

## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

### PARLAMENT DE LES ILLES BALEARS

### OFICINA DE PREVENCIÓ I LLUITA CONTRA LA CORRUPCIÓ DE LES ILLES BALEARS

**7723**

*Resolució de 31 de juliol de 2019 de l'Oficina de Prevenció i Lluita contra la Corrupció a les Illes Balears, 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, per concurs públic, per a l'arrendament d'un immoble en el municipi de Palma per allotjar la seu de l'Oficina (Expt. Patrimoni 1/2019)*

#### FETS

1. De forma provisional, la seu de l'Oficina s'ha establert a la mateixa seu del Parlament, al carrer Palau Reial, 16. No obstant això, atès que l'article 7 de la Llei 16/2016 estableix que la ubicació de la seu de l'Oficina de Prevenció i Lluita contra la corrupció a les Illes Balears possibilitarà el compliment dels principis de neutralitat i confidencialitat que inspiren la llei, s'han dut a terme diferents contactes amb organismes públics per a l'establiment de l'Oficina fora de la seu del Parlament, però en un lloc públic per tal de maximitzar l'estalvi de costos.

2. Per Resolució de 11 de febrer de 2019 del director general del Tresor, Política Financera i Patrimoni de la Comunitat Autònoma, s'ha adscrit a l'Oficina una part de l'immoble ubicat a l'entresòl del carrer Palau Reial, 14a, de Palma, que tot i que ha permès ubicar els primers efectius de l'Oficina, la seva reduïda grandària (compta amb una superfície d'uns 60 metres quadrats aproximadament, distribuïts en 3 estades), fa inviable l'arribada de nous funcionaris que permetin cobrir el total de places dotades per a aquest any 2019, i impedeix complir amb els principis de neutralitat i confidencialitat que exigeix la Llei, a l'estar obligats a compartir les 3 sales del lloc de treball.

3. Atès que actualment l'Oficina ja disposa de personal suficient per a la constitució d'una mesa de contractació, és viable en aquest moment procedir a licitar l'arrendament d'un immoble que serveixi de seu provisional fins que es produeixi l'adscripció d'un immoble de titularitat pública amb espai suficient perquè aquesta pugui realitzar les funcions que la Llei 16/2016 li atribueix, d'una forma eficient.

#### FONAMENTS DE DRET

1. L'article 7 de la Llei 16/2016, de 9 de desembre, de creació de l'Oficina de Prevenció i Lluita contra la Corrupció a les Illes Balears, disposa que la ubicació de la seu de l'Oficina de Prevenció i Lluita contra la corrupció a les Illes Balears possibilitarà el compliment dels principis de neutralitat i confidencialitat que inspiren aquesta llei.

2. El Reglament de Funcionament i Règim Interior aprovat per la Comissió d'Afers Institucionals i Generals en sessió ordinària de 2018.11.21 (BOIB de 2018.12.13), atribueix al director de l'Oficina en el seu article 6 la competència per "f) la contractació administrativa necessària per al funcionament de l'Oficina" i "o) l'acord de l'adquisició, la venda, la permuta, l'arrendament, la cessió gratuïta o onerosa i el gravamen de béns, en els termes que estableix la legislació vigent".

3. És d'aplicació la següent normativa:

- L'article 65 i següents de la Llei 6/2001, de 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.
- 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 nº 192, de 24 de desembre).
- La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23 / UE i 2014/24 / UE, de 26 de febrer de 2014.

En virtut de l'anterior, acord 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, de 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.
4. Efectuar la publicació de la licitació en la Plataforma de Contractació del Sector Públic, amb el número d'expedient "Patrimoni 1/2019".

Palma, 31 de juliol de 2019

**El Director**

Jaume Far Jiménez





## Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

EXPEDIENT DE CONTRACTACIÓ Nº: **Patrimoni 1/2019**  
TIPUS DE CONTRACTE: **Arrendament.**  
OBJECTE: **Arrendament d'un immoble per ubicar la seu de l'Oficina de Prevenció i Lluita contra la Corrupció de les Illes Balears en el municipi de Palma.**  
PROCEDIMENT I FORMA DE CONTRACTACIÓ: **Concurs públic**

**Plec de condicions administratives particulars per a contractar l'arrendament d'un local per ubicar la seu de l'Oficina de Prevenció i Lluita contra la Corrupció de les Illes Balears en el municipi de Palma.**

**Expedient: Patrimoni 1/2019**

Aprovat per Resolució del Director de 31 de juliol de 2019, d'acord amb el que estableix l'article 134.2 de la Llei 6/2001, de 11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en connexió amb l'article 84 del Reglament de desenvolupament aprovat pel Decret 127/2005, de 16 de desembre.

### CONTRACTE D'ARRENDAMENT

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

### DESCRIPCIÓ DEL CONTRACTE

Òrgan de contractació: Oficina de Prevenció i Lluita contra la Corrupció de les Illes Balears.

Objecte del contracte: Arrendament d'un immoble per ubicar la seu de l'Oficina de Prevenció i Lluita contra la Corrupció de les Illes Balears en el municipi de Palma.

Expedient: Patrimoni: 1/2019

Necessitats administratives que s'han de satisfer: Ubicar la seu de l'Oficina de Prevenció i Lluita contra la Corrupció de les Illes Balears a Palma.

Pressupost base de licitació de l'arrendament: 169.884 € (IVA inclòs):

C/. Palau Reial, 14.  
07001 Palma de Mallorca  
Tel. 871 90 50 66  
[info@oaib.es](mailto:info@oaib.es)





Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

<i>Any</i>	<i>Import lloguer (IVA inclòs)</i>
2019 (3 mesos)	10.617,75 €
2020	42.471,00 €
2021	42.471,00 €
2022	42.471,00 €
2023 (9 mesos)	31.853,25 €





## 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. Taula 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. Adequació de l'immoble
  - 6.2. Reparacions i reformes
  - 6.3. pagaments





## Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

---

### 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 I

Model declaració responsable

### Annex II

Model d'oferta econòmica





## 1. Caràcter i règim jurídic del contracte

### 1.1. Caràcter del contracte

El contracte objecte d'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, de 11 d'abril, del Patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, pel seu Reglament de desenvolupament, 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'aplicaran els principis de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23 / UE i 2014/24 / UE, de 26 de febrer de 2014, per a resoldre els dubtes i les llacunes que es puguin presentar.

1.2.2. Pel que fa als efectes i 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 contrato

2.1.1 L'objecte d'aquest contracte és l'arrendament d'un immoble per ubicar la seu de l'Oficina de Prevenció i Lluita contra la Corrupció de les Illes Balears en el municipi de Palma. A aquest efecte, l'adjudicatari ha de formalitzar un contracte amb la dita oficina.

2.1.2 L'immoble ha de tenir una superfície de metres útils de, com a mínim, 200 m2.

2.1.3 Les referències que a l'articulat d'aquest Plec de Condicions particulars fan als metres quadrats (m2), s'han d'entendre fetes en metres quadrats útils.

### 2.2 Pressupost del contracte

2.2.1. El preu màxim de l'oferta d'arrendament és de 42.471 € (IVA inclòs) anuals; és a dir, un preu màxim d'arrendament de 3.539,25 € (IVA inclòs) mensuals. El preu del metre quadrat és de 15,73 euros, IVA inclòs (13 euros més l'IVA corresponent del 21%). 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.

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





## Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

### 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 amb càrrec de la partida pressupostària 06101 1111 20200 (Arrendaments d'edificis) del pressupost 2019 de l'Oficina de Prevenció i Lluita contra la Corrupció de les Illes Balears, i amb càrrec a la partida pressupostària 06101 1111 20200 dels pressupostos per al 2020 i següents.

### 2.4. Durada del contracte

2.4.1. La durada d'aquest contracte és de 4 anys, exclòs el període de carència a què fa referència l'apartat 6.1 d'aquest Plec (si fos necessari), a comptar de la formalització, de manera obligatòria per a la part arrendadora i potestativa per l'arrendatària. Aquest període de carència serà de 2 mesos, o el temps de durada de les tasques d'adequació de l'immoble a què fa referència l'apartat 6.1 d'aquest Plec, si fos inferior.

2.4.2. 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 a l'últim mes en què s'hagi ocupat l'espai efectivament.

En cas de resolució anticipada de la part arrendatària, l'arrendador podrà reclamar la part proporcional de la despesa en què va incórrer 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 de forma tàcita, per períodes anuals, en cas que cap de les parts contractants es manifesti en sentit contrari, mitjançant un preavís d'almenys tres mesos d'antelació a la finalització del contracte o de les pròrrogues respectives .

En el cas de pròrroga, s'actualitzarà el preu del contracte segons el que s'estableix en l'apartat següent.

### 2.5 Revisió de preus

No es poden revisar els preus de la renda anual durant el període de vigència del contracte principal. En cas de pròrroga, la renda s'actualitzarà, prèvia justificació econòmica, de conformitat amb el sistema que estableix l'article 4.6 de la Llei 2/2015, 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

C/. Palau Reial, 14.  
07001 Palma de Mallorca  
Tel. 871 90 50 66  
[info@oai.es](mailto:info@oai.es)





## Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

L'adjudicació del contracte es durà 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 desenvolupament de la Llei 6/2001, 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 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 d'un mes des de la data de publicació de l'anunci en la Plataforma de Contractació del Sector Públic o al Butlletí Oficial de les Illes Balears, a partir de la qual sigui posterior.

4.1.2. Tots els terminis s'han d'entendre referits a dies naturals, llevat que s'indiqui expressament que són dies hàbils.

Si l'últim dia és dissabte o festiu, s'entén prorrogat al primer dia hàbil següent.

4.1.3. La presentació de proposicions pressuposa que la persona interessada accepta incondicionalment les clàusules d'aquest Plec i que coneix el Plec de prescripcions tècniques del contracte que s'hauran pogut examinar en el perfil del contractant de l'Oficina de Prevenció i Lluita contra la Corrupció de les Illes Balears, allotjat a la Plataforma de Contractació del Sector Públic, en l'expedient de licitació "Patrimoni 1/2019", de l'Oficina de Prevenció i Lluita contra la Corrupció de les Illes Balears.

4.1.4. No es pot retirar la proposició un cop que s'hagi presentat.

4.1.5. La documentació podrà presentar-se en paper (al domicili de l'Oficina, situat al carrer Palau Reial, 14, 07001 de Palma), i per via telemàtica a través de la Plataforma de Contractació del Sector Públic, en l'expedient indicat en el punt 4.1.3 anterior.

C/. Palau Reial, 14.  
07001 Palma de Mallorca  
Tel. 871 90 50 66  
[info@oai.es](mailto:info@oai.es)





## Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

4.1.6. Un mateix 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, d'acord amb els formularis exigits en l'expedient de licitació "Patrimoni 1/2019" de la Plataforma de Contractació del Sector Públic. També s'ha de fer constar el telèfon i l'adreça de correu electrònic de contacte.

La preparació i configuració d'aquests sobres es realitzarà de forma telemàtica a través de la Plataforma de Contractació del Sector Públic en l'indicat expedient.

4.2.2. Els documents han d'estar escrits en una de les llengües oficials de les Illes Balears o traduïts oficialment a una d'aquestes.

4.2.3. Les declaracions o els compromisos que es presentin hauran de ser signats manualment o electrònicament per qui tingui 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 DNI o el passaport.

- Si el licitador és una persona jurídica, ha de presentar el NIF de l'empresa i l'escriptura de constitució i / o modificació, degudament adaptada a la llei i inscrita en el Registre Mercantil.

- Tot això sense 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.

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 que no està afectat de prohibició de contractar, d'acord amb l'article 71 de la Llei 9/2017; que no està

C/. Palau Reial, 14.  
07001 Palma de Mallorca  
Tel. 871 90 50 66  
[info@oaib.es](mailto:info@oaib.es)





## Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

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, i 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; que no existeix cap arrendament, càrrega o gravamen més que els consten a la certificació registral al fet que es refereix el Certificat actualitzat dels registre de la propietat; que es compromet a respondre de totes les reclamacions de tercers que es puguin plantejar sobre l'immoble ofert; i que es troba al corrent del pagament dels diferents serveis de subministraments. Es presentarà d'acord amb el model Annex I.

d) Submissió jurisdiccional: Si són 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 l'apartat 4 del Plec de prescripcions tècniques per tal d'acreditar que es compleixen els criteris d'adjudicació indicats en l'apartat 3 del mateix plec.

4.3.3. El sobre C ha de contenir l'oferta econòmica expressada clarament en lletres i en números, sense errors, omissions ni obstacles per a interpretar-la correctament, i ho ha de signar degudament qui tingui poder suficient. El licitador ha de presentar una sola oferta econòmica segons el model Annex II adjunt 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 presentat.

## 5. Adjudicació i formalització del contracte

### 5.1. Mesa de Contractació

D'acord amb l'article 134 del Reglament de la Llei 6/2001, de 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, el Cap d'Àrea d'Ètica Pública, Prevenció i Integritat.
- Com a vocal, la cap d'Àrea d'Investigació i Inspecció.
- Com a secretari, el Cap d'Àrea d'Assessorament, Representació i Defensa Jurídica.

C/. Palau Reial, 14.  
07001 Palma de Mallorca  
Tel. 871 90 50 66  
[info@oaiib.es](mailto:info@oaiib.es)





## Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

### 5.2. Obertura de les ofertes

5.2.1. La Taula 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. Un cop acabat el termini establert per esmenar els errors, en un acte públic, en el lloc i data ia l'hora que s'indiquin a la Plataforma de Contractació del Sector Públic, la Mesa ha de retre compte de les proposicions rebudes i acceptades, té d'obrir i llegir el sobre C i estendre l'acta corresponent.

5.2.4. Després, la Mesa ha d'eleva al director de l'Oficina 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 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, de desplegament de la Llei 6/2001, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

5.2.6. El director de l'Oficina, 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 altra que la proposta 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, de 11 d'abril, del 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 els següents i es valoraran d'acord amb la taula adjunta:

a. Requeriments funcionals: fins a 45 punts, que són els següents per ordre decreixent d'importància i puntuació:

a.1. Superfície. Les ofertes rebran una puntuació (exposada en la taula següent) segons la superfície extra de l'edifici ofert. Si la superfície arriba o supera els 275,00 m2 rebrà la màxima puntuació d'aquest apartat (30 punts), la resta

C/. Palau Reial, 14.  
07001 Palma de Mallorca  
Tel. 871 90 50 66  
[info@oaiib.es](mailto:info@oaiib.es)



**Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears**

segons el barem establert a la taula adjunta, apartat a.1. No s'atorgarà cap punt en els immobles de 225 m<sup>2</sup> o menys.

a.2. Antiguitat. Es valorarà amb un màxim de 8 punts. Si l'edifici és més antic es deprecia més el seu valor. Per això, aquests punts es distribueixen de manera decreixent en el temps segons s'estableix a l'apartat a.2. de la taula. Si l'antiguitat de l'edifici és inferior a 8 anys s'obtindrà el màxim de puntuació, els edificis de més de 40 anys no obtindran cap punt.

a.3. Situació. Es valorarà amb un màxim de 4 punts. El paràmetre que es té en compte per assignar la puntuació és la proximitat al centre administratiu amb quilòmetre 0 a l'Ajuntament de Palma, plaça de Cort, núm.1, 07001 Palma. La distància es computarà en quilòmetres lineals 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 que estableix l'apartat a.3 de la taula adjunta.

a.4. A prop de l'transport públic. Es valorarà amb un màxim de 3 punts la facilitat d'accés a transport públic (autobús, tren); la puntuació es distribuirà segons el barem establert a la taula a l'apartat a.4. Aquest accés s'ha d'acreditar en el moment de presentació de les ofertes.

b) Oferta econòmica: fins a 40 punts. S'atorgaran 40 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:

$$VN = (PO_{\min} / P_o) \times 40$$

on:

VN: valor de l'oferta.

PO<sub>min</sub>: oferta més baixa.

P<sub>o</sub>: oferta que es valora.

c) Places d'aparcament interiors: Es valorarà amb un màxim de fins a 15 punts. Es valorarà segons la puntuació indicada a la taula adjunta, l'oferiment de places d'aparcament en el propi immoble. Si no s'ofereix cap plaça d'aparcament no s'obtindrà cap punt.

<b>a) Requerimientos funcionales</b>		<b>45</b>
<b>a.1. Superficie</b>	≥275,00 m <sup>2</sup>	30
	Entre 265 y 274,99 m <sup>2</sup>	25

C/. Palau Reial, 14.  
07001 Palma de Mallorca  
Tel. 871 90 50 66  
[info@oaiib.es](mailto:info@oaiib.es)



**Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears**

	Entre 255 y 264,99 m <sup>2</sup>	20
	Entre 245 y 254,99 m <sup>2</sup>	15
	Entre 235 y 244,99 m <sup>2</sup>	10
	Entre 225,01 y 234,99 m <sup>2</sup>	5
	225 m <sup>2</sup> o menos	0
	<i>MÁXIMO</i>	30
<b>a.2. Antigüedad</b>	<8 años	8
	Entre 8 - 12 años	6
	Entre 12 años y 1 día – 20 años	4
	Entre 20 años y 1 día – 30 años	2
	Entre 30 años y 1 día – 40 años	1
	≥40 años y 1 día	0
	<i>MÁXIMO</i>	8
<b>a.3. Situación</b>	Distancia ≤1,00 km	4
	Distancia entre 1,01km – 2,00 km	3
	Distancia entre 2,01km – 3,00 km	2
	Distancia entre 3,01 km – 5,00 km	1
	Distancia > 5,00 km	0
	<i>MÁXIMO</i>	4
<b>a.4. Proximidad al transporte público</b>	Distancia inferior a 100 m del edificio hasta la parada del transporte público más próxima	3
	Distancia entre 101 m y 200 m del edificio hasta la parada del transporte público más próxima	2
	Distancia entre 201 m y 300 m del edificio hasta la parada del transporte público más próxima	1
	Distancia superior a 300 m del edificio hasta la parada del transporte público más próxima	0
	<i>MÁXIMO</i>	3
<b>b) Oferta Económica</b>	<i>MÁXIMO</i>	<b>40</b>
<b>c) Plazas de aparcamiento en el inmueble</b>	12 o más plazas de aparcamiento	15
	7-11 plazas de aparcamiento	10
	3-6 plazas de aparcamiento	5
	1-2 plazas de aparcamiento	2
	<i>MÁXIMO</i>	<b>15</b>

C/. Palau Reial, 14.  
07001 Palma de Mallorca  
Tel. 871 90 50 66  
[info@oaiib.es](mailto:info@oaiib.es)





#### Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

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 es perfeccionarà mitjançant la seva formalització.

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

- a) Si és el cas, pagar els anuncis d'aquesta licitació.
- b) Comparèixer davant l'òrgan de contractació per formalitzar el contracte administratiu.
- c) 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 es formalitzarà en document administratiu, en el termini de 10 dies comptats 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 una còpia simple a l'Oficina de Prevenció i Lluita contra la Corrupció de les Illes Balears.

### **6. Execució del contracte**

#### 6.1. Adequació de l'immoble

Un cop formalitzat el contracte d'arrendament i si cal, l'arrendador haurà de dur a terme l'adequació de l'immoble perquè aquest compleixi amb els requisits establerts en el Plec de Prescripcions Tècniques, amb la supervisió de l'Oficina de Prevenció i Lluita contra la Corrupció de les Illes Balears, en un termini màxim de 2 mesos, sent al seu càrrec les despeses de subministraments (electricitat, aigua, gas, o telefonia) que es meritin durant aquest termini, i sense que es reporti per a l'Oficina de Prevenció i Lluita contra la Corrupció de les Illes Balears l'obligació de pagament de les mensualitats pactades. Tots els projectes tècnics necessaris i les direccions d'obres aniran a càrrec de l'arrendador.

Aquest termini de carència a què fa referència el punt 2.4.1 d'aquest Plec començarà a comptar des de la formalització del contracte, i acabarà amb l'informe favorable de





## Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

recepció de l'immoble emès pel director de l'Oficina de Prevenció i Lluita contra la Corrupció de les Illes Balears.

L'arrendador s'obliga a sol·licitar tots els permisos o llicències que siguin necessaris, com també a lliurar l'immoble adequat amb plena disponibilitat per a la part arrendatària.

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 i no es podrà generar cap indemnització a favor de l'arrendador per l'adaptació feta o el termini de carència transcorregut.

Cada mes de retard en l'adequació per causa imputable a l'arrendador suposarà un augment pel mateix període en el termini de carència a què fa referència l'apartat 2.4.1., i per tant, del període d'arrendament.

### 6.2. Reparacions i reformes

6.2.1. 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.

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

6.2.3. La part arrendatària pot modificar la configuració del local mitjançant mampares i elements usuals en les oficines. Així mateix, pot fer dins el local les modificacions que consideri oportunes en les instal·lacions audiovisuals i d'electricitat i de climatització, prenent les mesures oportunes perquè aquestes modificacions no afectin a la resta de l'edifici, i tot això sense que repercutixin en la renda pactada.

6.2.4. Un cop acabat el contracte, quedaran 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.

### 6.3. pagaments

6.3.1. 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 fiscals que corresponguin.

6.3.2. La arrendatària començarà a efectuar els pagaments un cop que l'immoble estigui a disposició de l'Oficina de Prevenció i Lluita contra la Corrupció de les Illes Balears segons s'estableix a l'apartat 6.1, un cop finalitzat el període de carència.

6.3.3. Són a càrrec de la part arrendadora:

C/. Palau Reial, 14.  
07001 Palma de Mallorca  
Tel. 871 90 50 66  
[info@oaib.es](mailto:info@oaib.es)



**Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears**

- L'impost sobre béns immobles (IBI) i la resta de tributs derivats de la propietat de l'immoble i del contracte, com també les despeses de la comunitat, si n'hi ha.
- Les despeses extraordinàries de manteniment, reforma o millora de l'immoble, en la part corresponent a l'immoble arrendat.

**6.3.4. Són a càrrec de la part arrendatària:**

- a) Les despeses individualitzats, com el consum d'energia elèctrica, comunicacions, aigua, gas i similars, individualitzats mitjançant un comptador i / o un contracte amb la companyia subministradora del servei.
- b) La conservació i les reparacions ordinàries derivades de l'ús del local.
- c) Tots els impostos i les taxes que tinguin com a causa l'activitat que es dugui a terme al local arrendat.

**7. Extinció del contracte****7.1. Resolució del contracte**

En cas que per causa imputable a l'arrendador l'adequació no s'ajusti a les condicions proposades serà motiu de resolució del contracte i no es podrà generar cap indemnització en favor de l'arrendador per l'adaptació feta o el termini de carència transcorregut.

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

7.2.1. La arrendatària queda exempta de prestar la fiança, segons el que disposa la disposició 4a de la Llei 39/2010, de 22 de desembre, en què modifica l'article 36.6 de la Llei 29/1994 d'Arrendaments Urbans.

7.2.2. 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 l'esmentada Llei 29/1994.

**7.3. Ordre jurisdiccional i arbitratge**

7.3.1. La contractació objecte d'aquest Plec és de naturalesa privada. Per tant, totes les incidències que es 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 corresponguin, així com del recurs contenciós administratiu.





## Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

---

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.





Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

## ANNEXE I. MODEL DE DECLARACIÓ RESPONSABLE

D....., amb Document Nacional d'Identitat número....., en el seu propi nom o en representació de....., con NIF:.....

### DECLAR SOTA LA MEVA RESPONSABILITAT:

Que, complint totes les condicions legalment establertes per a contractar amb l'administració, així com les condicions particulars que regeixen la licitació convocada per l'Oficina de Prevenció i Lluita contra la Corrupció de les Illes Balears, en l'expedient ..... es comprometo, en cas de resultar proposat com adjudicatari, a acreditar aquestes circumstàncies, mitjançant la presentació tant de la documentació administrativa a què es refereix el Plec de Clàusules administratives particulars, així com qualsevol altre tipus de documentació per la qual es regeix aquesta licitació.

Així mateix, declaro responsablement:

1r Que la societat està vàlidament constituïda i que d'acord amb el seu objecte social pot presentar-se a la licitació, així com que el signant de la declaració ostenta la deguda representació per a la presentació de la proposició i d'aquella.

2n Que compta amb la corresponent classificació, si escau, o que compleix els requisits de solvència econòmica, financera i tècnica o professional exigits.

3r Que no està sotmesa a cap prohibició de contractar per si mateixa ni per extensió com a conseqüència de l'aplicació de l'article 71.3 d'aquesta Llei.

4t Que es troba al corrent del compliment de les obligacions tributàries amb la hisenda estatal i de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i amb la Seguretat Social.

5è La designació de la següent adreça de correu electrònic en què efectuar les notificacions: .....

Data i signatura del declarant

C/. Palau Reial, 14.  
07001 Palma de Mallorca  
Tel. 871 90 50 66  
[info@oaiib.es](mailto:info@oaiib.es)





Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

**ANNEXE II: MODEL D'OFERTA ECONÒMICA**

D....., amb Document Nacional d'Identitat número....., en el seu propi nom o en representació de....., con NIF:.....

**DECLAR:**

1. Que conec les condicions i els requisits que s'exigeixen perquè es em pugui adjudicar el contracte l'arrendament d'un immoble en el municipi de Palma per ubicar la seu de l'Oficina de Prevenció i Lluita contra la Corrupció de les Illes Balears.
2. Que em comprometo, en nom propi / en nom de l'empresa que representi, a executar-lo amb subjecció estricta als requisits ia les condicions estipulats en el plec de condicions particulars i de prescripcions tècniques particulars, pels imports següents:

Preu de l'arrendament anual

Preu anual (IVA inclòs):

..... € (en nombres)

..... euros (en lletres)

Preu d'arrendament mensual

Preu mensual (IVA inclòs):

..... € (en nombres)

..... euros (en lletres)

Data i signatura del declarant

C/. Palau Reial, 14.  
07001 Palma de Mallorca  
Tel. 871 90 50 66  
[info@oaiib.es](mailto:info@oaiib.es)





## Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

EXPEDIENT DE CONTRACTACIÓ Nº: **Patrimoni 1/2019**  
TIPUS DE CONTRACTE: **Arrendament.**  
OBJECTE: **Arrendament d'un immoble per ubicar la seu de l'Oficina de Prevenció i Lluita contra la Corrupció de les Illes Balears en el municipi de Palma.**  
PROCEDIMENT I FORMA DE CONTRACTACIÓ: **Concurs públic**

**Plec de prescripcions tècniques per a contractar l'arrendament d'un local per ubicar la seu de l'Oficina de Prevenció i Lluita contra la Corrupció de les Illes Balears en el municipi de Palma**  
Expediente: **Patrimoni 1/2019**

### Índex

1. Objecte
2. Localització i superfície
  - 2.1 Localització
  - 2.2 Superfície
3. Requeriments funcionals i proposta d'adequació
  - 3.1. Requeriments
  - 3.2. Valoració
  - 3.3. Proposta d'adequació
4. Documentació tècnica
5. Disponibilitat i període de carència

C/. Palau Reial, 14.  
07001 Palma de Mallorca  
Tel. 871 90 50 66  
[direccio@oaiib.es](mailto:direccio@oaiib.es)



**Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears****1.OBJECTE**

L'objecte d'aquest Plec és establir les prescripcions tècniques que han de regir l'expedient de contractació d'un arrendament urbà, per ubicar la seu de l'Oficina de Prevenció i Lluita contra la Corrupció de les Illes Balears en el municipi de Palma.

**2. LOCALITZACIÓ I SUPERFÍCIE****2.1. Localització**

L'immoble ha d'estar ubicat al municipi de Palma..

**2.2. Superfície**

La superfície útil ha de ser mínim de 200,00 m2. Totes les referències a metres quadrats (m2) d'aquest document s'entendran fetes en metres útils.

**3. REQUERIMENTS FUNCIONALS I PROPOSTA D'ADEQUACIÓ****3.1 Requeriments**

L'oferta ha de contenir totes les característiques que es detallen a continuació i que seran objecte de valoració per a l'informe tècnic corresponent, segons s'estableix en l'apartat 5.3. del Plec de Condicions administratives particulars..

**3.2 Valoració**

Sense perjudici que l'immoble compti amb els serveis mínims exigits en l'apartat 3.3.2 següent, els elements objecte de valoració, a més de l'oferta econòmica, són els que a continuació es relacionen, ordenats per ordre decreixent d'importància, i ponderant de acord amb la taula inclosa en l'apartat 5.3.1 del plec de clàusules administratives particulars:

**3.2.1. superfície**

El local ha de disposar d'una superfície útil per a possibilitar els següents espais:

- 6 despatxos individuals (un d'ells amb un mínim de 15 m2 i la resta amb un mínim de 10 m2).
- Espai diàfan per a 12 llocs de treball aproximadament, amb una superfície lliure per treballador de 2 m2
- 1 sala de reunions.

C/. Palau Reial, 14.  
07001 Palma de Mallorca  
Tel. 871 90 50 66  
[direccio@oaib.es](mailto:direccio@oaib.es)





### Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

- 1 zona adequada per a la recepció i sala d'espera per als ciutadans.
- 2 cambres de bany, almenys un dels quals ha de complir la normativa vigent en matèria d'accessibilitat. Si no complís actualment la normativa, ha de poder complir-la després de l'adjudicació del contracte.
- 1 sala de neteja amb una mesura adequada a la seva funció que podrà estar vinculada a un dels banys.
- 1 habitacle per allotjar dispositius informàtics i electrònics com: màquines de reprografia, servidor, SAI, RAC i centraleta telefònica.

#### 3.2.2. *antiguitat*

Es valorarà positivament la menor antiguitat de l'immoble.

#### 3.2.3. *situació*

Per motius funcionals, econòmics i d'atenció a la ciutadania, es valorarà positivament les zones més properes al centre de Palma i de fàcil aparcament.

#### 3.2.4. *Transport públic*

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

#### 3.2.5. *Possibilitat d'aparcament.*

Es valorarà positivament l'oferiment de places d'aparcament en el propi immoble, en el qual puguin estacionar els usuaris del centre.

### 3.3 Proposta d'adequació

3.3.1. La proposta d'adequació del local o edifici que preveu l'apartat 6.1 del plec de clàusules administratives particulars, s'ha d'incloure dins del sobre B. Aquesta proposta serà ponderada de conformitat amb un judici de valor, amb la puntuació màxima que s'estableix a l' apartat 5.3.1. del Plec de Condicions administratives particulars.



**Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears**

3.3.2. L'immoble, un cop adequat, ha de complir les condicions d'habitabilitat per a l'ús convingut, i comptar amb les instal·lacions següents:

- Electricitat amb potència de 220 kW.
- Instal·lació de fontaneria.
- Il·luminació suficient (preferentment natural) segons els nivells establerts per als usos requerits.
- Sostre o sòl tècnic per facilitar l'adaptació de les instal·lacions elèctriques i de dades.
- Climatització (fred i calor) per sectors. S'ha de tenir en compte la possibilitat, o no, de ventilar de manera natural.
- Sistema d'alimentació ininterrompuda per a equips informàtics.
- Sistemes homologats de protecció contra incendis.
- Sistemes de seguretat, amb especial esment al sistema de control d'intrusió.
- Xarxa integrada de veu i dades: L'habitable on s'integri la xarxa reunirà els requisits bàsics necessaris per al funcionament dels serveis pel que fa a climatització, extinció automàtica d'incendis, alimentació elèctrica directa des del quadre general, etc.
- Les instal·lacions i espais, seran els necessaris per al correcte funcionament dels serveis generals de l'edifici i han de complir amb la normativa tècnica en vigor.

3.3.3. S'ha de donar compliment amb el CTE en matèria d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb mobilitat reduïda (Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears). Si no compleix la normativa, ha de poder complir-la després de l'adjudicació del contracte, mitjançant obres d'adaptació. Aquesta circumstància s'ha d'acreditar mitjançant un certificat d'un enginyer, arquitecte o arquitecte tècnic col·legiat.

3.3.4. El licitador ha de presentar uns plànols orientatius amb una proposta de distribució segons la descripció orientativa indicada en el punt 3.2.1 anterior.

**4. Documentació tècnica**

La valoració tècnica dels immobles oferts, es farà a partir de la documentació aportada. En el sobre B s'ha d'incloure la informació i els documents següents:

C/. Palau Reial, 14.  
07001 Palma de Mallorca  
Tel. 871 90 50 66  
[direccio@oaib.es](mailto:direccio@oaib.es)



**Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears**

- Escritura pública de titularitat de l'immoble, inscrita al Registre de la Propietat.
- Certificat actualitzat del Registre de la Propietat, que acrediti la titularitat de l'immoble, les càrregues, servituds, gravàmens o afeccions que pugui tenir.
- Certificat cadastral actualitzat de l'immoble.
- Certificat d'estar al corrent del pagament de l'impost sobre béns immobles.
- Certificat d'estar al corrent del pagament de la taxa de residus sòlids urbans.
- Certificat relatiu a l'estat de deutes de la comunitat de propietaris, si l'immoble està en règim de propietat horitzontal.
- Informe de l'administració pública competent sobre l'ús, la idoneïtat de la ubicació i els paràmetres urbanístics (DA 7a de la Llei 7/2013, de 26 de novembre).
- Declaració signada pel titular de l'immoble relativa al nombre de places d'aparcament ofertes.
- Certificació d'eficiència energètica de l'immoble.
- Proposta d'adequació de l'edifici als requeriments funcionals i de superfície que estableix l'apartat 3 d'aquests Plecs. Aquesta proposta ha d'incloure:
  - Memòria justificativa de la proposta presentada.
  - Memòria de qualitats amb especificació de materials, textures i colors.
  - Memòria de qualitats de les instal·lacions.
  - Quadre comparatiu de les superfícies útils de la proposta.
  - Plantes, alçats, seccions, detalls, perspectives o fotografies que es considerin adequades o que justifiquin els requisits exigits en els plecs.
  - Plànols d'emplaçament i accessos.

**5. Disponibilitat i període de carència**

Un cop formalitzat el contracte d'arrendament, l'arrendador ha de fer, amb la supervisió dels tècnics de l'Oficina, l'adequació de l'immoble proposat, en un termini màxim de 2 mesos. Tots els projectes tècnics necessaris i les direccions d'obres aniran a càrrec de l'arrendador.

C/. Palau Reial, 14.  
07001 Palma de Mallorca  
Tel. 871 90 50 66  
[direccio@oaib.es](mailto:direccio@oaib.es)





## Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

La part arrendadora s'obliga a sol·licitar tots els permisos o llicències que siguin necessaris i també a lliurar el immoble adequat amb plena disponibilitat per a la part arrendatària.

En el cas que, per causa imputable a la part arrendadora, l'adequació no s'ajusti a les condicions proposades serà motiu de resolució del contracte sense que es pugui generar cap indemnització en favor d'aquesta per l'adaptació feta o el termini de carència transcorregut.

Cada mes de retard en l'adequació per causa imputable a la part arrendadora suposarà un augment pel mateix període en el termini de carència.

La correcta adequació i posterior lliurament ha de comptar amb l'informe favorable de l'Oficina de Prevenció i Lluita contra la Corrupció de les Illes Balears.

