

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

**10949**

*Resolución de la consejera de Hacienda y Administraciones Públicas por la cual se aprueban los pliegos de cláusulas administrativas particulares, de prescripciones técnicas y el modelo de oferta económica, y se acuerda la apertura del procedimiento de arrendamiento por concurso público de un bien inmueble en Mahón para destinarlo a la sede de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación en Menorca (DGTFPP 173/2018 PATRIM) (AMBDE 5120/2018)*

#### Hechos

1. El 6 de agosto de 2018 tuvo entrada en la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas (número registro 17228), un oficio de solicitud de tramitación de un expediente para contratar el arrendamiento por concurso de un inmueble en el término municipal de Mahón para ubicar la sede de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación en la isla de Menorca, firmado por la secretaria general de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación el 2 de agosto de 2018.

El escrito se acompaña de la siguiente documentación:

- a) Memoria justificativa de la necesidad de contratar el arrendamiento de un inmueble en el término municipal de Mahón, mediante el sistema de concurso público, para alojar una nueva sede de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación en Menorca, firmada por la secretaria general de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación el 26 de julio de 2018.
- b) Documento RF 1700004315 por importe de 332.362,80 euros, firmado por la cabeza de la Unidad de Gestión Económica el 1 de agosto de 2018.
- c) Informe relativo al precio del expediente de arrendamiento por concurso, firmado por la jefa de departamento de Asuntos Generales el 26 de julio de 2018.
- d) Informe favorable al estudio de tasación relativo al "procedimiento de arrendamiento por concurso de un local situado en la Avenida Vives Llull, nº4, en el municipio de Mahón (Menorca), firmado por el arquitecto del Consorcio de Recursos Sociosanitarios y Asistenciales de las Illes Balears el 1 de agosto de 2018.
- e) Valoración del inmueble situado en Mahón en la avenida Vives Llull, 4 (y a la calle Bisbe Gonyalons, 12), realizado por la empresa Tasaciones Inmobiliarias SAU el 13 de julio de 2018 y con fecha de caducidad el 12 de enero de 2019.
- f) Propuesta de la consejera de Servicios Sociales y Cooperación solicitando a la consejera de Hacienda y Administraciones Públicas que inicie el expediente de arrendamiento mediante concurso público, firmada por la secretaria general de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación el 1 de agosto de 2018.
- g) Propuesta de Resolución de autorización del gasto el expediente de arrendamiento mediante concurso público, firmada por la secretaria general de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación el 2 de agosto de 2018.
- h) Borrador de los pliegos de prescripciones técnicas particulares que tienen que regir el arrendamiento por concurso de un inmueble en Mahón para ubicar la sede de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación en Menorca.
- i) Borrador de los pliegos de condiciones particulares que tienen que regir el arrendamiento por concurso de un inmueble en Mahón para ubicar la sede de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación en Menorca.

2. El 20 de agosto de 2018 (registro de salida número L15S9985) se envió un oficio de enmiendas de deficiencias en la parte interesada, el cual fue contestado el 28 de agosto de 2018 (registro de entrada número L15E18072). El escrito se acompaña de la documentación siguiente:

- a) Certificado de la Dirección General de Presupuestos de autorización de imputación en ejercicios futuros, de 7 de agosto de 2018.
- b) Certificado de gastos plurianuales comprometidos, firmado por la cabeza del Servicio de Gestión Económica el 2 de agosto de 2018 con el visto bueno de la secretaria general de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación.
- c) Informe relativo al precio del expediente de arrendamiento por concurso, firmado por la jefa de departamento de Asuntos Generales el 26 de julio de 2018 (modificación).
- d) Memoria justificativa de la necesidad de contratar el arrendamiento de un inmueble en el término municipal de Mahón, mediante el sistema de concurso público, para alojar una nueva sede de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación en Menorca, firmada por la secretaria general de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación el 26 de julio de 2018 (modificación).
- e) Contrato de arrendamiento del local ubicado en la Avenida Vives Llull, actualmente, se sienta de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación a la isla de Menorca, de 24 de julio de 2002.



3. El 23 de agosto de 2018, el director general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio firmó, para delegación de la consejera de Hacienda y Administraciones Públicas, la resolución de inicio del procedimiento para concertar el arrendamiento por concurso público de un inmueble en Mahón como sede de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación en la isla de Menorca.

4. El 20 de agosto de 2018 (registro de salida número L15S9931) se solicitó informe jurídico al Departamento Jurídico y Administrativo de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas sobre los pliegos y el modelo de oferta económica.

5. El 27 de agosto de 2018 (registro de entrada número L15E18039) el Departamento Jurídico y Administrativo de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas emitió informe favorable respecto del pliego de condiciones particulares y del pliego de prescripciones técnicas, si bien realizó las cinco observaciones siguientes: sustituir la referencia al año 10 por el año 11 de la cláusula 2.4.3; concretar el plazo para presentar las proposiciones en el anuncio; y sustituir los criterios “c) plazas de aparcamiento”, 3.a y 2.a de la cláusula 5.3.1 para las expresiones recomendadas. Estas observaciones se han tenido en cuenta y se han modificado los pliegos siguiendo las indicaciones.

6. El 30 de agosto de 2018 (registro de entrada número 18232) tuvo entrada en el Servicio de Patrimonio el oficio de enmiendas de las deficiencias de los pliegos en el cual se indicaban los cambios realizados de conformidad con las instrucciones del informe del Departamento Jurídico de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas mencionado.

7. El 21 de agosto de 2018 (registro de salida número L15S9984) se solicitó informe en el Departamento Jurídico y Administrativo de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas en relación con la competencia de la persona que firma el informe favorable al estudio de tasación relativo al “procedimiento de arrendamiento por concurso de un local situado en la Avenida Vives Llull, nº4, en el municipio de Mahón (Menorca)”, de 1 de agosto de 2018, dado que es un arquitecto del Consorcio de Recursos Sociosanitarios y Asistenciales de las Illes Balears quien lo firma y no del Departamento de Arquitectura y Vivienda la cual, tradicionalmente, ha elaborado este tipo de informe técnico de conformidad con el artículo 134.b del Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el cual se aprueba el Reglamento de despliegue de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

8. El 17 de septiembre de 2018 (registro de entrada número L15E19252) el Departamento Jurídico y Administrativo de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas emitió informe favorable respecto de las dudas sobre la competencia del órgano que tiene que elaborar el informe de adecuación de la renta al precio de mercado y de las características técnicas del inmueble. En concreto, las conclusiones que informa favorablemente son las siguientes:

a) “El órgano competente para elaborar el informe previsto en el artículo 134.1 b del Decreto 127/2005, comprende, además de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, los entes del sector público instrumental autonómico, con funciones parecidas a las de la Dirección General mencionada, aunque limitadas a ámbitos concretos (infraestructuras sociosanitarias, educativas, etc.), y, asimismo, tanto aquella Dirección General como los entes mencionados pueden asumir tasaciones privadas.”

b) “Un arquitecto para poder emitir el informe del artículo 134.1 b del Decreto 127/2005 tiene que prestar servicios en el órgano competente entendido este según lo que se ha señalado en la consideración 3, y, además, aunque entre las funciones concretas del puesto de trabajo no se prevea expresamente la función de hacer valoraciones de inmuebles, se tiene que entender que esta función está incluida dentro de las relacionadas con la actividad profesional de un arquitecto y es adecuada a su categoría, y, por lo tanto, cuando las necesidades del servicio lo justifiquen, se puede encomendar al arquitecto mencionado que haga un informe técnico de adecuación de precio de mercado y de las características técnicas del inmueble.”

c) “En caso de que haya un informe de tasación elaborado previamente por una empresa externa, un arquitecto al servicio del órgano competente entendido este según lo que se ha señalado en la consideración jurídica 3 puede dar la conformidad a esta tasación externa, con lo cual este arquitecto asume y hace suyo el contenido íntegro de este informe de tasación.”

d) “Un empleado público sin estudios de arquitectura puede elaborar el informe de adecuación de precios de mercado del artículo 134.1 b del Decreto 127/2015, debidamente razonado, objetivo y justificado, sobre la base de una tasación privada que haya sido conformada por un arquitecto al servicio del órgano competente entendido este según lo que se ha señalado en la consideración jurídica 3.”

9. El 19 de septiembre de 2018 la jefa de Sección VIII emitió informe favorable al arrendamiento por concurso de un inmueble en Mahón para destinarlo a sede de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación en la isla de Menorca.

10. El 20 de septiembre de 2018 el director general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio firmó la propuesta de resolución. El 21 de septiembre de 2018, la jefa de la Sección VIII del Servicio de Patrimonio envió la documentación pertinente a la Intervención General a fin de que hiciera la fiscalización previa del expediente.

11. El 9 de octubre de 2018 la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación trasladó al Servicio de Patrimonio las modificaciones realizadas en el Pliego de Condiciones Particulares, previa consulta con la Intervención Delegada de la consejería interesada, así como copia de la diligencia de la persona que elaboró los pliegos del expediente objeto de tramitación.

12. Finalmente, el 11 de octubre de 2018 la Intervención General de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares emitió informe de fiscalización previa limitada favorable.

### 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 Illes Balears (BOIB núm. 49, de 24 de abril), que regulan los arrendamientos de inmuebles a favor de la Comunidad Autónoma, y el artículo 87 y de la misma ley, que atribuye al consejero competente en materia de patrimonio la tramitación y la aprobación de los arrendamientos de bienes inmuebles.
2. Los artículos 131 a 138 del Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el cual se aprueba el Reglamento de despliegue de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (BOIB nº 192, de 24 de diciembre).
3. La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.
4. El Decreto 8/2015, de 2 de julio, de la presidenta de las Illes Balears, por el cual se determina la composición del Gobierno y se establece la estructura de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (BOIB núm. 97, de 2 de julio).
5. El Decreto 9/2015, de 2 de julio, de la presidenta de las Illes Balears, por el cual se dispone el nombramiento de los miembros del Gobierno de las Illes Balears (BOIB nº 97, de 2 de julio).
6. El Decreto 24/2015, de 7 de agosto, de la presidenta de las Illes Balears, por el cual se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (BOIB núm. 120, de 8 de agosto).
7. El Decreto 49/2016, de 22 de julio, por el cual se nombra director general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (BOIB nº 93, de 23 de julio).
8. El informe jurídico, de 13 de septiembre de 2018, sobre varias dudas relativas a la competencia del órgano competente para elaborar el informe de adecuación de la renta al precio de mercado que se pretende contratar y de las características técnicas del inmueble que prevé el artículo 134.1 b del Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el cual se aprueba el Reglamento de despliegue de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, firmado por la cabeza del Servicio del Sector Público Instrumental con el visto bueno de la cabeza del Departamento Jurídico y Administrativo de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas.

### Resolución

1. Aprobar los pliegos de cláusulas administrativas particulares, de prescripciones técnicas y el modelo de oferta económica que tienen que regir el concurso.
2. Acordar la apertura del procedimiento de concurso público, de acuerdo con el que establecen la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y el Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el cual se aprueba el Reglamento de despliegue de la Ley mencionada.

Palma, 16 de octubre de 2018

### La consejera

Catalina Cladera i Crespi

### Pliego de condiciones particulares para contratar el alquiler de un inmueble en Mahón para ubicar la sede de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación del Gobierno de las Illes Balears en la isla de Menorca.

Aprobado por Resolución de la Consejera de Hacienda y Administraciones Públicas 16 de octubre de 2018, 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 el día 27 de agosto de 2018.

### Contrato de arrendamiento

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



## Descripción del contrato

<b>Órgano de contratación:</b> Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas	
<b>Servicio:</b> Servicio de Patrimonio	
<b>Órgano interesado:</b> Secretaría General de la Consejería de Servicios Sociales i Cooperación	
<b>Objeto del contrato:</b> arrendamiento de un inmueble en el municipio de Mahón, para ubicar la sede de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación del Gobierno de las Illes Balears, en Menorca	
<b>Exp. SEINCO:</b> AMBDE 2018/5120 <b>Nº exp. Patrimonio:</b> DGTPFP 173/2018	
<b>Necesidades administrativas a satisfacer:</b> ubicación de la sede de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación del Gobierno de las Illes Balears, en el municipio de Mahón.	
<b>Precio base de licitación del arrendamiento:</b> 332.362,80 € (IVA incluido)	
AÑO	ALQUILER
1:2018	5.539,38 €
2:2019	33.236,28 €
3:2020	33.236,28 €
4:2021	33.236,28 €
5:2022	33.236,28 €
6:2023	33.236,28 €
7:2024	33.236,28 €
8:2025	33.236,28 €
9: 2026	33.236,28 €
10:2027	33.236,28 €
11:2028	27.696,90 €
Código CPV: 70130000-1	

## Índice

### 1. Carácter y régimen jurídico del contrato

- 1.1. Carácter del contrato
- 1.2. Normativa aplicable

### 2. Disposiciones generales

- 2.1. Objeto del contrato
- 2.2. Presupuesto del contrato
- 2.3. Existencia de crédito
- 2.4. Duración del contrato
- 2.5. Revisión de precios
- 2.6. Procedimiento y forma de adjudicación

### 3. Capacidad para contratar

### 4. Licitación

- 4.1. Presentación de proposiciones
- 4.2. Formalidades de las proposiciones
- 4.3. Contenido de las proposiciones

### 5. Adjudicación y formalización del contrato

- 5.1. Mesa de Contratación
- 5.2. Apertura de las ofertas



- 5.3. Criterios de adjudicación y valoración
- 5.4. Perfeccionamiento del contrato
- 5.5. Formalización del contrato

## 6. Ejecución del contrato

- 6.1. Reparaciones y reformas
- 6.2. Pagos

## 7. Extinción del contrato

- 7.1. Exclusión de la resolución del contrato por impago de la fianza
- 7.2. Orden jurisdiccional y arbitraje

## Anexo

Modelo de oferta económica

## 1. Carácter y régimen jurídico del contrato

### 1.1. Carácter del contrato

El contrato objeto de 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 de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP), Ley 9/2017, de 8 de noviembre, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

1.2.2. En cuanto a los efectos y extinción de este Contrato, se regirá por lo previsto en este Pliego y el Pliego de prescripciones técnicas, en el contrato que se formalice, en 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 (local en planta baja) en Mahón, para ubicar la sede de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación en la isla de Menorca. A tal efecto, el adjudicatario debe formalizar un contrato con la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

2.1.2. La superficie útil del inmueble ha de estar comprendida entre un mínimo de 180m<sup>2</sup> y un máximo de 300 m<sup>2</sup>. No se aceptarán ofertas de inmuebles que no tengan la superficie mínima exigida, y las ofertas que superen el máximo exigido serán admitidas, pero no obtendrán ningún punto.

2.1.3. Las referencias que en el articulado de este Pliego de condiciones particulares se hacen a los metros cuadrados (m<sup>2</sup>), deben entenderse realizadas a metros cuadrados útiles.

### 2.2. Presupuesto del contrato

2.2.1. El precio máximo de la oferta de arrendamiento es de 33.236,28 euros anuales (IVA incluido), es decir, 2.769,69 euros mensuales (IVA incluido) como máximo. El precio del metro cuadrado es de 9,23 euros, IVA incluido (7,63 euros más el IVA correspondiente del 21%). Los licitadores pueden formular ofertas económicas que mejoren el presupuesto de licitación. Las cuantías económicas de estos pliegos deben entenderse siempre con el IVA incluido.

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 individualizados, como el consumo de energía eléctrica, los gastos de telefonía y los gastos de energía para la calefacción y la climatización, individualizados mediante un contador y/o un contrato con la compañía suministradora del servicio, van 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 17101 G/313K01/20200/00 de los presupuestos de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

### 2.4. Duración del contrato

2.4.1. La duración de este contrato es de diez años, a contar desde su formalización, 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 y/o sus prórrogas, por lo que la obligación del pago de la renta queda limitado al último mes en que se haya ocupado el espacio efectivamente. En caso de resolución anticipada por parte de la arrendataria, el arrendador podrá reclamar la parte proporcional del gasto en que incurrió para adecuar el inmueble a las necesidades de la Administración, por el tiempo que reste de contrato.

2.4.3. El contrato de arrendamiento se puede prorrogar de forma tácita, por el mismo periodo que el contrato principal, en el 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 finalización del contrato o de sus prórrogas respectivas. En el caso de prórroga se mantendrá el precio del arrendamiento inicial para el año once del contrato y se actualizará en los siguientes años según lo establecido en el apartado siguiente.

### 2.5. Revisión de precios

La renta anual no será objeto de revisión de precios a lo largo del contrato principal. En caso de prórroga, la renta se actualizará, previa justificación económica, de conformidad con el sistema establecido en el artículo 4.6 de la Ley 2/2015, de Desindexación de la Economía Española, según el cual el índice de variación anual aplicable es el índice de precios del alquiler de oficinas.

### 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 y las personas jurídicas que, teniendo la capacidad legal necesaria, no estén comprendidas en cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. La capacidad se acreditará 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 y, en todo caso, dentro del plazo de un mes desde la fecha de publicación del anuncio en el *Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB)*.

4.1.2. Todos los plazos se entenderán referidos a días naturales, salvo que se indique expresamente que son días hábiles. Si el plazo final indicado fuera 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 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 la recibe con posterioridad a la fecha y la hora finales del plazo señalado en el anuncio. Sin embargo, una vez transcurridos los diez días naturales siguientes a la fecha indicada sin que se haya 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 hora de finalización del plazo.

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 por el licitador.

## 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, el fax y la dirección de correo electrónico de contacto.

4.2.2. Los títulos de los sobres deben ser:

- a) Sobre A "**Documentación del titular**. Arrendamiento de un inmueble en Mahón, para ubicar la sede de la Consejería de Servicios Sociales i Cooperación del Gobierno de las Islas Baleares en la isla de Menorca".
- b) Sobre B "**Documentación técnica y jurídica del inmueble**. Arrendamiento de un inmueble en Mahón, para ubicar la sede de la Consejería de Servicios Sociales i Cooperación del Gobierno de las Islas Baleares en la isla de Menorca".
- c) Sobre C "**Propuesta económica**. Arrendamiento de un inmueble en Mahón, para ubicar la sede de la Consejería de Servicios Sociales i Cooperación del Gobierno de las Islas Baleares en la isla de Menorca". Ha de contener el precio de arrendamiento de acuerdo con el modelo del anexo del Pliego.

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 licitador es una persona física, deberá presentar el DNI o, en su caso, el pasaporte.
- Si el licitador 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 presentado 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 el DNI i la escritura de apoderamiento inscrita debidamente en el Registro Mercantil a favor de la persona que tenga poder suficiente para contratar con el órgano de contratación correspondiente a este Contrato.

c) Declaración responsable:

Debe incluirse una declaración responsable ante un funcionario debidamente autorizado, un notario público u organismo profesional cualificado que exprese las circunstancias siguientes: que no está afectado por la prohibición de contratar, de acuerdo con el artículo 71 de la LCSP; 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 que está al 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; que no existe ningún arrendamiento, carga o





gravamen más que los consten en la certificación registral a que se refiere el Certificado actualizado de los registro de la Propiedad ; que se compromete a responder de todas las reclamaciones de terceros que se puedan plantear sobre el inmueble ofrecido; y que está al corriente en el pago de los diferentes servicios de suministros.

d) En cuanto a la Sumisión jurisdiccional:

Si se trata de empresas extranjeras, deben presentar ante el órgano de contratación una declaración de sumisión a la jurisdicción de los juzgados y tribunales de Palma de cualquier orden, para todas las incidencias que, de manera directa o indirecta, puedan derivarse del contrato, con renuncia expresa, en su caso, 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 se indican en los apartados 4, 5, 6, 7 y 8 del Pliego de prescripciones técnicas para acreditar que se cumplen los criterios de adjudicación.

4.3.3. El sobre C contendrá la oferta económica expresada claramente en letras y números, sin errores, omisiones ni obstáculos para interpretarla correctamente, y firmada debidamente por quien pretenda poder suficiente. El licitador deberá presentar una sola oferta económica según el modelo anexo a este Pliego.

## **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 la manera siguiente:

- 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 lo subsane.

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

5.2.3. Una vez terminado el plazo establecido para corregir los errores, en un acto público, en el lugar y fecha y hora señalados en el anuncio del concurso en el BOIB, la Mesa dará cuenta de las proposiciones recibidas y aceptadas, abrirá y leerá el sobre C y extenderá el acta correspondiente.

5.2.4. Después, la Mesa elevará a la consejera 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 que indica el apartado 5.3 de este Pliego.

5.2.5. Antes de formular su propuesta, la Mesa podrá solicitar los informes técnicos que considere convenientes, relacionados con el objeto del contrato, siguiendo las previsiones del artículo 88.4 del Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001.

5.2.6. La consejera 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, mediante resolución motivada, 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) **Requerimientos funcionales:** hasta 60 puntos. Por orden decreciente de importancia y puntuación son los siguientes:

**1. Situación.** Se valorará con un máximo de 30 puntos. El parámetro que se tiene en cuenta para la asignación de la puntuación es la proximidad al centro administrativo con kilómetro 0 a la actual sede de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación en Mahón, situada en la avenida Vives Llull, número 48, 07703 de Mahón. La distancia se computará en kilómetros lineales estableciendo un radio máximo de 5 km de acuerdo con la información cartográfica del Servicio de Información Territorial de las Islas Baleares (SITIBSA) de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad. Los puntos se distribuirán según el baremo establecido en el apartado *a) 1.* de la tabla.

**2. Proximidad de aparcamiento público o privado.** Se valorará con un máximo de 10 puntos. Por eso, estos puntos se distribuyen de manera decreciente según se establece en el punto *a.2* de la tabla. Si la proximidad respecto del edificio es inferior o igual a 100 metros obtendrá el máximo de puntuación. Los edificios con aparcamiento público o privado situado a más de 500 metros no obtendrán ningún punto.

**3. Superficie.** Se valorará con un máximo de 10 puntos. Las ofertas recibirán una puntuación (expuesta en el punto *a.3* de la tabla) según la superficie extra del edificio ofrecido. La superficie del edificio que le interesa a la Consejería oscila entre los 180 y los 300 m<sup>2</sup>. No se aceptarán las ofertas de inmuebles de menos de 180m<sup>2</sup>. Se aceptarán las ofertas de inmuebles de más de 300m<sup>2</sup>, pero no se les otorgará ningún punto.

**4. Proximidad al transporte público.** La facilidad de acceso en transporte público (autobús, tren) se valorará con un máximo de 10 puntos; la puntuación se distribuirá según el baremo establecido en la tabla en el apartado *a.4*. Este acceso se deberá acreditar en el momento de presentación de las ofertas.

**b) Oferta económica:** Hasta 35 puntos. Se otorgarán 35 puntos a la oferta económica más baja (la que presente un precio del arrendamiento mensual más bajo) y el resto de ofertas se valorarán de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VN = PO \text{ min} / POn \times 35$$

Donde:

VN: Valor de la oferta.

POmin: Oferta más baja.

POn: Oferta que se valora.

**c) Plazas de aparcamiento:** hasta 5 puntos. La oferta de plazas de aparcamientos se valorará según la puntuación del punto *c.* de la tabla. Si no se ofrece ninguna plaza de aparcamiento, no se obtendrá ningún punto.

<b>a) Requerimientos funcionales</b>		<b>60</b>
<b>a.1. Situación</b>	Distancia ≤1,00 km	30
	Distancia entre 1,01km – 2,00 km	22
	Distancia entre 2,01 km – 3,00 km	14
	Distancia entre 3,01 km – 5,00 km	6
	Distancia >5,00 km	0
	<b>MÁXIMO</b>	<b>30</b>
<b>a. 2. Proximidad de aparcamiento público o privado</b>	Distancia ≤100m del edificio al aparcamiento público o privado más cercano.	10
	Distancia entre 100,01m – 200,00m del edificio al aparcamiento público o privado más cercano.	8
	Distancia entre 200,01m – 300,00m del edificio al aparcamiento público o privado más cercano.	6
	Distancia entre 300,01m – 400,00m del edificio al aparcamiento público o privado más cercano.	4
	Distancia entre 400,01m – 500,00m del edificio al aparcamiento público o privado más cercano.	2
	Distancia > 500,00 m del edificio al aparcamiento público o privado más próximo	0
	<b>MÁXIMO</b>	<b>10</b>
<b>a. 3. Superficie</b>	≥300,01 m <sup>2</sup>	0





	$\geq 250,01 \text{ m}^2 - 300,00 \text{ m}^2$	10
	$\geq 220,01 - 250,00 \text{ m}^2$	7
	$\geq 200,01 \text{ m}^2 - 220,00 \text{ m}^2$	5
	$\geq 180,00 \text{ m}^2 - 200,00 \text{ m}^2$	3
	<b>MÁXIMO</b>	<b>10</b>
<b>a. 4. Proximidad al transporte público</b>	Distancia $\leq 100\text{m}$ del edificio hasta la parada del transporte público más cercana.	10
	Distancia entre 100,01m – 200,00m del edificio hasta la parada del transporte público más cercana.	8
	Distancia entre 200,01m – 300,00m del edificio hasta la parada del transporte público más cercana.	6
	Distancia entre 300,01m – 400,00m del edificio hasta la parada del transporte público más cercana.	4
	Distancia entre 400,01m – 500,00m del edificio hasta la parada del transporte público más cercana.	2
	Distancia $> 500,00\text{m}$ del edificio hasta la parada del transporte público más cercana.	0
	<b>MÁXIMO</b>	<b>10</b>
<b>b) Oferta Económica</b>	<b>MÁXIMO</b>	<b>35</b>
<b>c) Plazas de aparcamiento</b>	$\geq 2$ plazas de aparcamiento	5
	1 plaza de aparcamiento	2,5
	0 Plazas de aparcamiento	0
	<b>MÁXIMO</b>	<b>5</b>
	<b>MÁXIMO TOTAL</b>	<b>100</b>

5.3.2. El cumplimiento de los criterios se han de acreditar 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 su formalización.

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

- Pagar los anuncios de esta licitación.
- Comparecer ante el órgano de contratación para formalizar el contrato administrativo.
- Aportar los certificados que acrediten que está al corriente de las obligaciones con la Seguridad Social y con la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

#### 5.5. Formalización del contrato

5.5.1. El contrato se formalizará en documento administrativo, en el plazo de treinta 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 a reparar sea imputable a la parte arrendataria, según lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 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, quedaran 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. La arrendataria empezará a pagar una vez el inmueble esté a disposición de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación.

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

6.2.4. 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 final cuarta de la Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado, que modifica el artículo 36.6 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (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 de que es objeto este Pliego es de naturaleza privada. Por 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 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**  
**MODELO DE OFERTA ECONÓMICA**

<b>Nombre y apellidos:</b>		
<b>DNI:</b>	<b>Nacionalidad:</b>	
<b>Dirección:</b>		
<b>Localidad:</b>	<b>Código postal:</b>	<b>Municipio:</b>
<b>Provincia:</b>	<b>País:</b>	
<b>En representación de:</b>		

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/133/1019848





NIF:		
Teléfono:	Fax:	C/e:

DECLARO:

1. Que estoy informado/a de las condiciones y requisitos que se exigen para poder ser adjudicatario/a del contrato de **arrendamiento de un inmueble en Mahón para ubicar la sede de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación del Gobierno de las Illes Balears en la isla de Menorca.**

2. Que me comprometo, en nombre propio/en nombre de la empresa que represento, a ejecutarlo con sujeción estricta a los requisitos y las condiciones estipulados en los pliegos de condiciones particulares y de prescripciones técnicas particulares, por los importes siguientes:

**Precio del arrendamiento anual:**

Precio anual (IVA incluido):

.....€(en números); .....euros (en letras).

**Precio del arrendamiento mensual:**

Precio mensual (IVA incluido):

.....€(en números); .....euros (en letras).

**Precio del m<sup>2</sup> mensual:**

Precio/ m<sup>2</sup>/mes (IVA incluido)

.....€(en números); .....euros (en letras).

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

[firma del licitador]

**Pliego de prescripciones técnicas particulares para contratar el arrendamiento de un inmueble en Mahón para ubicar la sede de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación en la isla de Menorca**

**ÍNDICE**

1. Objeto
2. Ubicación
3. Superficie
4. Características del inmueble
5. Cédula urbanística
6. Requisitos jurídicos del inmueble
7. Requisitos técnicos del inmueble
8. Otras características de las instalaciones

**1. Objeto**

El objeto de este Pliego es establecer las prescripciones técnicas que tienen que regir el expediente de contratación de un arrendamiento urbano en Mahón para ubicar la sede de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación del Gobierno de las Islas Baleares en la isla de Menorca.

**2. Ubicación**

La acción de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación se desarrolla en las diferentes sedes que se ubican en todas las islas del

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/133/1019848



archipiélago, es decir, en Mallorca, Menorca, Ibiza y Formentera.

En cuanto a la isla de Menorca, la sede actual se encuentra ubicada en la avenida de Vives Llull, número 48, de Mahón.

Dado que este local ha quedado pequeño, la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación necesita un centro que disponga de un mínimo de 180 m<sup>2</sup> y de un máximo de 300 m<sup>2</sup>, y que esté situado tan cerca como sea posible del local donde se ubica actualmente el servicio de atención a la discapacidad, es decir, tan cerca como sea posible de la Avenida de Vives Llull, número 48, de Mahón.

Por lo tanto, por motivos funcionales, económicos y de atención a la ciudadanía, se valorará positivamente que la ubicación del inmueble sea la más cercana posible a la sede actual de la Consejería de Servicios Sociales y Cooperación en Mahón.

### 3. Superficie

La superficie útil tiene que ser de un mínimo de 180 m<sup>2</sup> y de un máximo de 300m<sup>2</sup>. Todas las referencias a metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de este documento se entienden hechas a metros útiles.

### 4. Características del inmueble

#### Accesos:

El inmueble tiene que estar ubicado en una planta baja.

El inmueble tiene que disponer, como mínimo, de un cuarto de baño. Este cuarto de baño tiene que cumplir la normativa vigente en materia de accesibilidad. Si no cumple la normativa, la tiene que poder cumplir después de la adjudicación del contrato, mediante obras de adaptación. Si no hay la posibilidad de adaptar el cuarto de baño existente, se tiene que acreditar la posibilidad de hacer en el inmueble un segundo cuarto de baño que cumpla la normativa vigente en materia de accesibilidad. Esta circunstancia se ha de acreditar mediante un certificado de un ingeniero, arquitecto o arquitecto técnico colegiado.

#### Aire Acondicionado:

El inmueble tiene que disponer, como mínimo, de preinstalación de aire acondicionado.

#### Techo/suelo técnico

El inmueble tiene que disponer de techo muerto o suelo técnico para poder hacer las instalaciones eléctricas y de datos correspondientes.

#### Proximidad de aparcamiento

Se valorará positivamente la menor distancia del inmueble respecto de un aparcamiento público o privado para poder estacionar los usuarios del centro.

#### Proximidad al transporte público

Se valorará positivamente la facilidad de acceso en transporte público al edificio, tanto de los empleados públicos como de los usuarios.

### 5. Cédula Urbanística

Hay que presentar la cédula de habitabilidad en la que conste que el inmueble es adecuado al objeto descrito.

### 6. Requisitos jurídicos del inmueble

6.1. Escritura pública de titularidad del inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad.

6.2. 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.

6.3. Certificado catastral actualizado del inmueble.

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

6.5. Resguardo acreditativo de estar al corriente en el pago del impuesto sobre bienes inmuebles o certificado emitido por el Ayuntamiento correspondiente de esta circunstancia y que no se tiene ninguna deuda con el Ayuntamiento.





- 6.6. Resguardo acreditativo de estar al corriente en el pago de la tasa de residuos sólidos urbanos o certificado emitido por el Ayuntamiento correspondiente de esta circunstancia.
- 6.7. Certificado relativo del estado de deudas de la comunidad de propietarios, si el inmueble está en régimen de propiedad horizontal.
- 6.8. Certificación de la eficiencia energética del edificio con el justificante de inscripción en el registro de certificación energética de edificios de la Dirección General competente en materia energética de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.
- 6.9. Certificación del Ayuntamiento correspondiente que exprese el régimen urbanístico aplicable, si procede.
- 6.10. Certificado a que hace referencia el apartado 4, si procede (requisitos de accesibilidad).

#### **7. Requisitos técnicos del inmueble**

Documentación descriptiva de las características generales del inmueble:

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

#### **8. Otras características de las instalaciones**

El inmueble tiene que disponer de las instalaciones siguientes:

- Electricidad: Potencia de 220 kw
- Instalación de fontanería

Estas características se tienen que acreditar con la presentación de los esquemas de las instalaciones correspondientes. También se puede presentar el contrato con el suministrador de electricidad y el certificado emitido por la autoridad competente.

