

## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

### ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA D'HISENDA I ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES

**13399**

*Expedient de tramitació anticipada de despesa corresponent a l'exercici 2019 (Decret 75/2004) Resolució de la consellera d'Hisenda i Administracions Públiques per la qual s'aproven l'expedient, 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 per destinar-ho a les dependències administratives de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat (DGTPFP 176/2018 PATRIM) (AMBDE 4678/2018)*

#### Fets

1. El 13 d'agost de 2018 va tenir entrada a la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques (número registre 17606), un ofici de sol·licitud de tramitació d'un expedient per contractar l'arrendament per concurs d'un immoble per ubicar-hi les dependències administratives de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, signat per la cap de Departament d'Assumptes Generals el 10 d'agost de 2018 (per absència de la secretària general de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat).

L'escrit s'acompanya de la següent documentació:

- a) Informe justificatiu de la necessitat de contractar l'arrendament d'un immoble mitjançant el sistema de concurs públic per allotjar les dependències administratives de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, signada per la secretària general de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat l'11 de juliol de 2018.
- b) Informe justificatiu de la necessitat d'iniciar un expedient de despesa anticipada per contractar associat al contracte l'arrendament d'un immoble per ubicar les dependències administratives de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, signada per la cap del Servei de Contractació amb el vistiplau de la secretària general de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat el 6 de juliol de 2018.
- c) Certificat d'existència de crèdit pressupostari adequat i suficient, signat per la cap del Departament de Secretaria General de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat el 25 de juliol de 2018.
- d) Document RF 2500002541 per import total de 1.106.424 euros, signat per la cap del servei de Gestió Administrativa el 18 de juliol de 2018 (còpia acarada).
- e) Certificat de despeses plurianuals compromeses, signat per la cap del servei de Gestió Administrativa el 18 de juliol de 2018 amb el vistiplau de la secretària general de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat.
- f) Informe de la Direcció General de Pressuposts de 25 de juliol de 2018.
- g) Resolució de 16 de juliol del conseller de Territori, Energia i Mobilitat sol·licitant a la consellera d'Hisenda i Administracions Públiques que iniciï l'expedient d'arrendament mitjançant concurs públic, signada pel conseller de Treball, Comerç i Indústria (per suplència del conseller de Territori, Energia i Mobilitat).
- h) Proposta de Resolució d'autorització i disposició de la despesa l'expedient d'arrendament mitjançant concurs públic, signada pel director general de Ports i Aeroports el 10 d'agost de 2018 (per suplència de la secretària general de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat).
- i) Certificat de l'Acord del Consell de Govern de 3 d'agost de 2018 pel qual s'atorga l'autorització prèvia per exercir la competència en matèria d'autorització i disposició de la despesa, signat per la secretària del Consell de Govern amb el vistiplau de la presidenta.
- j) Esborrany dels plecs de prescripcions tècniques particulars que han de regir l'arrendament per concurs d'un immoble a Palma per ubicar-hi les dependències administratives de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.
- k) Esborrany dels plecs de condicions particulars que han de regir l'arrendament per concurs d'un immoble a Palma per ubicar-hi les dependències administratives de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.
- l) Informe de mitja mostral de mercat de lloguer d'immobles al nucli urbà del municipi de Palma amb les característiques d'oficina, signat el 4 de juny de 2018 per personal tècnic de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge amb el vistiplau del cap de Departament d'Arquitectura.
- m) Resolució de la consellera d'Hisenda i Administracions Públiques per la qual s'assumeix el criteri de l'IBESTAT per calcular el marge d'oscil·lació en l'adequació dels preus de mercat dels arrendaments per concurs (*Butlletí Oficial de les Illes Balears* núm. 7, de 13 de gener de 2018).
- n) Informe d'adequació de preu de mercat i desviació estàndard per l'expedient d'arrendament per ubicar la nova seu de la Direcció



General d'Arquitectura i Habitatge, signat el 9 de juliol de 2018 pel director general d'Arquitectura i Habitatge.

2. El 16 d'agost de 2018 (registre de sortida número L15S9927) es va enviar un ofici d'esmenes de deficiències a la part interessada el qual fou contestat adjuntant l'original de document RF 2500002541 per import total de 1.106.424 euros, signat per la cap del servei de Gestió Administrativa el 18 de juliol de 2018.
3. El 16 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 Palma per destinar-ho a les dependències administratives de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat.
4. Mitjançant ofici de 23 d'agost de 2018 (registre de sortida número L15S10142, de 27 d'agost), es va sol·licitar informe al Departament Jurídic i Administratiu de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques.
5. El 31 d'agost de 2018 (registre d'entrada número L15E18465, de 4 de setembre) 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 algunes observacions les quals es varen tenir en compte i es varen modificar els plecs conseqüentment.
6. El 12 de setembre de 2018 va tenir entrada al Servei de Patrimoni, via correu electrònic, còpia del plec de condicions particulars i del plec de prescripcions tècniques, ambdós modificats, en què s'indicaven els canvis realitzats de conformitat amb les instruccions de l'informe del Departament Jurídic de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques.
7. El 13 de setembre de 2018 la cap de Secció VIII va emetre informe favorable a l'arrendament per concurs d'un immoble a Palma per destinar-ho a les dependències administratives de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat.
8. El 14 de setembre de 2018, el director general del Tresor, Política Financera i Patrimoni va signar la proposta de resolució. El 17 de setembre de 2018 es va enviar la documentació corresponent a la Intervenció General per a la fiscalització prèvia de l'expedient.
9. L'1 d'octubre de 2018 la Intervenció General de la CAIB va emetre un informe desfavorable en relació amb l'expedient objecte de tramitació.
10. El 23 de novembre de 2018, es varen trametre a Intervenció General les esmenes a l'informe desfavorable de l'1 d'octubre per tal de poder continuar amb la tramitació de l'expedient.
11. El 4 de desembre de 2018, la Intervenció General de la CAIB va emetre un nou informe desfavorable de fiscalització prèvia limitada.
12. El 12 de desembre de 2018, es varen trametre a Intervenció General les esmenes a l'informe desfavorable de 4 de desembre per tal de poder continuar amb la tramitació de l'expedient.
13. El 17 de desembre de 2018, la Intervenció General de la CAIB va emetre l'informe favorable de fiscalització prèvia limitada.

#### **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).

Per tot això, dicta la següent

### **Resolució**

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

Palma, 18 de desembre de 2018

**La consellera**  
Catalina Cladera i Crespi

Exp. AMBDE 2018 4678

Exp. Patrimoni 2018 176

Expedient de tramitació anticipada de despesa de l'exercici 2019. Decret 75/2004, de 27 d'agost, segons Resolució del conseller de Territori, Energia i Mobilitat de 16 de juliol de 2018.

L'aprovació de l'expedient, l'autorització i la disposició de la despesa ho són amb la condició suspensiva que hi hagi crèdit adequat i suficient en els pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, corresponents als exercicis 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028 i 2029

### **Plec de condicions particulars per contractar l'arrendament d'un immoble per ubicar les dependències administratives de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat**

Aprovat per resolució de la consellera d'Hisenda i Administracions Públiques el dia 18 de desembre 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 el dia 31 d'agost de 2018

### **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. Durada del contracte

2.4. Existència de crèdit

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. Resolució del contracte

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

7.3. Ordre jurisdiccional i arbitratge

#### Annex

Model d'oferta econòmica

#### Descripció del contracte

Òrgan de contractació: Consellera d'Hisenda i Administracions Públiques.

Servei: Servei de Patrimoni.

Òrgan interessat: Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat.

#### Objecte del contracte

Arrendament per ubicar les dependències administratives de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat del Govern de les Illes Balears.

Exp. SEINCO: AMBDE: 4678 /2018

Núm. exp. Patrimoni: 176/2018

#### Necessitats administratives que s'han de satisfer

Ubicació de les dependències administratives de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat del Govern de les Illes Balears.



**Preu base de licitació de l'arrendament:** 1.069.543,20 € (IVA inclòs)

|      |                       |              |
|------|-----------------------|--------------|
| 2019 | 25101 511B01 20200 00 | 27.660,60 €  |
| 2020 | 25101 511B01 20200 00 | 110.642,40 € |
| 2021 | 25101 511B01 20200 00 | 110.642,40 € |
| 2022 | 25101 511B01 20200 00 | 110.642,40 € |
| 2023 | 25101 511B01 20200 00 | 110.642,40 € |
| 2024 | 25101 511B01 20200 00 | 110.642,40 € |
| 2025 | 25101 511B01 20200 00 | 110.642,40 € |
| 2026 | 25101 511B01 20200 00 | 110.642,40 € |
| 2027 | 25101 511B01 20200 00 | 110.642,40 € |
| 2028 | 25101 511B01 20200 00 | 110.642,40 € |
| 2029 | 25101 511B01 20200 00 | 46.101,00 €  |

**Codi CPV:** 70310000-7

## 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. Aquest Contracte és de naturalesa privada i es regeix, quant a la seva preparació, tramitació i adjudicació, per la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears; pel seu Reglament de desplegament, aprovat pel Decret 127/2005, de 16 de desembre, i per les clàusules que conté aquest Plec de condicions particulars (PCP) i el Plec de prescripcions tècniques, i s'han d'aplicar els principis de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per resoldre els dubtes i les llacunes que es puguin presentar.

1.2.2. Pel que fa als efectes i l'extinció d'aquest Contracte, es regeix pel que preveuen 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, pel Codi civil.

## 2. DISPOSICIONS GENERALS

### 2.1. Objecte del contracte

2.1.1. L'objecte d'aquest contracte és l'arrendament d'un immoble per ubicar les dependències administratives de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat en el terme municipal de Palma. A aquest efecte, l'adjudicatari ha de formalitzar un contracte amb l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

2.1.2. L'immoble ha de tenir una superfície de metres útils d'un mínim de 550 m<sup>2</sup>.

2.1.3. Les referències que l'articulat d'aquest Plec de condicions particulars fa als metres quadrats (m<sup>2</sup>) s'han d'entendre en m<sup>2</sup> útils.

### 2.2. Pressupost del contracte

2.2.1. El preu màxim de l'oferta d'arrendament és per als locals de la zona del nucli antic de 91.440 € anuals, que meritarà un IVA de 19.202,40 €, amb un total de 110.642,40 € anuals; és a dir, un preu màxim d'arrendament de 9.220,20 € (IVA inclòs) mensuals, a 15,37 €/m<sup>2</sup>/mes (IVA inclòs).

El preu màxim de l'oferta d'arrendament és per als locals de la zona de l'eixample de 65.304 € anuals, que meritarà un IVA de 13.713,84 €, amb un total de 79.017,84 € anuals; és a dir, un preu màxim d'arrendament de 6.584,82 € (IVA inclòs) mensuals, a 10,97 €/m<sup>2</sup>/mes (IVA inclòs).

El preu màxim de l'oferta d'arrendament és per als locals de la zona de l'extraradi de 67.176 € anuals, que meritarà un IVA de 14.106,96 €, amb un total de 81.282,96 € anuals; és a dir, un preu màxim d'arrendament de 6.773,58 € (IVA inclòs) mensuals, a 11,29 €/m<sup>2</sup>/mes (IVA inclòs).



Els licitadors poden formular ofertes econòmiques que millorin el pressupost de licitació.

Les quanties econòmiques d'aquests plecs s'han d'entendre sempre amb l'IVA inclòs.

Per delimitar les zones (nucli antic, eixample i extraradi) se segueix el criteri següent:

- Zona nucli antic: zona interior delimitada per les avingudes, la Riera i la mar.
- Zona eixample: zona interior delimitada per l'Ma-20 i la mar, i exterior al nucli antic.
- Zona extraradi: zona exterior a la delimitada per l'Ma-20 i la mar.

2.2.2. En aquests preus s'han de considerar incloses les despeses generals i de serveis, i expressament les despeses de comunitat, si n'hi ha.

Les despeses individualitzades, com ara el consum d'energia elèctrica, aigua, les despeses de telefonia i les despeses d'energia per a la calefacció i la climatització, individualitzades mitjançant un comptador i/o un contracte amb la companyia subministradora del servei, són a càrrec de la part arrendatària.

### 2.3. Durada del contracte

2.3.1. La durada d'aquest contracte és de deu anys, des de la signatura d'aquest, de manera obligatòria per a la part arrendadora i potestativa per a l'arrendatària.

S'ha previst que el contracte se signi l'1 de juny de 2019.

2.3.2. Així mateix, la part arrendatària pot —en qualsevol moment i amb un preavís de tres mesos— considerar que ha acabat el contracte i/o les seves pròrrogues, de manera que l'obligació de pagament de la renda queda limitada al darrer mes en què s'hagi ocupat efectivament l'espai.

En cas de resolució anticipada de la part arrendatària, l'arrendador no podrà reclamar cap quantitat pel temps que resti de contracte.

2.3.3. El contracte d'arrendament es pot prorrogar, com a màxim, pel mateix termini que el contracte principal, de manera obligatòria per a la part arrendadora i potestativa per a la arrendatària. L'Administració ha d'avisar prèviament la part arrendadora de la seva intenció de prorrogar el contracte amb tres mesos d'antelació a l'acabament del contracte o de les pròrrogues respectives.

En cas de pròrroga, s'ha de mantenir el preu de l'arrendament inicial.

2.3.4 Període de carència. S'estableix un període de carència de quatre mesos per fer l'adequació del local, que no ha de ser efectivament ocupat fins l'1 de gener de 2020. Les obres queden en benefici de la propietat.

### 2.4. Existència de crèdit

2.4.1. L'expedient queda sotmès a la condició suspensiva que hi hagi crèdit adequat i suficient en els pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears corresponents als exercicis 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028 i 2029.

2.4.2. El crèdit per atendre les obligacions econòmiques del contracte s'ha d'aplicar amb càrrec a la partida pressupostària 25101 511B01 20200 00 dels pressuposts de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat o equivalent que el Parlament de les Illes Balears aprovi per als exercicis 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028 i 2029.

### 2.5. Revisió de preus

La renda anual no és objecte de revisió de preus al llarg del contracte principal ni de la pròrroga, si n'hi hagués.

### 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 132 i 134 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, en connexió amb els articles 84 i següents del mateix Reglament.

## 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 en el lloc i el termini que s'assenyali a l'anunci de publicació i, en tot cas, dins el termini mínim 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 darrer dia 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 es coneix el Plec de prescripcions tècniques del contracte, que 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 consti 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 —mitjançant fax, telegrama o missatge electrònic— que s'ha enviat l'oferta el mateix dia. En el darrer cas —per correu electrònic— només s'admet si s'envia a l'adreça que s'expressi a 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 finals del termini que assenyala l'anunci. No obstant això, un cop transcorreguts els deu dies naturals següents a la data indicada sense que s'hagi rebut la documentació, aquesta no s'admetrà en cap cas.

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 en el registre de l'òrgan de contractació abans del dia i l'hora del terme final.

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

- a) Sobre A "Documentació del titular. Arrendament d'un immoble per ubicar la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge".
- b) Sobre B "Documentació tècnica i jurídica de l'immoble. Arrendament d'un immoble per ubicar la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge".
- c) Sobre C "Proposta econòmica. Arrendament d'un immoble per ubicar la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge".

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.

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 i/o modificació, adaptada degudament a la llei i inscrita en el Registre Mercantil.
- Tot això sens perjudici que el licitador proposat com a adjudicatari hagi d'aportar, en el termini màxim de cinc dies hàbils, els certificats que acreditin que està al corrent de 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 les hagi presentades 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 tingui poder suficient per contractar amb l'òrgan de contractació corresponent en aquest contracte.

c) Declaració responsable:

Declaració responsable davant un funcionari autoritzat degudament, un notari públic o un organisme professional qualificat que expressi:

- c1) Que no està afectat de prohibició de contractar, d'acord amb l'article 71 de la LCSP.
- c2) Que no està sotmès a 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.
- c3) Que està al corrent de les obligacions legals i tributàries amb l'Estat, amb l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i amb la Seguretat Social.
- c4) Que no hi ha cap arrendament, càrrega o gravamen més que els que consten a la certificació registral a què es refereix el certificat actualitzat del Registre de la Propietat.
- c5) Que es compromet a respondre de totes les reclamacions de tercers que es puguin plantejar sobre l'immoble ofert.
- c6) Que es troba al corrent del pagament dels diferents serveis de subministraments.

d) 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 renúncia expressa, si escau, del seu propi fur jurisdiccional. També en el cas d'empreses nacionals que tinguin una jurisdicció diferent.

4.3.2. El sobre B ha de contenir els documents que s'enumeren en els apartats 5 i 6 del Plec de prescripcions tècniques per tal d'acreditar que es compleixen els criteris d'adjudicació indicats a l'apartat 4 d'aquests plecs.

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 signada degudament per qui tingui poder suficient. El licitador ha de presentar una sola oferta econòmica segons el model annexat a aquest Plec. L'oferta ha de ser ferma i s'ha de mantenir almenys durant un termini de tres mesos a partir d'haver-la presentada.

## 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, en connexió amb l'article 87.2, la Mesa de Contractació quedarà constituïda de la manera següent:

- Com a president o presidenta, el director o la directora general competent en matèria de patrimoni.
- Un o una vocal representant de la Intervenció General de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- Un o una vocal representant i designat per l'Advocacia de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- Un o una vocal representant de la conselleria o organisme interessat, designat per l'òrgan competent.
- Un o una 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, en el lloc i la data i a l'hora assenyalats en l'anunci del concurs en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, 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.

5.2.4. Després, la Mesa ha d'elevat 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 el punt 5.3 d'aquest Plec.

5.2.5. Abans de formular la seva proposta, la Mesa pot sol·licitar els informes tècnics que consideri convenients, relacionats amb l'objecte del contracte, seguint les previsions de l'article 88.4 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, de patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

5.2.6. La consellera o 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 raonades degudament, que l'oferta més avantatjosa és una diferent de la proposada per la Mesa. També pot declarar desert el concurs, mitjançant resolució motivada, per alguna de les causes que estableix l'article 89.1 del Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, de patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

### 5.3. Criteris d'adjudicació i valoració

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

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

a1) Situació. Es valora amb un màxim de 25 punts. El paràmetre que es té en compte per assignar la puntuació és la proximitat a la seu central de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat del Govern de les Illes Balears (portal d'entrada del carrer de la Palma, núm. 4). La distància s'ha de computar en quilòmetres lineals i s'estableix un radi màxim de 7,5 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 distribueixen segons el barem establert en l'apartat a 1 de la taula.

a2) Antiguitat. Es valora amb un màxim de 15 punts. Si l'edifici és més antic se'n deprecia més el valor. Per això, aquests punts es distribueixen de manera decreixent en el temps segons s'estableix en l'apartat a 2 de la taula. Si l'antiguitat de l'edifici és inferior a 8 anys, s'obté el màxim de puntuació; els edificis de més de 40 anys no obtenen cap punt.

a3) Superfície. Les ofertes reben una puntuació (exposada en la taula següent) segons la superfície extra de l'edifici ofert. Si la superfície supera els 840 m<sup>2</sup> rep la màxima puntuació d'aquest apartat (10 punts), la resta segons el barem establert en la taula en l'apartat a 3. No s'atorga cap punt als immobles amb superfície inferior a 600 m<sup>2</sup>.

a4) Facilitat d'accés des de les zones d'influència (via de cintura) i proximitat al transport públic. Es valora amb un màxim de 6 punts la facilitat d'accés en transport públic (autobús, metro, tren) i la facilitat d'accés des de les zones d'influència (via cintura); la puntuació es distribueix segons el barem establert en la taula en l'apartat a 4. Aquest accés s'ha d'acreditar en el moment de la presentació de les ofertes.

a5) Ús exclusiu. Es valora amb 2 punts que l'edifici o una part d'aquest amb entrada diferenciada es dediqui a ús exclusiu de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatges de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat.

Si l'edifici es dedica a altres usos no s'obté cap punt.

a6) Nombre de banys. Es valora amb 2 punts l'immoble que tengui un major nombre de banys. El que disposi de quatre banys, mínim exigint en el plec de prescripcions tècniques, tindrà una valoració de 0 punts. La resta, entre el que tengui la màxima puntuació i els que tinguin més de quatre banys, si s'escau, es valorarà en la part proporcional de 2 punts.

b) Oferta econòmica: fins a 30 punts. Es calcula el tant per cent de descompte del preu ofert per metre quadrat mensual, respecte del preu base de licitació per metre quadrat mensual de cada zona, i s'ha de puntuar com s'exposa en l'apartat b 1 de la taula de barems. Si el preu ofert és igual a la base de licitació no rep cap punt. Si la rebaixa del preu és superior al 20 % rebrà la màxima puntuació en aquest apartat (30 punts). La resta, segons el barem establert en la taula.

c) Places d'aparcament: fins a 10 punts. Es valora segons la puntuació del punt c de la taula següent l'oferiment de places d'aparcaments incloses en el preu del contracte. Si no s'ofereix cap plaça extra no s'obté cap punt.

| a) Requeriments funcionals |                                 | 60 |
|----------------------------|---------------------------------|----|
| a1) Situació               | <b>MÀXIM</b>                    | 25 |
|                            | Distància ≤ 1 km                | 25 |
|                            | Distància entre 1,01km - 4,5 km | 20 |
|                            | Distància entre 4,6 km – 7,5 km | 15 |
|                            | Distància >7,5 km               | 0  |





|   |   |            |
|---|---|------------|
| <b>a2) Antiguitat</b>                                     | <b>MÀXIM</b>  | <b>15</b>  |
|   | <8 anys   | 15         |
|   | Entre 8 i 12 anys   | 12         |
|   | Entre 12 anys i 1 dia – 20 anys   | 8          |
|   | Entre 20 anys i 1 dia – 30 anys   | 5          |
|   | Entre 30 anys i 1 dia – 40 anys   | 3          |
|   | >40 anys i 1 dia  | 0          |
| <b>a3) Superfície</b>                                     | <b>MÀXIM</b>  | <b>10</b>  |
|   | ≥841 m <sup>2</sup>   | 10         |
|   | 781-840,99 m <sup>2</sup>   | 8          |
|   | 721-780,99 m <sup>2</sup>   | 6          |
|   | 661-720,99 m <sup>2</sup>   | 4          |
|   | 600 – 660,99 m <sup>2</sup>   | 2          |
|   | Inferior a 600 m <sup>2</sup>   | 0          |
| <b>a4) Facilitat d'accés en transport públic o privat</b> | <b>MÀXIM</b>  | <b>6</b>   |
|   | Distància ≤100,99 m de l'edifici a la parada del transport públic més propera.  | 5          |
|   | Distància entre 101 m i 200,99 m de l'edifici fins a la parada del transport públic més propera.  | 3          |
|   | Distància entre 201 m i 300 m de l'edifici fins a la parada del transport públic més propera.   | 1          |
|   | Distància > 300 m de l'edifici a la parada de transport públic més propera.   | 0          |
|   | Distància ≤ a 1 km des de l'edifici fins a la via de cintura.   | 1          |
| <b>a5) Ús exclusiu</b>                                    | Ús exclusiu   | <b>2</b>   |
| <b>a6) Nre. de banys</b>                                  | El que disposi de major nombre de banys, sobre els quatre exigits com a mínim.  | <b>2</b>   |
|   | Els immobles que estiguin entre el que tenguí la màxima puntuació i els que tenguin més de quatre banys, si s'escau, es valoraran en la part proporcional de 2 punts. | <b>0-2</b> |
|   | Els que disposin de quatre banys, mínim exigít pel Plec de prescripcions tècniques.   | <b>0</b>   |
| <b>b) Oferta econòmica</b>                                | <b>MÀXIM</b>  | <b>30</b>  |
|   | Rebaixa preu >20 %  | 30         |
|   | Rebaixa entre 15,01 -20 %   | 24         |
|   | Rebaixa entre 10,01 – 15 %  | 18         |
|   | Rebaixa entre 5,01 -10 %  | 12         |





|                               |                              |            |
|-------------------------------|------------------------------|------------|
|                               | Rebaixa ≤ 5 %                | 6          |
|                               | Preu igual base de licitació | 0          |
| <b>c) Places d'aparcament</b> | <b>MÀXIM</b>                 | <b>10</b>  |
|                               | 10 o més places d'aparcament | 10         |
|                               | De 7 a 9 places d'aparcament | 8          |
|                               | De 4 a 6 places d'aparcament | 6          |
|                               | D'1 a 3 places d'aparcament  | 4          |
| <b>MÀXIM TOTAL</b>            |                              | <b>100</b> |

5.3.2. Forma d'acreditar els criteris d'adjudicació: 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 s'ha de perfeccionar mitjançant la seva formalització.

5.4.2. L'adjudicació s'ha de notificar 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 de les obligacions amb la Seguretat Social i amb l'Administració de l'Estat i de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

#### 5.5. Formalització del contracte

5.5.1. El contracte s'ha de formalitzar en document administratiu, en el termini de 30 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 pot elevar-se 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 l'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, pot fer dins el local les modificacions que consideri oportunes a les instal·lacions audiovisuals, d'electricitat i de climatització, tot prenent les mesures oportunes perquè aquestes modificacions no afectin la resta de l'edifici (tot això sense que repercuteixi 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 sense perjudici de l'immoble. La part arrendatària pot retirar les altres obres o instal·lacions.

#### 6.2. Pagaments

6.2.1. L'arrendador té el dret a la contraprestació econòmica prevista en el contracte, i s'ha de fer efectiva mensualment 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. L'arrendatari ha de començar a pagar una vegada que l'immoble estigui a disposició de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat.

6.2.3. Són a càrrec de la part arrendadora:



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

6.2.4. Són a càrrec de la part arrendatària:

- a. Els subministraments (aigua, electricitat, telefonia i altres) que es produeixin com a conseqüència de l'activitat que es dugui a terme en l'immoble.
- b. Les despeses ordinàries de manteniment, reforma o millora derivades de l'ús de l'immoble.
- c. Les despeses ordinàries de la comunitat.
- d. Els tributs que tinguin com a causa l'activitat que es dugui a terme en l'immoble.

## 7. EXTINCIÓ DEL CONTRACTE

### 7.1. Resolució del contracte

En el cas que, per causa imputable a l'arrendador, l'adequació no s'ajusti a les condicions proposades serà motiu de resolució del contracte sense que es pugui generar cap indemnització en favor de l'arrendador per l'adaptació realitzada.

### 7.2. Exclusió de la resolució del contracte per impagament de la fiança

7.2.1. La part arrendatària queda exempta de prestar la fiança, segons el que disposa la disposició 4a de la Llei 39/2010, de 22 de desembre, que modifica l'article 36.6 de la LAU.

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

### 7.3. Ordre jurisdiccional i arbitratge

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

7.3.2. 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.

Palma, 7 de desembre de 2018

**El director general d'Arquitectura i Habitatge**  
Eduardo Vila Riera

### ANNEX Model d'oferta econòmica

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





**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 per ubicar la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat.

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

**a. Preu de l'arrendament anual**

Preu anual (IVA inclòs):

.....€ (en xifres);

.....euros

(en lletres).

**b. Preu de l'arrendament mensual**

Preu mensual (IVA inclòs):

.....€ (en xifres);

.....euros (en lletres).

**c. Preu m<sup>2</sup> mensual**

Preu/m<sup>2</sup>/mensual(IVA inclòs)

.....€/m<sup>2</sup> /mensual (en xifres);

.....euros/m<sup>2</sup>/mensual (en lletres).

**d. Metres quadrats (m<sup>2</sup>) útils del local**

.....m<sup>2</sup> (en xifres);

.....m<sup>2</sup>(en lletres).

**Notes:**

1. Les ofertes de **preu de l'arrendament anual, preu de l'arrendament mensual i preu del m<sup>2</sup> mensual** NO poden superar els establerts en el pressupost del contracte en el punt 2.2 d'aquest plec per a cada una de les zones, que són (amb l'IVA inclòs) els següents:

| Zona        | Preu d'arrendament anual | Preu d'arrendament mensual | Preu m <sup>2</sup> mensual |
|-------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Nucli antic | 110.642,40 €             | 9.220,20 €                 | 15,37 €                     |
| Eixample    | 79.017,84 €              | 6.584,82 €                 | 10,97 €                     |
| Extraradi   | 81.282,96 €              | 6.773,58 €                 | 11,29 €                     |

2. Les ofertes esmentades s'han de indicar amb dos decimals.

....., ..... de ..... de .....

[Lloc, data i signatura del licitador]

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2019/1/1024733



Exp. AMBDE 2018 4678

Exp. Patrimoni 2018 176

Expedient de tramitació anticipada de despesa de l'exercici 2019. Decret 75/2004, de 27 d'agost, segons Resolució del conseller de Territori, Energia i Mobilitat de 16 de juliol de 2018.

L'aprovació de l'expedient, l'autorització i la disposició de la despesa ho són amb la condició suspensiva que hi hagi crèdit adequat i suficient en els pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, corresponents als exercicis 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028 i 2029

**Plec de prescripcions tècniques per contractar l'arrendament d'un immoble per ubicar les dependències administratives de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat**

**Índex**

1. Objecte
2. Localització i superfície
3. Requisits físics de l'immoble
4. Valoració
5. Requisits jurídics de l'immoble
6. Requisits tècnics de l'immoble

**1. OBJECTE**

L'objecte d'aquest Plec és establir les prescripcions tècniques que han de regir l'expedient de contractació de l'arrendament d'un immoble per ubicar les dependències administratives de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat.

**2. LOCALITZACIÓ I SUPERFÍCIE**

2.1. Localització.

L'immoble ha d'estar ubicat en el terme municipal de Palma, en una de les zones següents:

- Zona nucli antic: zona interior delimitada per les avingudes, la Riera i la mar.
- Zona eixample: zona interior delimitada per l'Ma-20 i la mar i exterior al nucli antic.
- Zona extraradi: zona exterior a la delimitada per l'Ma-20 i la mar

2.2. Superfície

La superfície útil ha de ser d'un mínim de 550 m<sup>2</sup>. Totes les referències a metres quadrats (m<sup>2</sup>) d'aquest document s'han d'entendre fetes en metres útils.

**3. REQUISITS FÍSICS DE L'IMMOBLE**

3.1. L'immoble ha d'estar, com a mínim, equipat amb les instal·lacions següents:

- Accessos: no necessàriament ha de ser planta baixa ni tenir accés directe des del carrer. L'immoble pot estar ubicat a les plantes de l'edifici. S'ha de donar compliment al Codi tècnic de l'edificació (CTE) en matèria d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat (Reial decret 173/2010, de 19 de febrer), així com al Reial decret 205/2007, de 20 d'abril, pel qual s'aproven les condicions bàsiques d'accessibilitat, i al Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament.
- Banys: ha de disposar com a mínim de quatre banys, un dels quals ha d'estar adaptat per a persones amb discapacitat. Se valorarà si l'edifici disposa de més de quatre banys.
- Sistema d'alimentació ininterrompuda per a equips informàtics.
- Grup electrogen per a zones comunes (accessos) i ascensors, si escau.





- Sistemes homologats de protecció contra incendis.
- Sistemes avançats de seguretat, amb especial menció al sistema de control d'intrusió.
- Finestres/vitralls/claraboies: l'immoble ha de disposar de llum natural, suficient segons els nivells establerts per als usos requerits. S'exclouen, per tant, aquells immobles que no tinguin cap finestra o vitralls exteriors.
- Sostre/sòl tècnic: l'immoble ha de disposar de sostremort o sòl tècnic per poder fer les instal·lacions elèctriques i de dades corresponents.
- Climatització: l'immoble ha de disposar, com a mínim, de climatització (fred i calor) sectoritzada.

### 3.2. Projecte d'adequació

El projecte per adequar l'immoble a les necessitats de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat (Direcció General d'Arquitectura i Habitatge) és a càrrec d'aquesta.

## 4. VALORACIÓ

Dins la proposta de l'immoble s'han de reflectir totes les característiques que es detallen a continuació i que seran objecte de valoració per l'informe tècnic corresponent segons els criteris d'adjudicació i valoració que s'estableixen en el punt 5.3. del Plec de condicions particulars.

Els aspectes sobre requeriments funcionals a valorar ordenats per ordre decreixent d'importància són aquests sis:

4.1. Situació: per motius funcionals, es valorarà positivament la proximitat amb el centre de la ciutat.

4.2. Antiguitat: es valorarà positivament la menor antiguitat de l'immoble.

4.3. Superfície: l'immoble ha de tenir una superfície de metres útils d'entre 550 m<sup>2</sup> i 600 m<sup>2</sup>. Es valoraran els immobles amb una superfície superior a 600 m<sup>2</sup>.

4.4. Facilitat d'accés des de les zones d'influència (via de cintura) i proximitat al transport públic. Es valorarà positivament la facilitat d'accés a l'edifici tant dels empleats públics com dels ciutadans.

4.5. Ús exclusiu: es valoraran que l'edifici o una part d'ell amb entrada diferenciada es dediqui a ús exclusiu de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.

4.6. Número de banys: l'immoble comptarà com a mínim de quatre banys, un d'ells adaptats per a discapacitats. Es valorarà si l'edifici disposa de més de quatre banys.

A més, seran objecte de valoració l'oferta econòmica i l'oferiment de places d'aparcament.

## 5. REQUISITS JURÍDICS DE L'IMMOBLE

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

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

5.3. Certificat cadastral de l'immoble.

5.4. Certificat de l'eficiència energètica de l'immoble.

5.5. Conformitat, de l'entitat bancària, en què es duguí a terme l'arrendament, en el cas que l'immoble estigui hipotecat.

5.6. Resguard acreditatiu de trobar-se al corrent del pagament de la quota de l'impost sobre béns immobles o certificat emès per l'ajuntament corresponent d'aquesta circumstància i que no té cap deute amb l'ajuntament.

5.7. Resguard acreditatiu d'estar al corrent del pagament de la taxa de residus sòlids urbans o certificat emès per l'ajuntament corresponent d'aquesta circumstància.

5.8. Certificat de l'ajuntament corresponent que expressi el règim urbanístic aplicable, si escau.

5.9. Certificat relatiu a l'estat de deutes de la comunitat de propietaris, si l'immoble està sota el règim de propietat horitzontal.

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





5.11. Certificat d'accessibilitat de l'immoble ofert, d'acord amb la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears.

5.12. Informe de l'Ajuntament de Palma sobre l'ús, la idoneïtat de la ubicació i els paràmetres urbanístics. (DA 7 a de la Llei 7/2013, de 26 de novembre).

Ha de disposar de qualificació urbanística per a ús administratiu públic segons el Pla General de Palma.

5.13. Qualsevol altra documentació que amplii la informació tècnica sobre les condicions i característiques de l'immoble i totes aquelles circumstàncies que, d'acord amb el parer del licitador, es puguin tenir en compte per a una millor valoració de l'oferta presentada.

## **6. REQUISITS TÈCNICS DE L'IMMOBLE**

6.1. 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 ha d'indicar si l'immoble compleix les característiques del plec de prescripcions tècniques, com també la superfície útil.
- Fotografies de l'immoble.
- Esquema de les instal·lacions.

6.2. Altres característiques de les instal·lacions

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

- Electricitat: tensió de 220 volts.
- 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.

Palma, 19 de novembre de 2018

**El director general d'Arquitectura i Habitatge**

Eduardo Vila Riera

