

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HISENDA I ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES

10949

Resolució de la consellera d'Hisenda i Administracions Públiques per la qual s'aproven els plecs de clàusules administratives particulars, de prescripcions tècniques i el model d'oferta econòmica, i s'acorda l'obertura del procediment d'arrendament per concurs públic d'un bé immoble a Maó per destinar-ho a la seu de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació a Menorca (DGTFP 173/2018 PATRIM) (AMBDE 5120/2018)

Fets

1. El 6 d'agost de 2018 va tenir entrada a la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques (número registre 17228), un ofici de sol·licitud de tramitació d'un expedient per contractar l'arrendament per concurs d'un immoble al terme municipal de Maó per ubicar-hi la seu de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació a l'illa de Menorca, signat per la secretària general de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació el 2 d'agost de 2018.

L'escrit s'acompanya de la següent documentació:

- Memòria justificativa de la necessitat de contractar l'arrendament d'un immoble al terme municipal de Maó, mitjançant el sistema de concurs públic, per allotjar una nova seu de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació a Menorca, signada per la secretària general de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació el 26 de juliol de 2018.
- Document RF 1700004315 per import de 332.362,80 euros, signat pel cap de la Unitat de Gestió Econòmica l'1 d'agost de 2018.
- Informe relatiu al preu de l'expedient d'arrendament per concurs, signat per la cap de Departament d'Assumptes Generals el 26 de juliol de 2018.
- Informe favorable a l'estudi de taxació relatiu al "procediment d'arrendament per concurs d'un local situat a l'Avinguda Vives Llull, nº 4, al municipi de Maó (Menorca)", signat per l'arquitecte del Consorci de Recursos Sociosanitaris i Assistencials de les Illes Balears l'1 d'agost de 2018.
- Valoració de l'immoble situat a Maó a l'avinguda Vives Llull, 4 (i al carrer Bisbe Gonyalons, 12), realitzat per l'empresa Tasaciones Inmobiliarias SAU el 13 de juliol de 2018 i amb data de caducitat el 12 de gener de 2019.
- Proposta de la consellera de Serveis Socials i Cooperació sol·licitant a la consellera d'Hisenda i Administracions Públiques que iniciï l'expedient d'arrendament mitjançant concurs públic, signada per la secretària general de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació l'1 d'agost de 2018.
- Proposta de Resolució d'autorització de la despesa l'expedient d'arrendament mitjançant concurs públic, signada per la secretària general de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació el 2 d'agost de 2018.
- Esborrany dels plecs de prescripcions tècniques particulars que han de regir l'arrendament per concurs d'un immoble a Maó per ubicar-hi la seu de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació a Menorca.
- Esborrany dels plecs de condicions particulars que han de regir l'arrendament per concurs d'un immoble a Maó per ubicar-hi la seu de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació a Menorca.

2. El 20 d'agost de 2018 (registre de sortida número L15S9985) es va enviar un ofici d'esmenes de deficiències a la part interessada, el qual fou contestat el 28 d'agost de 2018 (registre d'entrada número L15E18072). L'escrit s'acompanya de la documentació següent:

- Certificat de la Direcció General de Pressuposts d'autorització d'imputació a exercicis futurs, de 7 d'agost de 2018.
- Certificat de despeses plurianuals compromeses, signat pel cap del Servei de Gestió Econòmica el 2 d'agost de 2018 amb el vistiplau de la secretària general de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació.
- Informe relatiu al preu de l'expedient d'arrendament per concurs, signat per la cap de Departament d'Assumptes Generals el 26 de juliol de 2018 (modificació).
- Memòria justificativa de la necessitat de contractar l'arrendament d'un immoble al terme municipal de Maó, mitjançant el sistema de concurs públic, per allotjar una nova seu de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació a Menorca, signada per la secretària general de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació el 26 de juliol de 2018 (modificació).
- Contracte d'arrendament del local ubicat a l'Avinguda Vives Llull, actualment, seu de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació a l'illa de Menorca, de 24 de juliol de 2002.

3. El 23 d'agost de 2018, el director general del Tresor, Política Financera i Patrimoni va signar, per delegació de la consellera d'Hisenda i





Administracions Públiques, la resolució d'inici del procediment per concertar l'arrendament per concurs públic d'un immoble a Maó com a seu de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació a l'illa de Menorca.

4. El 20 d'agost de 2018 (registre de sortida número L15S9931) es va sol·licitar informe jurídic al Departament Jurídic i Administratiu de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques sobre els plecs i el model d'oferta econòmica.

5. El 27 d'agost de 2018 (registre d'entrada número L15E18039) el Departament Jurídic i Administratiu de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques va emetre informe favorable respecte del plec de condicions particulars i del plec de prescripcions tècniques, si bé va realitzar les cinc observacions següents: substituir la referència a l'any 10 per l'any 11 de la clàusula 2.4.3; concretar el termini per presentar les proposicions en l'anunci; i substituir els criteris "c) places d'aparcament", 3.a i 2.a de la clàusula 5.3.1 per les expressions recomanades. Aquestes observacions s'han tingut en compte i s'han modificat els plecs tot seguint les indicacions.

6. El 30 d'agost de 2018 (registre d'entrada número 18232) va tenir entrada en el Servei de Patrimoni l'ofici d'esmenes de les deficiències dels plecs en el qual s'indicaven els canvis realitzats de conformitat amb les instruccions de l'informe del Departament Jurídic de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques esmentat.

7. El 21 d'agost de 2018 (registre de sortida número L15S9984) es va sol·licitar informe al Departament Jurídic i Administratiu de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques en relació amb la competència de la persona que signa l'informe favorable a l'estudi de taxació relatiu al "procediment d'arrendament per concurs d'un local situat a l'Avinguda Vives Llull, nº 4, al municipi de Maó (Menorca)", d'1 d'agost de 2018, atès que és un arquitecte del Consorci de Recursos Sociosanitaris i Assistencials de les Illes Balears qui el signa i no del Departament d'Arquitectura i Habitatge el qual, tradicionalment, ha elaborat aquest tipus d'informe tècnic de conformitat amb l'article 134.b del Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

8. El 17 de setembre de 2018 (registre d'entrada número L15E19252) el Departament Jurídic i Administratiu de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques va emetre informe favorable respecte dels dubtes sobre la competència de l'òrgan que ha d'elaborar l'informe d'adequació de la renda al preu de mercat i de les característiques tècniques de l'immoble. En concret, les conclusions que informa favorablement són les següents:

a) "L'òrgan competent per elaborar l'informe previst en l'article 134.1 b del Decret 127/2005, comprèn, a més de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, els ens del sector públic instrumental autònom, amb funcions semblants a les de la Direcció General esmentada, encara que limitades a àmbits concrets (infraestructures sociosanitàries, educatives, etc.), i, així mateix, tant aquella Direcció General com els ens esmentats poden assumir taxacions privades."

b) "Un arquitecte per poder emetre l'informe de l'article 134.1 b del Decret 127/2005 ha de prestar serveis en l'òrgan competent entès aquest segons el que s'ha assenyalat en la consideració 3, i, a més, encara que entre les funcions concretes del lloc de treball no es prevegi expressament la funció de fer valoracions d'immobles, s'ha d'entendre que aquesta funció està inclosa dins de les relacionades amb l'activitat professional d'un arquitecte i és adequada a la seva categoria, i, per tant, quan les necessitats del servei ho justifiquin, es pot encomanar a l'arquitecte esmentat que faci un informe tècnic d'adequació de preu de mercat i de les característiques tècniques de l'immoble."

c) "En cas que hi hagi un informe de taxació elaborat prèviament per una empresa externa, un arquitecte al servei de l'òrgan competent entès aquest segons el que s'ha assenyalat en la consideració jurídica 3 pot donar la conformitat a aquesta taxació externa, amb la qual cosa aquest arquitecte assumeix i fa seu el contingut íntegre d'aquest informe de taxació."

d) "Un empleat públic sense estudis d'arquitectura pot elaborar l'informe d'adequació de preus de mercat de l'article 134.1 b del Decret 127/2015, degudament raonat, objectiu i justificat, sobre la base d'una taxació privada que hagi estat conformada per un arquitecte al servei de l'òrgan competent entès aquest segons el que s'ha assenyalat en la consideració jurídica 3."

9. El 19 de setembre de 2018 la cap de Secció VIII va emetre informe favorable a l'arrendament per concurs d'un immoble a Maó per destinar-ho a seu de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació a l'illa de Menorca.

10. El 20 de setembre de 2018 el director general del Tresor, Política Financera i Patrimoni va signar la proposta de resolució. El 21 de setembre de 2018, la cap de la Secció VIII del Servei de Patrimoni va enviar la documentació pertinent a la Intervenció General per tal que fes la fiscalització prèvia de l'expedient.

11. El 9 d'octubre de 2018 la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació va traslladar al Servei de Patrimoni les modificacions realitzades al Plec de Condicions Particulars, prèvia consulta amb la Intervenció Delegada de la conselleria interessada, així com còpia de la diligència de la persona que va elaborar els plecs de l'expedient objecte de tramitació.

12. Finalment, l'11 d'octubre de 2018 la Intervenció General de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears va emetre informe de fiscalització prèvia limitada favorable.



Fonaments de dret

1. L'article 65 i següents de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 49, de 24 d'abril), que regulen els arrendaments d'immobles a favor de la Comunitat Autònoma, i l'article 87 i de la mateixa llei, que atribueix al conseller competent en matèria de patrimoni la tramitació i l'aprovació dels arrendaments de béns immobles.
2. Els articles 131 a 138 del Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 192, de 24 de desembre).
3. La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.
4. El Decret 8/2015, de 2 de juliol, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual es determina la composició del Govern i s'estableix l'estructura de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 97, de 2 de juliol).
5. El Decret 9/2015, de 2 de juliol, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual es disposa el nomenament dels membres del Govern de les Illes Balears (BOIB núm. 97, de 2 de juliol).
6. El Decret 24/2015, de 7 d'agost, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual s'estableixen les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 120, de 8 d'agost).
7. El Decret 49/2016, de 22 de juliol, pel qual es nomena director general del Tresor, Política Financera i Patrimoni de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 93, de 23 de juliol).
8. L'informe jurídic, de 13 de setembre de 2018, sobre diversos dubtes relatius a la competència de l'òrgan competent per elaborar l'informe d'adequació de la renda al preu de mercat que es pretén contractar i de les característiques tècniques de l'immoble que preveu l'article 134.1 b del Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, signat pel cap del Servei del Sector Públic Instrumental amb el vistiplau del cap del Departament Jurídic i Administratiu de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques.

Resolució

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

Palma, 16 de octubre de 2018

La consellera

Catalina Cladera i Crespi

Plec de condicions particulars per contractar l'arrendament d'un immoble a Maó per ubicar-hi la seu de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació del Govern de les Illes Balears a l'illa de Menorca.

Aprovat per resolució de la consellera d'Hisenda i Administracions Públiques dia 16 d'octubre de 2018, d'acord amb l'article 134.2, en connexió amb l'article 84, del Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, aprovat pel Decret 127/2005, de 16 de desembre, havent-ne emès un informe el Servei Jurídic de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques dia 27 d'agost de 2018.

Contracte d'arrendament:

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



**Descripció del contracte:**

Òrgan de contractació: Consellera d'Hisenda i Administracions Públiques	
Servei: Servei de Patrimoni	
Òrgan interessat: Secretaria General de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació	
Objecte del contracte: arrendament d'un immoble a Maó per ubicar-hi la seu de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació del Govern de les Illes Balears a l'illa de Menorca.	
Exp. SEINCO: AMBDE 2018/5120 Núm. d'exp. Patrimoni: DGTPFP 173/2018	
Necessitats administratives que s'han de satisfer: ubicar la seu de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació del Govern de les Illes Balears a Maó.	
Preu base de licitació de l'arrendament: 332.362,80 €, IVA inclòs	
Any	Lloguer
1: 2018	5.539,38 €
2: 2019	33.236,28 €
3: 2020	33.236,28 €
4: 2021	33.236,28 €
5: 2022	33.236,28 €
6: 2023	33.236,28 €
7: 2024	33.236,28 €
8: 2025	33.236,28 €
9: 2026	33.236,28 €
10: 2027	33.236,28 €
: 2028	27.696,90 €
Codi CPV: 70130000-1	

Índex**1. Caràcter i règim jurídic del contracte**

- 1.1. Caràcter del contracte
- 1.2. Normativa aplicable

2. Disposicions generals

- 2.1. Objecte del contracte
- 2.2. Pressupost del contracte
- 2.3. Existència de crèdit
- 2.4. Durada del contracte
- 2.5. Revisió de preus
- 2.6. Procediment i forma d'adjudicació

3. Capacitat per contractar**4. Licitació**

- 4.1. Presentació de proposicions
- 4.2. Formalitats de les proposicions
- 4.3. Contingut de les proposicions

5. Adjudicació i formalització del contracte

- 5.1. Mesa de Contractació
- 5.2. Obertura de les ofertes
- 5.3. Criteris d'adjudicació i valoració





5.4. Perfeccionament del contracte

5.5. Formalització del contracte

6. Execució del contracte

6.1. Reparacions i reformes

6.2. Pagaments

7. Extinció del contracte

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

7.2. Ordre jurisdiccional i arbitratge

ANNEX

Model d'oferta econòmica

1. Caràcter i règim jurídic del contracte

1.1. Caràcter del contracte

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

1.2. Normativa aplicable

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

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

2. Disposicions generals

2.1. Objecte del contracte

2.1.1. L'objecte d'aquest contracte és l'arrendament d'un immoble (un local en planta baixa) a Maó per ubicar-hi la seu de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació del Govern de les Illes Balears a l'illa de Menorca. A aquest efecte, l'adjudicatari ha de formalitzar un contracte amb l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

2.1.2. La superfície útil de l'immoble ha d'estar compresa entre un mínim de 180m² i un màxim de 300 m². No s'acceptaran ofertes d'immobles que no tinguin la superfície mínima exigida, i les ofertes que superin el màxim exigít seran acceptades, però no obtindran cap punt.

2.1.3. Les referències que aquest Plec de condicions particulars fa a metres quadrats (m²) s'han d'entendre fetes a m² útils.

2.2. Pressupost del contracte

2.2.1. El preu màxim de l'oferta d'arrendament és de 33.236,28 euros anuals (IVA inclòs), és a dir, 2.769,69 euros mensuals (IVA inclòs) com a màxim. El preu del metre quadrat és de 9,23 euros, amb l'IVA inclòs (7,63 euros més l'IVA corresponent del 21 %). Els licitadors poden formular ofertes econòmiques que millorin el pressupost de licitació. Les quanties econòmiques d'aquest Plec s'han d'entendre sempre amb l'IVA inclòs.

2.2.2. En aquest preu s'han de considerar incloses les despeses generals i de serveis, expressament les despeses de comunitat, si n'hi ha. Les despeses individualitzades, com ara el consum d'energia elèctrica, les despeses de telefonia i les despeses d'energia per a la calefacció i la climatització, individualitzades mitjançant un comptador o un contracte amb la companyia subministradora del servei, són a càrrec de la part arrendatària.



2.3. Existència de crèdit

2.3.1. Es fa constar que es disposa del crèdit per atendre les obligacions que es derivin del compliment del contracte fins que acabi.

2.3.2. El crèdit per atendre les obligacions econòmiques del contracte s'ha d'aplicar a càrrec de la partida pressupostària 17101/G/313K01/20200/00 dels pressuposts de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

2.4. Durada del contracte

2.4.1. La durada d'aquest contracte és de deu anys, comptadors des que es formalitzi, de manera obligatòria per a la part arrendadora i potestativa per a la part arrendatària.

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

2.4.3. El contracte d'arrendament es pot prorrogar tàcitament, pel mateix període que el contracte principal, en el cas que cap de les parts contractants no es manifesti en sentit contrari mitjançant un preavís amb almenys tres mesos d'antelació a l'acabament del contracte o de les pròrroques corresponents. En el cas de pròrroga, es mantindrà el preu de l'arrendament inicial per al onzè any del contracte i s'actualitzarà els anys següents segons el que estableix l'apartat següent.

2.5. Revisió de preus

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

2.6. Procediment i forma d'adjudicació

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

3. Capacitat per contractar

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

4. Licitació

4.1. Presentació de proposicions

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

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

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

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

4.1.5. Quan la documentació s'envii per correu, el licitador ha de justificar la data de l'enviament a l'oficina de Correus i anunciar a l'òrgan de contractació —per fax, telegrama o correu electrònic— que s'ha enviat l'oferta el mateix dia. En el darrer cas —missatge electrònic—,

només s'admet si s'envia a l'adreça que s'expressi en l'anunci. Sense la concurrència d'ambdós requisits no s'admetrà la documentació si l'òrgan de contractació la rep després de la data i l'hora d'acabament del termini que s'assenyala en l'anunci. En cap cas, no s'admetrà si transcorren els deu dies naturals següents a la data indicada i no s'ha rebut la documentació.

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

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

4.2. Formalitats de les proposicions

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

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

- a) Sobre A. “**Documentació del titular.** Arrendament d'un immoble a Maó per ubicar-hi la seu de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació del Govern de les Illes Balears a l'illa de Menorca”.
- b) Sobre B. “**Documentació tècnica i jurídica de l'immoble.** Arrendament d'un immoble a Maó per ubicar-hi la seu de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació del Govern de les Illes Balears a l'illa de Menorca”.
- c) Sobre C. “**Proposta econòmica.** Arrendament d'un immoble a Maó per ubicar-hi la seu de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació del Govern de les Illes Balears a l'illa de Menorca”. Ha de contenir el preu d'arrendament d'acord amb el model annex del Plec.

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

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

4.3. Contingut de les proposicions

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

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

- Si el licitador és una persona física, ha de presentar el seu DNI o, si escau, passaport.
- Si el licitador és una persona jurídica, ha de presentar el NIF de l'empresa i l'escriptura de constitució o de modificació, degudament adaptada a la llei i inscrita en el Registre Mercantil.
- En qualsevol cas, el licitador proposat com a adjudicatari ha d'aportar, en el termini màxim de cinc dies hàbils, els certificats que acreditin que està al corrent en les obligacions legals i tributàries amb l'Administració de l'Estat i de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i amb la Seguretat Social, imposades per les disposicions vigents, llevat que ja els hagi presentat en el sobre de documentació administrativa.

b) Quant a la representació dels licitadors:

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

c) De declaració responsable:

S'ha d'incloure una declaració responsable davant un funcionari degudament autoritzat, un notari públic o un organisme professional qualificat, que expressi les circumstàncies següents: que no s'està sotmès a la prohibició de contractar, d'acord amb l'article 71 de l'LCSP; que no es produeix cap dels supòsits a què es refereix la Llei 2/1996, de 19 de novembre, d'incompatibilitats dels membres del Govern i dels alts càrrecs de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears; que s'està al corrent en les obligacions legals i tributàries amb l'Administració de l'Estat i de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i amb la Seguretat Social; que no existeix cap arrendament, càrrega o gravamen més que els que consten en el certificat



registral a què es refereix el certificat actualitzat del Registre de la Propietat; que s'adquireix el compromís de respondre de totes les reclamacions de tercers que es puguin plantejar sobre l'immoble ofert, i que s'està al corrent en el pagament dels diferents serveis de subministraments.

d) Quant a la submissió jurisdiccional:

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

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

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

5. Adjudicació i formalització del contracte

5.1. Mesa de Contractació

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

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

5.2. Obertura de les ofertes

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

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

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

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

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

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

5.3. Criteris d'adjudicació i valoració

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

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

1. Situació. Es valorarà amb un màxim de 30 punts. El paràmetre que es tindrà en compte per assignar la puntuació és la proximitat al centre administratiu amb quilòmetre 0 a la seu actual de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació a Maó, situada a l'avinguda de Vives Llull, número 48, 07703 Maó. La distància es computarà en quilòmetres lineals, amb un radi màxim de 5 quilòmetres d'acord amb la informació cartogràfica del Servei d'Informació Territorial de les Illes Balears (SITIBSA) de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat. Els punts es distribuïran segons el barem establert en l'apartat a.1 de la taula.

2. Proximitat d'aparcament públic o privat. Es valorarà amb un màxim de 10 punts. Per això, aquests punts es distribuïran de manera decreixent segons l'apartat a.2 de la taula. Si la proximitat de l'aparcament respecte de l'edifici és inferior o igual a 100 metres, s'obtindrà el màxim de puntuació. Els edificis amb aparcament públic o privat situat a més de 500 metres no obtindran cap punt.

3. Superfície. Es valorarà amb un màxim de 10 punts. Les ofertes rebran una puntuació (exposada en la taula al punt a.3.) segons la superfície extra de l'edifici ofert. La superfície de l'edifici que interessa a la Conselleria oscil·la entre els 180 i els 300 m². No s'acceptaran les ofertes d'immobles de menys de 180m². S'acceptaran les ofertes d'immobles de més de 300m², però no se les atorgarà cap punt.

4. Proximitat al transport públic. La facilitat d'accés al transport públic (autobús o tren) es valorarà amb un màxim de 10 punts; la puntuació es distribuïrà segons el barem establert en la taula, en el punt a.4. Aquest accés s'haurà d'acreditar en el moment de presentar les ofertes.

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

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

VN: valor de l'oferta

PO_{min}: oferta més baixa

PO_n: oferta que es valora

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

a) Requeriments funcionals		60
a.1. Situació	Distància ≤ 1,00 km	30
	Distància entre 1,01 km i 2,00 km	22
	Distància entre 2,01 km i 3,00 km	14
	Distància entre 3,01 km – 5,00 km	6
	Distància > 5,00 km	0
	Màxim	30
a.2. Proximitat d'aparcament públic o privat	Distància ≤ 100,00 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	10
	Distància entre 100,01 m i 200,00 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	8
	Distància entre 200,01 m i 300,00 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	6
	Distància entre 300,01 m i 400,00 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	4
	Distància entre 400,01 m i 500,00 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	2
	Distància > 500,00 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	0
	Màxim	10
a.3. Superfície	≥ 300,01 m ²	0
	≥ 250,01 m ² - 300,00 m ²	10
	≥ 220,01 m ² - 250,00 m ²	7
	≥ 200,01 m ² - 220,00 m ²	5

	$\geq 180,00 \text{ m}^2 - 200,00 \text{ m}^2$	3
	Màxim	10
a.4. Proximitat al transport públic	Distància $\leq 100,00$ m de l'edifici a la paradeta de transport públic més propera	10
	Distància entre 100,01 m i 200,00 m de l'edifici a la paradeta de transport públic més propera	8
	Distància entre 200,01 m i 300,00 m de l'edifici a la paradeta de transport públic més propera	6
	Distància entre 300,01 m i 400,00 m de l'edifici a la paradeta de transport públic més propera	4
	Distància entre 400,01 m i 500,00 m de l'edifici a la paradeta de transport públic més propera	2
	Distància $> 500,00$ m de l'edifici a la paradeta de transport públic més propera	0
	Màxim	10
b) Oferta econòmica	Màxim	35
c) Places d'aparcament	≥ 2 places d'aparcament	5
	1 plaça d'aparcament	2,5
	0 places d'aparcament	0
	Màxim	5
	MÀXIM TOTAL	100

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

5.4. Perfeccionament del contracte

5.4.1. El contracte es perfeccionarà mitjançant la formalització corresponent.

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

- Pagar els anuncis d'aquesta licitació.
- Comparèixer davant l'òrgan de contractació per formalitzar el contracte administratiu.
- Aportar els certificats que acreditin que està al corrent en les obligacions amb la Seguretat Social i amb l'Administració de l'Estat i de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

5.5. Formalització del contracte

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

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

6. Execució del contracte

6.1. Reparacions i reformes

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

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

6.1.3. La part arrendatària pot modificar la configuració del local mitjançant mampares i elements usuals a les oficines. Així mateix, dins el



local pot fer les modificacions que consideri oportunes a les instal·lacions audiovisuals, d'electricitat i de climatització, prenent les mesures oportunes perquè aquestes modificacions no afectin la resta de l'edifici (tot això sense que repercuteixin en la renda pactada).

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

6.2. Pagaments

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

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

6.2.3. Són a càrrec de la part arrendadora l'impost sobre béns immobles (IBI) i la resta d'imposts derivats de la propietat del l'immoble i del contracte, com també les despeses de la comunitat, si n'hi ha.

6.2.4. Són a càrrec de la part arrendatària:

- a) El consum d'aigua, d'electricitat i de telèfon que es produeixi al local arrendat.
- b) La conservació i les reparacions derivades de l'ús del local.
- c) Tots els impostos i les taxes que tenguin com a causa l'activitat que es dugui a terme al local arrendat.

7. Extinció del contracte

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

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

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

7.2. Ordre jurisdiccional i arbitratge

7.2.1 La contractació objecte d'aquest Plec és de naturalesa privada. Per tant, totes les incidències que se'n derivin queden sotmeses a les normes processals comunes, concretament a la competència de la jurisdicció civil. No obstant això, es consideren actes jurídics separables els que es dictin en relació amb la preparació i l'adjudicació del contracte. En conseqüència, els actes administratius dictats fins a l'adjudicació poden ser objecte dels recursos administratius que pertocuin, així com del recurs contenciós administratiu.

7.2.2. Les empreses estrangeres estan sotmeses a la jurisdicció dels jutjats i els tribunals de Palma de qualsevol ordre per a totes les incidències que, de manera directa o indirecta, puguin sorgir en el contracte.

ANNEX Model d'oferta econòmica

Nom i llinatges:		
DNI:	Nacionalitat:	
Adreça:		
Localitat:	Codi postal:	Municipi:
Província:	País:	
En representació de:		
NIF:		



Telèfon:	Fax:	A/e:
----------	------	------

DECLAR:

1. Que estic informat/informada de les condicions i els requisits que s'exigeixen per poder ser adjudicatari/adjudicatària del contracte de l'arrendament d'un immoble a Maó per ubicar-hi la seu de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació del Govern de les Illes Balears a l'illa de Menorca.

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

Preu de l'arrendament anual

Preu anual (IVA inclòs):

.....€ (en xifres),

..... euros (en lletres)

Preu de l'arrendament mensual

Preu mensual (IVA inclòs):

.....€ (en xifres),

.....euros (en lletres)

Preu del m² mensual

Preu/m²/mes (IVA inclòs):

.....€ (en xifres),

.....euros (en lletres)

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

[signatura del licitador]

Plec de prescripcions tècniques particulars per contractar l'arrendament d'un immoble a Maó per ubicar-hi la seu de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació a l'illa de Menorca

ÍNDEX

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

1. Objecte

L'objecte d'aquest Plec és establir les prescripcions tècniques que han de regir l'expedient de contractació d'un arrendament urbà a Maó per



ubicar-hi la seu de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació del Govern de les Illes Balears a l'illa de Menorca.

2. Ubicació

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

Pel que fa a l'illa de Menorca, la seu actual es troba ubicada a l'avinguda de Vives Llull, número 48, de Maó.

Atès que aquest local ha quedat petit, la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació necessita un centre que disposi d'un mínim de 180 m² i d'un màxim de 300 m² i que estigui situat tan a prop com sigui possible del local on s'ubica actualment el servei d'atenció a la discapacitat, és a dir, tan a prop com sigui possible de l'avinguda de Vives Llull, número 48, de Maó.

Per tant, per motius funcionals, econòmics i d'atenció a la ciutadania, es valorarà positivament que la ubicació de l'immoble sigui la més propera possible a la seu actual de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació a Maó.

3. Superfície

La superfície útil ha de ser d'un mínim de 180 m² i d'un màxim de 300m². Totes les referències a metres quadrats (m²) d'aquest document s'entenen fetes a metres útils.

4. Característiques de l'immoble

Accessos:

L'immoble s'ha de situar en una planta baixa.

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

Aire condicionat:

L'immoble ha de disposar, com a mínim, de preinstal·lació d'aire condicionat.

Sostre/sòl tècnic:

L'immoble ha de disposar de sostre mort o sòl tècnic per poder fer les instal·lacions elèctriques i de dades corresponents.

Proximitat d'aparcament:

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

Proximitat al transport públic:

Es valorarà positivament la facilitat d'accés en transport públic a l'edifici tant dels empleats públics com dels usuaris.

5. Cèdula urbanística

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

6. Requisits jurídics de l'immoble

6.1. Escripura pública de titularitat de l'immoble, inscrita en el Registre de la Propietat.

6.2. Certificat actualitzat del Registre de la Propietat que acrediti la titularitat de l'immoble, les càrregues, les servituds, els gravàmens o les afectacions que pugui tenir, així com els límits i la superfície de l'immoble.

6.3. Certificat cadastral actualitzat de l'immoble.



- 6.4. Documentació descriptiva, plànols d'emplaçament, plànols d'accessos i fotografies de l'immoble.
- 6.5. Resguard acreditatiu d'estar al corrent en el pagament de l'impost sobre béns immobles o certificat emès per l'ajuntament corresponent d'aquesta circumstància i que no es té cap deute amb l'ajuntament.
- 6.6. Resguard acreditatiu d'estar al corrent en el pagament de la taxa de residus sòlids urbans o certificat emès per l'ajuntament corresponent d'aquesta circumstància.
- 6.7. Certificat relatiu a l'estat de deutes de la comunitat de propietaris, si l'immoble està en règim de propietat horitzontal.
- 6.8. Certificació de l'eficiència energètica de l'edifici amb el justificant d'inscripció en el registre de certificació energètica d'edificis de la direcció general competent en matèria energètica de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- 6.9. Certificació de l'ajuntament corresponent que expressi el règim urbanístic aplicable, si escau.
- 6.10. Certificat a què fa referència l'apartat 4, si escau (requisits d'accessibilitat).

7. Requisits tècnics de l'immoble

Documentació descriptiva de les característiques generals de l'immoble:

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

8. Altres característiques de les instal·lacions

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

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

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

