

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE LAS ILLES BALEARS

4044

Resolución del presidente del Consejo Económico y Social de las Illes Balears por la que se aprueban 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 local para alojar la sede del Consejo Económico y Social de las Illes Balears (CES), en el municipio de Palma (Exp. AMBDE 2022/124)

Hechos

1. Informe del secretario general del Consejo Económico y Social de las Islas Baleares de 18 enero 2022, relativo a la necesidad del arrendamiento de un inmueble en el municipio de Palma para alojar la sede del Consejo Económico y Social de las Islas Baleares (CES).
2. Informe de precio de mercado de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de día 14 de enero de 2022.
3. Certificado emitido por el jefe de la Sección de Administración y Gestión Económica relativo a las anualidades comprometidas.
4. Propuesta de resolución de aprobación de expediente, gasto, pliegos, apertura procedimiento y autorización gasto, de día 21 de marzo de 2022.
5. Informe emitido por el Servicio Jurídico relativo a los borradores del pliego de cláusulas administrativas particulares y del pliego de prescripciones técnicas particulares para contratar el arrendamiento de un local para alojar la sede del Consejo Económico y Social de las Islas Baleares
6. Informe favorable de fiscalización previa limitada emitido por la Intervención delegada de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, de día 5 de abril de 2022.

Fundamentos de derecho

1. Ley 6/2001, de 11 de abril, de patrimonio de la comunidad autónoma de las Illes Balears.
2. Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de Patrimonio.
3. Ley 7/2010, de 21 de julio, del sector público instrumental de la comunidad autónoma de las Illes Balears.
4. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos y sus modificaciones posteriores.
5. Ley 10/2000, de 30 de noviembre, del Consejo Económico y Social.

Por ello y en virtud de las atribuciones conferidas, y de acuerdo con la propuesta de resolución del secretario general de este Consejo, dicto la siguiente,

Resolución

1. Aprobar el expediente patrimonial de arrendamiento 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 establecido en 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 que se aprueba el Reglamento de desarrollo de dicha Ley.

Palma, 17 de mayo de 2022

El presidente

Rafel Ballester Salvà



**Pliego de condiciones particulares para contratar el arrendamiento de un local para alojar la sede del Consejo Económico y Social de las Islas Baleares (CES), en el municipio de Palma.**

Aprobado por Resolución del Presidente del Consejo Económico y Social de las Islas Baleares, de día 17 de mayo de 2022, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.2 de la Ley 10/2000, de 30 de noviembre, del Consejo Económico y Social de las Islas Baleares y el artículo 25.1 de la Ley 7/2010, de 21 de julio, del sector público instrumental de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, con conexión con el artículo 5 de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, y los artículos 134.2 y 84 del Reglamento de desarrollo 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.

Contrato de arrendamiento:

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

Descripción del contrato:

Órgano de contratación: Consejo Económico y Social de las Islas Baleares	
Objeto del contrato: arrendamiento de un inmueble para alojar la sede del Consejo Económico y Social de las Islas Baleares (CES), en el municipio de Palma.	
Expte. SEINCO: AMBDE 2022/124 Núm. expte. CES: 2022/1	
Necesidades administrativas a satisfacer: ubicar la sede del Consejo Económico y Social de las Islas Baleares (CES) en Palma.	
Precio base de licitación del arrendamiento: 366.600,00 € (IVA incluido)	
AÑO	ALQUILER
1: 2022	30.550,00€
2: 2023	36.660,00€
3: 2024	36.660,00€
4: 2025	36.660,00€
5: 2026	36.660,00€
6: 2027	36.660,00€
7: 2028	36.660,00€
8: 2029	36.660,00€
9: 2030	36.660,00€
10: 2031	36.660,00€
11: 2032	6.110,00€
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. Existencia de crédito
- 2.4. Duración del contrato
- 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. Adecuación del inmueble
- 6.2. Reparaciones y reformas
- 6.3. 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 es de carácter privado.

1.2. Normativa aplicable

1.2.1. Este Contrato es de naturaleza privada y se rige, 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 contenidas en este Pliego de condiciones particulares (PCP) y el Pliego de prescripciones técnicas, y se aplicarán los principios de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos de las Administraciones Públicas (para resolver las dudas y las lagunas que se puedan presentar).

1.2.2. En cuanto a los efectos y extinción de este Contrato, se rige 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 alojar la sede del Consejo Económico y Social (CES) en el municipio de Palma. A tal efecto, el adjudicatario debe formalizar un contrato con la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

2.1.2 El inmueble debe tener una superficie de metros útiles de, como mínimo, 250 m², y como máximo 500 m², más espacio destinado a aparcamientos (mínimo 2 plazas de aparcamiento propias, ya sea en superficie o sótano). No se aceptarán ofertas de



inmuebles que no tengan la superficie mínima exigida, ni superior a la máxima.

2.1.3 Las referencias que al articulado de este Pliego de condiciones particulares hacen a los metros cuadrados (m^2), deben entenderse hechas a metros cuadrados útiles.

2.2 Presupuesto del contrato

2.2.1. El precio máximo de la oferta de arrendamiento es de 36.660,00€ (IVA incluido) anuales; es decir, un precio máximo de arrendamiento de 3.055,00 € (IVA incluido) mensuales a 12,22 €/m² (IVA incluido).

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

Las cuantías económicas de estos pliegos deben entenderse siempre con el IVA incluido.

2.2.2. En este precio deben considerarse incluidos, además del periodo de carencia, los gastos generales y de servicios, si los hay.

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

2.3 Existencia de crédito

2.3.1 Se hace constar que se dispone del crédito para atender las obligaciones que se deriven del cumplimiento del contrato hasta que acabe.

2.3.2 El crédito para atender las obligaciones económicas del contrato debe aplicarse a cargo de la partida presupuestaria 05101 G/111D01/20200/00 de los presupuestos de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

2.4 Duración del contrato

2.4.1. La duración de este contrato es de 10 años, incluido el periodo de carencia, desde la firma del contrato, de manera obligatoria para la parte arrendadora y potestativa para la arrendataria. El periodo de carencia será de tres meses, o el tiempo de duración de las tareas de adecuación del inmueble a que hace referencia el apartado 6 de este Pliego, si fuera inferior.

2.4.2. Asimismo, la parte arrendataria puede —en cualquier momento y con un preaviso de tres meses— considerar que ha terminado el contrato y/o sus prórrogas, de modo que la obligación de pago de la renta queda limitada al último mes en que se haya ocupado el espacio efectivamente.

En caso de resolución anticipada de la parte arrendataria, el arrendador podrá reclamar la parte proporcional del gasto en que incurrió para adecuar el inmueble a las necesidades de la Administración, por el tiempo que reste de contrato.

2.4.3. Con un preaviso, con al menos un mes de antelación en caso de que lo haga la parte arrendataria y con al menos de tres meses de antelación en caso de que lo haga la parte arrendadora, a la finalización del contrato, cualquiera de las partes debe proponer una de las dos opciones siguientes:

- a) La voluntad expresa de prorrogar el contrato, por el mismo periodo que el contrato principal, previa tramitación, fiscalización (si procede) y aprobación del expediente de gasto correspondiente.
- b) La voluntad de no continuar con el contrato.

En caso contrario (ello 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 (en su caso) y aprobación del expediente de gasto mensual correspondiente, sin perjuicio de que se mantenga la obligación de las partes de formalizar un nuevo contrato o, a voluntad de cualquiera de las partes, de dar por extinguida la tácita reconducción mensual.

En el caso de prórroga se mantendrá el precio del arrendamiento inicial para el año 11 del contrato y se actualizará en los años siguientes según lo establecido en el apartado siguiente.

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 podrá actualizar, previa justificación económica, de conformidad con el sistema establecido en el artículo 4.6 de la Ley 2/2015, 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 debe llevarse a cabo mediante un concurso público por el procedimiento ordinario, previsto en los artículos 133 y 134, en conexión con los artículos 84 y concordantes del Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, aprobado por el Decreto 127/2005, de 16 de diciembre.

3. Capacidad para contratar

Pueden contratar con la Administración a las personas físicas y a las personas jurídicas que, teniendo la capacidad legal necesaria, no estén comprendidas 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 debe acreditarse 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, el licitador debe 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 máximo de un mes desde la fecha de publicación del anuncio en el *Boletín Oficial de les Illes Balears (BOIB)*.

4.1.2. Todos los plazos deben entenderse referidos a días naturales, salvo que se indique expresamente que son días hábiles. Si el plazo final indicado es sábado o festivo, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

4.1.3. La presentación de proposiciones presupone que el interesado acepta incondicionalmente las cláusulas de este Pliego y que 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 deben dar entrada a cada proposición en que conste el nombre del licitador, 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, el licitador debe justificar la fecha del envío a la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación —mediante mensaje electrónico— que se ha enviado la oferta el mismo día. En el último caso —por correo electrónico— sólo se admite 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. No obstante, una vez transcurridos los diez días naturales siguientes a la fecha indicada sin que se haya recibido la documentación, ésta 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 que se establecen, siempre que tengamos entrada en el registro del órgano de contratación antes del día y la hora de finalización del plazo.

4.1.7. Cada licitador no puede presentar más de una proposición referida al mismo inmueble. La infracción de esta norma da lugar a la no admisión de todas las propuestas suscritas por el licitador.

4.2. Formalidades de las proposiciones

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

4.2.2. Los títulos de los sobres deben ser:

- a) Sobre A : «**Documentación del titular.** Arrendamiento de un inmueble para ubicar la sede del Consejo Económico y Social de las Islas Baleares en Palma».
- b) Sobre B: «**Documentación técnica y jurídica del inmueble.** Arrendamiento de un inmueble para ubicar la sede del Consejo Económico y Social de las Islas Baleares en Palma».
- c) Sobre C: «**Propuesta económica.** Arrendamiento de un inmueble para ubicar la sede del Consejo Económico y Social de las Islas Baleares en Palma», que deberá contener el precio de arrendamiento anual con IVA incluido.



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

4.2.4. Las declaraciones o los compromisos que se presenten, las tiene que firmar quien acredite poder legal suficiente.

4.3. Contenido de las proposiciones

4.3.1. El sobre A debe contener la documentación siguiente:

a) En cuanto a la personalidad y la capacidad del licitador

- Si el licitador es una persona física, debe presentar el DNI o, si procede, el pasaporte.
- Si el licitador es una persona jurídica, debe presentar el NIF de la empresa y la escritura de constitución y/o modificación, debidamente adaptada a la ley e inscrita en el Registro Mercantil.
- Todo ello sin perjuicio de que el licitador propuesto como adjudicatario deba aportar, en el plazo máximo de cinco días hábiles, los certificados que acrediten que está al corriente de las obligaciones que está al corriente de las obligaciones legales y tributarias con la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, 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 el titular registral del inmueble, debe incluirse 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

Declaración responsable que exprese: que no está afectado de prohibición de contratar, de acuerdo con el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público; que no 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 Illes Balears, y 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;

d) Sumisión jurisdiccional

Si se trata de empresas extranjeras, deben presentar 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, 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 debe contener los documentos que se enumeran en el apartado 4 del Pliego de prescripciones técnicas para acreditar que se cumplen los criterios de adjudicación indicados en el apartado 3 del mismo pliego.

4.3.3. El sobre C debe contener la oferta económica expresada claramente en letras y en números, sin errores, omisiones ni obstáculos para interpretarla correctamente, y debe firmarla debidamente quien tenga poder suficiente. El licitador debe presentar una sola oferta económica según el modelo anexo a este Pliego. La oferta debe ser firme y debe mantenerse 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 3 del Decreto 14/2016, de fecha 11 de marzo, por el que se aprueba el texto consolidado del Decreto sobre contratación de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, la Mesa de Contratación quedará constituida de la siguiente manera:

1. Como presidente, el secretario general del Consejo Económico y Social
2. Un vocal representante del servicio de contratación que tramita el expediente, como secretario
3. Un vocal representante de la asesoría jurídica del Consejo Económico y Social.



4. Un vocal representante del servicio de estudios del Consejo Económico y Social.

5.2. Apertura de las ofertas

5.2.1. La Mesa debe calificar previamente los documentos presentados en tiempo y forma oportunas en los sobres A y B. Si en la documentación presentada se detectan defectos u omisiones para enmendar, este hecho debe notificarse al interesado y se le debe conceder un plazo no superior a tres días hábiles para que los enmiende.

5.2.2. De las actuaciones y de las reuniones que se lleven a cabo, en cumplimiento de las fases previstas en el apartado 5.2.1, debe extenderse el acta correspondiente.

5.2.3. Una vez acabado el plazo establecido para enmendar los errores, en un acto público, en el lugar y fecha y a la hora que se comunique, la Mesa debe rendir cuenta de las proposiciones recibidas y aceptadas, debe abrir y leer el sobre C y extender el acta correspondiente.

5.2.4. Después, la Mesa debe elevar a la consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores 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 apartado 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, de desarrollo de la Ley 6/2001, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

5.2.6. La consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores, mediante una resolución motivada, debe adjudicar el contrato de conformidad con la propuesta de la Mesa, excepto en el caso de que considere, por causas debidamente razonadas, que la oferta más ventajosa es otra. También puede declarar desierto el concurso, mediante una resolución motivada, por alguna de las causas que establece el artículo 89.1 del Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001.

5.3. Criterios de adjudicación y valoración

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

a) Requerimientos funcionales: hasta 45 puntos, que son los siguientes por orden decreciente de importancia y puntuación:

a) 1. Superficie. Las ofertas recibirán una puntuación (expuesta en la tabla siguiente) según la superficie extra del edificio ofrecido. Si la superficie alcanza 300,00 m² o los supera, sin superar los 500 m², recibirá la máxima puntuación de este apartado (30 puntos), el resto según el baremo establecido en la tabla en el apartado a) 4. No se otorgará ningún punto a los inmuebles de entre 250,00 y 260,00 m².

a) 2. Antigüedad. Se valorará con un máximo de 8 puntos. Si el edificio es más antiguo se deprecia más su valor. Por ello, estos puntos se distribuyen de manera decreciente en el tiempo según se establece en el apartado a) 2. de la tabla. Si la antigüedad del edificio es inferior a 8 años se obtendrá el máximo de puntuación, los edificios de más de 40 años no obtendrán ningún punto.

a) 3. Situación. Se valorará con un máximo de 4 puntos. El parámetro que se tiene en cuenta para asignar la puntuación es la proximidad al centro administrativo con kilómetro 0 al Ayuntamiento de Palma, plaza de Cort, núm.1, 07001 Palma. La distancia se computará en kilómetros lineales estableciendo un radio máximo de 5 kilómetros de acuerdo con la información cartográfica del Servicio de Información Territorial de las Illes Balears (SITIBSA) de la Conselleria de Territorio, Energía y Movilidad. Los puntos se distribuirán según el baremo establecido en el apartado a) 1. de la mesa.

a) 4. Proximidad al transporte público. Se valorará con un máximo de 3 puntos la facilidad de acceso en transporte público (autobús, tren); la puntuación se distribuirá según el baremo establecido en la tabla en el apartado a) 4. Este acceso deberá acreditarse en el momento de presentación de las ofertas.

b) Oferta económica: hasta 30 puntos. Se calculará el tanto por ciento de descuento del precio ofrecido por metro cuadrado mensual respecto del precio base de licitación por metro cuadrado mensual, y se puntuará como se expone en el apartado b) de la tabla de baremos. Si el precio ofrecido es igual a la base de licitación no recibirá ningún punto. Si la rebaja del precio es superior al 20% recibirá la máxima puntuación en este apartado (30 puntos). El resto, según el baremo establecido en la tabla.

c) Proyecto de adecuación: hasta 20 puntos. Mediante informe técnico elaborado por un técnico competente que distribuirá la puntuación de la manera siguiente:

c) 1. Calidad arquitectónica, de los materiales y de las instalaciones: 9 puntos. Se valorará la calidad arquitectónica del edificio y también de las oficinas, considerando que se trata de un uso administrativo e institucional; todo ello junto con la



flexibilidad y la versatilidad de los espacios. La calidad de los materiales y de las instalaciones, se valorará en lo que afecte a la durabilidad y el mantenimiento.

c)2. **Viabilidad técnica y funcional:** 8 puntos. Se valorará la organización de los espacios interiores y especialmente el desarrollo práctico de las necesidades previstas. Se tendrá en cuenta la disponibilidad de luz natural en los diferentes espacios, la orientación y protección solar, la ventilación y el confort acústico y la versatilidad de los espacios interiores.

c)3. **Facilidad de aparcamiento exterior:** 2 puntos. También se tendrá en cuenta la facilidad de aparcamiento exterior, tanto para el personal de la Consejería como para facilitar la atención a los ciudadanos. Servirán para valorar esta facilidad que haya o no de zonas de aparcamiento gratuitas, de aparcamientos de pago y de zona ORA.

c)4. **Criterios energético y medioambiental:** 1 punto. Se valorará que las propuestas contengan criterios de comportamiento energético eficiente y de respeto al medio ambiente.

d) **Plazas de aparcamiento:** hasta 5 puntos. Se valorará según la siguiente puntuación, el ofrecimiento de plazas extra de aparcamientos (más allá de las 2 plazas mínimas requeridas). Si no se ofrece ninguna plaza extra no se obtendrá ningún punto.

a) Requerimientos funcionales		45
a1. Superficie	≥300,00 m2	30
	290,01-299,99 m2	25
	280,01- 290,00 m2	20
	270,01- 280,00 m2	15
	260,01- 270,00 m2	10
	≤ 260,00 m2	0
	MÁXIMO	30
a2. Antigüedad	<8 años	8
	Entre 8-12 años	6
	Entre 12 años y 1 día – 20 años	4
	Entre 20 años y 1 día – 30 años	2
	Entre 30 años y 1 día – 40 años	1
	≥40 años y 1 día	0
	MÁXIMO	8
a3. Situación	Distancia ≤1,00 km	4
	Distancia entre 1,01km – 2,00 km	3
	Distancia entre 2,01km – 3,00 km	2
	Distancia entre 3,01 km – 5,00 km	1
	Distancia > 5,00 km	0
	MÁXIMO	4
a4. Proximidad al transporte público	Distancia ≤100 metros del edificio a la paradedta del transporte público más cercana	3
	Distancia entre 101 m-200 m del edificio hasta la paradedta del transporte público más próxima	2
	Distancia entre 201 m-300 m del edificio hasta la paradedta del transporte público más próxima	1
	Distancia > 300 m del edificio a la paradedta de transporte público más próxima	0
	MÁXIMO	3
b) Oferta económica	Rebaja >20,00 %	30
	Rebaja entre 15,01 -20,00 %	25
	Rebaja entre 10,01 – 15,00 %	20
	Rebaja entre 5,01 -10,00 %	10
	Rebaja ≤5,00 %	5
	Precio igual base de licitación	0
	MÁXIMO	30
	c1. Arquitectónico y calidad de los materiales y de las instalaciones	9
	c2. Viabilidad Técnica y Funcional	8

c) Proyecto de adecuación	c3. Facilidad de aparcamiento exterior	2
	c4. Criterios energético y medioambiental	1
	MÁXIMO	20
d) Plazas de aparcamiento	5 plazas de aparcamiento	5
	4 plazas de aparcamiento	3
	3 plazas de aparcamiento	1
	MÁXIMO	5
	MÁXIMO TOTAL	100

5.3.2. Forma de acreditar los criterios de adjudicación: el cumplimiento de los criterios debe acreditarse 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 perfeccionará mediante la adjudicación hecha por el órgano de contratación competente, de conformidad con la legislación de patrimonio.

5.4.2. La adjudicación se notificará al adjudicatario, que debe 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 formalizará en documento administrativo, en el plazo de 30 días contados 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 su cargo. En este supuesto el arrendador está obligado a entregar una copia simple a la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

6. Ejecución del contrato

6.1. Adecuación del inmueble

Una vez formalizado el contrato de arrendamiento, el arrendador debe llevar a cabo la adecuación del inmueble para que éste cumpla con los requisitos establecidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas, con la supervisión de los técnicos del Consejo Económico y Social de las Islas Baleares (CES), en un plazo máximo de 3 meses, siendo a su cargo los gastos de suministros (electricidad, agua, gas o telefonía) que se devenguen durante este plazo y sin que se reporte al Consejo Económico y Social de las Islas Baleares la obligación de pago de las mensualidades pactadas. Todos los proyectos técnicos necesarios y las direcciones de obras irán a cargo del arrendador. El plazo de carencia a que se refiere el apartado 2.4.1 de este Pliego comenzará a contar a partir de la firma del acta de inicio de la adecuación del inmueble, y acabará con el informe favorable de recepción del inmueble del presidente del Consejo Económico y Social de las Islas Baleares.

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

En el caso de que, por causa imputable al arrendador, la adecuación no se ajuste a las condiciones propuestas será motivo de resolución del contrato y no se podrá generar indemnización alguna a favor del arrendador por la adaptación hecha o el plazo de carencia transcurrido. Cada mes de retraso en la adecuación por causa imputable al arrendador supondrá un aumento para el mismo periodo en el plazo de carencia a que se refiere el apartado 2.4.1.

6.2. Reparaciones y reformas

6.2.1. La parte arrendadora está obligada a hacer —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 a reparar sea imputable a la parte arrendataria, según lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código civil.

6.2.2. En caso de que deban realizarse obras en el local arrendado, la parte arrendataria debe presentar a la arrendadora un proyecto para que lo autorice.

6.2.3. La parte arrendataria puede modificar la configuración del local mediante mamparas y elementos usuales en las oficinas. Asimismo, puede hacer dentro del local las modificaciones que considere oportunas en las instalaciones audiovisuales y de electricidad y de climatización, tomando las medidas oportunas para que estas modificaciones no afecten al resto del edificio (todo ello sin que repercutan en la renta pactada).

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

6.3. Pagos

6.3.1. El arrendador tiene el derecho a la contraprestación económica prevista en el contrato, y debe hacerse efectiva mensualmente la cantidad que resulte de dividir entre doce el precio de adjudicación anual (incluido el IVA), con las retenciones previas que correspondan.

6.3.2. La arrendataria empezará a pagar una vez el inmueble esté a disposición del Consejo Económico y Social de las Illes Balears según se establece en el apartado 6.1, una vez finalizado el periodo de carencia.

6.3.3. Son a cargo de la parte arrendadora el impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) y el resto de impuestos derivados de la propiedad del inmueble y del contrato, así como los gastos de la comunidad, si los hubiere.

6.3.4. Correrán a cargo de la parte arrendataria:

- a) El consumo de agua, de electricidad y de teléfono que se produzca en el local arrendado.
- b) La conservación y las reparaciones derivadas del uso del local.
- c) Todos los impuestos y las tasas que tengan como causa la actividad que se lleve a cabo en el local arrendado.

7. Extinción del contrato

7.1. Resolución del contrato

En el caso de que por causa imputable al arrendador la adecuación no se ajuste a las condiciones propuestas será motivo de resolución del contrato y no se podrá generar indemnización alguna en favor del arrendador por la adaptación hecha o el plazo de carencia transcurrido.

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

7.2.1. La arrendataria queda exenta de prestar la fianza, según lo dispuesto en 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 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 objeto de este Pliego es de naturaleza privada. Por tanto, todas las incidencias que se deriven quedan sometidas a las normas procesales comunes, concretamente a la competencia de la jurisdicción civil. No obstante, 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, así como del recurso contencioso administrativo.

7.3.2 Las empresas extranjeras están 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.

Pliego de condiciones técnicas para contratar el arrendamiento de un local para alojar la sede del Consejo Económico y Social de les Illes Balears (CES), en el municipio de Palma.

Indice

1. Objeto



2. Localización y superficie
3. Requisitos físicos del inmueble
4. Documentación técnica
5. Disponibilidad y periodo de carencia

1. OBJETO

El objeto de este Pliego es establecer las prescripciones técnicas que deben regir el expediente de contratación del arrendamiento de un inmueble para ubicar la sede del Consejo Económico y Social de las Illes Balears (CES)

2. LOCALIZACIÓN Y SUPERFICIE

2.1. Localización.

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

- Zona núcleo 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. Superficie

La superficie útil debe ser de un mínimo de 250 y un máximo de 500 m². Todas las referencias a metros cuadrados (m²) de este documento deben entenderse hechas en metros útiles.

No se aceptarán ofertas de inmuebles que no tengan la superficie útil mínima exigida. Tampoco se aceptarán aquellas ofertas de inmuebles que superen la superficie máxima exigida.

3. REQUISITOS FÍSICOS DEL INMUEBLE

3.1. REQUERIMIENTOS:

El inmueble deberá reflejar todas las características que se detallan a continuación y que serán objeto de valoración por el informe técnico correspondiente según se establece en el punto 5.3. del Pliego de condiciones particulares.

3.2. VALORACIÓN:

El inmueble debe reflejar todas las características que se detallan a continuación y que serán objeto de valoración por el informe técnico correspondiente según los criterios de adjudicación y valoración que se establecen en el punto 5.3. del Pliego de condiciones particulares.

3.2.1 Superficie

El inmueble debe tener una superficie de metros útiles de entre 250 m² y 500 m². No se valorarán los inmuebles con una superficie superior a 500 m²,

Debe disponer de una superficie útil para posibilitar los siguientes espacios:

- Que disponga de un mínimo de cuatro despachos para los técnicos de un mínimo de 9 m².
- Que disponga de dos despachos de un mínimo de 16 metros cuadrados
- Que disponga de una sala/espacio diáfano para reuniones/plenarios
- Espacio diáfano para 8 puestos de trabajo aproximadamente, con una superficie libre por trabajador de 2 m²
- 1 sala de archivo
- 2 cuartos de baño como mínimo, uno de los cuales debe estar adaptado para personas con discapacidad.
- 1 sala de limpieza con una medida adecuada a su función que podrá estar vinculada a uno de los baños.

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

3.2.3. Situación: por motivos funcionales, se valorará positivamente la proximidad con el centro de la ciudad.



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

3.2.5. Posibilidad de aparcamiento. Se valorará positivamente el ofrecimiento de plazas de aparcamiento en el propio inmueble.

3.3. PROPUESTA DE ADECUACIÓN:

3.3.1 La propuesta de adecuación del local o edificio deberá incluirse dentro del sobre B. Este proyecto será ponderado de conformidad con un juicio de valor mediante informe emitido por el técnico designado, con la puntuación máxima que se establece en el punto 5) 3.1.c) del Pliego de condiciones particulares.

3.3.2 El inmueble debe estar, como mínimo, equipado con las siguientes instalaciones:

- Accesos: no necesariamente tiene que ser planta baja ni tener acceso directo desde la calle. El inmueble puede estar ubicado en las plantas del edificio. Debe darse cumplimiento al Código técnico de la edificación (CTE) en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero), así como al Real Decreto 205/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad, y al Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento.
- Electricidad: tensión de 220 voltios.
- Instalación de fontanería. Iluminación suficiente (preferentemente natural) según los niveles establecidos para los usos requeridos.
- Suelo y techo desmontable para facilitar la adaptación de las instalaciones.
- Climatización (frío y calor) sectorizada. Se deberá tener en cuenta la posibilidad, o no, de ventilar de manera natural.
- Grupo electrógeno para zonas comunes (accesos), ascensores.
- Sistemas homologados de Protección Contra Incendios.
- Las instalaciones y espacios, serán los necesarios para el correcto funcionamiento de los servicios generales del edificio y deben cumplir con la normativa técnica en vigor.

3.3.3. Se dará cumplimiento con el CTE en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (RD 173/2010, de 19 de febrero), así como RD 505/2007, de 20 de abril por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y el decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento. Si no cumple la normativa, debe poder cumplirla desprendido de la adjudicación del contrato, mediante obras de adaptación. Esta circunstancia debe acreditarse mediante un certificado de un ingeniero, arquitecto o arquitecto técnico colegiado.

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

4. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.

La valoración técnica de los inmuebles ofrecidos, se realizará en base a la documentación aportada. En el sobre B se deberá incluir la información y los siguientes documentos:

- Escritura pública de titularidad del inmueble, inscrita en el registro de la propiedad.
- Certificado actualizado del registro de la propiedad, que acredite la titularidad del inmueble, las cargas, servidumbres, gravámenes o afecciones que pueda tener, así como los límites y la superficie del inmueble.
- Certificación catastral actualizada del inmueble.
- En edificios con tipología residencial de vivienda colectiva de más de 50 años de antigüedad, de acuerdo art. 118 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo de ordenación y uso del suelo, informe de evaluación de edificios.
- Resguardo acreditativo de encontrarse al corriente del pago del impuesto sobre bienes inmuebles o certificación emitida por el ayuntamiento correspondiente de esta circunstancia y que no tiene ninguna deuda con el ayuntamiento.
- Resguardo acreditativo de encontrarse al corriente del pago de la tasa de residuos sólidos urbanos o certificación emitida por el ayuntamiento correspondiente de esta circunstancia.
- Certificado relativo al estado de deudas de la comunidad de propietarios, si el inmueble está bajo el régimen de propiedad horizontal.
- Cédula habitabilidad
- Propuesta de adecuación del edificio a los requerimientos funcionales y de superficie establecidos en el apartado 3 de estos Pliegos. Esta propuesta deberá incluir:
 - Memoria justificativa de la propuesta presentada.
 - Memoria de cualidades con especificación de materiales, texturas y colores.
 - Memoria de cualidades de las instalaciones.





- Plantas, alzados, secciones, detalles, perspectivas o fotografías que se consideren adecuados o que justifiquen los requisitos exigidos en los pliegos.
- Planos de emplazamiento y accesos.

5. DISPONIBILIDAD Y PERIODO DE CARENCIA.

Una vez formalizado el contrato de arrendamiento, el arrendador deberá realizar, con la supervisión de los técnicos del CES, la adecuación del inmueble propuesta, en un plazo máximo de 3 meses. Todos los proyectos técnicos necesarios y las direcciones de obras irán a cargo del arrendador.

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

En el caso de que por causa imputable al arrendador la adecuación no se ajuste a las condiciones propuestas será motivo de resolución del contrato sin que se pueda generar indemnización alguna en favor del arrendador por la adaptación realizada o el plazo de carencia transcurrido. Cada mes de retraso en la adecuación por causa imputable al arrendador supondrá un aumento para el mismo periodo en el plazo de carencia del apartado siguiente.

La correcta adecuación y posterior entrega deberá contar con el informe favorable del Consejo Económico y Social de les Illes Balears.



**ANEXO 1
MODELO OFERTA ECONÓMICA**

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

DECLAR:

1. Que estoy informado/informada de las condiciones y requisitos que se exigen para poder ser adjudicatario/adjudicataria del contrato **el arrendamiento de un local para alojar la sede del Consejo Económico y Social de les Illes Balears (CES), en el municipio de Palma.**
2. Que me comprometo, en nombre propio/en nombre de la empresa que represento, a ejecutarlo con sujeción estricta a los requisitos y a las condiciones estipulados en los pliegos de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones técnicas, por los siguientes importes:

Precio del arrendamiento anual:

Precio anual (IVA incluido):

..... € (en números);.....

..... euros (*en letras*)**Precio de arrendamiento mensual:**

Precio mensual (IVA incluido):

..... € (en números);.....

..... euros (*en letras*) que resulta un precio (con el IVA incluido) de
..... €/m2 (*en números*);.......... (*en letras*).

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

(lugar, fecha y firma del licitador)





ANEXO 2

Declaración responsable de no superación de límite del precio máximo por metro cuadrado

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

DECLARO:

1. Que, de acuerdo con el punto 2.2 del PCAP, el precio máximo de licitación del metro cuadrado es de 10,10 €/m² mensuales sin IVA; 12,22 €/m² mensuales (21% de IVA incluido).

2. Que, a efectos informativos, el precio por metro cuadrado de la oferta que presente es:

Precio/m² mes (IVA incluido):

.....,€ (en cifras)

..... euros (*en letras*)

..... de..... de 20.....

[firma del licitador]

