

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA D'HISENDA I RELACIONS EXTERIORS

11885

Expedient de tramitació anticipada de despesa corresponent a l'exercici 2022. Resolució de la consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors per la qual s'aprova l'expedient, el plec de condicions particulars, el plec de prescripcions tècniques i el model d'oferta econòmica, i s'acorda l'obertura del procediment d'arrendament per concurs públic d'un immoble a Palma per ubicar la seu del Consell de la Joventut de les Illes Balears adscrit a la Conselleria d'Afers Socials i Esports (AMBDE 15647/2021)

Fets

1. El 29 de setembre de 2021 va tenir entrada en la Direcció General del Tresor, Política i Patrimoni (VALIB núm. identificador 41593), l'ofici del secretari general de la Conselleria d'Afers Socials i Esports, relatiu a la tramitació d'un arrendament d'un immoble al municipi de Palma, mitjançant concurs públic, per ubicar la seu del Consell de la Joventut de les Illes Balears, amb un plec de documentació adjunta.

2. En l'expedient esmentat consta la documentació següent:

- a) Ofici del secretari general de la Conselleria d'Afers Socials i Esports amb el qual tramet, adjunta, la documentació per a la tramitació del contracte d'arrendament per concurs per allotjar la seu del Consell de la Joventut de les Illes Balears, de 29 de setembre de 2021.
- b) Proposta de la consellera d'Afers Socials i Esports en la qual sol·licita a la consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors que iniciï l'expedient d'arrendament d'un immoble al municipi de Palma, mitjançant concurs públic, per allotjar-hi la seu del Consell de la Joventut de les Illes Balears (AMBDE 2021/15647), signada pel secretari general de la Conselleria d'Afers Socials i Esports en virtut de delegació (BOIB 91/2019), de 8 de setembre de 2021.
- c) Resolució de la consellera d'Afers Socials i Esports d'utilització del procediment anticipat de despesa per a l'arrendament d'un immoble a Palma, mitjançant concurs públic, per allotjar la seu del Consell de la Joventut de les Illes Balears, signada pel secretari general de la Conselleria d'Afers Socials i Esports en virtut de delegació (BOIB 91/2019), de 7 de setembre de 2021.
- d) Memòria del secretari general de la Conselleria d'Afers Socials i Esports en relació amb la necessitat d'un arrendament per concurs d'un immoble a Palma per allotjar la seu del Consell de la Joventut de les Illes Balears, de 7 de setembre de 2021.
- e) Informe de mitjana mostral de mercat de lloguer d'immobles al nucli urbà del municipi de Palma amb les característiques d'oficina, signat per la cap de Secció I i la cap de Servei d'Obres i Valoracions amb el vistiplau del cap de Departament d'Arquitectura, de 25 de juny de 2021.
- f) Informe relatiu al preu de l'expedient d'arrendament per concurs d'un immoble a Palma per allotjar la seu del Consell de la Joventut de les Illes Balears, signat per la cap de Departament d'Assumptes Generals, d'1 de setembre de 2021.
- g) Proposta de la resolució d'autorització de despesa amb càrrec a la partida pressupostària 17201 G/323A01/20200/00, per un import màxim de 158.976 euros, amb IVA inclòs, signada pel secretari general de la Conselleria d'Afers Socials i Esports el 15 de setembre de 2021.
- h) Document de la Direcció General de Pressupost de despeses pluriennals, presa en consideració i autorització de la imputació de despesa a exercicis futurs de l'expedient anticipat de despesa núm. 2021/143, de 23 de setembre de 2021, relatiu al contracte d'arrendament d'un immoble a Palma per allotjar-hi la seu del Consell de la Joventut de les Illes Balears per un import màxim de 158.976 euros.
- i) Document R de fiscalització núm. 1700011865, per import màxim de 158.976 euros, signat per la cap de Departament d'Assumptes Generals, per suplència del cap de Servei de la Unitat de Gestió Econòmica de la Conselleria d'Afers Socials i Esports, el 7 de setembre de 2021.
- j) Certificat de despeses pluriennals imputades al capítol IV de la secció pressupostària 17, signat pel cap de Servei de la Unitat de Gestió Econòmica amb el vistiplau del secretari general de la Conselleria d'Afers Socials i Esports, de 14 de setembre de 2021.
- k) Certificat d'existència de crèdit adequat i suficient en els pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears amb càrrec a la partida pressupostària 17201 G/323A01/20200/00, signat per la cap de Departament d'Assumptes Generals, per suplència del cap de Servei de la Unitat de Gestió Econòmica de la Conselleria d'Afers Socials i Esports, el 7 de setembre de 2021.
- l) Esborrany del plec prescripcions tècniques, signat per la cap del Servei de Joventut de la Direcció General d'Infància, Joventut i Famílies, el 17 de setembre de 2021.
- m) Esborrany del plec de condicions particulars, signat per la cap del Servei de Joventut de la Direcció General d'Infància, Joventut i





Famílies, el 29 d'octubre de 2021.

3. El 4 d'octubre de 2021 la directora general del Tresor, Política Financera i Patrimoni va signar, per delegació de la consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors, la resolució d'inici del procediment anticipat de despesa per concertar l'arrendament per concurs públic d'un immoble a Palma per ubicar la seu del Consell de la Joventut.
4. El 5 d'octubre de 2021 (VALIB núm. identificador 43093) la directora general del Tresor, Política Financera i Patrimoni va signar un ofici que adjuntava un informe d'esmenes detectades en la documentació presentada perquè la conselleria interessada esmenés per tal de continuar amb la tramitació de l'expedient. Aquestes esmenes foren presentades el 18 d'octubre de 2021 (VALIB núm. identificador 46171).
5. El 20 d'octubre de 2021 (VALIB núm. identificador 47362) es va sol·licitar un informe al Departament Jurídic i Administratiu de la Secretaria General de la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors sobre el plec de prescripcions tècniques, el plec de condicions particulars i el model d'oferta econòmica.
6. El 27 d'octubre de 2021 (VALIB núm. identificador 49238) el Departament Jurídic i Administratiu de la Secretaria General de la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors va trametre al Servei de Patrimoni un informe favorable respecte de l'esborrany dels plecs esmentats i el model d'oferta econòmica amb alguns suggeriments. L'endemà, a través del VALIB núm. identificador 49354, es va donar trasllat d'aquest informe a la Secretaria General de la Conselleria d'Afers Socials i Esports per tal que realitzés les modificacions corresponents.
7. El 29 d'octubre de 2021 (VALIB núm. identificador 49779) va tenir entrada en el Servei de Patrimoni el plec de condicions particulars esmenat de conformitat amb les indicacions de l'informe del Departament Jurídic i Administratiu de la Secretaria General de la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors.
8. El 29 d'octubre de 2021 la cap de secció VIII del Servei de Patrimoni va emetre un informe favorable en relació amb l'expedient de referència amb el vistiplau del cap del Servei de Patrimoni.
9. El 3 de novembre de 2021 es va donar trasllat de la documentació de l'expedient a la Intervenció General de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a la seva fiscalització prèvia. Finalment, el dia 12 de novembre de 2021 aquest òrgan va emetre un informe favorable en relació amb l'expedient.

Fonaments de dret

1. Article 65 i següents de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears 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. Article 131 i següents 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.
3. Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans i les seves modificacions posteriors.
4. Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.
5. Llei 14/2014, de 29 de desembre, de finances de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
6. Llei 3/2020, de 29 de desembre, de pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per l'any 2021.
7. Decret 8/2021, de 13 de febrer, de la presidenta de les Illes Balears, de modificació del Decret 9/2019, 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.
8. Decret 9/2021, de 13 de febrer, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual es disposa el cessament i el nomenament de membres del Govern de les Illes Balears.
9. Decret 11/2021, de 15 de febrer, 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.
10. Decret 14/2021, de 15 de març, pel qual es disposa el cessament i el nomenament d'un alt càrrec de la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors.



11. Decret 25 /2021, de 8 de març, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual es modifica el Decret 11/2021, de 15 de febrer, 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.

12. Decret 75/2004, de 27 d'agost, de desplegament de determinats aspectes de la Llei de finances i de les lleis de pressuposts generals de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

13. Resolució de la consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors de 15 de març de 2021, de modificació de la Resolució de 6 d'agost de 2019 de delegació de competències i de delegació de signatura en determinats òrgans de la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors, d'altres conselleries de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, de la Agència Tributària de les Illes Balears i del Servei de Salut de les Illes Balears, i de suplència dels òrgans directius de la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors

14. Resolució de la consellera d'Hisenda i Administracions Públiques de 13 de gener de 2013 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.

Resolució

1. Aprovar l'expedient de referència.
2. Aprovar el plec de condicions particulars, el plec de prescripcions tècniques i el model d'oferta econòmica que han de regir 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, 17 de novembre de 2021

La consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors

Rosario Sánchez Grau

Plec de condicions particulars per contractar l'arrendament d'un immoble a Palma per ubicar-hi la seu del Consell de la Joventut de les Illes Balears.

Aprovat per resolució de la consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors de dia 17 de novembre de 2021, 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 Relacions Exteriors de dia 26 d'octubre de 2021.

Contracte d'arrendament:

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

Descripció del contracte:

Òrgan de contractació: Consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors.	
Servei: Servei de Patrimoni.	
Òrgan interessat: Direcció General d'Infància, Joventut i Famílies de la Conselleria d'Afers Socials i Esports.	
Objecte del contracte: arrendament d'un immoble a Palma per ubicar-hi la seu del Consell de la Joventut de les Illes Balears.	
Exp. SEINCO:	Núm. d'exp. Patrimoni: SP 175/2021
AMBDE 2021/15647	
Necessitats administratives que s'han de satisfer: allotjar-hi la seu del Consell de la Joventut de les Illes Balears .	

**Preu base de licitació de l'arrendament:** 158.976,00 euros, IVA inclòs

Partida Pressupostària	ANY	Despesa
17201 G/323A01/20200/00	2021	0 €
17201 G/323A01/20200/00	2022	14.572,80 €
17201 G/323A01/20200/00	2023	15.897,60 €
17201 G/323A01/20200/00	2024	15.897,60 €
17201 G/323A01/20200/00	2025	15.897,60 €
17201 G/323A01/20200/00	2026	15.897,60 €
17201 G/323A01/20200/00	2027	15.897,60 €
17201 G/323A01/20200/00	2028	15.897,60 €
17201 G/323A01/20200/00	2029	15.897,60 €
17201 G/323A01/20200/00	2030	15.897,60 €
17201 G/323A01/20200/00	2031	15.897,60 €
17201 G/323A01/20200/00	2032	1.324,80 €

Codi CPV: 70130000-1**Índex****1. CARÀCTER I RÈGIM JURÍDIC DEL CONTRACTE****1.1.** Caràcter del contracte**1.2.** Normativa aplicable**2. DISPOSICIONS GENERALS****2.1.** Objecte del contracte**2.2.** Pressupost del contracte**2.3.** 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****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 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. Quant als efectes i l'extinció del contracte, són aplicables aquest Plec i el Plec de prescripcions tècniques, el contracte que es formalitzi, la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU), i, supletòriament, el Codi civil.

2. DISPOSICIONS GENERALS**2.1. Objecte del contracte**

2.1.1. L'objecte d'aquest contracte és l'arrendament d'un immoble al nucli urbà de Palma per ubicar-hi la seu del Consell de la Joventut de les Illes Balears, òrgan adscrit a la Conselleria d'Afers Socials i Esports.

2.1.2. La superfície útil de l'immoble ha d'estar compresa entre un mínim de 80m² i un màxim de 120 m². Les referències que aquest Plec de condicions particulars fa de metres quadrats (m²) s'han d'entendre fetes a m² útils.

2.1.3. No s'acceptaran ofertes d'immobles que no tinguin la superfície útil mínima exigida. Les ofertes que superin el màxim de 120 m², sempre que no excedeixin de 150 m², s'acceptaran però no rebran cap puntuació pels metres de més.

2.1.4. Les propostes de licitació que es presentin han de reunir les condicions d'accessibilitat requerides per la normativa d'aplicació.

2.2. Pressupost del contracte

El preu màxim de l'oferta d'arrendament és de 15.897,60 euros anuals (IVA inclòs), és a dir, un màxim de preu d'arrendament de 1.324,80 euros mensuals (IVA inclòs) com a màxim. S'estableix un preu màxim per metre quadrat d'11,04 euros (9,12 euros més 1,92 euros corresponent al 21 % de l'IVA). Les persones licitadores 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.

2.3. Durada del contracte

2.3.1. La durada d'aquest contracte és de deu anys i amb data d'inici prevista de l'1 de febrer de 2022, de manera obligatòria per a la part arrendadora i potestativa per a la part arrendatària.



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

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

2.3.3. Amb un preavís d'almenys d'un mes d'antelació en el cas que el faci la part arrendatària, i d'almenys tres mesos d'antelació en el cas que el faci la part arrendadora, a l'acabament del contracte o de les pròrroques prèvies, qualsevol de les parts ha de proposar una de les dues opcions següents:

1. La voluntat expressa de prorrogar el contracte, pel mateix període que contracte principal, prèvia tramitació, fiscalització (si escau) i aprovació del corresponent expedient de despesa.
2. La voluntat de no continuar amb el contracte o amb la pròrroga corresponent.

En cas contrari (això és, en cas que no es proposin cap de les dues opcions esmentades), es produirà la tàcita reconducció a la qual es refereix l'article 1566 del Codi Civil, amb la corresponent tramitació, fiscalització (si escau) i aprovació del corresponent expedient de despesa mensual, sens perjudici que es mantengui l'obligació de les parts de formalitzar un nou contracte o, a voluntat de qualsevol de les parts, de donar per extingida la tàcita reconducció mensual.

2.3.4. En el cas de pròrroga, es mantindrà el preu de l'arrendament inicial per a l'onzè any del contracte i s'actualitzarà els anys següents segons el que estableix l'apartat 2.5.

2.4. Existència de crèdit

2.4.1. La despesa queda condicionada a l'existència de crèdit adequat i suficient en els pressuposts de la comunitat autònoma de les Illes Balears corresponents als exercicis 2022 i següents que autoritzi la Llei de pressuposts generals de la comunitat autònoma.

2.4.2. El crèdit per atendre les obligacions econòmiques del contracte s'ha d'aplicar amb càrrec a la partida pressupostària 17201 323A01 20200 00 dels pressuposts de la Conselleria d'Afers Socials i Esports o equivalent que el Parlament de les Illes Balears aprovi per als exercicis 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031 i 2032.

2.5. Revisió de preus

La renda anual no serà objecte de revisió de preus al llarg del contracte principal.

En cas de pròrroga la renda es pot actualitzar, amb la justificació econòmica prèvia, de conformitat amb el sistema establert a l'article 4.6 de la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola, segons el qual l'índex de variació anual aplicable és l'índex de preus del lloguer d'oficines.

2.6. Procediment i forma d'adjudicació

L'adjudicació del contracte s'ha de dur a terme mitjançant un concurs públic pel procediment ordinari, previst en els articles 133 i 134 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 d'aquest 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, la persona licitadora 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 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 la persona interessada accepta incondicionalment les clàusules d'aquest Plec i que coneix el Plec de prescripcions tècniques del contracte, els quals s'hauran pogut examinar a les oficines indicades en l'anunci de licitació.

4.1.4. Les oficines receptores han de donar entrada a cada proposició en què constin el nom de la persona licitadora, 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 presentada.

4.1.5. Quan la documentació s'envii per correu, la persona licitadora ha de justificar la data de l'enviament a l'oficina de Correus i anunciar a l'òrgan de contractació —per fax, telegrama o correu electrònic— que s'ha enviat l'oferta el mateix dia. En el darrer cas (missatge electrònic) només s'admet si s'envia a l'adreça que s'expressa en l'anunci. Sense la concurrència d'ambdós requisits no s'admetrà la documentació si l'òrgan de contractació la rep després de la data i l'hora finals del termini que s'assenyala a l'anunci.

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 termini final.

4.1.7. Cada persona licitadora no pot presentar més d'una proposició referida al mateix immoble. La infracció d'aquesta norma fa que no s'admetin totes les propostes subscriïdes per la persona licitadora.

4.2. Formalitats de les proposicions

4.2.1. Les proposicions han de constar en tres sobres tancats i signats per la persona licitadora o per qui la representi; en cadascun s'ha de fer constar l'objecte del concurs, el títol indicatiu del contingut i la denominació de la persona licitadora (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 de la persona titular. Arrendament d'un immoble per ubicar-hi la seu del Consell de la Joventut de les Illes Balears".
- b) Sobre B. "Documentació tècnica i jurídica de l'immoble. Arrendament d'un immoble per ubicar-hi la seu del Consell de la Joventut de les Illes Balears".
- c) Sobre C. "Proposta econòmica. Arrendament d'un immoble per ubicar-hi la seu del Consell de la Joventut de les Illes Balears".

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

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

4.3. Contingut de les proposicions

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

a) Quant a la personalitat i la capacitat de la persona licitadora

- Si la persona licitadora és una persona física, ha de presentar el DNI o, si escau, passaport.
- Si la persona licitadora 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.

b) Quant a la representació de les persones licitadores:

Si no signa la proposició econòmica la 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:

S'ha d'incloure una declaració responsable davant de personal funcionari autoritzat degudament, notari o notària públics o un organisme professional qualificat que expressi:

- c1) Que no s'està sotmès a la prohibició de contractar, d'acord amb l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.
- c2) Que no s'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 s'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 existeix 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 serveis de subministraments.

d) Quant a la submissió jurisdiccional:

Si es tracta d'empreses estrangeres, han de presentar davant l'òrgan de contractació una declaració de submissió a la jurisdicció dels jutjats i els tribunals que estableix la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, de qualsevol ordre, per a totes les incidències que, de manera directa o indirecta, puguin derivar-se del contracte, amb la renúncia expressa, si escau, del seu propi fur jurisdiccional, també en el cas d'empreses nacionals que tinguin una jurisdicció diferent.

4.3.2. El sobre B ha de contenir els documents que s'enumeren en els apartats 4, 5, 6, 7 i 8 del Plec de prescripcions tècniques i per tal d'acreditar que es compleixen els criteris d'adjudicació indicats a l'apartat 5.3 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. La persona licitadora 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:

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

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, se n'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 corresponent.

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

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

1. Situació. S'ha de valorar amb un màxim de 30 punts. El paràmetre que es té en compte per assignar la puntuació és la proximitat al centre administratiu amb quilòmetre 0 de l'Ajuntament de Palma, situat a la Plaça de Cort, número 1, 07001 de Palma. La distància es computarà en metres lineals establint un ràdio màxim de 5 km, d'acord amb la informació cartogràfica del Servei d'Informació Territorial de les Illes Balears (SITIBSA) de la Conselleria de Medi Ambient i Territori. Els punts es distribuïran segons el barem establert a l'apartat *a.1* de la taula.

2. Proximitat al transport públic. La facilitat d'accés al transport públic (autobús principalment) es valorarà amb un màxim de 10 punts; la puntuació es distribuïrà segons el barem establert en la taula, en el punt *a.2*. Aquest accés s'haurà d'acreditar en el moment de presentar les ofertes.

3. Proximitat d'aparcament públic o privat. Es valorarà amb un màxim de 10 punts. Per això, aquests punts es distribuïran de manera decreixent segons l'apartat *a.3* de la taula. Si la proximitat de l'aparcament respecte de l'edifici és inferior o igual a 100 metres, s'obtindrà el màxim de puntuació. Els edificis amb aparcament públic o privat situat a més de 500 metres no obtindran cap punt.

4. Superfície. Es valorarà amb un màxim de 10 punts. Les ofertes rebran una puntuació exposada en la taula al punt *a.4*, segons la superfície extra de l'edifici ofert. La superfície de l'edifici que interessa a la Conselleria oscil·la entre els 80 i els 120 m². No s'acceptaran les ofertes d'immobles de menys de 80m². S'acceptaran les ofertes d'immobles de més de 120m², sempre que no excedeixin de 150m², però no rebran cap puntuació pels metres de més.

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

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

VN: valor de l'oferta

PO_{min}: oferta més baixa

PO_{max}: oferta que es valora

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

a) Requeriments funcionals		
a.1. Situació	Distància ≤ 1,00 km	30
	Distància entre 1,01 km-2,00 km	22,50
	Distància 2,01 km-3 km	15
	Distància 3,01 km-5 km	7,5
	Distància > 5,00 km	0
	Màxim	30
a.2. Proximitat al transport públic	Distància ≤ 100,00 m de l'edifici a la parada de transport públic més propera	10
	Distància entre 100,01 m i 200,00 m de l'edifici a la parada de transport públic més propera	8
	Distància entre 200,01 m i 300,00 m de l'edifici a la parada de transport públic més propera	6
	Distància entre 300,01 m i 400,00 m de l'edifici a la parada de transport públic més propera	4
	Distància entre 400,01 m i 500,00 m de l'edifici a la parada de transport públic més propera	3
	Distància > 500,00 m de l'edifici a la parada de transport públic més propera	0
	Màxim	10
a.3. Proximitat d'aparcament públic o privat	Distància ≤ 100,00 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	10
	Distància entre 100,01 m i 200,00 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	8

	Distància entre 200,01 m i 300,00 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	6
	Distància entre 300,01 m i 400,00 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	4
	Distància entre 400,01 m i 500,00 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	2
	Distància > 500,00 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	0
	Màxim	10
a.4. Superfície	$\geq 120,01 \text{ m}^2$	0
	$\geq 110,01 \text{ m}^2$ i $120,00 \text{ m}^2$	10
	$\geq 100,01 \text{ m}^2$ i $110,00 \text{ m}^2$	7
	$\geq 90,01 \text{ m}^2$ i $100,00 \text{ m}^2$	5
	$\geq 80,00 \text{ m}^2$ i $90,00 \text{ m}^2$	3
	Màxim	10
b) Oferta econòmica	Màxim	35
c) Places d'aparcament	≥ 2 places d'aparcament	5
	1 plaça d'aparcament	2,5
	0 places d'aparcament	0
	Màxim	5
	MÀXIM TOTAL	100

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

5.4. Perfeccionament del contracte

5.4.1. El contracte s'ha de perfeccionar mitjançant la signatura del contracte.

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. La part arrendadora 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. La part arrendatària ha de començar a pagar una vegada que l'immoble estigui a disposició de la Conselleria d'Afers Socials i Esports i compleixi els requisits d'adequació establerts en la licitació o, si n'és el cas, transcorreguts els tres mesos de carència.

6.2.3. Són a càrrec de la part arrendadora:

- a. Les despeses extraordinàries de manteniment, reforma o millora dels immobles, en la part corresponent als immobles arrendats.
- b. Els tributs relacionats amb la propietat dels immobles arrendats.
- c. Les despeses extraordinàries de la comunitat de propietaris.

6.2.4. Són a càrrec de la part arrendatària:

- a. Els subministraments que es produeixin a l'immoble arrendat.
- b. Les despeses ordinàries derivades de manteniment, conservació i reparacions derivades de l'ús dels immobles arrendats.
- c. Les despeses ordinàries de la comunitat de propietaris.
- d. Tots els tributs que tinguin com a causa l'activitat que es dugui a terme als immobles arrendats.

7. EXTINCIÓ DEL CONTRACTE

7.1. Resolució del contracte

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

També serà causa de resolució del contracte l'incompliment del termini de carència per fer l'adequació que esmenta la clàusula 4.1 del Plec de prescripcions tècniques.

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, com també del recurs contenciós administratiu.

7.3.2. Les empreses estrangeres estan sotmeses a la jurisdicció dels jutjats i els tribunals que estableix la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil de qualsevol ordre per a totes les incidències que, de manera directa o indirecta, puguin sorgir en el contracte.



**ANNEX**
Model d'oferta econòmica

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

DECLAR:

1. Que estic informat/informada de les condicions i els requisits que s'exigeixen per poder ser adjudicatari/adjudicatària del contracte d'**'arrendament d'un immoble a Palma per allotjar-hi la seu del Consell de la Joventut de les Illes Balears**
1. Que em compromet, en nom propi/en nom de l'empresa que represent, a executar el contracte amb subjecció estricta als requisits i a les condicions estipulats en els plecs de condicions particulars i de prescripcions tècniques particulars, pels imports següents:

Preu de l'arrendament anual

Preu anual (IVA inclòs):

.....€ (en xifres),

..... euros (en lletres)

Preu de l'arrendament mensual

Preu mensual (IVA inclòs):

.....€ (en xifres),

..... euros (en lletres)

Preu del m² mensualPreu/m²/mes (IVA inclòs):

.....€ (en xifres),

..... euros (en lletres)

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

[signatura del licitador]



Plec de prescripcions tècniques per contractar l'arrendament d'un local per ubicar-hi la seu del Consell de la Joventut de les Illes Balears al municipi de Palma

Índex**1. Objecte****2. Ubicació****3. Superfície****4. Característiques de l'immoble****4.1. Accessos****4.2. Aire condicionat****4.3. Sostre/sòl tècnic****4.4. Proximitat d'aparcament****4.5. Proximitat al transport públic****5. Cèdula urbanística****6. Requisits jurídics de l'immoble****7. Requisits tècnics de l'immoble****8. Altres característiques de les instal·lacions****1. Objecte**

L'objecte d'aquest Plec és establir les prescripcions tècniques que han de regir l'expedient de contractació d'un arrendament urbà per ubicar-hi la seu del Consell de la Joventut de les Illes Balears al terme municipal de Palma.

2. Ubicació

L'immoble ha d'estar ubicat al municipi de Palma, en un local situat en planta baixa o en un primer pis.

Les zones de preferència són el centre (zona interior delimitada per les avingudes, la Riera i la mar) i l'eixample (zona interior delimitada per l'Ma-20 i la mar i exterior al nucli antic).

3. Superfície

La superfície útil ha de ser d'un mínim de 80 m² i un màxim de 120m². Totes les referències a metres quadrats (m²) d'aquest document s'entendran realitzades a metres útils.

No s'acceptaran ofertes d'immobles que no tinguin la superfície útil mínima exigida.

Les ofertes que superin el màxim de 120m², sempre que no excedeixin de 150m², s'acceptaran però no rebran cap puntuació pels metres de més.

En tot cas, les propostes de licitació que es presentin han de reunir les condicions d'accessibilitat requerides per la normativa d'aplicació.

4. Característiques de l'immoble**4.1. Accessos**

L'immoble ha tenir accés directe des del carrer i, com a mínim, una entrada que ha de complir 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, l'ha de poder complir 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.

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

En el supòsit que l'immoble no disposi d'algun dels elements descrits en el paràgrafs anteriors, la part licitadora es compromet, en el cas de ser adjudicatària del contracte, a fer les obres d'adaptació de l'entrada a l'immoble, del bany o de construcció d'una nova cambra de bany que compleixi la normativa d'accessibilitat i/o la instal·lació que falti en un termini màxim de tres mesos comptadors des de la signatura del contracte d'arrendament. Aquest termini és computat com a de carència a l'efecte de renda.

La part arrendadora s'obliga a sol·licitar tots els permisos o llicències que siguin necessaris, així com 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 per l'arrendatari, serà motiu de resolució del contracte sense que es pugui generar cap indemnització a favor de l'arrendador per l'adaptació feta o el termini de carència transcorregut.

També serà causa de resolució del contracte l'incompliment del termini de carència per a fer l'adequació esmentada.

4.2. Aire condicionat

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

4.3. Sostre/sòl tècnic

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

4.4. Proximitat d'aparcament

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

4.5. Proximitat al transport públic

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

5. Cèdula urbanística

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

6. Documentació referida als requisits jurídics de l'immoble

- Escritura pública de titularitat de l'immoble, inscrita en el Registre de la Propietat.
- 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, com també dels límits i la superfície de l'immoble.
- Certificat cadastral actualitzat de l'immoble.
- Resguard acreditatiu d'estar al corrent en el pagament de l'impost sobre béns immobles o certificat emès per l'ajuntament corresponent d'aquesta circumstància i que no es té cap deute amb l'ajuntament.
- Resguard acreditatiu d'estar al corrent en el pagament de la taxa de residus sòlids urbans o certificat emès per l'ajuntament corresponent d'aquesta circumstància.
- Certificat relatiu a l'estat de deutes de la comunitat de propietaris, si l'immoble està en règim de propietat horitzontal.
- Certificació de l'eficiència energètica de l'edifici amb el justificant d'inscripció en el registre de certificació energètica d'edificis de la direcció general competent en matèria energètica de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- Cèdula d'habitabilitat en què consti que l'immoble és apte per a ús d'oficines.
- Certificat d'accessibilitat, d'acord amb la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears.

7. Documentació sobre els requisits tècnics de l'immoble

Documentació descriptiva de les característiques generals de l'immoble:





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

8. Altres característiques de les instal·lacions

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

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

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.

