTABLE	GE0010906 UAC CONSEJERÍA DE MOVILIDAD Y VIVIENDA
ÓRGANO GESTOR	GE0010906 UAC CONSEJERÍA DE MOVILIDAD Y VIVIENDA
UNIDAD TRAMITADORA	GE0010906 UAC CONSEJERÍA DE MOVILIDAD Y VIVIENDA

6.3 PENALIDADES

Si se incumple el plazo máximo de cuatro meses del que dispone la persona adjudicataria para realizar las obras de adecuación de los requisitos físicos del inmueble descritas en el apartado 3 del Pliego de prescripciones técnicas, se podrá imponer una penalidad consistente en la retención del precio de la renta pactada, con el IVA incluido, por cada día de retraso, previa tramitación del correspondiente expediente de imposición de penalidades; la penalidad se aplicará hasta el día de finalización de las mencionadas obras.

7. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

7.1. Resolución del contrato

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

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

7.2.1. La parte arrendataria quedará exenta de prestar fianza, según lo dispuesto en la disposición final cuarta de la Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011, que modifica el artículo 36.6 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

7.2.2. En consecuencia, se excluirá expresamente la aplicación del artículo 35 en cuanto 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 objeto de este Pliego será de naturaleza privada. Por lo tanto, todas las incidencias que se deriven quedarán sometidas a las normas procesales comunes, concretamente a la competencia de la jurisdicción civil. Sin embargo, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten con relación a la preparación y la adjudicación del contrato. En consecuencia, los actos administrativos dictados hasta la adjudicación podrán ser objeto de los recursos administrativos que correspondan, así como de un recurso contencioso-administrativo.

7.3.2. Las empresas extranjeras estarán sometidas a la jurisdicción de los juzgados y los tribunales de Palma de cualquier orden para todas las incidencias que de manera directa o indirecta puedan surgir en el contrato.

**ANEXO 1**
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/a de las condiciones y los requisitos que se exigen para poder ser adjudicatario/a del contrato del arrendamiento de un inmueble para ubicar la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Movilidad y Vivienda.
2. Que me comprometo, en nombre propio/en nombre de la empresa que represento, a ejecutarlo con sujeción estricta a las condiciones y a los requisitos estipulados en los pliegos de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones técnicas, por los siguientes importes:

Precio del arrendamiento mensual con el IVA excluido

.....€ (en cifras)

; euros (en letras).

El precio/m² con el IVA excluido para cada zona que no podrá ser superado por los licitadores es el siguiente:

<i>Zona</i>	<i>Precio m² mensual con el IVA excluido</i>
Casco antiguo	7,62 €
Ensanche	5,24 €
Extrarradio	7,32 €

Las ofertas se indicarán con dos decimales.

....., de de

[Lugar, fecha y firma de la persona licitadora]



**ANEXO 2**

Modelo de declaración responsable de compromiso de realizar las obras necesarias y puestas en funcionamiento de instalaciones para cumplir los requisitos establecidos en el Pliego de prescripciones técnicas

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

DECLARO, bajo mi responsabilidad:

1. Que el local ofertado situado en la c/..... de Palma no dispone de las siguientes instalaciones para cumplir con todos los requisitos establecidos en el Pliego de prescripciones técnicas:

—
—
—
—

2. Que el plazo para realizar las obras es el siguiente:

3. Que falta tramitar la puesta en funcionamiento de las siguientes instalaciones:

—
—
—

Por todo ello, me comprometo a llevar a cabo las obras necesarias y a tramitar las puestas en funcionamiento de estas instalaciones en un plazo máximo de cuatro meses desde la formalización del contrato, por mi cuenta, sin ningún coste para la Administración.

Palma,.....

[Lugar, fecha y firma de la persona licitadora]



Pliego de prescripciones técnicas para contratar el arrendamiento de un inmueble para ubicar las dependencias administrativas de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Movilidad y Vivienda

Índice

1. Objeto
2. Localización y superficie
3. Requisitos físicos del inmueble
4. Valoración
5. Requisitos jurídicos del inmueble
6. Requisitos técnicos del inmueble

1. OBJETO

El objeto de este Pliego es establecer las prescripciones técnicas que regirán el expediente de contratación del arrendamiento de un inmueble para ubicar las dependencias administrativas de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Movilidad y Vivienda.

2. LOCALIZACIÓN Y SUPERFICIE

2.1. Localización

El inmueble deberá estar ubicado en el término municipal de Palma, en una de las siguientes zonas:

- Zona casco antiguo: zona interior delimitada por las avenidas, la Riera y la mar.
- Zona ensanche: zona interior delimitada por la MA - 20 y el mar y exterior al casco antiguo.
- Zona extrarradio: zona exterior a la delimitada por la MA - 20 y el mar.

2.2. Superficie

La superficie útil destinada a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, sin compatibilizar espacios comunes (vestíbulos o rellanos), deberá ser aproximadamente de entre 850 m² y 950 m². Todas las referencias a metros cuadrados (m²) de este documento se entenderán realizadas en metros útiles.

Los metros cuadrados útiles serán los detallados en el plano acotado del inmueble que los licitadores deberán presentar como documentación descriptiva, de acuerdo con la cláusula 6.1 de los pliegos técnicos. A estos efectos, y previa valoración de las ofertas, se podrá llevar a cabo una inspección ocular por los técnicos de la Consejería de Movilidad y Vivienda para confirmar/ratificar, mediante el pertinente acta, la fidelidad de lo dispuesto en el plano acotado con la realidad.

3. REQUISITOS FÍSICOS DEL INMUEBLE

3.1. Requisitos

a) El inmueble estará, como mínimo, equipado con las siguientes instalaciones:

- Accesos: no necesariamente será planta baja ni tendrá acceso directo desde la calle. El inmueble podrá estar ubicado en las plantas del edificio. Se dará cumplimiento a la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears.
- Central de intrusión con detectores de presencia para puertas o ventanas.
- Ventanas/vitrales/claraboyas: el inmueble dispondrá de luz natural, suficiente según los niveles establecidos para los usos requeridos. Se excluirán, por lo tanto, aquellos inmuebles que no tengan ninguna ventana o vitrales exteriores.
- Techo/suelo técnico: el inmueble dispondrá de falso techo o suelo técnico para poder realizar las correspondientes instalaciones eléctricas y de datos.
- Climatización y ventilación: el inmueble dispondrá, como mínimo, de climatización (frío y calor) sectorizada. Además, la ventilación deberá cumplir el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios (RITE) y los últimos requisitos de ventilación mecánica de acuerdo con la COVID.

En el supuesto de que se entregue la instalación de climatización ya ejecutada, además de la puesta en funcionamiento de la



instalación, se considerará la correcta ubicación de la unidad exterior, de acuerdo con la Ordenanza de actividad del Ayuntamiento de Palma, y que la misma se encuentre debidamente instalada, de manera que no pueda producir molestias por ruidos y/o vibraciones, tanto en la actividad propia como a los vecinos.

— Espacio reservado para equipos informáticos (RAC, etc.) debidamente climatizado de acuerdo con toda la normativa vigente.

b) Todas las instalaciones del local estarán en buen estado de conservación y de funcionamiento, contando con la correspondiente puesta en funcionamiento de la Dirección General de Política Industrial (baja tensión, térmicas, sistemas de protección contra incendios, etc.) o del correspondiente organismo administrativo.

En caso de que el inmueble no cuente con las correspondientes puestas en funcionamiento de las instalaciones, se tengan que instalar o reparar instalaciones para poder tramitar las puestas en funcionamiento, o se tenga que realizar algún tipo de obra, la persona propietaria deberá presentar una declaración responsable en la que indicará que se compromete a realizar la tramitación y las obras de instalación necesarias para obtener las puestas en funcionamiento y el correcto funcionamiento de las mismas, de acuerdo con toda la normativa vigente, a su cargo y en el plazo máximo de cuatro meses desde la fecha de la formalización del contrato.

En esta declaración se concretarán las instalaciones que no cumplan estos requisitos en el momento de presentar la oferta y el plazo previsto para realizar las obras de instalación y la tramitación, que nunca podrá ser superior a los cuatro meses desde la formalización del contrato.

En caso de incumplimiento del plazo máximo de cuatro meses, se podrán imponer las penalidades previstas en el punto 6.3 del Pliego de cláusulas administrativas particulares, previa tramitación del correspondiente expediente de imposición de penalidades.

3.2. Proyecto de adecuación

El proyecto y el coste para adecuar el inmueble, si fuera necesario, a las necesidades de los puestos de trabajo de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura irá a cargo de la misma.

4. VALORACIÓN

En la propuesta del inmueble se reflejarán todas las características que se detallan a continuación y que serán objeto de valoración por el correspondiente informe técnico, según los criterios de adjudicación y valoración establecidos en el punto 5.3 del Pliego de condiciones particulares.

Los aspectos sobre requerimientos funcionales por valorar serán los siguientes:

4.1. Proximidad de acceso en transporte público. Se valorará positivamente la proximidad de acceso al edificio en transporte público, tanto de los empleados públicos como de los ciudadanos.

4.2. Superficie: el inmueble tendrá una superficie de entre 850 m² y 950 m², destinada a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, sin contabilizar espacios comunes (vestíbulos o rellanos). No se aceptarán inmuebles con una superficie superior a 1.100 m², útiles pero se valorarán de acuerdo con el cuadro de baremo aquellos inmuebles que tengan una superficie de entre 951 m² y 1.100 m².

4.3. Se valorará la existencia de un espacio de atención al público con una superficie útil mínima de 50 m², con baño adaptado o con posibilidad de su ubicación.

Se valorará que el acceso al público sea independiente del acceso del personal funcionario de la Dirección General.

4.4. Uso exclusivo: se valorará que el edificio, o una parte del mismo con entrada diferenciada, se destine a uso exclusivo de la Dirección General.

4.5. Se tendrá en cuenta el comportamiento del edificio de acuerdo con la calificación energética y también la cuantificación económica del consumo energético según el artículo 72 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

4.6. Número de baños: el inmueble contará como mínimo con cuatro baños, uno de ellos adaptado para personas con discapacidad. Se valorará si el edificio cuenta con más de cuatro baños de acuerdo con el cuadro de baremo del PCAP.

Estos baños deberán cumplir todas las condiciones y requisitos contenidos en el artículo 6 de la Ordenanza de actividades del Ayuntamiento de Palma (publicada en el BOIB n.º 175, de 13 de diciembre de 2008, con la modificación publicada en el BOIB n.º 70, de 12 de mayo de 2011), que regula la dotación de servicios higiénicos y vestuarios.



4.7. Antigüedad: se valorará positivamente la menor antigüedad del inmueble.

4.8. Situación: por motivos funcionales, se valorará positivamente la proximidad de los inmuebles ofrecidos a la sede central de la Consejería de Movilidad y Vivienda, situada la calle la Palma, núm. 4, de Palma.

Por otro lado, serán objeto de valoración la oferta económica, así como las plazas de aparcamiento.

5. REQUISITOS JURÍDICOS DEL INMUEBLE

5.1. Escritura pública de titularidad del inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad.

5.2. 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, así como los límites y superficies del inmueble.

5.3. Certificado catastral del inmueble.

5.4. Certificado de la eficiencia energética del inmueble.

5.5. Conformidad de la entidad bancaria, en el supuesto de que el inmueble esté hipotecado.

5.6. Resguardo acreditativo de encontrarse al corriente de pago de la cuota del impuesto sobre bienes inmuebles o certificado emitido por el correspondiente ayuntamiento de esta circunstancia y de que no tiene ninguna deuda con el ayuntamiento.

5.7. Resguardo acreditativo de estar al corriente del pago de la tasa de residuos sólidos urbanos o certificado emitido por el correspondiente ayuntamiento de esta circunstancia.

5.8. Certificado del correspondiente ayuntamiento que exprese el régimen urbanístico aplicable, en su caso.

5.9. Certificado relativo al estado de deudas de la comunidad de propietarios, si el inmueble está bajo el régimen de propiedad horizontal.

5.10. Cédula urbanística. Hay que presentar la cédula urbanística en que conste que el inmueble es adecuado al objeto descrito.

5.11. Cédula de habitabilidad. Hay que presentar la cédula de habitabilidad en vigor del local o inmueble.

5.12. Certificado de accesibilidad del inmueble ofrecido, de acuerdo con la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears.

5.13. Informe del Ayuntamiento de Palma sobre el uso, la idoneidad de la ubicación y los parámetros urbanísticos (disposición adicional séptima de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears).

Tiene que disponer de calificación urbanística para uso administrativo público según el Plan General de Palma.

5.14. Cualquier otra documentación que amplíe la información técnica sobre las condiciones y características del inmueble y todas aquellas circunstancias que, de acuerdo con el parecer de la persona licitadora, se puedan tener en cuenta para una mejor valoración de la oferta presentada.

5.15. En el caso de que la persona adjudicataria tenga que realizar obras para cumplir todos los requisitos, una declaración responsable del compromiso de realizar las obras en un plazo máximo de cuatro meses.

6. REQUISITOS TÉCNICOS DEL INMUEBLE

6.1. 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 indicará si el inmueble cumple las características del pliego de prescripciones técnicas, como también la superficie útil.
- Fotografías del inmueble.
- Esquema de las instalaciones.

6.2. Otras características de las instalaciones

El inmueble dispondrá de las siguientes instalaciones:





- Electricidad: tensión de 230/400V con una reserva mínima de potencia de 100 W/ m² ya disponible en el momento de la entrega.
- Instalación de fontanería.

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

En el supuesto de no disponer de contrato ni de facturas, se tendrá que presentar el boletín de instalaciones eléctricas de baja tensión.

