

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

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

4535

Resolució de la consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors per la qual s'aproven l'expedient, el plec de condicions particular i el plec de prescripcions tècniques, i s'acorda l'obertura del procediment d'arrendament, per concurs públic, d'un immoble a Palma per ubicar la seu del centre del professorat IBSTEAM (AMBDE 1440/2022)

Fets

1. El 6 d'abril de 2022 es va rebre en la Direcció General del Tresor, Política Financera i Patrimoni (VALIB núm. identificador 90680), un ofici del secretari general de la Conselleria d'Educació i Formació Professional, de 5 d'abril de 2022, amb la documentació necessària per a la tramitació d'un arrendament per ubicar la seu del CEP IBSTEAM.

2. El 13 d'abril de 2022 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 per concertar l'arrendament per concurs públic d'un immoble a Palma per ubicar la seu del centre del professorat IBSTEAM.

<https://csv.caib.es/hash/1649834528887-421771923-4153597998748317308>

3. El 2 de maig de 2022 el Departament Jurídic i Administratiu de la Secretaria General de la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors va trametre un informe favorable respecte dels plecs i el model d'oferta econòmica.

<https://csv.caib.es/hash/1651489258460-428664153-3404536171686269263>

4. EL 6 de maig de 2022 la tècnica II del Servei de Patrimoni va emetre un informe favorable en relació amb l'expedient de referència amb el vistiplau de la cap del Servei de Patrimoni.

<https://csv.caib.es/hash/1651753112584-431231520-5060515316150693724>

5. Proposta de resolució de la directora general del Tresor, Política Financera i Patrimoni, 9 de maig de 2022.

<https://csv.caib.es/hash/1652078765602-431936787-2022362856557005658>

6. Informe favorable de fiscalització prèvia limitada per part de la Intervenció General, de 18 de maig de 2022.

<https://csv.caib.es/hash/1652794387803-436387335-2088447773028021518>

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. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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 l'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.

9. 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 i el plec de prescripcions tècniques que regiran el concurs.
3. Acordar l'obertura del procediment de concurs públic d'acord amb el que estableix la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i el Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei esmentada.

(Signat electrònicament: 30 de maig de 2022)

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 el Centre de Professorat IBSTEAM

Aprovat per Resolució de la consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors de 20 de maig de 2022, d'acord amb el que estableix 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, i havent-ne emès un informe favorable el Servei Jurídic de la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors el dia 2 de maig de 2022.

Contracte d'arrendament:

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

Descripció del contracte:

Òrgan de contractació: Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors.
Servei: Servei de Patrimoni.
Òrgan interessat: Conselleria d'Educació i Formació Professional.
Objecte del contracte: Arrendament d'un immoble per ubicar-hi la seu del Centre de Professorat (CEP) IBSTEAM, que presta servei com a centre de professorat per al foment de la competència digital i de l'àrea STEAM als centres no universitaris de la comunitat autònoma de les Illes Balears.
Exp. SEINCO: AMBDE 1440 /2022 Exp. Servei Patrimoni: SP
Necessitats administratives que s'han de satisfer: immoble per a la seu del CEP IBSTEAM.



Preu base de licitació del contracte: 1.113.600,00 euros, amb l'IVA inclòs, d'acord amb la taula que s'adjunta:

Partida pressupostària	Anualitats	Despesa
G/421D01/20200/00	2022	74.240,00 €
G/421D01/20200/00	2023	111.360,00 €
G/421D01/20200/00	2024	111.360,00 €
G/421D01/20200/00	2025	111.360,00 €
G/421D01/20200/00	2026	111.360,00 €
G/421D01/20200/00	2027	111.360,00 €
G/421D01/20200/00	2028	111.360,00 €
G/421D01/20200/00	2029	111.360,00 €
G/421D01/20200/00	2030	111.360,00 €
G/421D01/20200/00	2031	111.360,00 €
G/421D01/20200/00	2032	37.120,00 €

TOTAL	1.113.600,00 €
--------------	----------------

Codi CPV: 70130000-1

ÍNDEX

1. Caràcter i règim jurídic del contracte

- 1.1. Caràcter del contracte
- 1.2. Normativa del contracte

2. Disposicions generals

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

3. Capacitat per contractar

4. Licitació

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

5. Adjudicació i formalització del contracte

- 5.1. Mesa de Contractació
- 5.2. Obertura de les ofertes
- 5.3. Criteris d'adjudicació i valoració
- 5.4. Perfeccionament del contracte
- 5.5. Formalització del contracte

6. Execució del contracte

- 6.1. Reparacions i reformes
- 6.2. Pagaments





7. Extinció del contracte

7.1. 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 objecte d'aquest Plec és de caràcter privat.

1.2. Normativa aplicable

1. El 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 Reglament de desplegament d'aquesta Llei, 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. Per resoldre els dubtes i les llacunes que es puguin presentar s'aplicaran els principis de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP).

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

1. L'objecte d'aquest contracte és l'arrendament d'un immoble al terme municipal de Palma per ubicar-hi el Centre de Professorat (CEP) IBSTEAM, centre de professorat encarregat del foment de la competència digital i de l'àrea STEAM als centres docents no universitaris de la comunitat autònoma de les Illes Balears, i coordinador dels mecanismes de recuperació i resiliència per a la digitalització dels centres educatius de les Illes Balears. A aquest efecte, l'adjudicatari ha de formalitzar un contracte amb l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
2. L'immoble s'ha de trobar a una distància màxima de 15 km del centre de la ciutat. El punt de referència és l'edifici de l'Ajuntament de Palma.
3. La superfície útil de l'immoble ha d'estar compresa entre un mínim de 800 m² i un màxim de 1000 m².
4. No s'acceptaran ofertes d'immobles que no tinguin la superfície útil mínima exigida. S'acceptaran les ofertes que superin el màxim de 1000 m², sempre que no excedeixin de 1200 m², però no rebran cap puntuació pels metres de més.
5. Les referències que aquest Plec de condicions particulars fa a metres quadrats (m²) s'han d'entendre fetes a m² útils.
6. En tot cas, les propostes de licitació que es presentin han de reunir les condicions d'accessibilitat requerides per la normativa d'aplicació.
7. Per motius funcionals i de mobilitat es valorarà positivament que la ubicació de l'immoble disposi de bona comunicació i accés (parades de transport públic).

2.2. Pressupost del contracte

1. El preu màxim de l'oferta d'arrendament és de 111.360 € (amb l'IVA inclòs) anuals, és a dir, un màxim de preu d'arrendament de 9.280,00 € (amb l'IVA inclòs) mensuals. El preu màxim del metre quadrat és de 9,28 €/m² (amb l'IVA inclòs).
2. Els licitadors poden formular ofertes econòmiques que millorin el pressupost de licitació.
3. Les quanties econòmiques d'aquests plecs s'han d'entendre sempre amb l'IVA inclòs.

2.3. Existència de crèdit

1. Es fa constar que es disposa del crèdit per atendre les obligacions que es deriven del compliment del contracte fins que acabi.
2. El crèdit per atendre les obligacions econòmiques del contracte s'ha d'aplicar amb càrrec a la partida pressupostària 13601.421D01.20200.00 dels pressuposts de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a l'any 2022, o la que correspongui dels pressuposts corresponents dels exercicis posteriors.



2.4. Durada del contracte

1. La durada d'aquest contracte és de deu anys, comptadors des del dia de la signatura, de manera obligatòria per a la part arrendadora i potestativa per a la part arrendatària.
2. El període de carència serà d'un màxim de dos mesos a l'efecte de renda, que és el termini del qual disposa la propietat per realitzar les tasques d'adequació de l'immoble a què fa referència l'apartat 3.4 del Plec de prescripcions tècniques.
3. Així mateix, la part arrendatària pot —en qualsevol moment i amb un preavís de tres mesos— considerar finalitzat el contracte o les pròrrogues corresponents, de manera que l'obligació de pagar la renda queda limitada al darrer mes en què s'ha ocupat l'espai efectivament.
4. A l'acabament del contracte o de les pròrrogues prèvies, qualsevol de les parts ha de proposar una de les dues opcions següents, amb un preavís de com a mínim un mes d'antelació en el cas que el faci la part arrendatària i amb tres mesos d'antelació com a mínim en el cas que el faci la part arrendadora:
 - a) La voluntat expressa de prorrogar el contracte pel mateix període que el contracte principal prèvia tramitació, fiscalització (si escau) i aprovació de l'expedient de despesa corresponent. 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 la clàusula 2.5 d'aquest Plec.
 - b) La voluntat de no continuar amb el contracte o amb la pròrroga corresponent.

5. En cas contrari, això és, si no es proposa 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 de l'expedient de despesa mensual corresponent, sense 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.

2.5. 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 podrà actualitzar, prèvia justificació econòmica, de conformitat amb el sistema establert en l'article 4.6 de la Llei 2/2015, de desindexació de l'economia espanyola, segons el qual l'índex de variació anual aplicable és l'índex de preus del lloguer d'oficines.

2.6. Procediment i forma d'adjudicació

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

3. Capacitat per contractar

Poden contractar amb l'administració les persones físiques i les persones jurídiques que tinguin la capacitat legal necessària i no hi concorri cap de les circumstàncies que preveu l'article 71 de la LCSP. La capacitat s'ha d'acreditar en els termes que estableix el punt 4.3.1 d'aquest Plec.

4. Licitació

4.1. Presentació de proposicions

1. Per participar en el concurs que regula aquest Plec, el licitador ha de presentar la documentació exigida en el lloc i el termini que s'assenyali en l'anunci de publicació i, en tot cas, dins el termini màxim d'un mes comptador a partir del dia següent de la publicació de l'anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB).
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, diumenge o festiu, s'entén prorrogat al primer dia hàbil següent.
3. La presentació de proposicions pressuposa que l'interessat accepta incondicionalment les clàusules d'aquest Plec i que coneix el Plec de prescripcions tècniques del contracte, que s'haurà pogut examinar a les oficines indicades en l'anunci de licitació.
4. Les oficines receptores han de donar entrada a cada proposició en què consti el nom del licitador, la denominació de l'objecte de la licitació i el dia i l'hora de presentació. No es pot retirar la proposició una vegada que s'hagi presentat.
5. Quan la documentació s'envii per correu, el licitador ha de justificar la data de l'enviament a l'oficina de Correus i anunciar el mateix dia a l'òrgan de contractació, per missatge electrònic, que s'ha enviat l'oferta. Només s'admet si s'envia a l'adreça que s'expressi en l'anunci. Sense la concurrència d'ambdós requisits no s'admetrà la documentació en el cas que l'òrgan de contractació la rebi 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.
6. També s'admetran les proposicions presentades d'acord amb les disposicions legals i que compleixin els requisits que s'hi estableixen, sempre que tinguin entrada al registre de l'òrgan de contractació abans del dia i l'hora del terme final.
7. Cada licitador no pot presentar més d'una proposició referida al mateix immoble. La infracció d'aquesta norma dona lloc a la no





admissió de totes les propostes subscrites pel licitador.

4.2. Formalitats de les proposicions

1. Les proposicions han de constar en tres sobres tancats i signats pel licitador o per qui el representi. En cadascun s'ha de fer constar l'objecte del concurs (arrendament d'un immoble a Palma per ubicar-hi la seu del CEP IBSTEAM), el títol indicatiu del contingut i la denominació del licitador (amb el NIF, el nom i els llinatges de qui signi la proposició i el caràcter amb què ho fa). També s'hi han de fer constar el telèfon, el fax i l'adreça de correu electrònic de contacte.

2. Els títols dels sobres han de ser:

- Sobre A: «Documentació del titular».
- Sobre B: «Documentació tècnica i jurídica de l'immoble».
- Sobre C: «Proposta econòmica».

3. El sobre C ha de contenir el preu d'arrendament d'acord amb el model annex d'aquest Plec.

4. 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.

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

4.3. Contingut de les proposicions

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

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

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

b) Quant a la representació dels licitadors:

- Si no signa la proposició econòmica el titular registral de l'immoble, s'han 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) Una declaració responsable. S'ha d'incloure una declaració responsable que expressi:

- 1r. Que no està afectat de prohibició de contractar, d'acord amb l'article 71 de la LCSP.
- 2n. Que no està sotmès a cap dels supòsits a què es refereix la Llei 2/1996, de 19 de novembre, d'incompatibilitats dels membres del Govern i dels alts càrrecs de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- 3r. 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.
- 4t. Que no existeix cap arrendament, càrrega o gravamen més que els que consten en la certificació registral a què es refereix el certificat actualitzat del Registre de la Propietat.
- 5è. Que es compromet a respondre de totes les reclamacions de tercers que es puguin plantejar sobre l'immoble ofert.
- 6è. Que es troba al corrent del pagament dels diferents serveis de subministraments.

d) Pel que fa a la submissió jurisdiccional:

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

2. El sobre B ha de contenir els documents per acreditar que es compleixen els requisits que s'indiquen en els apartats 5, 6, 7 i 8 del Plec de prescripcions tècniques i l'article 86.b) del Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, i els criteris d'adjudicació de l'apartat a) dels requeriments funcionals. Aquests documents són:

- a) La cèdula d'habitabilitat en què consti que l'immoble és adequat a l'objecte descrit.
- b) L'escriptura pública de titularitat de l'immoble, inscrita en el Registre de la Propietat.
- c) Un 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 la superfície de l'immoble.
- d) Un certificat cadastral actualitzat de l'immoble.
- e) Documentació descriptiva, plànols d'emplaçament, plànols d'accessos i fotografies de l'immoble.
- f) El 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.

g) El resguard acreditatiu d'estar al corrent en el pagament de la taxa de residus sòlids urbans o certificat d'aquesta circumstància emès per l'ajuntament corresponent.

h) Un certificat relatiu a l'estat de deutes de la comunitat de propietaris, si l'immoble està en règim de propietat horitzontal.

i) Un certificat de l'eficiència energètica de l'edifici amb el justificant d'inscripció en el Registre de certificats d'eficiència energètica d'edificis de la Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

j) Un certificat d'accessibilitat de les finques proposades, d'acord amb la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears.

k) Una autorització expressa del licitador perquè la Fundació Bit, operadora del Govern de les Illes Balears, informi la Mesa de Contractació sobre la suficiència de fibra òptica de l'immoble que permeti la connectivitat a la xarxa corporativa del Govern de les Illes Balears. La Mesa de Contractació sol·licitarà a la Fundació Bit la informació sobre l'immoble abans d'elevat la proposta d'adjudicació a l'òrgan de contractació. Amb aquesta finalitat, el licitador haurà d'autoritzar expressament la Fundació Bit perquè pugui fer la consulta.

l) En edificis amb tipologia residencial d'habitatge col·lectiu de més de cinquanta anys d'antiguitat, d'acord amb l'article 125 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, l'informe d'avaluació d'edificis.

m) Plànols d'emplaçament tant de la proximitat al transport públic com de la proximitat a algun aparcament públic o privat.

n) Una declaració escrita i signada en què s'ha de fer constar el nombre de places d'aparcament ofertes, així com el mobiliari, si escau. En cas que no es presenti aquesta declaració, s'entendrà que no s'ofereix cap plaça d'aparcament ni mobiliari.

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

5. Adjudicació i formalització del contracte

5.1. Mesa de Contractació

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

- La directora general del Tresor, Política Financera i Patrimoni, que actua com a presidenta.
- Un vocal en representació de la Intervenció General de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- Un vocal en representació de l'Advocacia de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, designat per aquesta.
- Un vocal en representació de la Conselleria d'Educació i Formació Professional, designat per l'òrgan competent.
- Un vocal en representació del Servei de Patrimoni, que actua com a secretari.

5.2. Obertura de les ofertes

1. La Mesa ha de qualificar prèviament els documents presentats en els sobres A i B dins el termini i en la forma escaient. 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.

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

3. Una vegada acabat el termini establert per esmenar els errors, en un acte públic al lloc i en la data i l'hora que es comuniquin, 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.

4. Posteriorment, la Mesa ha d'elevat a la consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors 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. Abans de formular la seva proposta, la Mesa pot sol·licitar els informes tècnics que consideri convenients relacionats amb l'objecte del contracte, seguint les previsions de l'article 88.4 del Decret 127/2005, de 16 de desembre, de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

6. La consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors, mitjançant una resolució motivada, ha d'adjudicar el contracte de conformitat amb la proposta de la Mesa, excepte en el cas que consideri, per causes degudament raonades, que l'oferta més avantatjosa és una de diferent de la proposada per la Mesa. També pot declarar desert el concurs, mitjançant resolució motivada, per alguna de les causes que estableix l'article 89.1 del Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

5.3. Criteris d'adjudicació i valoració

Els criteris de valoració de les ofertes presentades són els que s'indiquen a continuació segons l'ordre decreixent d'importància:



a) Requeriments funcionals: fins a 42 punts. Per ordre decreixent d'importància i puntuació s'atorgaran de la manera següent:

1. Situació. S'ha de valorar amb un màxim de 12 punts. El paràmetre que es té en compte per assignar la puntuació és la proximitat al centre de la ciutat. El punt de referència és l'edifici de l'Ajuntament de Palma. La distància es computarà en metres lineals i s'establirà un radi màxim de 15 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 en l'apartat a).1 de la taula.

2. Proximitat al transport públic. Es valorarà amb un màxim de 10 punts la facilitat d'accés en transport públic. Aquesta puntuació es distribuïrà segons la baremació establerta en el punt a).2 de la taula. 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, que 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 m, s'obtindrà el màxim de puntuació. Els edificis amb aparcament públic o privat situat a més de 500 m no obtindran cap punt.

4. Superfície. Es valorarà amb un màxim de 10 punts. Les ofertes rebran puntuació segons la superfície extra de l'edifici ofert, d'acord amb el que s'exposa en la lletra a).4 de la taula. La superfície de l'edifici que interessa a la Conselleria d'Educació i Formació Professional oscil·la entre els 800 i els 1000 m². No s'acceptaran les ofertes d'immobles de menys de 800 m². S'acceptaran les ofertes d'immobles de més de 1000 m², sempre que no excedeixin de 1200 m², però no rebran cap puntuació addicional.

b) Oferta econòmica: fins a 20 punts. L'oferta econòmica més baixa (la que presenti un preu de l'arrendament mensual més baix) obtindrà 20 punts, i la resta d'ofertes es valoraran d'acord amb la fórmula següent:

$VN = PO_{\min} / PO_n \times 20$.

VN = valor de l'oferta.

PO_{min} = oferta més baixa.

PO_n = oferta que es valora.

c) Qualitat de l'edificació i criteris mediambientals: fins a 30 punts. Aquests punts es distribuïran de la manera següent:

1. Qualitat arquitectònica, dels materials i de les instal·lacions. Es valorarà amb un màxim de 10 punts la qualitat arquitectònica de l'immoble, tot considerant que es tracta d'un ús administratiu i institucional. També es valorarà la flexibilitat i versatilitat dels espais i que disposi de terra tècnica o fals sostre que faciliti la col·locació del cablejat. Els materials i les instal·lacions es valoraran en relació amb la durabilitat i el manteniment.

2. Viabilitat tècnica i funcional. Es valorarà amb un màxim de 10 punts la disponibilitat de llum natural als diferents espais, l'orientació i la protecció solar, la ventilació, el confort acústic, la versatilitat dels espais interiors i les instal·lacions sanitàries.

3. Criteri energètic i mediambiental. Es valorarà amb un màxim de 10 punts el comportament energètic eficient respecte al medi ambient de les propostes mitjançant el paràmetre de consum d'energia primària no renovable (kWh/m² any) determinat en el certificat d'eficiència energètica i es puntuarà com s'exposa en la lletra c) de la taula de puntuació.

d) Places d'aparcament. L'ofertament de places d'aparcament es valorarà fins a 5 punts segons el que s'exposa en la lletra d) de la taula, i s'entendrà que aquestes places s'inclouen dins el preu d'arrendament ofert. Si no s'ofereix cap plaça d'aparcament, no s'obtindrà cap punt.

e) Mobiliari. L'ofertament de mobiliari per a llocs de feina, consistents en taula d'escriptori, cadira d'escriptori i calaixera, es valorarà amb un màxim de 3 punts.

a) Requeriments funcionals		
a).1. Situació	Distància ≤ 5 km	12
	Distància > 5 i ≤ 15 km	6
	Màxim	12
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 m de l'edifici a la parada de transport públic més propera	6
	Distància entre 300,01 m i 400 m de l'edifici a la parada de transport públic més propera	4
	Distància entre 400,01 m i 500 m de l'edifici a la parada de transport públic més propera	2
	Distància > 500,00 m de l'edifici a la parada de transport públic més propera	0
	Màxim	10
	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 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	6





a).3. Proximitat d'aparcament públic o privat	Distància entre 300,01 m i 400 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	4
	Distància entre 400,01 m i 500 m 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	≥ 900 m ² i ≤ 1200 m ²	10
	≥ 800 m ² i < 900 m ²	5
	Màxim	10
b) Oferta econòmica		
	Màxim	20
c) Qualitat de l'edificació i criteris mediambientals		
	Qualitat arquitectònica, dels materials i de les instal·lacions	10
	Viabilitat tècnica i funcional	10
	Criteri energètic i mediambiental	
	Consum inferior a 100 (kWh/m ² any)	10
	Consum entre 100 i 150 (kWh/m ² any)	7
	Consum entre 150 i 250 (kWh/m ² any)	4
	Consum superior a 250 (kWh/m ² any)	0
	Màxim	30
4) Places d'aparcament		
	≥ 3 places d'aparcaments	5
	2 places d'aparcament	3
	1 plaça d'aparcament	2
	0 places d'aparcament	0
	Màxim	5
e) Mobiliari		
	≥ 20 llocs de feina consistents en taula d'escriptori, cadira d'escriptori i calaixera	3
	10-19 llocs de feina consistents en taula d'escriptori, cadira d'escriptori i calaixera	2
	1-9 llocs de feina consistents en taula d'escriptori, cadira d'escriptori i calaixera	1
	0 llocs de feina consistents en taula d'escriptori, cadira d'escriptori i calaixera	0
	Màxim	3
	MÀXIM TOTAL	100

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

1. El contracte s'ha de perfeccionar mitjançant la signatura de les parts.

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

- Pagar els anuncis d'aquesta licitació.
- Comparèixer davant l'òrgan de contractació per formalitzar el contracte administratiu.
- Aportar els certificats que acreditin que està al corrent 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

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

1. La part arrendadora està obligada a fer —sense dret a incrementar la renda per aquest motiu— 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.
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.
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 i d'electricitat i de climatització, tot prenent les mesures oportunes perquè aquestes modificacions no afectin la resta de l'edifici (tot això sense que repercutixin en la renda pactada).
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 perjudicar l'immoble. La part arrendatària pot retirar les altres obres o instal·lacions.

6.2. Pagaments

1. La part arrendadora té el dret a la contraprestació econòmica prevista en el contracte, que s'ha de fer efectiva mensualment per transferència bancària, i que és la quantitat resultant de dividir entre dotze el preu d'adjudicació anual (amb l'IVA inclòs), amb les retencions prèvies que corresponguin.
2. La part arrendatària començarà a pagar una vegada l'immoble estigui a disposició de la Conselleria d'Educació i Formació Professional, concretament del CEP IBSTEAM.
3. Són a càrrec de la part arrendadora:
 - a) Les despeses extraordinàries de manteniment, reforma o millora de l'immoble.
 - b) Els tributs relacionats amb la propietat de l'immoble arrendat.
 - c) Les despeses extraordinàries de la comunitat de propietaris.
4. Són a càrrec de la part arrendatària:
 - a) Els subministraments (aigua, electricitat, telefonia i altres) que es produeixin com a conseqüència de l'activitat que es dugui a terme a l'immoble.
 - b) Les despeses ordinàries de manteniment, reforma o millora derivades de l'ús de l'immoble arrendat.
 - c) Les despeses ordinàries de la comunitat, si n'hi ha.
 - d) Els tributs que tinguin com a causa l'activitat que es dugui a terme a l'immoble arrendat.

7. Extinció del contracte

7.1. Resolució per incompliment en l'adequació de l'immoble

Si per causa imputable a l'arrendador l'adequació de l'immoble no s'ajusta a les condicions proposades, serà motiu de resolució del contracte sense que es pugui generar cap indemnització a favor de l'arrendador per l'adaptació realitzada. També és motiu de resolució del contracte l'incompliment del termini màxim de dos mesos, des de la signatura del contracte, per fer-hi les adaptacions que conté el punt 3 del Plec de prescripcions tècniques.

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

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

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 pertocuin, així com del recurs contenciós administratiu.
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.

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 ubicar la seu del CEP IBSTEAM que presta servei com a centre de professorat per al foment de la competència digital i STEAM i impulsa el pla digital dels centres docents no universitaris de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
2. Que em comprometo, en nom propi / en nom de l'empresa que represent, a executar el contracte amb subjecció estricta als requisits i a les condicions estipulats en els plecs de condicions particulars i de prescripcions tècniques particulars, pels imports següents:

Preu de l'arrendament anual

Preu anual (IVA inclòs):

..... € (en xifres), euros (en lletres)

Preu de l'arrendament mensual

Preu mensual (IVA inclòs):

..... € (en xifres), euros (en lletres)

Preu del m2 mensual

Preu/m2/mes (IVA inclòs):

..... € (en xifres), euros (en lletres)

Notes:

1. Les ofertes de preu de l'arrendament anual, preu de l'arrendament mensual i preu del m2 mensual no poden superar el pressupost del contracte establert al punt 2.2 d'aquest Plec.
2. Les ofertes esmentades s'han d'indicar amb dos decimals.

..... d de 2022.....

[signatura del licitador]

**Plec de prescripcions tècniques particulars per contractar l'arrendament d'un immoble a Palma per ubicar-hi el Centre de Professorat IBSTEAM****ÍNDEX**

1. Objecte
2. Localització i superfície
3. Característiques de l'immoble
4. 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 contracte és l'arrendament d'un immoble al terme municipal de Palma per ubicar-hi el Centre de Professorat (CEP) IBSTEAM, que s'encarrega del foment de la competència digital i l'àrea STEAM als centres docents no universitaris de la comunitat autònoma de les Illes Balears i de coordinar els mecanismes de recuperació i resiliència per a la digitalització dels centres educatius de les Illes Balears. A aquest efecte, l'adjudicatari ha de formalitzar un contracte amb l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

2. Localització i superfície

1. Quant a la localització, l'immoble ha d'estar ubicat en el terme municipal de Palma, a una distància màxima de 15 km del centre. El punt de referència és l'edifici de l'Ajuntament de Palma.
2. Pel que fa a la superfície, la superfície útil ha de ser entre 800 m² i 1000 m². Les referències que aquest Plec de condicions fa a metres quadrats (m²) s'han d'entendre fetes a m² útils.

3. Característiques de l'immoble

1. L'immoble ha de ser diàfan, estar preferentment en una sola planta, disposar d'entrada pròpia i complir amb la normativa d'accessibilitat. En el cas d'estar distribuït en dues plantes, s'haurà de garantir una planta amb una superfície mínima de 600 m².
2. L'immoble ha de disposar com a mínim de tres banys: un per a homes i un per a dones, amb un mínim de dos inodors i dos lavabos cadascun, i un bany, amb lavabo i inodor, que compleixi la normativa vigent d'accessibilitat.
3. L'immoble ha de comptar amb terra enrajolat o parquet i parets pavimentades; a més, ha d'estar dotat d'instal·lació elèctrica, climatització, lampisteria i telecomunicacions amb telefonia i cobertura de fibra òptica que permeti la connectivitat de l'immoble a la xarxa corporativa del Govern de les Illes Balears. Les esmentades instal·lacions han de fer possible una posterior organització i distribució de l'immoble a la finalitat contractual. Per aquest motiu, l'adjudicatari ha d'autoritzar l'Administració a fer les modificacions i/o adaptacions necessàries per condicionar-lo.
4. En el supòsit que l'immoble no disposi d'alguns dels elements anteriors, el licitador es compromet, en el cas de ser adjudicatari del contracte, a fer la pavimentació, les obres, les instal·lacions i les adaptacions necessàries per al contracte en un termini màxim de dos mesos des de la signatura del contracte d'arrendament. Aquest termini es computarà com de carència de la renda.
5. Es valorarà el fet que l'immoble disposi de mobiliari (taula i cadira d'escriptori i calaixera) per a un màxim de vint llocs de feina, d'acord amb la puntuació determinada en el punt 5.3.e) del Plec de condicions particulars.
6. L'arrendador s'obliga a sol·licitar totes les llicències o permisos que siguin necessaris, així com a entregar l'immoble adequat a l'objecte del contracte i amb plena disponibilitat per a la part arrendatària.
7. En el cas que per causa imputable a l'arrendador l'adequació no s'ajusti a les condicions proposades, aquest fet serà motiu de resolució del contracte sense que es pugui generar cap indemnització en favor de l'arrendador per l'adaptació realitzada o el termini de carència transcorregut.

4. Proximitat al transport públic

Es valorarà positivament la facilitat d'accés en transport públic, d'acord amb els criteris de valoració establerts en el punt 5.3.a).2 del Plec de condicions particulars d'aquest concurs.

5. Cèdula urbanística

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



6. Requisits jurídics de l'immoble

Els requisits jurídics que ha de complir l'immoble s'han de justificar amb la documentació següent:

- a) L'escriptura pública de titularitat de l'immoble, inscrita en el Registre de la Propietat.
- b) Un 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 la superfície de l'immoble.
- c) Un certificat cadastral actualitzat de l'immoble.
- d) El resguard acreditatiu d'estar al corrent en el pagament de l'impost sobre béns immobles o un certificat d'aquesta circumstància i que no es té cap deute amb l'ajuntament emès per l'ajuntament corresponent.
- e) El resguard acreditatiu d'estar al corrent en el pagament de la taxa de residus sòlids urbans o certificat d'aquesta circumstància emès per l'ajuntament corresponent.
- e) Un certificat relatiu a l'estat de deutes de la comunitat de propietaris, si l'immoble és en règim de propietat horitzontal.
- f) Un certificat de l'eficiència energètica de l'edifici amb el justificant d'inscripció en el Registre de certificats d'eficiència energètica d'edificis de la Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic del Govern de les Illes Balears.
- g) Un certificat d'accessibilitat de les finques proposades, d'acord amb la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears.
- i) En edificis amb tipologia residencial d'habitatge col·lectiu de més de cinquanta anys d'antiguitat, d'acord amb l'article 125 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, l'informe d'avaluació d'edificis.

7. Requisits tècnics de l'immoble

Els requisits tècnics que ha de complir l'immoble s'han de justificar amb la documentació següent:

a) Documentació descriptiva de les característiques generals de l'immoble:

- Plànols de situació.
- Plànols d'accessos.
- Un plànol acotat de l'immoble 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.
- Un esquema de les instal·lacions.

b) Documentació acreditativa del subministrament de fibra òptica. La Fundació Bit és l'encarregada d'acreditar la suficiència de la fibra òptica per a la connectivitat a la xarxa corporativa del Govern de les Illes Balears. Amb aquesta finalitat, el licitador haurà d'autoritzar l'operadora Fundació Bit per tal que consulti a Telefónica España si l'immoble disposa de la fibra òptica necessària per a la connectivitat a la xarxa esmentada.

8. Altres característiques de les instal·lacions

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

- Electricitat: potència de 100 kW.
- Instal·lació de fontaneria.
- Fals sostre i/o terra tècnic.
- Climatització.
- Espai per a centre de processament de dades (CPD o centre de dades).

2. 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.

