

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

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

12512

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 les dependències administratives de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge (AMBDE 2021/15602)

Fets

1. El 15 de setembre de 2021 va tenir entrada en la Direcció General del Tresor, Política Financera i Patrimoni (VALIB núm. identificador 37646), l'ofici del secretari general de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge, relatiu a la tramitació d'un expedient anticipat de despesa per l'arrendament per concurs d'un immoble a Palma per ubicar les dependències administratives de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura, amb un plec de documentació adjunta.

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

- a) Ofici del secretari general de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge pel qual es sol·licita la tramitació del contracte d'arrendament per concurs, de 15 de setembre de 2021.
- b) Resolució del conseller de Mobilitat i Habitatge per la qual s'instaura a la consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors perquè iniciï un expedient per contractar l'arrendament d'un immoble per ubicar les dependències administratives de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura, de 6 de setembre de 2021.
- c) Memòria del secretari general de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge en relació amb la necessitat i la finalitat de l'arrendament per concurs d'un immoble per ubicar les dependències administratives de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura, de 6 de setembre de 2021.
- d) Informe de mitja 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, la cap de Servei d'Obres i Valoracions amb el vist-i-plau del cap de Departament d'Arquitectura, de 25 d'agost de 2021.
- e) Proposta de la resolució d'autorització de despesa amb càrrec a la partida pressupostària 25101 511B01 20200 00 o l'equivalent dels pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, per un import màxim de 508.033,02 euros, amb IVA inclòs, signada pel secretari general de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge el 22 de novembre de 2021.
- f) Resolució d'autorització d'imputació de despesa a exercicis futurs de l'expedient anticipat de despesa per contractar l'arrendament per concurs d'un immoble per ubicar les dependències administratives de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura, signada pel secretari general de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge el 7 de setembre de 2021.
- g) Certificat de l'acord pel qual s'atorga al conseller de Mobilitat i Habitatge l'autorització prèvia per exercir la competència en matèria d'autorització i disposició de la despesa del contracte d'arrendament d'un immoble per ubicar les dependències administratives de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, signat per la secretària del Consell de Govern amb el vist-i-plau de la presidenta el 13 de setembre de 2021.
- h) Document R de fiscalització núm. 2500003023, per import de 508.033, 02 euros, signat per la cap de Servei de Gestió Administrativa, de 6 de setembre de 2021.
- i) Certificat de despeses plurianuals compromeses, signat per la cap de Servei de Gestió Administrativa amb el vist-i-plau del secretari general de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge, de 7 de setembre de 2021.
- j) Informe de l'existència de crèdit adequat i suficient en els pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, signat per la cap de Servei de Gestió Administrativa el 7 de setembre de 2021.
- k) Esborrany del plec prescripcions tècniques, signats per la cap del Servei de Contractació el 14 de setembre de 2021.
- l) Esborrany del plec de condicions particulars, signats per la cap del Servei de Contractació el 17 de setembre de 2021.
- m) Informe de justificació econòmica en relació a la inclusió d'una clàusula de revisió de preus predeterminedada i periòdica en el contracte de lloguer destinat a les oficines de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura, signat per la cap del Servei de Contractació el 23 de novembre de 2021.

3. El 20 de setembre 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 les dependències administratives de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura.

4. El 21 de setembre de 2021 (VALIB núm. identificador 39256), 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.

5. El 4 d'octubre de 2021, per correu intern, 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 algunes observacions i suggeriments. El mateix dia, a través del VALIB núm. identificador 42674, es va donar trasllat d'aquest informe a la Secretaria General de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge per tal que realitzés les modificacions corresponents.

6. El 6 d'octubre de 2021 (VALIB núm. identificador 43454) va tenir entrada en el Servei de Patrimoni l'ofici d'esmenes de les deficiències del plec de prescripcions tècniques i del plec de condicions particulars en el qual s'indicaven els canvis realitzats 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.

7. El 6 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.

8. El 7 d'octubre 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. El 27 d'octubre de 2021 aquest òrgan va emetre un informe desfavorable en relació amb l'expedient. L'endemà es va donar trasllat d'aquest informe a la conselleria interessada.

9. El 23 de novembre de 2021 la Conselleria de Mobilitat i Habitatge va presentar les esmenes conforme les indicacions de la fiscalització desfavorable realitzades per la Intervenció General de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i el mateix dia s'els hi varen fer arribar. Finalment, el dia 2 de desembre 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, 10 de desembre de 2021

La consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors

Rosario Sánchez Grau

Expedient de tramitació anticipada de despesa de l'exercici de 2022. 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, Resolució del conseller de Mobilitat i Habitatge de 6 de setembre de 2021. L'adjudicació del contracte i la disposició de la despesa estan sotmeses a la condició suspensiva que hi hagi crèdit adequat i suficient en els pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, corresponent a l'exercici de 2022

Plec de clàusules administratives particulars per contractar l'arrendament d'un immoble per ubicar les dependències administratives de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge

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 proposicions
- 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
- 6.3. Penalitats

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

- 1. Model d'oferta econòmica.
- 2. Model de declaració responsable de compromís de dur a terme les obres necessàries i les posades en funcionament d'instal·lacions per complir els requisits establerts en el Plec de prescripcions tècniques.

Descripció del contracte

Òrgan de contractació: Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors

Servei: Servei de Patrimoni

Òrgan interessat: Conselleria de Mobilitat i Habitatge

Objecte del contracte

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

Exp. SEINCO: AMBDE: 2021/15602

Núm. exp. Patrimoni: 2021/168

Necessitats administratives que s'han de satisfer

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

Preu base de licitació de l'arrendament: 508.033,02 € (amb l'IVA inclòs)

2022	25101 511B01 20200 00	87.591,90 €
2023	25101 511B01 20200 00	105.110,28 €
2024	25101 511B01 20200 00	105.110,28 €
2025	25101 511B01 20200 00	105.110,28 €
2026	25101 511B01 20200 00	105.110,28 €

Codi CPV: 70310000-7



1. CARÀCTER I RÈGIM JURÍDIC DEL CONTRACTE

1.1. Caràcter del contracte

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

1.2. Normativa aplicable

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

1.2.2. Pel que fa als efectes i l'extinció d'aquest Contracte, es regeix pel que preveuen aquest Plec i el Plec de prescripcions tècniques; el contracte que es formalitzi; la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU), i, supletòriament, pel Codi civil.

2. DISPOSICIONS GENERALS

2.1. Objecte del contracte

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

2.1.2. L'immoble ha de tenir una superfície de metres útils aproximadament d'entre 850 m² i 950 m².

2.1.3. Les referències que l'articulat d'aquest Plec de condicions particulars fa als metres quadrats (m²) s'han d'entendre en metres quadrats útils.

2.2. Pressupost del contracte

2.2.1. El preu màxim de l'oferta d'arrendament per als immobles de la zona del nucli antic és inicialment de 86.868 € anuals, que merita un IVA de 18.242,28 €, amb un total de 105.110,28 € anuals; és a dir, un preu màxim d'arrendament de 8.759,19 € (amb l'IVA inclòs) mensuals, a 7,62 €/m²/mes (amb l'IVA exclòs).

El preu màxim de l'oferta d'arrendament per als locals de la zona de l'eixample és inicialment de 59.736,00 € anuals, que merita un IVA de 12.544,56 € amb un total de 72.280,56 € anuals (amb l'IVA inclòs); és a dir, un preu màxim d'arrendament de 6.023,38 € (amb l'IVA inclòs) mensuals, a 5,24 €/m²/mes (amb l'IVA exclòs).

El preu màxim de l'oferta d'arrendament per als locals de la zona d'extraradi és inicialment de 83.448,00 € anuals que merita un IVA de 17.524,08 € amb un total de 100.972,08 € anuals (amb l'IVA inclòs); és a dir, un preu màxim d'arrendament de 8.414,34 € (amb l'IVA inclòs) mensuals, a 7,32 €/m²/mes (amb l'IVA exclòs).

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

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

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

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

2.2.2. En aquests preus s'han de considerar incloses les despeses generals i de serveis, i expressament les despeses de comunitat, si n'hi ha. Tot això sens perjudici del que assenyalen les clàusules 6.2.3 i 6.2.4 d'aquest Plec.

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



2.3. Durada del contracte

2.3.1. La durada d'aquest contracte és de cinc anys, comptadors des del 3 de gener de 2022 o des de la data en què es formalitzi el contracte, si és posterior, prorrogable per la mateixa durada de manera obligatòria per a la part arrendadora i potestativa per a l'arrendatària, amb un període de carència de quatre mesos.

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

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

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

2.3.4. El període de carència és d'un màxim de quatre mesos a l'efecte de renda, que és el termini de què disposa la propietat per dur a terme les tasques d'adequació de l'immoble a què fa referència l'apartat 3.1. del Plec de prescripcions tècniques.

2.4. Existència de crèdit

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

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

2.5. Revisió de preus

La renda s'ha d'actualitzar anualment, a partir del tercer any, de conformitat amb el sistema establert en l'article 4.6 de la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola, segons el qual l'índex de variació anual aplicable és l'índex de preus del lloguer d'oficines.

D'acord amb l'apartat 2 de la disposició transitòria de la Llei esmentada, fins que no es publiqui l'índex de lloguer d'oficines, s'estableix com a índex de referència per revisar els preus l'índex de preu de lloguer de l'habitatge de l'índex de preus del consum de l'Institut Nacional d'Estadística.

2.6. Procediment i forma d'adjudicació

L'adjudicació del contracte s'ha de dur a terme mitjançant un concurs públic pel procediment ordinari, previst en els articles 132 i 133 del Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, aprovat pel Decret 127/2005, de 16 de desembre, en connexió amb els articles 84 i següents del mateix Reglament.

3. CAPACITAT PER CONTRACTAR

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

4. LICITACIÓ

4.1. Presentació de proposicions

4.1.1. Per participar en el concurs que regula aquest Plec, la persona licitadora ha de presentar la documentació exigida en el lloc i el termini que s'assenyali en l'anunci de publicació i, en tot cas, en 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 les proposicions pressuposa que la persona interessada accepta incondicionalment les clàusules d'aquest Plec i que es coneix el Plec de prescripcions tècniques del contracte, que s'hauran pogut examinar a les oficines indicades en l'anunci de licitació.

4.1.4. Les oficines receptores han de donar entrada a cada proposició en què consti el nom 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 presentat.

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 — mitjançant fax, telegrama o missatge electrònic — que s'ha enviat l'oferta el mateix dia. En el darrer cas —per correu electrònic— només s'admet si s'envia a l'adreça que s'expressi a l'anunci. Sense la concurrència d'ambdós requisits no s'admetrà la documentació si l'òrgan de contractació la rep després de la data i l'hora finals del termini que assenyalava l'anunci. No obstant això, un cop transcorreguts els deu dies naturals següents a la data indicada sense que s'hagi rebut la documentació, aquesta no s'admetrà en cap cas.

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

4.1.7. Cada persona licitadora no pot presentar més d'una proposició referida al mateix immoble. La infracció d'aquesta norma dona lloc a no admetre totes les propostes subscrites 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 els següents:

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

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

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

4.3. Contingut de les proposicions

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

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

- Si la persona licitadora és una persona física, ha de presentar el DNI o, si s'escau, el 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.
- Tot això sens perjudici que la persona licitadora proposada com a adjudicatària hagi d'aportar, en el termini màxim de cinc dies hàbils, els certificats que acreditin que està al corrent de les obligacions legals i tributàries amb l'Administració de l'Estat i de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, i amb la seguretat social, imposades per les disposicions vigents, llevat que ja les hagi presentat en el sobre de documentació administrativa.

b) Quant a la representació dels licitadors:

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

c) Declaració responsable:

Declaració responsable davant un funcionari autoritzat o una funcionària autoritzada degudament, un notari públic o notària pública o un organisme professional qualificat que expressi:

- c1) Que no està afectat o afectada de prohibició de contractar, d'acord amb l'article 71 de la LCSP.
- c2) Que no està sotmès o sotmesa a cap dels supòsits a què es refereix la Llei 2/1996, de 19 de novembre, d'incompatibilitats





dels membres del Govern i dels alts càrrecs de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

c3) Que està al corrent de les obligacions legals i tributàries amb l'Estat, amb l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i amb la seguretat social.

c4) Que no hi ha cap arrendament, càrrega o gravamen més que els que consten a la certificació registral a què es refereix el certificat actualitzat del Registre de la Propietat.

c5) Que es compromet a respondre de totes les reclamacions de tercers que es puguin plantejar sobre l'immoble ofert.

c6) Que es troba al corrent del pagament dels diferents serveis de subministraments.

d) Submissió jurisdiccional:

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

4.3.2. El sobre B ha de contenir els documents que s'enumeren en els apartats 5 i 6 del Plec de prescripcions tècniques per tal d'acreditar que es compleixen els criteris d'adjudicació indicats en l'apartat 5 d'aquest Plec, a més de la Declaració responsable de compromís de dur a terme les obres necessàries i l'alta de les instal·lacions a què fa referència la clàusula 3.1 del Plec de prescripcions tècniques.

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 tengui 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 el 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, aprovat pel Decret 127/2005, de 16 de desembre, en connexió amb l'article 87.2, la Mesa de Contractació ha de quedar constituïda de la manera següent:

- Com a president, el director general del Tresor, Política Financera i Patrimoni, competent en matèria de patrimoni.
- Un vocal o una vocal representant de la Intervenció General de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- Un vocal o una vocal representat i designat per l'Advocacia de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- Un vocal o una vocal representant de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge, designat per l'òrgan competent.
- 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 la persona interessada i se li ha de concedir un termini no superior a tres dies hàbils perquè els esmeni.

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

5.2.3. Una vegada acabat el termini establert per esmenar 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 ha d'estendre'n l'acta.

5.2.4. Després, la Mesa ha d'eleva a la consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors, 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, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

5.2.6. La consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors, competent en matèria de patrimoni, mitjançant una resolució motivada, ha d'adjudicar el contracte de conformitat amb la proposta de la Mesa, excepte en el cas que consideri, per causes raonades degudament, que l'oferta més avantatjosa és una diferent de la proposada per la Mesa. També pot declarar desert el concurs, mitjançant una 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, 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:

a) Requeriments funcionals: fins a 65 punts. Per ordre decreixent d'importància i puntuació són:

a1) Proximitat d'accés en transport públic. Es valora amb un màxim de 19 punts la proximitat d'accés en transport públic (autobús, metro i tren) a l'edifici; la puntuació es distribueix segons el barem establert en la taula en l'apartat a1). Aquesta proximitat s'ha d'acreditar en el moment de presentar les ofertes.

a2) Superfície. Les ofertes reben una puntuació màxima de 2 punts, exposada en la taula següent, segons la superfície útil extra de l'edifici ofert. Si la superfície supera els 950 m² fins a 980 m² es valora amb 1 punt. En cas que superi els 980 m² fins a 1.100 m² es valora amb la màxima puntuació d'aquest apartat (2 punts). No s'accepten les ofertes d'immobles de menys de 850 m² ni de més de 1.100 m² útils.

a3) Existència d'un espai d'atenció al públic amb una superfície útil mínima de 50 m², amb bany adaptat o amb possibilitat d'ubicar-ne un, i amb accés al públic que sigui independent de l'accés del personal funcionari de la Direcció General. Es valora en un màxim de 10 punts que hi hagi l'espai esmentat amb accés al públic independent de l'accés del personal funcionari de la Direcció General. Si no hi ha aquest espai amb accés independent però sí la possibilitat de crear-se'n la puntuació serà de 7 punts.

a4) Ús exclusiu. Es valora amb 7 punts que l'immoble es destini íntegrament a la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura i amb 4 punts quan s'ofereixi un immoble que, malgrat sigui ocupat per a altres activitats diferents de les de la Direcció General, disposi d'una entrada pròpia que només permeti l'accés a aquesta Direcció General.

Si l'edifici es dedica a altres activitats i no disposa d'entrada exclusiva per a la Direcció General no s'obté cap punt.

a5) Comportament de l'edifici d'acord amb la seva qualificació energètica: fins a 11 punts. Es valora segons la puntuació de l'apartat a5) de la taula següent la qualificació energètica de l'immoble, segons l'etiqueta d'eficiència energètica de què disposi (això és, les lletres A, B, C, D, E, F o G).

a6) Nombre de banys: es valora amb 2 punts, d'acord amb l'apartat a6) de la taula, l'immoble que tenguí un nombre major de banys. El que disposa de quatre banys, mínim exigit en el Plec de prescripcions tècniques, té una valoració de 0 punts. Si l'immoble disposa de més de quatre banys, la puntuació s'ha d'assignar d'acord amb el quadre de baremació d'aquest Plec.

a7) Antiguitat. Es valora amb un màxim de 7 punts. Si l'edifici és més antic se'n deprecia més el valor. Per això, aquests punts es distribueixen de manera decreixent en el temps segons s'estableix en l'apartat a7) de la taula; els edificis de més de quaranta anys no obtenen cap punt.

a8) Situació. Es valora amb un màxim de 7 punts. El paràmetre que es té en compte per assignar la puntuació és la proximitat a la seu central de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge del Govern de les Illes Balears (carrer de la Palma, núm.

4). La distància s'ha de computar en quilòmetres lineals i s'estableix un radi màxim de 7,5 quilòmetres d'acord amb la informació cartogràfica del Servei d'Informació Territorial de les Illes Balears (SITIBSA). Els punts es distribueixen segons el barem establert en l'apartat a8) de la taula.

Els quilòmetres lineals s'han de comptar des de la porta d'entrada de la seu de la Conselleria (carrer de la Palma, 4), a la porta principal dels locals o immobles oferts.

b) Oferta econòmica: fins a 30 punts. S'atorguen 30 punts a l'oferta econòmica més baixa (la que presenti un preu de l'arrendament mensual més baix) i la resta d'ofertes es valoren d'acord amb la fórmula següent:

Oferta econòmica: fins a 30 punts. S'atorguen 30 punts a l'oferta econòmica més baixa (la que presenta un preu de l'arrendament mensual més baix), i la resta d'ofertes es valoraren d'acord amb la fórmula següent:

$$VN = PO_{\min} / PO_n \times 30$$

VN: valor de l'oferta

PO_{min}: oferta més baixa

PO_n: oferta que es valora

c) Places d'aparcament: fins a 5 punts. Es valora segons la puntuació del punt c) de la taula següent l'oferiment de places d'aparcaments pròpies per a ús exclusiu de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura incloses en el preu del contracte que es trobin dins del mateix immoble, ja sigui en exterior o en soterrani. Si no s'ofereix cap plaça extra no s'obté cap punt.





a) Requeriments funcionals		65
a1) Proximitat d'accés en transport públic	MÀXIM	19
	Distància $\leq 100,99$ m de l'edifici a la parada del transport públic més propera.	19
	Distància entre 101 m i 200,99 m de l'edifici fins a la parada del transport públic més propera.	12
	Distància entre 201 m i 300 m de l'edifici fins a la parada del transport públic més propera.	5
	Distància > 300 m de l'edifici a la parada de transport públic més propera.	0
a2) Superfície	MÀXIM	2
	981-1.100 m ²	2
	951-980 m ²	1
a3) Espai públic 50 m² útils + bany o espai	MÀXIM	10
	Existència d'aquests espais	10
	Possibilitat de generar-los	7
	Impossibilitat de generar-los	0
a4) Ús exclusiu	MÀXIM	7
	Ús exclusiu	7
	Si es dedica a altres usos amb entrada diferenciada	4
	Si es dedica a altres usos sense entrada diferenciada	0
a5) Comportament energètic	MÀXIM	11
	Certificat A	11
	Certificat B	10
	Certificat C	9
	Certificat D	7
	Certificat E	5
	Certificat F	2
	Certificat G	1
a6) Nombre de banys	MÀXIM	2
	6 banys o més	2
	5 banys	1
	4 banys	0
a7) Antiguitat	MÀXIM	7
	<8 anys	7
	Entre 8 i 12 anys	6
	Entre 12 anys i 1 dia – 20 anys	4
	Entre 20 anys i 1 dia – 30 anys	3
	Entre 30 anys i 1 dia – 40 anys	1
	>40 anys	0
a8) Situació	MÀXIM	7
	Distància ≤ 1 km	7
	Distància entre 1,01 km - 4,5 km	5
	Distància entre 4,6 km – 7,5 km	3
	Distància $> 7,5$ km	0
b) Oferta econòmica		MÀXIM
		30
		MÀXIM
		5



c) Places aparcament	10 o més places d'aparcament	5
	De 7 a 9 places d'aparcament	3
	De 4 a 6 places d'aparcament	2
	D'1 a 3 places d'aparcament	1
MÀXIM TOTAL		100

5.3.2. Forma d'acreditar els criteris d'adjudicació: el compliment dels criteris s'ha d'acreditar mitjançant declaracions responsables 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 la persona adjudicatària, 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 la persona 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 la part arrendadora està obligada 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 de la propietat les obres o les instal·lacions que s'hagin fet al local i que no es puguin separar sense perjudici de l'immoble. La part arrendatària pot retirar les altres obres o instal·lacions.

6.2. Pagaments

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

6.2.2. L'arrendatari ha de començar a pagar una vegada que finalitzi el termini de carència establert en la clàusula 2.3.1 d'aquest Plec.

6.2.3. Són a càrrec de la part arrendadora:

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

6.2.4. Són a càrrec de la part arrendatària:

- Els subministraments (aigua, electricitat, telefonia i altres) que es produeixin com a conseqüència de l'activitat que es duguï a

terme en l'immoble.

b) Les despeses ordinàries de manteniment, reforma o millora derivades de l'ús de l'immoble.

c) Les despeses ordinàries de la comunitat.

d) Els tributs que tinguin com a causa l'activitat que es dugui a terme en l'immoble.

6.2.5 Les factures han de complir els requisits que estableix la Llei 25/2013, de 27 de desembre, d'impuls de la factura electrònica i creació del registre comptable de factures en el sector públic, i el que disposa el Decret 3/2015, de 30 de gener, pel qual es regula la facturació electrònica dels proveïdors de béns i serveis en l'àmbit de les seves relacions amb la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Així mateix, les factures han de complir el que estableix l'article 164.1.3 i, si s'escau, els articles 141 a 147 de la Llei 37/1992, de 28 de desembre de l'impost sobre el valor afegit, modificada per la Llei 28/2014, de 27 de novembre, així com el Reial decret 1619/2012, de 30 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament pel qual es regulen les obligacions de facturació, en especial, la disposició addicional quarta.

A més, la factura ha de contenir la informació següent:

a) Nom i cognoms, raó o denominació social de la persona emissora.

b) NIF de la persona emissora.

c) Domicili de la persona emissora.

d) Número de factura.

e) Data d'emissió.

f) CAIB NIF: NIF S0711001H.

g) Domicili de la Conselleria: C/ de la Palma, 4, 07003, Palma.

h) Destinatari del servei: Conselleria de Mobilitat i Habitatge.

i) Òrgan administratiu amb competència en matèria de comptabilitat pública:

Unitat de Gestió Econòmica.

j) Concepte de la factura, que ha de fer referència a l'objecte del contracte i al número d'expedient del contracte (AMBDE 2021 15602).

k) Tipus impositiu.

Totes les factures emeses per una persona jurídica, en el cas que la part arrendadora ho sigui, o les superiors a 5.000 € en el cas que la part arrendadora sigui una persona física, s'han de presentar en format electrònic a través de la plataforma habilitada pel Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, actualment FACE.

El codi DIR3FACE que ha de constar en la factura és el següent:

DIR3 UAC	
OFICINA COMPTABLE	GE0010906 UAC CONSELLERIA DE MOBILITAT I HABITATGE
ÒRGAN GESTOR	GE0010906 UAC CONSELLERIA DE MOBILITAT I HABITATGE
UNITAT TRAMITADORA	GE0010906 UAC CONSELLERIA DE MOBILITAT I HABITATGE

6.3 PENALITATS

Si s'incompleix el termini màxim de quatre mesos del que disposa la persona adjudicatària per fer les obres d'adequació dels requisits físics de l'immoble descrites en l'apartat 3 del Plec de prescripcions tècniques, es podrà imposar una penalitat consistent en la retenció del preu de la renda pactada, amb l'IVA inclòs, per cada dia de retard, amb la tramitació prèvia de l'expedient d'imposició de penalitats corresponent; la penalitat s'ha d'aplicar fins al dia de finalització de les obres esmentades.

7. EXTINCIÓ DEL CONTRACTE

7.1. Resolució del contracte

És motiu de resolució del contracte que, per causa imputable a la part arrendadora, l'adequació no s'ajusti a les condicions proposades, sense que es pugui generar cap indemnització en favor de la part arrendadora per l'adaptació realitzada.

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

7.2.1. La part arrendatària queda exempta de prestar fiança, segons el que disposa la disposició final quarta de la Llei 39/2010, de 22 de desembre, de pressuposts generals de l'Estat per a l'any 2011, que modifica l'article 36.6 de la Llei d'arrendaments urbans (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 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 amb relació a la preparació i l'adjudicació del contracte. En conseqüència, els actes administratius dictats fins a l'adjudicació poden ser objecte dels recursos administratius que pertocuin, així com d'un recurs contenciós administratiu.

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



**ANNEX 1**
Model d'oferta econòmica

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

DECLAR:

1. Que estic informat/informada de les condicions i els requisits que s'exigeixen per poder ser adjudicatari/adjudicatària del contracte de l'arrendament d'un immoble per ubicar la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge.
2. Que em compromet, en nom propi/en nom de l'empresa que represent, a executar-lo amb subjecció estricta a les condicions i als requisits estipulats en els plecs de clàusules administratives particulars i de prescripcions tècniques, pels imports següents:

Preu de l'arrendament mensual amb l'IVA exclòs

.....€ (en xifres);
euros

(en lletres).

El preu/m² amb l'IVA exclòs per a cada zona que no pot ser superat pels licitadors és el següent:

<i>Zona</i>	<i>Preu m² mensual amb l'IVA exclòs</i>
Nucli antic	7,62 €
Eixample	5,24 €
Extraradi	7,32 €

Les ofertes s'han d'indicar amb dos decimals.

....., de de

[Lloc, data i signatura de la persona licitadora]



**ANNEX 2**

Model de declaració responsable de compromís de realitzar les obres necessàries i posades en funcionament d'instal·lacions per complir els requisits establerts en el Plec de prescripcions tècniques

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

DECLAR, sota la meva responsabilitat:

1. Que el local ofert situat al c/..... de Palma no disposa de les instal·lacions següents per complir amb tots els requisits establerts en el plec de prescripcions tècniques:

—

—

—

—

2. Que el termini per realitzar les obres és el següent:

3. Que falta tramitar la posada en funcionament de les instal·lacions següents:

—

—

—

Per tot això, em comprometo a dur a terme les obres necessàries i a tramitar les posades en funcionament d'aquestes instal·lacions en un termini màxim de quatre mesos comptadors des de la formalització del contracte, a càrrec meu, sense cap cost per a l'Administració.

Palma,.....

[Lloc, data i signatura de la persona licitadora]



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

Índex

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

1. OBJECTE

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

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

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

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

2.2. Superfície

La superfície útil destinada a la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura, sense compatibilitzar espais comuns (vestíbuls o replans), ha de ser aproximadament d'entre 850 m² i 950 m². Totes les referències a metres quadrats (m²) d'aquest document s'han d'entendre fetes en metres útils.

Els m² útils són els que es detallen en el plànol acotat de l'immoble que els licitadors han de presentar com a documentació descriptiva, d'acord amb la clàusula 6.1 dels plecs tècnics. A aquest efecte, i amb la valoració prèvia de les ofertes, els tècnics de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge podran dur a terme una inspecció ocular per confirmar i/o ratificar, mitjançant l'acta pertinent, la fidelitat del que disposa el plànol acotat amb la realitat.

3. REQUISITS FÍSICS DE L'IMMOBLE**3.1. Requisits**

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

- Accessos: no necessàriament ha de ser planta baixa ni ha de tenir accés directe des del carrer. L'immoble pot estar ubicat a les plantes de l'edifici. S'ha de donar compliment a la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears.
- Central d'intrusió amb detectors de presència per a portes o finestres.
- Finestres/vitralls/claraboies: l'immoble ha de disposar de llum natural, suficient segons els nivells establerts per als usos requerits. S'exclouen, per tant, aquells immobles que no tinguin cap finestra o vitralls exteriors.
- Sostre/sòl tècnic: l'immoble ha de disposar de sostremort o sòl tècnic per poder fer les instal·lacions elèctriques i de dades corresponents.
- Climatització i ventilació: l'immoble ha de disposar, com a mínim, de climatització (fred i calor) sectoritzada. A més a més, la ventilació ha de complir el Reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis (RITE) i els darrers requisits de ventilació mecànica d'acord amb la COVID.

En el supòsit que es lliuri la instal·lació de climatització ja executada, a més de la posada en funcionament de la instal·lació, s'ha de considerar la ubicació correcta de la unitat exterior d'acord amb l'Ordenança municipal d'activitats de l'Ajuntament de Palma i que aquesta es troba instal·lada degudament, de manera que no pugui produir molèsties per renous i/o vibracions, tant a l'activitat pròpia com als veïns.



— Espai reservat per a equips informàtics (RAC, etc.) climatitzat degudament d'acord amb tota la normativa vigent.

b) Totes les instal·lacions del local han d'estar en bon estat de conservació i de funcionament i han de disposar de la posada en funcionament corresponent de la Direcció General de Política Industrial (baixa tensió, tèrmiques, sistemes de protecció contra incendis, etc.) o de l'organisme administratiu que correspongui.

En cas que l'immoble no disposi de les posades en funcionament corresponents de les instal·lacions, s'hagin d'instal·lar o reparar instal·lacions per poder tramitar les posades en funcionament, o s'hagi de fer qualque tipus d'obra, la persona propietària ha de presentar una declaració responsable en la qual ha d'indicar que es compromet a fer la tramitació i les obres d'instal·lació necessàries per obtenir les posades en funcionament i el funcionament correcte d'aquestes, d'acord amb tota la normativa vigent, a càrrec seu i en el termini màxim de quatre mesos comptadors des de la data de la formalització del contracte.

En aquesta declaració s'han de concretar les instal·lacions que no compleixen aquests requisits en el moment de presentar l'oferta i el termini previst per dur a terme les obres d'instal·lació i la tramitació, que mai pot ser superior als quatre mesos des de la formalització del contracte.

En cas de incompliment del termini màxim de quatre mesos, es podran imposar les penalitats previstes en el punt 6.3 del Plec de clàusules administratives particulars, amb la tramitació prèvia de l'expedient d'imposició de penalitats corresponent.

3.2. Projecte d'adequació

El projecte i el cost per adequar l'immoble, si fos necessari, a les necessitats dels llocs de feina de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura és a càrrec d'aquesta.

4. VALORACIÓ

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

Els aspectes sobre requeriments funcionals que s'han de valorar són els següents:

4.1. Proximitat d'accés en transport públic. Es valora positivament la proximitat d'accés a l'edifici en transport públic, tant dels empleats públics com dels ciutadans.

4.2. Superfície: l'immoble ha de tenir una superfície d'entre 850 m² i 950 m², destinada a la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura, sense comptabilitzar espais comuns (vestíbuls o replans). No s'accepten immobles amb una superfície superior a 1.100m², útils però es valoraran d'acord amb el quadre de barem aquells immobles que tinguin una superfície de entre 951m² i 1.100m².

4.3. Es valora l'existència d'un espai d'atenció al públic amb una superfície útil mínima de 50 m², amb bany adaptat o amb possibilitat d'ubicar-ne un.

Es valora que l'accés al públic sigui independent de l'accés del personal funcionari de la Direcció General.

4.4. Ús exclusiu: es valora que l'edifici o una part d'aquest amb entrada diferenciada es destini a ús exclusiu de la Direcció General.

4.5. Es té en compte el comportament de l'edifici d'acord amb la qualificació energètica i també la quantificació econòmica del consum energètic, segons l'article 72 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.

4.6. Nombre de banys: l'immoble ha de disposar com a mínim de quatre banys, un dels quals ha de ser adaptat per a persones amb discapacitat. Es valora si l'edifici disposa de més de quatre banys, d'acord amb el quadre de barem del PCAP.

Aquests banys han de complir totes les condicions i els requisits continguts en l'article 6 de l'Ordenança municipal d'activitats de l'Ajuntament de Palma (publicada en el BOIB núm. 175, de 13 de desembre de 2008, amb la modificació publicada en el BOIB núm. 70, de 12 de maig de 2011), que regula la dotació de serveis higiènics i vestidors.

4.7. Antiguitat: es valora positivament la menor antiguitat de l'immoble.

4.8. Situació: per motius funcionals, es valora positivament la proximitat dels immobles oferts a la seu central de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge, situada en el carrer la Palma, núm. 4, de Palma.

D'altra banda, són objecte de valoració l'oferta econòmica, així com les places d'aparcament.



5. REQUISITS JURÍDICS DE L'IMMOBLE

- 5.1. Escriptura pública de titularitat de l'immoble, inscrita en el Registre de la Propietat.
- 5.2. Certificat actualitzat del Registre de la Propietat, que acrediti la titularitat de l'immoble, les càrregues, les servituds, els gravàmens o les afeccions que pugui tenir, així com els límits i superfícies de l'immoble.
- 5.3. Certificat cadastral de l'immoble.
- 5.4. Certificat de l'eficiència energètica de l'immoble.
- 5.5. Conformitat de l'entitat bancària, en el cas que l'immoble estigui hipotecat.
- 5.6. Resguard acreditatiu de trobar-se al corrent del pagament de la quota de l'impost sobre béns immobles o certificat emès per l'ajuntament corresponent d'aquesta circumstància i que no té cap deute amb l'ajuntament.
- 5.7. Resguard acreditatiu d'estar al corrent del pagament de la taxa de residus sòlids urbans o certificat emès per l'ajuntament corresponent d'aquesta circumstància.
- 5.8. Certificat de l'ajuntament corresponent que expressi el règim urbanístic aplicable, si escau.
- 5.9. Certificat relatiu a l'estat de deutes de la comunitat de propietaris, si l'immoble està sota el règim de propietat horitzontal.
- 5.10. Cèdula urbanística. Cal presentar la cèdula urbanística en què consti que l'immoble és adequat a l'objecte descrit.
- 5.11. Cèdula d'habitabilitat. Cal presentar la cèdula d'habitabilitat en vigor del local o immoble.
- 5.12. Certificat d'accessibilitat de l'immoble ofert, d'acord amb la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears.
- 5.13. Informe de l'Ajuntament de Palma sobre l'ús, la idoneïtat de la ubicació i els paràmetres urbanístics (disposició addicional setena de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats en les Illes Balears).

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

- 5.14. Qualsevol altra documentació que amplii la informació tècnica sobre les condicions i característiques de l'immoble i totes aquelles circumstàncies que, d'acord amb el parer de la persona licitadora, es puguin tenir en compte per a una valoració millor de l'oferta presentada.
- 5.15. En el cas que la persona adjudicatària hagi de fer obres per complir tots els requisits, una declaració responsable del compromís de dur a terme les obres en un termini màxim de quatre mesos.

6. REQUISITS TÈCNICS DE L'IMMOBLE

- 6.1. Documentació descriptiva de les característiques generals de l'immoble:

- Plànols de situació.
- Plànols d'accessos.
- Plànol de l'immoble acotat en què s'expressin els metres quadrats útils. En aquest sentit, s'hi ha d'indicar si l'immoble compleix les característiques del plec de prescripcions tècniques, com també la superfície útil.
- Fotografies de l'immoble.
- Esquema de les instal·lacions.

- 6.2. Altres característiques de les instal·lacions

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

- Electricitat: tensió de 230/400V amb una reserva mínima de potència de 100 W/ m² ja disponible en el moment del lliurament.
- Instal·lació de fontaneria.

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

En el supòsit de no disposar de contracte ni de factures, cal presentar el butlletí d'instal·lacions elèctriques de baixa tensió.