

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

PARLAMENTO DE LAS ILLES BALEARS

OFICINA DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN DE LES ILLES BALEARS

7723

Resolución de 31 de julio de 2019 de la Oficina de Prevención y Lucha contra la Corrupción en las Illes Balears, por la que se aprueban el expediente, los pliegos de cláusulas administrativas particulares, de prescripciones técnicas y el modelo de oferta económica; y se acuerda la apertura del procedimiento, por concurso público, para el arrendamiento de un inmueble en el municipio de Palma para alojar la sede de la Oficina (Expte. Patrimonio 1/2019)

HECHOS

1. De forma provisional, la sede de la Oficina se ha establecido en la misma sede del Parlament, en la calle Palau Reial, 16. No obstante, dado que el artículo 7 de la Ley 16/2016 establece que la ubicación de la sede de la Oficina de Prevención y Lucha contra la corrupción en las Illes Balears posibilitará el cumplimiento de los principios de neutralidad y confidencialidad que inspiran la ley, se han llevado a cabo diferentes contactos con organismos públicos para el establecimiento de la Oficina fuera de la sede del Parlament, pero en un lugar público con el fin de maximizar el ahorro de costes.

2. Por Resolución de 11 de febrero de 2019 del Director General del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio de la Comunidad Autónoma, se ha adscrito a la Oficina una parte del inmueble ubicado en el entresuelo de la calle Palau Reial, 14ª, de Palma, que a pesar de que ha permitido ubicar a los primeros efectivos de la Oficina, su reducido tamaño (cuenta con una superficie de unos 60 metros cuadrados aproximadamente, distribuidos en 3 estancias), hace inviable la llegada de nuevos funcionarios que permitan cubrir el total de plazas dotadas para este año 2019, e impide cumplir con los principios de neutralidad y confidencialidad exigidos por la Ley, al estar obligados a compartir las 3 estancias del lugar de trabajo.

3. Dado que actualmente la Oficina ya dispone de personal suficiente para la constitución de una mesa de contratación, es viable en este momento proceder a licitar el arrendamiento de un inmueble que sirva de sede provisional hasta que se produzca la adscripción de un inmueble de titularidad pública con espacio suficiente para que ésta pueda realizar las funciones que la Ley 16/2016 le atribuye, de una forma eficiente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. El artículo 7 de la Ley 16/2016, de 9 de diciembre, de creación de la Oficina de Prevención y Lucha contra la Corrupción en las Illes Balears, dispone que la ubicación de la sede de la Oficina de Prevención y Lucha contra la corrupción en las Illes Balears posibilitará el cumplimiento de los principios de neutralidad y confidencialidad que inspiran esta ley.

2. El Reglamento de Funcionamiento y Régimen Interior aprobado por la Comisión de Asuntos Institucionales y Generales en sesión ordinaria de 21-11-2018 (BOIB de 13-12-2018), atribuye al Director de la Oficina en su artículo 6 la competencia para “f) La contratación administrativa necesaria para el funcionamiento de la Oficina” y “o) El acuerdo de la adquisición, la venta, la permuta, el arrendamiento, la cesión gratuita u onerosa y el gravamen de bienes, en los términos establecidos en la legislación vigente”.

3. Es de aplicación la siguiente normativa:

- 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.
- 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).
- La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

En virtud de lo anterior, dicto la siguiente





Resolución

1. Aprobar el expediente de referencia.
2. Aprobar los pliegos de cláusulas administrativas particulares, de prescripciones técnicas y el modelo de oferta económica que regirán el concurso.
3. Acordar la apertura del procedimiento de concurso público, de acuerdo con lo que establece 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.
4. Efectuar la publicación de la licitación en la Plataforma de Contratación del Sector Público, con el número de expediente "Patrimonio 1 /2019".

Palma, 31 de julio de 2019

El Director

Jaume Far Jiménez





Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN Nº: **Patrimonio 1/2019**
TIPO DE CONTRATO: **Arrendamiento.**
OBJETO: **Arrendamiento de un inmueble para ubicar la sede de la Oficina de Prevención y Lucha contra la Corrupción de las Illes Balears en el municipio de Palma.**
PROCEDIMIENTO Y FORMA DE CONTRATACIÓN: **Concurso público**

Pliego de condiciones administrativas particulares para contratar el arrendamiento de un local para ubicar la sede de la Oficina de Prevención y Lucha contra la Corrupción de las Illes Balears en el municipio de Palma

Expediente: Patrimonio 1/2019

Aprobado por Resolución del Director de 31 de julio de 2019, de acuerdo con lo establecido en el artículo 134.2 de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, en conexión con el artículo 84 del Reglamento de desarrollo aprobado por el Decreto 127/2005, de 16 de diciembre.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

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

DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO

Órgano de contratación: Oficina de Prevención y Lucha contra la Corrupción de las Illes Balears.

Objeto del contrato: Arrendamiento de un inmueble para ubicar la sede de la Oficina de Prevención y Lucha contra la Corrupción de las Illes Balears en el municipio de Palma.

Expediente: Patrimonio: 1/2019

Necesidades administrativas que se tienen que satisfacer: Ubicar la sede de la Oficina de Prevención y Lucha contra la Corrupción de las Illes Balears en Palma.

Presupuesto base de licitación del arrendamiento: 169.884 € (IVA incluido):

C/. Palau Reial, 14.
07001 Palma de Mallorca
Tel. 871 90 50 66
info@oaib.es





Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

Año	Importe alquiler (IVA incluido)
2019 (3 meses)	10.617,75 €
2020	42.471,00 €
2021	42.471,00 €
2022	42.471,00 €
2023 (9 meses)	31.853,25 €





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. Adecuación del inmueble
 - 6.2. Reparaciones y reformas
 - 6.3. Pagos





Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

7. Extinció del contracte

7.1. Resolució del contracte

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

7.3. Orden jurisdiccional y arbitraje

Anexo I

Modelo declaración responsable

Anexo II

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 rige, 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 Illes Balears, por su Reglamento de desarrollo, aprobado por el Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, y por las cláusulas que contiene este Pliego de Condiciones Particulares (PCP) y el Pliego de Prescripciones Técnicas, y se aplicarán los principios de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, para resolver las dudas y las lagunas que se puedan presentar.

1.2.2. Con respecto a los efectos y extinción de este Contrato, se rige por lo que prevén este Pliego y el Pliego de prescripciones técnicas, el contrato que se formalice, 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 ubicar la sede de la Oficina de Prevención y Lucha contra la Corrupción de las Illes Balears en el municipio de Palma. A este efecto, el adjudicatario tiene que formalizar un contrato con dicha Oficina.

2.1.2 El inmueble debe tener una superficie de metros útiles de, como mínimo, 200 m².

2.1.3 Las referencias que al articulado de este Pliego de Condiciones particulares hacen a los metros cuadrados (m²), se deben entender hechas en metros cuadrados útiles.

2.2 Presupuesto del contrato

2.2.1. El precio máximo de la oferta de arrendamiento es de 42.471 € (IVA incluido) anuales; es decir, un precio máximo de arrendamiento de 3.539,25 € (IVA incluido) mensuales. El precio del metro cuadrado es de 15,73 euros, IVA incluido (13 euros más el IVA correspondiente del 21%). Los licitadores pueden formular ofertas económicas que





Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

mejoren el presupuesto de licitación. Las cuantías económicas de estos pliegos deben entenderse siempre con el IVA incluido.

Los licitadores pueden formular ofertas económicas que minoren el presupuesto de licitación.

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 acabe.

2.3.2 El crédito para atender las obligaciones económicas del contrato se tiene que aplicar con cargo de la partida presupuestaria 06101 111E 20200 (Arrendamientos de edificios) del presupuesto 2019 de la Oficina de Prevención y Lucha contra la Corrupción de las Illes Balears, y con cargo a la partida presupuestaria 06101 111E 20200 de los presupuestos para 2020 y siguientes.

2.4. Duración del contrato

2.4.1. La duración de este contrato es de 4 años, excluido el periodo de carencia a que hace referencia el apartado 6.1 de este Pliego (si fuera necesario), a contar desde su formalización, de manera obligatoria para la parte arrendadora y potestativa para la arrendataria. Dicho periodo de carencia será de 2 meses, o el tiempo de duración de las tareas de adecuación del inmueble a que hace referencia el apartado 6.1 de este Pliego, si fuera inferior.

2.4.2. Asimismo, la parte arrendataria puede —en cualquier momento y con un preaviso de tres meses— considerar que ha acabado el contrato y/o sus prórrogas, de manera que la obligación de pago de la renta queda limitada al último mes en que se haya ocupado el espacio efectivamente.

En caso de resolución anticipada de la parte 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 períodos anuales, en caso de que ninguna de las partes contratantes se manifieste en sentido contrario, mediante un preaviso de al menos tres meses de antelación a la finalización del contrato o de las prórrogas respectivas.

En el caso de prórroga, se actualizará el precio del contrato según lo que se establece en el apartado siguiente.

2.5 Revisión de precios

No se pueden revisar los precios de la renta anual durante el período de vigencia del contrato principal. En caso de prórroga, la renta se actualizará, previa justificación

C/. Palau Reial, 14.
07001 Palma de Mallorca
Tel. 871 90 50 66
info@oaib.es





Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

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 Illes Balears, 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 que prevé el artículo 71 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público. La capacidad se tiene que acreditar en los términos que establece 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 tiene que 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 la Plataforma de Contratación del Sector Público o en el Boletín Oficial de les Illes Balears, a partir de la que sea posterior.

4.1.2. Todos los plazos se tienen que entender referidos a días naturales, a menos que se indique expresamente que son días hábiles.

Si el último día es el sábado o festivo, se entiende prorrogado al primer día hábil siguiente.

4.1.3. La presentación de proposiciones presupone que la persona interesada acepta incondicionalmente las cláusulas de este Pliego y que conoce el Pliego de prescripciones técnicas del contrato que se habrán podido examinar en el perfil del contratante de la Oficina de Prevención y Lucha contra la Corrupción de las Illes Balears, alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público, en el expediente de licitación "Patrimonio 1/2019", de la Oficina de Prevención y Lucha contra la Corrupción de las Illes Balears.

C/. Palau Reial, 14.
07001 Palma de Mallorca
Tel. 871 90 50 66
info@oaib.es





Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

4.1.4. No se puede retirar la proposición una vez que se haya presentado.

4.1.5. La documentación podrá presentarse en papel (en el domicilio de la Oficina, sito en la calle Palau Reial, 14, 07001 de Palma), y por vía telemática a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público, en el expediente indicado en el punto 4.1.3 anterior.

4.1.6. Un mismo licitador no puede presentar más de una proposición referida al mismo inmueble. La infracción de esta norma da lugar a la no admisión de todas las propuestas suscritas por el licitador.

4.2. Formalidades de las proposiciones

4.2.1. Las proposiciones tienen que constar en tres sobres cerrados y firmados por el licitador o por quien lo represente, de acuerdo con los formularios exigidos en el expediente de licitación "Patrimonio 1/2019" de la Plataforma de Contratación del Sector Público. También se tiene que hacer constar el teléfono y la dirección de correo electrónico de contacto.

La preparación y configuración de estos sobres se realizará de forma telemática a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público en el indicado expediente.

4.2.2. Los documentos tienen que estar escritos en una de las lenguas oficiales de las Illes Balears o traducidos oficialmente a una de estas.

4.2.3. Las declaraciones o los compromisos que se presenten, deberán ser firmados manual o electrónicamente por quien tenga poder legal suficiente.

4.3. Contenido de las proposiciones

4.3.1. **El sobre A** debe contener la documentación siguiente:

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

— Si el licitador es una persona física, tiene que presentar el DNI o el pasaporte.

— Si el licitador es una persona jurídica, tiene que 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 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 legales y tributarias con la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, y con la Seguridad Social, impuestas por las disposiciones vigentes.

C/. Palau Reial, 14.
07001 Palma de Mallorca
Tel. 871 90 50 66
info@oaib.es





Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

b) En cuanto a la representación de los licitadores: Si no firma la proposición económica el titular registral del inmueble, se tiene que incluir también el DNI y 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 en este Contrato.

c) Declaración responsable: Declaración responsable de que no está afectado de prohibición de contratar, de acuerdo con el artículo 71 de la Ley 9/2017; 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 Illes Balears, y que está al corriente de las obligaciones legales y tributarias con la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y con la Seguridad Social; que no existe ningún arrendamiento, carga o gravamen más que les constan a 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 se encuentra al corriente del pago de los diferentes servicios de suministros. Se presentará de acuerdo con el modelo Anexo I.

d) Sumisión jurisdiccional: Si son empresas extranjeras, tienen que presentar delante del órgano de contratación una declaración de sumisión a la jurisdicción de los juzgados y los tribunales de Palma de cualquier orden, para todas las incidencias que, de manera directa o indirecta, puedan derivarse del contrato, con renuncia expresa, si pega, de su propio fuero jurisdiccional. También en el caso de empresas nacionales que tengan una jurisdicción diferente.

4.3.2. **El sobre B** debe contener los documentos que se enumeran en el apartado 4 del Pliego de prescripciones técnicas con el fin de acreditar que se cumplen los criterios de adjudicación indicados en el apartado 3 del mismo pliego.

4.3.3. **El sobre C** debe contener la oferta económica expresada claramente en letras y en números, sin errores, omisiones ni obstáculos para interpretarla correctamente, y lo debe firmar debidamente quien tenga poder suficiente. El licitador tiene que presentar una sola oferta económica según el modelo Anexo II adjunto a este Pliego. La oferta tiene que ser firme y se tiene que mantener al menos durante un plazo de tres meses a partir de haberla presentado.

5. Adjudicación y formalización del contrato

5.1. Mesa de Contratación

C/. Palau Reial, 14.
07001 Palma de Mallorca
Tel. 871 90 50 66
info@oai.es





Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

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 Illes Balears, en conexión con el artículo 87.2, la Mesa de Contratación quedará constituida de la manera siguiente:

- Como presidente, el Jefe de Área de Ética Pública, Prevención e Integridad.
- Como vocal, la Jefa de Área de Investigación e Inspección.
- Como secretario, el Jefe de Área de Asesoramiento, Representación y Defensa Jurídica.

5.2. Apertura de las ofertas

5.2.1. La Mesa tiene que calificar previamente los documentos presentados en el plazo y en la forma apropiada en los sobres A y B.

Si en la documentación presentada se detectan defectos u omisiones para subsanar, este hecho se tiene que notificar al interesado y se le tiene que conceder un plazo no superior a tres días hábiles para que los enmiende.

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

5.2.3. Una vez acabado el plazo establecido para enmendar los errores, en un acto público, en el lugar y fecha y a la hora que se indiquen en la Plataforma de Contratación del Sector Público, la Mesa tiene que rendir cuenta de las proposiciones recibidas y aceptadas, tiene que abrir y leer el sobre C y extender el acta correspondiente.

5.2.4. Después, la Mesa tiene que elevar al Director de la Oficina 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 puede solicitar los informes técnicos que considere convenientes, relacionados con el objeto del contrato, siguiendo las previsiones del artículo 88.4 del Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, de desarrollo de la Ley 6/2001, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

5.2.6. El Director de la Oficina, mediante una resolución motivada, tiene que adjudicar el contrato de conformidad con la propuesta de la Mesa, excepto en el caso que considere, por causas debidamente razonadas, que la oferta más ventajosa es otra que la propuesta por la Mesa. También puede declarar desierto el concurso, mediante resolución motivada, por alguna de las causas que establece el artículo 89.1 del Reglamento de despliegue de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

C/. Palau Reial, 14.
07001 Palma de Mallorca
Tel. 871 90 50 66
info@oaib.es



**Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears****5.3. Criterios de adjudicación y valoración**

5.3.1 Los criterios de valoración de las ofertas presentadas, siguiendo un orden decreciente de importancia, son los siguientes y se valorarán de acuerdo con la tabla adjunta:

a. Requerimientos funcionales: hasta 45 puntos, que son los siguientes por orden decreciente de importancia y puntuación:

a.1. Superficie. Las ofertas recibirán una puntuación (expuesta en la tabla siguiente) según la superficie extra del edificio ofrecido. Si la superficie alcanza o supera los 275,00 m² recibirá la máxima puntuación de este apartado (30 puntos), el resto según el baremo establecido en la tabla adjunta, apartado a.1. No se otorgará ningún punto en los inmuebles de 225 m² o menos.

a.2. Antigüedad. Se valorará con un máximo de 8 puntos. Si el edificio es más antiguo se deprecia más su valor. Por eso, estos puntos se distribuyen de manera decreciente en el tiempo según se establece en el apartado a.2. de la tabla. Si la antigüedad del edificio es inferior a 8 años se obtendrá el máximo de puntuación, los edificios de más de 40 años no obtendrán ningún punto.

a.3. Situación. Se valorará con un máximo de 4 puntos. El parámetro que se tiene en cuenta para asignar la puntuación es la proximidad al centro administrativo con kilómetro 0 en el Ayuntamiento de Palma, plaza de Cort, núm.1, 07001 Palma. La distancia se computará en kilómetros lineales de acuerdo con la información cartográfica del Servicio de Información Territorial de las Illes Balears (SITIBSA) de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad. Los puntos se distribuirán según el baremo establecido en el apartado a.3 de la tabla adjunta.

a.4. Proximidad al transporte público. Se valorará con un máximo de 3 puntos la facilidad de acceso en transporte público (autobús, tren); la puntuación se distribuirá según el baremo establecido en la tabla en el apartado a.4. Este acceso se tiene que acreditar en el momento de presentación de las ofertas.

b) Oferta económica: hasta 40 puntos. Se otorgarán 40 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 fórmula siguiente:

$$VN = (PO_{min}/PO_n) \times 40$$

Donde:

C/. Palau Reial, 14.
07001 Palma de Mallorca
Tel. 871 90 50 66
info@oai.es



**Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears**

VN: valor de la oferta.

POmin: oferta más baja.

POn: oferta que se valora.

c) Plazas de aparcamiento interiores: Se valorará con un máximo de hasta 15 puntos. Se valorará según la puntuación indicada en la tabla adjunta, el ofrecimiento de plazas de aparcamiento en el propio inmueble. Si no se ofrece ninguna plaza de aparcamiento no se obtendrá ningún punto.

a) Requerimientos funcionales		45
a.1. Superficie	≥275,00 m ²	30
	Entre 265 y 274,99 m ²	25
	Entre 255 y 264,99 m ²	20
	Entre 245 y 254,99 m ²	15
	Entre 235 y 244,99 m ²	10
	Entre 225,01 y 234,99 m ²	5
	225 m ² o menos	0
	<i>MÁXIMO</i>	30
a.2. Antigüedad	<8 años	8
	Entre 8 - 12 años	6
	Entre 12 años y 1 día – 20 años	4
	Entre 20 años y 1 día – 30 años	2
	Entre 30 años y 1 día – 40 años	1
	≥40 años y 1 día	0
	<i>MÁXIMO</i>	8
a.3. Situación	Distancia ≤1,00 km	4
	Distancia entre 1,01km – 2,00 km	3
	Distancia entre 2,01km – 3,00 km	2
	Distancia entre 3,01 km – 5,00 km	1
	Distancia > 5,00 km	0
	<i>MÁXIMO</i>	4
a.4. Proximidad al transporte público	Distancia inferior a 100 m del edificio hasta la parada del transporte público más próxima	3
	Distancia entre 101 m y 200 m del edificio hasta la parada del transporte público más próxima	2



**Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears**

	Distancia entre 201 m y 300 m del edificio hasta la parada del transporte público más próxima	1
	Distancia superior a 300 m del edificio hasta la parada del transporte público más próxima	0
	<i>MÁXIMO</i>	3
b) Oferta Económica	<i>MÁXIMO</i>	40
c) Plazas de aparcamiento en el inmueble	12 o más plazas de aparcamiento	15
	7-11 plazas de aparcamiento	10
	3-6 plazas de aparcamiento	5
	1-2 plazas de aparcamiento	2
	<i>MÁXIMO</i>	15

5.3.2. Forma de acreditar los criterios de adjudicación: el cumplimiento de los criterios se tiene que 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 tiene que llevar a cabo las actuaciones siguientes:

- a) En su caso, pagar los anuncios de esta licitación.
- b) Comparecer delante del órgano de contratación para formalizar el contrato administrativo.
- c) 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 Illes Balears.

5.5. Formalización del contrato

5.5.1. El contrato se formalizará en documento administrativo, en el plazo de 10 días contados desde el día siguiente de haber recibido la notificación de la adjudicación.



**Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears**

5.5.2. Si el contratista lo solicita, el contrato se puede elevar 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 Oficina de Prevención y Lucha contra la Corrupción de las Illes Balears.

6. Ejecución del contrato**6.1. Adecuación del inmueble**

Una vez formalizado el contrato de arrendamiento y si fuera necesario, el arrendador deberá llevar a cabo la adecuación del inmueble para que éste cumpla con los requisitos establecidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas, con la supervisión de la Oficina de Prevención y Lucha contra la Corrupción de las Illes Balears, en un plazo máximo de 2 meses, siendo a su cargo los gastos de suministros (electricidad, agua, gas, o telefonía) que se devenguen durante dicho plazo, y sin que se devengue para la Oficina de Prevención y Lucha contra la Corrupción de las Illes Balears la obligación de pago de las mensualidades pactadas. Todos los proyectos técnicos necesarios y las direcciones de obras irán a cargo del arrendador.

Este plazo de carencia a que hace referencia el punto 2.4.1 de este Pliego empezará a contar desde la formalización del contrato, y acabará con el informe favorable de recepción del inmueble emitido por el director de la Oficina de Prevención y Lucha contra la Corrupción de las Illes Balears.

El arrendador se obliga a solicitar todos los permisos o licencias que sean necesarios, como también a entregar el inmueble adecuado con plena disponibilidad para la parte arrendataria.

En caso de que, por causa imputable al arrendador, la adecuación no se ajuste a las condiciones propuestas será motivo de resolución del contrato y no se podrá generar ninguna indemnización a favor del arrendador por la adaptación hecha o el plazo de carencia transcurrido.

Cada mes de retraso en la adecuación por causa imputable al arrendador supondrá un aumento por el mismo periodo en el plazo de carencia a que hace referencia el apartado 2.4.1., y por tanto, del período de arrendamiento.

6.2. Reparaciones y reformas

6.2.1. La parte arrendadora está obligada a hacer —sin derecho a incrementar la renta por eso— todas las reparaciones necesarias para conservar el local en las condiciones de habitabilidad para el uso convenido, excepto cuando el deterioro que se tiene que reparar sea imputable a la parte arrendataria, según lo que disponen los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

C/. Palau Reial, 14.
07001 Palma de Mallorca
Tel. 871 90 50 66
info@oaib.es





Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

6.2.2. En caso de que se tengan que hacer obras en el local arrendado, la parte arrendataria tiene que presentar a la arrendadora un proyecto para que lo autorice.

6.2.3. 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, y todo ello sin que repercutan en la renta pactada.

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

6.3. Pagos

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

6.3.2. La arrendataria empezará a efectuar los pagos una vez que el inmueble esté a disposición de la Oficina de Prevención y Lucha contra la Corrupción de las Illes Balears según se establece al apartado 6.1, una vez finalizado el período de carencia.

6.3.3. Son a cargo de la parte arrendadora:

- El impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) y el resto de tributos derivados de la propiedad del inmueble y del contrato, como también los gastos de la comunidad, si hay.
- Los gastos extraordinarios de mantenimiento, reforma o mejora del inmueble, en la parte correspondiente al inmueble arrendado.

6.3.4. Son a cargo de la parte arrendataria:

- a) Los gastos individualizados, como el consumo de energía eléctrica, comunicaciones, agua, gas y similares, individualizados mediante un contador y/o un contrato con la compañía suministradora del servicio.
- b) La conservación y las reparaciones ordinarias derivadas del uso del local.
- c) Todos los impuestos y las tasas que tengan como causa la actividad que se lleve a término en el local arrendado.

7. Extinción del contrato

C/. Palau Reial, 14.
07001 Palma de Mallorca
Tel. 871 90 50 66
info@oaib.es





Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

7.1. Resolución del contrato

En caso de que por causa imputable al arrendador la adecuación no se ajuste a las condiciones propuestas será motivo de resolución del contrato y no se podrá generar ninguna indemnización en favor del arrendador por la adaptación hecha o el plazo de carencia transcurrido.

7.2. Exclusión de la resolución del contrato por impago de la fianza

7.2.1. La arrendataria queda exenta de prestar la fianza, según lo que dispone la disposición 4ª de la Ley 39/2010, de 22 de diciembre, en que modifica el artículo 36.6 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos.

7.2.2. En consecuencia, se excluye expresamente la aplicación del artículo 35 con respecto a la causa prevista en el artículo 27.2.b de la citada Ley 29/1994.

7.3. Orden jurisdiccional y arbitraje

7.3.1. La contratación 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 a la competencia de la jurisdicción civil. No obstante, 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.

7.3.2. Las empresas extranjeras están sometidas a la jurisdicción de los juzgados y los tribunales de Palma de cualquier orden para todas las incidencias que de manera directa o indirecta puedan surgir en el contrato.





Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

ANEXO I. MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

D....., con Documento Nacional de Identidad número....., en su propio nombre o en representación de....., con NIF:.....

DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD:

Que, cumpliendo todas las condiciones legalmente establecidas para contratar con la administración, así como las condiciones particulares que rigen la licitación convocada por la Oficina de Prevención y Lucha contra la Corrupción de las Illes Balears, en el expediente se comprometo, en caso de resultar propuesto como adjudicatario, a acreditar tales circunstancias, mediante la presentación tanto de la documentación administrativa a que se refiere el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, así como cualquier otro tipo de documentación por la que se rige esta licitación.

Asimismo, declaro responsablemente:

- 1.º Que la sociedad está válidamente constituida y que conforme a su objeto social puede presentarse a la licitación, así como que el firmante de la declaración ostenta la debida representación para la presentación de la proposición y de aquella.
- 2.º Que cuenta con la correspondiente clasificación, en su caso, o que cumple los requisitos de solvencia económica, financiera y técnica o profesional exigidos.
- 3.º Que no está incurso en prohibición de contratar por sí misma ni por extensión como consecuencia de la aplicación del artículo 71.3 de esta Ley.
- 4.º Que se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Hacienda Estatal y de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y con la Seguridad Social.
- 5.º La designación de la siguiente dirección de correo electrónico en que efectuar las notificaciones:

Fecha y firma del declarante

C/. Palau Reial, 14.
07001 Palma de Mallorca
Tel. 871 90 50 66
info@oaib.es





Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

ANEXO II: MODELO DE OFERTA ECONÓMICA

D....., con Documento Nacional de Identidad número....., en su propio nombre o en representación de....., con NIF:.....

DECLARO:

1. Que conozco las condiciones y los requisitos que se exigen para que se me pueda adjudicar el contrato el arrendamiento de un inmueble en el municipio de Palma para ubicar la sede de la Oficina de Prevención y Lucha contra la Corrupción de las Illes Balears.

2. Que me comprometo, en nombre propio / en nombre de la empresa que represente, a ejecutarlo con sujeción estricta a los requisitos y a las condiciones estipulados en el pliego 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 de arrendamiento mensual

Precio mensual (IVA incluido):

.....€ (en números)

.....euros

(en letras)

Fecha y firma del declarante





Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN Nº: **Patrimonio 1/2019**
TIPO DE CONTRATO: **Arrendamiento.**
OBJETO: **Arrendamiento de un inmueble para ubicar la sede de la Oficina de Prevención y Lucha contra la Corrupción de las Illes Balears en el municipio de Palma.**
PROCEDIMIENTO Y FORMA DE CONTRATACIÓN: **Concurso público**

Pliego de prescripciones técnicas para contratar el arrendamiento de un local para ubicar la sede de la Oficina de Prevención y Lucha contra la Corrupción de las Illes Balears en el municipio de Palma

Expediente: Patrimonio 1/2019

Índice

1. Objeto
2. Localización y superficie
 - 2.1 Localización
 - 2.2 Superficie
3. Requerimientos funcionales y propuesta de adecuación
 - 3.1. Requerimientos
 - 3.2. Valoración
 - 3.3. Propuesta de adecuación
4. Documentación técnica
5. Disponibilidad y periodo de carencia

C/. Palau Reial, 14.
07001 Palma de Mallorca
Tel. 871 90 50 66
direccio@oaib.es



**Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears****1.OBJETO**

El objeto de este Pliego es establecer las prescripciones técnicas que tienen que regir el expediente de contratación de un arrendamiento urbano, para ubicar la sede de la Oficina de Prevención y Lucha contra la Corrupción de las Illes Balears en el municipio de Palma.

2. LOCALIZACIÓN Y SUPERFICIE**2.1. Localización**

El inmueble tiene que estar ubicado en el municipio de Palma.

2.2. Superficie

La superficie útil tiene que ser mínimo de 200,00 m². Todas las referencias a metros cuadrados (m²) de este documento se entenderán hechas en metros útiles.

3. REQUERIMIENTOS FUNCIONALES Y PROPUESTA DE ADECUACIÓN**3.1 Requerimientos**

La oferta debe contener todas las características que se detallan a continuación y que serán objeto de valoración para el informe técnico correspondiente, según se establece en el apartado 5.3. del Pliego de Condiciones administrativas particulares.

3.2 Valoración

Sin perjuicio de que el inmueble cuente con los servicios mínimos exigidos en el apartado 3.3.2 siguiente, los elementos objeto de valoración, además de la oferta económica, son los que a continuación se relacionan, ordenados por orden decreciente de importancia, y ponderándose de acuerdo con la tabla incluida en el apartado 5.3.1 del pliego de cláusulas administrativas particulares:

3.2.1. Superficie

El local debe disponer de una superficie útil para posibilitar los siguientes espacios:

- 6 despachos individuales (uno de ellos con un mínimo de 15 m² y el resto con un mínimo de 10 m²).
- Espacio diáfano para 12 puestos de trabajo aproximadamente, con una superficie libre por trabajador de 2 m²
- 1 sala de reuniones.

C/. Palau Reial, 14.
07001 Palma de Mallorca
Tel. 871 90 50 66
direccio@oaib.es





Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

- 1 zona adecuada para la recepción y sala de espera para los ciudadanos.
- 2 cuartos de baño, al menos uno de los cuales debe cumplir la normativa vigente en materia de accesibilidad. Si no cumpliera actualmente la normativa, debe poder cumplirla después de la adjudicación del contrato.
- 1 sala de limpieza con una medida adecuada a su función que podrá estar vinculada en uno de los baños.
- 1 habitáculo para alojar dispositivos informáticos y electrónicos como: máquinas de reprografía, servidor, SAI, RAC y centralita telefónica.

3.2.2. Antigüedad

Se valorará positivamente la menor antigüedad del inmueble.

3.2.3. Situación

Por motivos funcionales, económicos y de atención a la ciudadanía, se valorará positivamente las zonas más próximas al centro de Palma y de fácil aparcamiento.

3.2.4. Proximidad al transporte público

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

3.2.5. Posibilidad de aparcamiento.

Se valorará positivamente el ofrecimiento de plazas de aparcamiento en el propio inmueble, en el que puedan estacionar los usuarios del centro.

3.3 Propuesta de adecuación

3.3.1. La propuesta de adecuación del local o edificio prevista en el apartado 6.1 del pliego de cláusulas administrativas particulares, se tiene que incluir dentro del sobre B. Esta propuesta será ponderada de conformidad con un juicio de valor, con la puntuación máxima que se establece en el apartado 5.3.1. del Pliego de Condiciones administrativas particulares.

C/. Palau Reial, 14.
07001 Palma de Mallorca
Tel. 871 90 50 66
direccio@oaib.es





Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

3.3.2. El inmueble, una vez adecuado, deberá reunir las condiciones de habitabilidad para el uso convenido, y contar con las instalaciones siguientes:

- Electricidad con potencia de 220 Kw.
- Instalación de fontanería.
- Iluminación suficiente (preferentemente natural) según los niveles establecidos para los usos requeridos.
- Techo o suelo técnico para facilitar la adaptación de las instalaciones eléctricas y de datos.
- Climatización (frío y calor) por sectores. Se debe tener en cuenta la posibilidad, o no, de ventilar de manera natural.
- Sistema de alimentación ininterrumpida para equipos informáticos.
- Sistemas homologados de protección contra incendios.
- Sistemas de seguridad, con especial mención al sistema de control de intrusión.
- Red integrada de voz y datos: El habitáculo donde se integre la red reunirá los requisitos básicos necesarios para el funcionamiento de los servicios en cuanto a climatización, extinción automática de incendios, alimentación eléctrica directa desde el cuadro general, etc.
- Las instalaciones y espacios, serán los necesarios para el correcto funcionamiento de los servicios generales del edificio y tienen que cumplir con la normativa técnica en vigor.

3.3.3. Se tiene que dar cumplimiento con el CTE en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con movilidad reducida (Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Islas Baleares). Si no cumple la normativa, debe poder cumplirla después de la adjudicación del contrato, mediante obras de adaptación. Esta circunstancia se acreditará mediante un certificado de un ingeniero, arquitecto o arquitecto técnico colegiado.

3.3.4. El licitador tiene que presentar unos planos orientativos con una propuesta de distribución según la descripción orientativa indicada en el punto 3.2.1 anterior.

4. Documentación técnica

La valoración técnica de los inmuebles ofrecidos, se hará a partir de la documentación aportada. En el sobre B se tiene que incluir la información y los documentos siguientes:

C/. Palau Reial, 14.
07001 Palma de Mallorca
Tel. 871 90 50 66
direccio@oaib.es



**Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears**

- Escritura pública de titularidad del inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Certificado actualizado del Registro de la Propiedad, que acredite la titularidad del inmueble, las cargas, servidumbres, gravámenes o afecciones que pueda tener.
- Certificado catastral actualizado del inmueble.
- Certificado de estar al corriente del pago del impuesto sobre bienes inmuebles.
- Certificado de estar al corriente del pago de la tasa de residuos sólidos urbanos.
- Certificado relativo al estado de deudas de la comunidad de propietarios, si el inmueble está en régimen de propiedad horizontal.
- Informe de la administración pública competente sobre el uso, la idoneidad de la ubicación y los parámetros urbanísticos (DA 7ª de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre).
- Declaración firmada por el titular del inmueble relativa al número de plazas de aparcamiento ofrecidas.
- Certificación de eficiencia energética del inmueble.
- Propuesta de adecuación del edificio a los requerimientos funcionales y de superficie establecidos en el apartado 3 de estos Pliegos. Esta propuesta tiene que incluir:
 - Memoria justificativa de la propuesta presentada.
 - Memoria de calidades con especificación de materiales, texturas y colores.
 - Memoria de calidades de las instalaciones.
 - Cuadro comparativo de las superficies útiles de la propuesta.
 - Plantas, alzados, secciones, detalles, perspectivas o fotografías que se consideren adecuadas o que justifiquen los requisitos exigidos en los pliegos.
 - Planos de emplazamiento y accesos.

5. Disponibilidad y periodo de carencia

Una vez formalizado el contrato de arrendamiento, el arrendador tiene que hacer, con la supervisión de los técnicos de la Oficina, la adecuación del inmueble propuesta, en un

C/. Palau Reial, 14.
07001 Palma de Mallorca
Tel. 871 90 50 66
direccio@oaiib.es





Oficina de prevenció i lluita contra la corrupció de les Illes Balears

plazo máximo de 2 meses. Todos los proyectos técnicos necesarios y las direcciones de obras irán a cargo del arrendador.

La parte arrendadora se obliga a solicitar todos los permisos o licencias que sean necesarios y también a entregar el inmueble adecuado con plena disponibilidad para la parte arrendataria.

En caso de que, por causa imputable a la parte arrendadora, la adecuación no se ajuste a las condiciones propuestas será motivo de resolución del contrato sin que se pueda generar ninguna indemnización en favor de esta por la adaptación hecha o el plazo de carencia transcurrido.

Cada mes de retraso en la adecuación por causa imputable a la parte arrendadora supondrá un aumento por el mismo periodo en el plazo de carencia.

La correcta adecuación y posterior entrega tiene que contar con el informe favorable de la Oficina de Prevención y Lucha contra la Corrupción de las Illes Balears.

