

Sección V. Anuncios
Subsección primera. Contratación Pública
ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA
CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

12936

Resolución de la Consejera de Hacienda y Administraciones Públicas de 15 de julio de 2015, por la que se aprueban los pliegos de cláusulas administrativas particulares, de prescripciones técnicas y el modelo de oferta económica para el arrendamiento de un inmueble en el término municipal de Manacor, mediante concurso público, para destinarlo a una oficina del SOIB en Manacor (AMBDE 2145/2015)

Hechos

1. El presidente del SOIB, el 15 de abril de 2015, instó el inicio de un procedimiento para concertar el arrendamiento, mediante concurso público, de un local en Manacor.
2. El Servicio de Ocupación de las Islas Baleares (SOIB) envió, mediante escrito de 12 de mayo de 2015, la documentación adecuada para tramitar un expediente de alquiler de un inmueble en Manacor.
3. El Jefe del Servicio de Asuntos Generales del SOIB emitió un informe, el 15 de abril de 2015, en el que se justifica la necesidad de arrendar un inmueble para destinarlo a oficina del SOIB en Manacor, ya que la oficina que actualmente se utiliza "presenta una serie de deficiencias que no se pueden subsanar".
4. Se adjunta al expediente un informe justificativo, firmado por el Jefe del Servicio de Asuntos Generales, sobre la adecuación del precio del arrendamiento con los precios de mercado que se corresponden a inmuebles de condiciones similares ubicados en Manacor.
5. Forma parte de la documentación presentada la Propuesta de resolución de autorización y disposición del crédito, el certificado de la UGE de reserva de crédito adecuado y suficiente, el documento RF y la certificación de gastos plurianuales, que se han aportado adjuntos al oficio de 12 de mayo de 2015.
6. También se adjuntan los correspondientes borradores de los pliegos de condiciones particulares y de prescripciones técnicas que regirán el concurso.
7. El 18 de mayo de 2015, el Consejero de Hacienda y Presupuestos dictó la Resolución ordenando el inicio del procedimiento.
8. Se considera, además, el informe favorable emitido por un técnico de la Dirección General del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio el 25 de mayo de 2015, así como el resto de la documentación que consta en el expediente.
9. El 15 de junio de 2015 se emitió, por parte de los servicios jurídicos de la Consejería de Hacienda y Presupuestos, un informe relativo a los pliegos de condiciones particulares y de prescripciones técnicas que regirán el contrato de arrendamiento.
10. El 10 de julio de 2015 se emitió informe favorable de fiscalización previa limitada por parte de la Intervención Delegada.

Fundamentos de Derecho

1. El artículo 65 y siguientes de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, el Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla, y demás disposiciones aplicables.
2. El Código Civil y la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

3. El Decreto Legislativo 1/2005, de 24 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de finanzas de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares y la normativa que la desarrolla.

4. Decreto 8/2015, de 2 de julio, de la Presidenta de las Islas Baleares, por el que se determina la composición del Gobierno y establece la estructura de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (*Boletín Oficial de las Islas Baleares* núm. 97 ext., de 2 de julio).

5. Decreto 9/2015, de 2 de julio, de la Presidenta de las Islas Baleares, por el que se dispone el nombramiento de los miembros del Gobierno de las Islas Baleares (*Boletín Oficial de las Islas Baleares* núm. 97 ext., De 2 de julio)

6. Decreto 12/2015, de 2 de julio, de la Presidenta de las Islas Baleares, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (*Boletín Oficial de las Islas Baleares* núm. 97 ext., de 2 de julio).

Resolución

1. Aprobar los pliegos de cláusulas administrativas particulares, de prescripciones técnicas y el modelo de oferta económica que regirán el concurso.

2. Acordar la apertura del procedimiento de concurso público, de acuerdo con lo establecido en la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares y el Decreto 127 / 2005, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la referida Ley.

Palma de Mallorca, 15 de julio de 2015

La Consejera de Hacienda y Administraciones Públicas

Catalina Cladera i Crespi

Pliego de condiciones particulares para contratar el arrendamiento de un inmueble como oficina de empleo del SOIB en Manacor

Aprobado por Resolución de la Consejera de Hacienda y Administraciones Públicas día de de 2015, de acuerdo con lo establecido en el artículo 134.2, en conexión con el artículo 84, del Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, aprobado por el Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, habiendo emitido informe el Servicio Jurídico de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas día 15 de junio de 2015.

Contrato de arrendamiento:

- Procedimiento de adjudicación: abierto
- Forma de adjudicación: concurso
- Tramitación: ordinaria

Descripción del contrato:

Órgano de contratación: Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas
Servicio: Servicio de Patrimonio
Órgano interesado: Servicio Empleo Islas Baleares
Objeto del contrato: arrendamiento de un inmueble como oficina de empleo del SOIB en Manacor
Exp. SEINCO: AMBDE 2145/2015 N°. exp. Patrimonio: 145 / 2015
Necesidades administrativas a satisfacer: ubicación del personal del SOIB-SEPE en una oficina de empleo para atención ciudadana.
Precio base de licitación del contrato: 483.879,00€, IVA incluido, distribuido de la siguiente forma:
Anualidad 2015 15.609,00€ (76101.322D01.20200.00 76219)
Anualidad 2016 46.827,00€ (76101.322D01.20200.00)
Anualidad 2017 46.827,00€ (76101.322D01.20200.00)
Anualidad 2018 46.827,00€ (76101.322D01.20200.00)
Anualidad 2019 46.827,00€ (76101.322D01.20200.00)
Anualidad 2020 46.827,00€ (76101.322D01.20200.00)
Anualidad 2021 46.827,00€ (76101.322D01.20200.00)
Anualidad 2022 46.827,00€ (76101.322D01.20200.00)
Anualidad 2023 46.827,00€ (76101.322D01.20200.00)
Anualidad 2024 46.827,00€ (76101.322D01.20200.00)
Anualidad 2025 46.827,00€ (76101.322D01.20200.00)
Código CPV: 08 70130000-1





1. Carácter y régimen jurídico del contrato

1.1. Carácter del contrato

El contrato de que es objeto este Pliego es de carácter privado.

1.2. Normativa aplicable

1.2.1 Este contrato es de naturaleza privada y se regirá, en cuanto a su preparación, tramitación y adjudicación, por la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, por su Reglamento de desarrollo, aprobado por el Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, y por las cláusulas contenidas en este Pliego y el Pliego de prescripciones técnicas, y se aplicarán los principios del texto refundido de la Ley de contratos del sector público, RDL 3/2011 para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

1.2.2 En cuanto a los efectos y la extinción de este contrato, se regirá por lo previsto en este Pliego y el Pliego de prescripciones técnicas, el contrato que se formalice, así como por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) y, supletoriamente, por el Código Civil.

2. Disposiciones generales

2.1 Objeto del contrato

2.1.1 El objeto de este contrato es el arrendamiento de un inmueble para oficina de empleo del SOIB en Manacor. A tal efecto, el adjudicatario debe formalizar un contrato con la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

2.1.2 El inmueble debe tener una superficie edificada útil mínima de 450 m², que se valorará de acuerdo con lo previsto en el punto 5.3 de este Pliego. No se aceptarán ofertas de inmuebles que no tengan la superficie exigida.

2.2 Presupuesto del contrato

2.2.1 El precio máximo de la oferta es de € 399.900,00, IVA excluido (5 euros el metro cuadrado). Los licitadores pueden formular ofertas económicas que mejoren a la baja el tipo establecido.

2.2.2 En este precio se considerarán incluidos los gastos generales y de servicios, expresamente los gastos de comunidad (si los hay). Los gastos individualizadas, como el consumo de energía eléctrica, los gastos de telefonía y los gastos de energía para la calefacción y la climatización, individualizadas mediante un contador y / o un contrato con la compañía suministradora del servicio, a cargo de la parte arrendataria.

2.3 Existencia de crédito

2.3.1 Se hace constar que se dispone del crédito para atender las obligaciones que se deriven del cumplimiento del contrato hasta que finalice.

2.3.2 El crédito para atender las obligaciones económicas del contrato se aplicará a cargo de la partida presupuestaria 76101.322D01.20200.00 76219 del presupuesto de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares para el ejercicio de 2015.

2.3.3 Según lo establecido en los artículos 44.1 del Texto refundido de la Ley de Finanzas, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2005, de 24 de junio, y 134.1 d del Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, aprobado por el Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, la efectividad de este contrato -como también de las posibles prórrogas en los años sucesivos- queda condicionada a la existencia de crédito presupuestario suficiente y adecuado para atender las obligaciones derivadas del contrato en el presupuesto del ejercicio correspondiente.

2.4 Duración del contrato

2.4.1 La duración de este contrato es desde la firma del contrato, prevista para el 1 de septiembre de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2025 de manera obligatoria para la parte arrendadora y potestativa para la arrendataria.

2.4.2 Asimismo, la parte arrendataria puede -en cualquier momento y con un preaviso de tres meses- considerar finalizado el contrato, por lo que la obligación de pago de la renta queda limitada al último mes en que se haya ocupado el espacio efectivamente.

2.4.3 El contrato de arrendamiento se puede prorrogar de forma tácita, por el mismo periodo que el contrato principal, en caso de que ninguna de las partes contratantes no se manifieste en sentido contrario, mediante un preaviso con al menos tres meses de antelación a la terminación del contrato o de sus prórrogas respectivas.





2.5 Revisión de precios

2.5.1 La renta anual se revisará de acuerdo con las variaciones derivadas del índice nacional de precios de consumo (IPC) que anualmente determine el Instituto Nacional de Estadística.

2.5.2 La actualización se hará por anualidades vencidas a contar desde la fecha de vigencia del contrato y en la forma prevista en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2.6 Procedimiento y forma de adjudicación

La adjudicación del contrato se llevará a cabo mediante un concurso público por el procedimiento ordinario, previsto en los artículos 133 y 134, en conexión con los artículos 84 y concordantes del Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, aprobado por el Decreto 127/2005, de 16 de diciembre.

3. Capacidad para contratar.

Pueden contratar con la Administración las personas físicas, las agrupaciones de éstas que estén legalmente constituidas y las personas jurídicas que, teniendo la capacidad legal necesaria, no estén comprendidas en cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 49 del texto refundido de la Ley de contratos del sector público, RDL 3/2011, de contratos del sector público. La capacidad se debe acreditar en los términos establecidos en la cláusula 4.3.1 de este Pliego.

4. Licitación

4.1 Presentación de proposiciones

4.1.1 Para participar en el concurso que regula este Pliego, el licitador debe presentar la documentación exigida en el lugar y el plazo que se señale en el anuncio de publicación (un mes como mínimo, a contar a partir del día de la publicación del anuncio en el BOIB).

4.1.2 Todos los plazos se entenderán referidos a días naturales, salvo que se indique expresamente que son días hábiles. Si el término final indicado es sábado o festivo, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

4.1.3 La presentación de proposiciones presupone que el interesado acepta incondicionalmente las cláusulas de este Pliego y que conoce el pliego de prescripciones técnicas del contrato que se habrán podido examinar en las oficinas indicadas en el anuncio de licitación.

4.1.4 Las oficinas receptoras darán entrada a cada proposición en la que conste el nombre del licitador, la denominación del objeto de la licitación y el día y hora de presentación. No se puede retirar la proposición una vez que se haya presentado.

4.1.5 Cuando la documentación se envíe por correo, el licitador deberá justificar la fecha del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación -mediante télex, fax, telegrama o mensaje electrónico- que se ha enviado la oferta el mismo día. En el último caso -por correo electrónico- sólo se admite si se envía a la dirección que se exprese en el anuncio. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la documentación si el órgano de contratación con posterioridad a la fecha y la hora final del plazo señalado en el anuncio. Sin embargo, una vez transcurridos los diez días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la documentación, ésta no se admitirá en ningún caso.

4.1.6 También se admitirán las proposiciones presentadas de acuerdo con las disposiciones legales y que cumplan los requisitos establecidos, siempre que tengan entrada en el registro del órgano de contratación antes del día y la hora del término final.

4.1.7 Cada licitador no podrá presentar más de una proposición referida al mismo inmueble. La infracción de esta norma dará lugar a la no admisión de todas las propuestas suscritas.

4.2 Formalidades de las proposiciones

4.2.1 Las proposiciones constarán en tres sobres cerrados y firmados por el licitador o por quien lo represente; en cada uno se hará constar el objeto del concurso, el título indicativo del contenido y la denominación del licitador (con el NIF, el nombre y los apellidos de quien firme la proposición y el carácter con que lo hace). También se hará constar el teléfono y el fax de contacto.

4.2.2 Los títulos de los sobres deben ser:

- a) Sobre A "Documentación del titular. Arrendamiento de un inmueble para oficina de empleo del SOIB en Manacor "
- b) Sobre B "Documentación técnica y jurídica del inmueble. Arrendamiento de un inmueble para oficina de empleo del SOIB en Manacor "
- c) Sobre C "Propuesta económica. Arrendamiento de un inmueble para oficina de empleo del SOIB en Manacor "





4.2.3 Los documentos deben ser originales o copias autenticadas por un notario o la autoridad administrativa competente y deberán estar escritos en una de las lenguas oficiales de las Islas Baleares o traducidos oficialmente a una de ellas.

4.2.4 Las declaraciones o compromisos que se presenten deberán estar firmados por quien acredite poder legal suficiente.

4.3 Contenido de las proposiciones

4.3.1 El sobre A contendrá la siguiente documentación:

A) En cuanto a la personalidad y la capacidad del licitador

- Si el candidato es una persona física, debe presentar su DNI o, en su caso, pasaporte.
- Si el candidato es una comunidad de bienes, debe presentar su NIF y la escritura de constitución.
- Si el candidato es una comunidad de vecinos, debe presentar el NIF, el acta fundacional y el acuerdo de la junta que acredita la representación de quien actúa en su nombre y del que permite alquilar el inmueble.
- Si el candidato es una persona jurídica, deberá presentar el NIF de la empresa y la escritura de constitución y / o modificación, debidamente adaptada a la ley e inscrita en el Registro Mercantil.
- Todo ello sin perjuicio de que el licitador propuesto como adjudicatario tenga que aportar, en el plazo máximo de cinco días hábiles, los certificados que acrediten que está al corriente de las obligaciones con la Seguridad Social y la Administración tributaria impuestas por las disposiciones vigentes, salvo que ya las haya presentadas en el sobre de documentación administrativa.

B) En cuanto a la representación de los licitadores:

Si no firma la proposición económica el titular registral del inmueble, se incluirá también la escritura de apoderamiento inscrita debidamente, en su caso, en el Registro Mercantil a favor de la persona que tenga poder suficiente para contratar con la órgano de contratación correspondiente en este contrato.

C) Declaración responsable:

Declaración responsable ante un funcionario debidamente autorizado o un notario público u organismo profesional cualificado que exprese: a) que no está afectado de prohibición de contratar, de acuerdo con el artículo 49 de la LCSP; b) que no está sometido a ninguno de los supuestos a que se refiere la Ley 2/1996, de 19 de noviembre, de incompatibilidades de los miembros del Gobierno y de los altos cargos de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, y c) que está en el corriente de las obligaciones legales y tributarias con el Estado, con la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares y con la Seguridad Social.

D) Sumisión jurisdiccional:

Si se trata de empresas extranjeras, deberán presentar ante el órgano de contratación una declaración de someterse a la jurisdicción de los juzgados y tribunales de Palma de cualquier orden, para todas las incidencias que, de forma directa o indirecta, puedan derivarse del contrato, con renuncia expresa, si procede, de su propio fuero jurisdiccional. También en el caso de empresas nacionales que tengan una jurisdicción diferente.

4.3.2 El sobre B contendrá los documentos que acrediten que se cumplen los criterios de adjudicación indicados en el Pliego de prescripciones técnicas, que, como mínimo, deben incluir:

- Escritura pública justificativa de la titularidad del inmueble.
- Certificado actualizado del registro de la propiedad, que acredite la titularidad del inmueble, las cargas, las servidumbres, los gravámenes o las afecciones que pueda tener, así como los límites y la superficie del inmueble.
- En el supuesto de hipoteca o de otras cargas sobre el inmueble derivados de deudas bancarias, el documento de conformidad del banco con el arrendamiento.
- En caso de que se trate de un edificio en régimen de propiedad horizontal, el título constitutivo de la propiedad por pisos o locales.
- Certificación catastral actualizada del inmueble.
- Documentación descriptiva de las características generales del local (planos de situación, planos de accesos, plano del local acotado en el que se expresen los metros cuadrados útiles, así como fotografías del local). En este sentido, se indicará el local o los locales que se ofrecen y que cumplen las características del pliego de prescripciones técnicas, así como la superficie útil.
- Resguardo acreditativo de estar al corriente del pago de la cuota del impuesto de bienes inmuebles correspondiente al año anterior.
- Certificado relativo al estado de las deudas de la comunidad de propietarios, en su caso.
- Cualquier otra documentación que amplíe la información técnica sobre las condiciones y características del inmueble y todos los aspectos que, según el criterio del licitador, se quieran incluir y que resulten relevantes para valorar mejor la oferta presentada, especialmente los gastos no incluidos que tengan que ser a cargo de la parte arrendataria.





4.3.3 El sobre C contendrá la oferta económica expresada claramente en letras y en números, sin errores, omisiones ni obstáculos para interpretarla correctamente, y firmada debidamente por quien tenga poder suficiente. El licitador deberá presentar una sola oferta económica según el modelo anexo a este Pliego. La oferta debe ser firme y se mantendrá al menos durante un plazo de tres meses a partir de haberla presentado.

5. Adjudicación y formalización del contrato

5.1 Mesa de Contratación

De acuerdo con el artículo 134 del Reglamento de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en conexión con el artículo 87.2, la Mesa de Contratación quedará constituida de como sigue:

1. Como presidente, el Director General competente en materia de patrimonio.
2. Un vocal representante de la Intervención General de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.
3. Un vocal representante y designado por la Abogacía de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.
4. Un vocal representante de la consejería u organismo interesado, designado por el órgano competente.
5. Un vocal representante del servicio de Patrimonio, que actuará como secretario.

5.2 Apertura de las ofertas

5.2.1 La Mesa calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma en los sobres A y B. Si en la documentación presentada se detectan defectos u omisiones para subsanar, este hecho se notificará al interesado y se le concederá un plazo no superior a tres días hábiles para que los subsane.

5.2.2 La Mesa puede considerar la no presentación de la documentación o la presentación inadecuada como motivo de exclusión.

5.2.3 De las actuaciones y de las reuniones que se lleven a cabo en cumplimiento de las fases previstas en los apartados 5.2.1 y 5.2.2, se extenderá el acta correspondiente.

5.2.4 Una vez finalizado el plazo establecido para subsanar los errores, en un acto público, en el lugar y fecha y hora señalados en el anuncio, la Mesa debe dar cuenta de las proposiciones recibidas y aceptadas, debe abrir y leer el sobre C y extender el acta correspondiente.

5.2.5 Después, la Mesa elevará al Consejero competente en materia de patrimonio las proposiciones recibidas junto con el acta, la documentación pertinente y la propuesta de adjudicación provisional del contrato, según los criterios y las ponderaciones indicadas en el punto 5.3 de este Pliego.

5.2.6 Antes de formular su propuesta, la Mesa puede solicitar los informes técnicos que considere convenientes, relacionados con el objeto del contrato, siguiendo las previsiones de los artículos 82 y 83 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

5.2.7 En el plazo máximo de 45 días a contar desde la apertura de las proposiciones, el Consejero competente en materia de patrimonio, mediante resolución motivada, adjudicará el contrato de conformidad con la propuesta de la Mesa, salvo en el caso de que considere, por causas debidamente razonadas, que la oferta más ventajosa es distinta de la propuesta por la Mesa. También puede declarar desierto el concurso, y motivar su resolución, por alguna de las causas establecidas en el artículo 89.1 del Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

5.3 Criterios de adjudicación y valoración

5.3.1 Los criterios de valoración de las ofertas presentadas son los siguientes, siguiendo un orden decreciente de importancia:

- a) Hasta 20 puntos, por la superficie útil
- b) Hasta 20 puntos, por la oferta económica.
- c) Hasta 20 puntos, para la ubicación del local ofrecido.
- d) Hasta 20 puntos, para la mejor adaptabilidad del inmueble a las necesidades a cubrir los dos organismos SOIB-SEPE.
- e) Hasta 20 puntos, por metros cuadrados de ventanas o vidrieras exteriores.

5.3.2 Forma de evaluar los criterios:

a) superficie	> 700 m ²	20
	600-699 m ²	17
	550-599 m ²	15





	500-549 m ²	12
	450-499 m ²	6
	MÁXIMO	20
b) oferta económica	5,00 euros/m ²	0
	rebaja precio m ² <10%	2
	rebaja precio m ² entre 10% y 20%	4
	rebaja precio m ² entre 20% y 30%	8
	rebaja precio m ² entre 30% y 40%	12
	rebaja precio m ² entre 40% y 50%	16
	rebaja precio m ² > 50%	20
	MÁXIMO	20
c) ubicación; proximidad a plaza de Sa Bassa	0-200 m	20
El técnico designado por el SOIB hará las medidas necesarias para determinar la distancia de los inmuebles ofertados del sitio determinado como Centro según el punto 3 del PPT	201-400 m	15
	401-800 m	10
	800 - 1 km	6
	> 1 km	3
	MÁXIMO	20
d) mejor adaptabilidad del inmueble a las necesidades de los organismos SOIB-SEPE		
Este criterio se valorará mediante un informe valorativo de cada una de las ofertas presentadas. En este informe se valorarán y justificarán las posibilidades del inmueble en cuanto a la distribución de los espacios según lo establecido en el punto 2 del PPT. Inmuebles similares recibirán la misma puntuación	MÁXIMO	20
e) metros cuadrados de ventanas o vidrieras exteriores		
El máximo de puntos se otorgarán al inmueble que cuente con el mayor número de m2 de ventanas o vidrieras, y el resto de forma proporcional		
	MÁXIMO	20
	MÁXIMO TOTAL	100

5.3.3 Forma de acreditar los criterios de adjudicación: el cumplimiento de los criterios se acreditará mediante declaraciones escritas y firmadas, los documentos justificativos que se consideren convenientes y suficientes y la inspección ocular de los edificios ofrecidos.

5.4 Perfeccionamiento del contrato

5.4.1 El contrato se perfeccionará mediante la adjudicación realizada por el órgano de contratación competente, de conformidad con la legislación de patrimonio.

5.4.2 La adjudicación se notificará al adjudicatario, que debe llevar a cabo las siguientes actuaciones:

- a) Pagar los anuncios de esta licitación.
- b) Comparecer ante el órgano de contratación para formalizar el contrato administrativo.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/123/928409





c) Aportar los certificados que acrediten que está al corriente de las obligaciones con la Seguridad Social y la Administración tributaria.

5.5 Formalización del contrato

5.5.1 El contrato se formalizará en documento administrativo, según el modelo anexo al Pliego, en el plazo de 30 días a contar desde el día siguiente de haber recibido la notificación de la adjudicación.

5.5.2 Si el contratista lo solicita, el contrato puede elevarse a escritura pública, si bien los gastos de otorgarla serían a su cargo. En este supuesto el arrendador está obligado a entregar una copia simple a la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

6. Ejecución del contrato

6.1 Reparaciones y reformas

6.1.1 La parte arrendadora está obligada a hacer -sin derecho a incrementar la renta por ello- todas las reparaciones necesarias para conservar el local en las condiciones de habitabilidad para el uso convenido, salvo cuando el deterioro que se debe reparar sea imputable a la parte arrendataria, según lo dispuesto en los artículos 1563 y 1,564 del Código Civil.

6.1.2 En caso de que se tengan que hacer obras en el local arrendado, la parte arrendataria deberá presentar a la arrendadora un proyecto para su autorización.

6.1.3 La parte arrendataria puede modificar la configuración del local mediante mamparas y elementos usuales en las oficinas. Asimismo, puede hacer dentro del local las modificaciones que considere oportunas en las instalaciones audiovisuales y de electricidad y de climatización, tomando las medidas oportunas para que estas modificaciones no afecten al resto del edificio (todo ello sin que repercutan en la renta pactada).

6.1.4 Una vez terminado el contrato, quedan a beneficio del propietario las obras o las instalaciones que se hayan hecho en el local y que no puedan separarse sin perjuicio del inmueble. La parte arrendataria puede retirar las otras obras o instalaciones.

6.2 Pagos

6.2.1 El arrendador tiene el derecho a la contraprestación económica prevista en el contrato, y se hará efectiva mensualmente la cantidad que resulte de dividir entre doce el precio de adjudicación anual (incluido el IVA), con las retenciones previas que correspondan.

6.2.2 Son a cargo de la parte arrendadora del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) y el resto de impuestos derivados de la propiedad del local y del contrato, así como los gastos de la comunidad, si los hay.

6.2.3 Son a cargo de la parte arrendataria:

- a) El consumo de agua, de electricidad y de teléfono que se produzca en el local arrendado.
- b) La conservación y las reparaciones derivadas del uso del local.
- c) Todos los impuestos y las tasas que tengan como causa la actividad que se lleve a cabo en el local arrendado.

7. Extinción del contrato

7.1 Exclusión de la resolución del contrato por impago de la fianza

7.1.1 La arrendataria queda exenta de prestar la fianza, según lo dispuesto en la disposición 4ª de la Ley 39/2010, de 22 de diciembre, que modifica el artículo 36.6 de la LAU.

7.1.2 En consecuencia, se excluye expresamente la aplicación del artículo 35 con respecto a la causa prevista en el artículo 27.2 b de la LAU.

7.2 Orden jurisdiccional y arbitraje

7.2.1 La contratación que es el objeto de este Pliego es de naturaleza privada. Por lo tanto, todas las incidencias que se deriven quedan sometidas a las normas procesales comunes, concretamente en la competencia de la jurisdicción civil. Sin embargo, se consideran actos jurídicos separables los que se dicten en relación con la preparación y la adjudicación del contrato. En consecuencia, los actos administrativos dictados hasta la adjudicación pueden ser objeto de los recursos administrativos que correspondan, así como del recurso contencioso administrativo.

7.2.2 Las empresas extranjeras están sometidas a la jurisdicción de los juzgados y tribunales de Palma de cualquier orden para todas las





incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir en el contrato

ANEXO I
Modelo de oferta económica

..... (Nombre y apellidos), con DNI, con domicilio en, C/pl..... número, CP, y teléfono

DECLARO:

Que estoy informado / a de las condiciones y requisitos que se exigen para poder ser adjudicatario / adjudicataria del contrato de alquiler de un inmueble para oficina de los SOIB en Manacor (AMBDE / 2015/2145)

Que se comprometo, en nombre propio (o en nombre y representación de l'empresa..... con NIF / CIF, a ejecutarlo con sujeción estricta a los requisitos y condiciones estipulados en los pliegos de cláusulas administrativas del Acuerdo Marco y de las cláusulas del Pliego específico y de prescripciones técnicas del contrato, los importes siguientes:

Oferta económica	Precio mensual (excluido el IVA)	IVA	Total (incluido el IVA)

....., de de

(Lugar, fecha y firma del licitador / a)

Pliego de prescripciones técnicas para contratar el arrendamiento de un inmueble destinado a ubicar la oficina del SOIB en Manacor

1. Objeto del contrato

El objeto de este contrato es el arrendamiento de un inmueble destinado a Oficina de empleo de los organismos SOIB-SEPE (esta inmueble podrá consistir en dos o más establecimientos, siempre que sean contiguos).

2. Superficie

La superficie útil tiene que ser como mínimo de 450 m2. Esta capacidad está calculada para ubicar 25 puestos de trabajo, divididos en dos espacios diáfanos, cuatro despachos, dos salas de espera y baños.

Se valorará que el inmueble se pueda dividir en dos espacios claramente diferenciados, uno para el SOIB y otro para el SEPE. Las entradas diferenciadas se tendrán que poder adaptar para diseñar: un espacio diáfano para ubicar unos 10 puestos de trabajo divididos en diferentes áreas; una sala de espera, un despacho de dirección, una sala de reuniones grupales; un despacho de orientación. En la sala del SEPE, el espacio se tendrá que poder adaptar para diseñar: un espacio diáfano para 11 puestos de trabajo; un despacho de dirección; una sala de espera. Debido a que la configuración del espacio de los locales ofrecidos puede ser muy diferente, las ofertas presentadas serán objeto de valoración para poder evaluar qué espacio se ajusta más a las necesidades concretas de los dos organismos.

La valoración de la configuración del espacio será la determinada en el punto 5.3.2. d) del Pliego de cláusulas administrativas.

3. Ubicación

El SOIB tiene una red de oficinas desplegada por las cuatro islas. La ubicación de estas oficinas se lleva a cabo sobre la base de criterios numéricos y de distribución territorial, es por eso que, como este local reemplazará la oficina que hay en la misma localidad, la nueva oficina tendrá que ubicarse en el mismo municipio de Manacor.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/123/928409





Teniendo en cuenta que en esta localidad los edificios públicos administrativos y la zona comercial se localizan en el centro de la ciudad, el lugar ideal para arrendar el inmueble es esta ubicación. Por eso se evaluará la proximidad al centro de la ciudad, tomando como referencia del centro, a efectos de evaluación de los criterios de adjudicación, la "Plaça de Sa Bassa".

4. Características del inmueble

Accesos:

Tiene que ser planta baja.

Debe contar como mínimo con dos accesos diferenciados y directos desde la calle.

Baños:

Contará como mínimo con 4 baños, y al menos uno de ellos adaptados para discapacitados.

Ventanas/Ventanales/Claraboyas:

El inmueble tiene que contar con luz natural. Se excluirán, por tanto, aquellos inmuebles que no tengan ninguna ventana o ventanales exteriores. Se valorará como criterio de adjudicación el mayor número de metros cuadrados de ventanas o ventanales que permitan el paso de luz natural.

Aire Acondicionado:

El inmueble deberá contar, como mínimo, con preinstalación de aire acondicionado.

Techo/suelo técnico:

El inmueble contará con falso techo o suelo técnico para poder hacer las instalaciones eléctricas i de datos correspondientes.

5. Cédula urbanística

Se deberá presentar la cédula de habitabilidad en que conste que el inmueble se adecua al objeto descrito.

6. Requisitos jurídicos del inmueble

6.1 Escritura pública de titularidad del inmueble, inscrita en el registre de la propiedad

6.2 Certificado actualizado del registro de la propiedad, que acredite la titularidad del inmueble, les cargas, servitudes, gravámenes o afecciones que pueda tener, así como los límites y la superficie del inmueble.

6.3 Certificación catastral actualizada del inmueble.

6.4 Documentación descriptiva, planos de emplazamiento, planos de accesos y fotografías del inmueble.

6.5 Resguardo acreditativo de encontrarse al corriente del pago de la cuota del impuesto de bienes inmuebles o certificación emitida por el ayuntamiento correspondiente de esta circunstancia y que no tiene ninguna deuda con el ayuntamiento.

6.6 Certificación del ayuntamiento correspondiente que exprese el régimen urbanístico aplicable, si fuese el caso.

6.7 Certificado relativo al estado de deudas de la comunidad de propietarios, si el inmueble está bajo el régimen de propiedad horizontal.

6.8 Cualquier otra documentación que amplíe la información técnica sobre las condiciones y características del inmueble y todas aquellas circunstancias que, de acuerdo con el parecer del licitador, se puedan tener en cuenta para una mejor valoración de la oferta presentada.

7. Requisitos técnicos del inmueble

7.1 Documentación descriptiva de las características generales del inmueble:

- Planos de situación.
- Planos de accesos.
- Planos del inmueble acotado en que se expresen los metros cuadrados útiles. En este sentido, se debe indicar el inmueble o inmuebles que se ofrecen y que cumplen las características del Pliego de prescripciones técnicas, así como la superficie útil.





- Fotografías del inmueble.
- Esquema de las instalaciones

8. Otras características de las instalaciones

Debe contar con las instalaciones siguientes:

- Electricidad: potencia de 220
- Instalación fontanería

Estas características se acreditarán con la presentación de los esquemas de las instalaciones correspondientes. También se podrá presentar el contracte con el suministrador de electricidad y certificado emitido por autoridad competente.

9. Ocupación

En el momento de la firma del contracte, el inmueble tiene que estar en las condiciones necesarias para ser ocupado. Antes de la firma del contrato, el SOIB, previa visita del jefe/a del servicio de Asuntos Generales y Contratación o persona designada, certificará que el inmueble está en las condiciones necesarias para ser ocupado de forma inmediata.

