

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE HACIENDA Y RELACIONES EXTERIORES

4535

Resolución de la consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores por la cual se aprueban el expediente, el pliego de condiciones particular y el pliego de prescripciones técnicas, y se acuerda la apertura del procedimiento de arrendamiento, por concurso público, de un inmueble en Palma para ubicar la sede del centro del profesorado IBSTEAM (AMBDE 1440/2022)

Hechos

1. El 6 de abril de 2022 se recibió en la Dirección General del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio (VALIB núm. identificador 90680), un oficio del secretario general de la Consejería de Educación y Formación Profesional, de 5 de abril de 2022, con la documentación necesaria para la tramitación de un arrendamiento para ubicar la sede del CEP IBSTEAM.

2. El 13 de abril de 2022 la directora general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio firmó, por delegación de la consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores, la resolución de inicio del procedimiento para concertar el arrendamiento por concurso público de un inmueble en Palma para ubicar la sede del centro del profesorado IBSTEAM.

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

3. El 2 de mayo de 2022 el Departamento Jurídico y Administrativo de la Secretaría General de la Consejería de Hacienda y Relaciones Exteriores envió un informe favorable respecto de los pliegos y el modelo de oferta económica.

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

4. EL 6 de mayo de 2022 la técnica II del Servicio de Patrimonio emitió un informe favorable en relación con el expediente de referencia con el visto bueno de la jefa del Servicio de Patrimonio.

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

5. Propuesta de resolución de la directora general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio, 9 de mayo de 2022.

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

6. Informe favorable de fiscalización previa limitada por parte de la Intervención General, de 18 de mayo de 2022.

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

Fundamentos de derecho

1. Artículo 65 y siguientes de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears 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. Artículo 131 y siguientes del Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el cual se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

3. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos y sus modificaciones posteriores.

4. Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

5. Decreto 8/2021, de 13 de febrero, de la presidenta de las Illes Balears, de modificación del Decreto 9/2019, 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.

6. Decreto 14/2021, de 15 de marzo, por el cual se dispone el cese y el nombramiento de un alto cargo de la Consejería de Hacienda y



Relaciones Exteriores.

7. Decreto 25 /2021, de 8 de marzo, de la presidenta de las Illes Balears, por el cual se modifica el Decreto 11/2021, de 15 de febrero, 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.

8. Resolución de la consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores, de 15 de marzo de 2021, de modificación de la Resolución de 6 de agosto de 2019 de delegación de competencias y de delegación de firma en determinados órganos de la Consejería de Hacienda y Relaciones Exteriores, otras consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, de la Agencia Tributaria de las Illes Balears y del Servicio de Salud de las Illes Balears, y de suplencia de los órganos directivos de la Consejería de Hacienda y Relaciones Exteriores.

9. Resolución de la consejera de Hacienda y Administraciones Públicas, de 13 de enero de 2013, por la cual se asume el criterio del IBESTAT para calcular el margen de oscilación en la adecuación de los precios de mercado de los arrendamientos por concurso.

Resolución

1. Aprobar el expediente de referencia.
2. Aprobar el pliego de condiciones particulares y el pliego de prescripciones técnicas que regirán el concurso.
3. Acordar la apertura del procedimiento de concurso público de acuerdo con el 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 desarrollo de la Ley mencionada.

(Firmado electrónicamente: 30 de mayo de 2022)

La consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores

Rosario Sánchez Grau

Pliego de condiciones particulares para la contratación del arrendamiento de un inmueble para la ubicación de Centro de Profesorado IBSTEAM en Palma

Aprobado por Resolución de la consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores de 20 de mayo de 2022, de acuerdo con lo que establece 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 Illes Balears, aprobado por el Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, habiendo emitido informe favorable el Servicio Jurídico de la Consejería de Hacienda y Relaciones Exteriores el día 2 de mayo de 2022.

Contrato de arrendamiento:

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

Descripción del contrato:

Órgano de contratación: Consejería de Hacienda y Relaciones Exteriores.
Servicio: Servicio de Patrimonio.
Órgano interesado: Consejería de Educación y Formación Profesional.
Objeto del contrato: Arrendamiento de un inmueble para ubicar la sede del Centro de Profesorado (CEP) IBSTEAM, que presta servicio como centro de profesorado para el fomento de la competencia digital y del área STEAM en los centros no universitarios de la comunidad autónoma de las Illes Balears.
Exp. SEINCO: AMBDE 1440 /2022 Exp. Servicio Patrimonio: SP
Necesidades administrativas a satisfacer: inmueble para ubicar la sede del CEP IBSTEAM.



Precio base de licitación del contrato: 1.113.600,00 euros, con el IVA incluido, de acuerdo con la tabla que se adjunta:

Partida presupuestaria	Anualidades	Gasto
G/421D01/20200/00	2022	74.240,00 €
G/421D01/20200/00	2023	111.360,00 €
G/421D01/20200/00	2024	111.360,00 €
G/421D01/20200/00	2025	111.360,00 €
G/421D01/20200/00	2026	111.360,00 €
G/421D01/20200/00	2027	111.360,00 €
G/421D01/20200/00	2028	111.360,00 €
G/421D01/20200/00	2029	111.360,00 €
G/421D01/20200/00	2030	111.360,00 €
G/421D01/20200/00	2031	111.360,00 €
G/421D01/20200/00	2032	37.120,00 €

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

Código CPV: 70130000-1

ÍNDICE

1. Carácter y régimen jurídico del contrato

- 1.1. Carácter del contrato
- 1.2. Normativa del contrato

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. Resolución del contrato
- 7.2. Exclusión de la resolución del contrato por impago de la fianza
- 7.3. 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 tiene carácter privado.

1.2. Normativa aplicable

1. El contrato es de naturaleza privada y se rige, en cuanto a la preparación, tramitación y adjudicación, por la Ley 6/2001, de 11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de les Illes Balears, por el Reglamento de desarrollo de esta Ley, aprobado por el Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, y por las cláusulas de este Pliego de condiciones particulares (PCP) y por las contenidas en el Pliego de prescripciones técnicas. Para la resolución de las dudas y de las lagunas se aplicarán los principios de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP).

2. En cuanto a los efectos y a la extinción del contrato, son de aplicación 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, el Código Civil.

Disposiciones generales

2.1. Objeto del contrato

1. El objeto de este contrato es el arrendamiento de un inmueble, en el término municipal de Palma, para ubicar el Centro de Profesorado (CEP) IBSTEAM, centro de profesorado encargado del fomento de la competencia digital y del área STEAM en los centros docentes no universitarios de la comunidad autónoma de les Illes Balears, y coordinador de los mecanismos de recuperación y resiliencia para la digitalización de los centros educativos de les Illes Balears. A tal efecto, el adjudicatario formalizará un contrato con la Administración de la Comunidad Autónoma de les Illes Balears.
2. El inmueble debe encontrarse a una distancia máxima de 15 km del centro de la ciudad. El punto de referencia es el edificio del Ayuntamiento de Palma.
3. La superficie útil del inmueble debe ser entre un mínimo de 800 m² y un máximo de 1000 m².
4. No se aceptarán ofertas de inmuebles que no dispongan de la superficie útil mínima exigida. Se aceptarán las ofertas que superen el máximo de 1000 m², siempre que no excedan de 1200 m² pero, en este caso, no recibirán puntuación por los metros de más.
5. Las referencias que este Pliego de condiciones particulares hace a metros cuadrados (m²) se entenderán hechos a m² útiles.
6. En todo caso, las propuestas de licitación que se presenten deben reunir las condiciones de accesibilidad requeridas por la normativa de aplicación.
7. Por motivos funcionales y de movilidad se valorará positivamente que la ubicación del inmueble disponga de buena comunicación y acceso (paradas de transporte público).

2.2. Presupuesto del contrato

1. El precio máximo de la oferta de arrendamiento es de 1.113.600,00€ (con el IVA incluido) anuales, es decir, un máximo de precio de arrendamiento de 9.280,00€ (con el IVA incluido) mensuales. El precio máximo del metro cuadrado es de 9,28€/m² (con el IVA incluido).
2. Los licitadores pueden formular ofertas económicas que mejoren el presupuesto de licitación.
3. Las cuantías económicas a qué se refieren estos pliegos son siempre con el IVA incluido.



2.3. Existencia de crédito

1. Se dispone del crédito para atender las obligaciones que se deriven del cumplimiento del contrato hasta su finalización.
2. El crédito para atender las obligaciones económicas del contrato se imputa a la partida presupuestaria 13601.421D01.20200.00 de los presupuestos de la Comunidad Autónoma de les Illes Balears para el año 2022, o la que corresponda de los presupuestos correspondientes de los ejercicios posteriores.

2.4. Duración del contrato

1. La duración de este contrato es por diez años, a contar a partir del día de su firma, de manera obligatoria para la parte arrendadora y potestativa para la parte arrendataria.
2. El periodo de carencia es de un máximo de dos meses a efectos de renta, plazo que dispone la propiedad para realizar las tareas de adecuación del inmueble a que hace referencia el apartado 3.4 del Pliego de prescripciones técnicas.
3. Asimismo, la parte arrendataria puede —en cualquier momento y con un preaviso de tres meses— considerar finalizado el contrato o las prórrogas correspondientes, de forma que la obligación de pagar la renta se limita al último mes en que el espacio se ha ocupado de manera efectiva.
4. Al finalizar el contrato o sus prórrogas, cualquiera de las partes puede proponer una de las dos opciones siguientes, con un preaviso mínimo de un mes en el supuesto de la parte arrendataria y de tres meses, como mínimo, en el supuesto de la parte arrendadora:
 - a) La voluntad expresa de prorrogar el contrato por el mismo periodo que el contrato principal previa tramitación, fiscalización (si procede) y aprobación del expediente de gasto correspondiente. En el caso de prórroga, se mantendrá el precio del arrendamiento inicial para el undécimo año del contrato y se actualizará en los años siguientes, según lo que establece la cláusula 2.5 de este Pliego.
 - b) La voluntad de no continuar con el contrato o con la prórroga correspondiente.

5. En caso contrario, esto es, si no se propone ninguna de las dos opciones mencionadas, se producirá la tácita reconducción a la que se refiere el artículo 1566 del Código Civil, con la correspondiente tramitación, fiscalización (si procede) y aprobación del expediente de gasto mensual correspondiente, sin perjuicio de que se mantenga la obligación de las partes de formalizar un nuevo contrato o, a voluntad de cualquier de las partes, de dar por extinguida la tácita reconducción mensual.

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 podrá actualizar, previa justificación económica, conforme a lo establecido en el artículo 4.6 de la Ley 2/2015, de Desindexación de la Economía Española, según la 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 hace por 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, de 11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de les 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 tengan la capacidad legal necesaria y no concurra ninguna de las circunstancias que prevé el artículo 71 de la LCSP. La capacidad debe acreditarse en los términos que establece el punto 4.3.1 de este Pliego.

4. Licitación

4.1. Presentación de proposiciones

1. Para participar en el concurso regulado en 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 máximo de un mes a contar a partir del día siguiente de la publicación del anuncio en el *Boletín Oficial de las Illes Balears* (BOIB).
2. Todos los plazos se entenderán referidos a días naturales, salvo que se indique expresamente que son días hábiles. Si el último día es sábado, domingo o festivo, se entiende prorrogado al primer día hábil siguiente.



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, el cual habrá podido examinar en las oficinas indicadas en el anuncio de licitación.
4. Las oficinas receptoras darán entrada de cada proposición en la que conste el nombre del licitador, la denominación del objeto de la licitación y el día y la hora de presentación. No se puede retirar la proposición una vez que se haya presentado.
5. Cuando la documentación se envíe por correo, el licitador debe justificar la fecha del envío a la oficina de Correos y anunciar en el mismo día al órgano de contratación, por mensaje electrónico, que se ha enviado la oferta. Sólo se admite si se envía a la dirección que se exprese en el anuncio. Sin la concurrencia de ambos requisitos no se admitirá la documentación en el supuesto en que el órgano de contratación la reciba después de la fecha y la hora finales del plazo que señala el anuncio. No se admitirá la documentación cuando hayan transcurrido los diez días naturales siguientes a la fecha indicada.
6. Se admitirán las proposiciones presentadas de acuerdo con las disposiciones legales y que cumplan los requisitos que se establecen, siempre que tengan entrada en el registro del órgano de contratación antes del día y la hora del término final.
7. El licitador no puede presentar más de una proposición referida al mismo inmueble. La infracción de esta norma da lugar a la inadmisión de todas las propuestas suscritas por el licitador.

4.2. Formalidades de las proposiciones

1. Las proposiciones se entregarán en tres sobres cerrados y firmados por el licitador o por quien lo represente. En cada uno de ellos se hará constar el objeto del concurso (arrendamiento de un inmueble en Palma para ubicar la sede del CEP IBSTEAM, el título indicativo del contenido y la denominación del licitador (con el NIF, el nombre y los apellidos de quienes 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.

2. Los títulos de los sobres serán:

- Sobre A: «Documentación del titular».
- Sobre B: «Documentación técnica y jurídica del inmueble».
- Sobre C: «Propuesta económica».

3. El sobre C contendrá el precio de arrendamiento de acuerdo con el modelo anexo de este Pliego.

Los documentos deben ser originales o copias autenticadas por un notario o la autoridad administrativa competente y deben estar escritos en una de las lenguas oficiales de les Illes Balears o traducidos oficialmente a una de estas lenguas.

5. Las declaraciones o los compromisos que se presenten deben estar firmados por quien acredite poder legal suficiente.

4.3. Contenido de las proposiciones

1. El sobre A contendrá la documentación siguiente:

- a) En cuanto a la personalidad y la capacidad del licitador:
 - Si el licitador es una persona física, presentará su DNI o pasaporte.
 - Si el licitador es una persona jurídica, presentará el NIF de la empresa y la escritura de constitución y/o modificación, debidamente adaptada a la ley e inscrita en el Registro Mercantil.
- b) En cuanto a la representación de los licitadores:
 - Si no firma la proposición económica el titular registral del inmueble, se incluirán 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 a este concurso.
- c) Una declaración responsable. Se incluirá una declaración responsable que exprese:
 - 1º. Que no está incurso en prohibición para contratar, de acuerdo con el artículo 71 de la LCSP.
 - 2º. Que no está sometido a ninguno de los supuestos a los 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 les Illes Balears.
 - 3º. Que está al corriente de las obligaciones legales y tributarias con el Estado, con la Administración de la Comunidad Autónoma de les Illes Balears y con la Seguridad Social.
 - 4º. Que no existe ningún arrendamiento, carga o gravamen más que los que constan en la certificación registral del certificado actualizado del Registro de la Propiedad.
 - 5º. Que se compromete a responder de todas las reclamaciones de terceros que se puedan plantear sobre el inmueble ofrecido.
 - 6º. Que se encuentra al corriente del pago de los diferentes servicios de suministros.



d) En cuanto a la sumisión jurisdiccional:

- Si se trata de empresas extranjeras, presentarán ante el 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 procede, a su propio fuero jurisdiccional. También se presentará en el caso de empresas nacionales que tengan una jurisdicción diferente.

2. El sobre B contendrá los documentos para acreditar que se cumplen los requisitos que se indican en los apartados 5, 6, 7 y 8 del Pliego de prescripciones técnicas y el artículo 86.b) del Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, y los criterios de adjudicación del apartado a) de los requerimientos funcionales. Estos documentos son:

- a) La cédula de habitabilidad en la que conste que el inmueble es adecuado al objeto descrito.
- b) La escritura pública de titularidad del inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad.
- c) Un 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.
- d) Un certificado catastral actualizado del inmueble.
- e) Documentación descriptiva, planos de emplazamiento, planos de accesos y fotografías del inmueble.
- f) El resguardo acreditativo de estar al corriente en el pago del impuesto sobre bienes inmuebles o certificado emitido por el ayuntamiento correspondiente y que no se tiene ninguna deuda con el ayuntamiento.
- g) El resguardo acreditativo de estar al corriente en el pago de la tasa de residuos sólidos urbanos o certificado emitido por el ayuntamiento correspondiente.
- h) Un certificado relativo al estado de deudas de la comunidad de propietarios, si el inmueble está en régimen de propiedad horizontal.
- i) Un certificado de la eficiencia energética del edificio con el justificante de inscripción en el Registro de certificados de eficiencia energética de edificios de la Dirección General de Energía y Cambio Climático de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.
- j) Un certificado de accesibilidad de las fincas propuestas, de acuerdo con la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de Accesibilidad Universal de las Illes Balears.
- k) Una autorización expresa del licitador para que la Fundación Bit, operadora de Gobierno de las Illes Balears, informe a la Mesa de Contratación sobre la suficiencia de fibra óptica del inmueble que permita la conectividad a la red corporativa del Gobierno de las Illes Balears. La Mesa de Contratación solicitará a la Fundación Bit la información sobre el inmueble antes de elevar la propuesta de adjudicación al órgano de contratación. Con esa finalidad, el licitador deberá autorizar expresamente a la Fundación Bit para que pueda hacer la consulta.
- l) En edificios con tipología residencial de vivienda colectiva de más de cincuenta años de antigüedad, de acuerdo con el artículo 125 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, el informe de evaluación de edificios.
- m) Planos de emplazamiento tanto de la proximidad al transporte público como de la proximidad a algún aparcamiento público o privado.
- n) Una declaración escrita y firmada en la que conste el número de plazas de aparcamiento ofrecidas, así como el mobiliario, si procede. En caso de que no se presente esta declaración, se entenderá que no se ofrece ninguna plaza de aparcamiento ni mobiliario.

3. El sobre C contendrá la oferta económica expresada claramente en letras y en números, sin errores, omisiones ni obstáculos para interpretarla correctamente, y la debe firmar debidamente quien tenga poder suficiente. El licitador debe presentar una oferta económica ajustada al 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 Illes Balears, en conexión con el artículo 87.2 del mismo Reglamento, la Mesa de Contratación quedará constituida de la manera siguiente:

- La directora general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio, que actúa como presidenta.
- Un vocal en representación de la Intervención General de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.
- Un vocal en representación de la Abogacía de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, designado por esta.
- Un vocal en representación de la Consejería de Educación y Formación Profesional, designado por el órgano competente.
- Un vocal en representación del Servicio de Patrimonio, que actúa como secretario.

5.2. Apertura de las ofertas

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

2. Se extenderá el acta correspondiente de las actuaciones y de las reuniones que se lleven a cabo en cumplimiento de las fases que prevé el apartado 5.2.1.
3. Una vez acabado el plazo establecido para subsanar los errores, en un acto público en el lugar y en la fecha y la hora que se comuniquen, la Mesa debe dar cuenta de las proposiciones recibidas y aceptadas, abrir y leer el sobre C y extender el acta correspondiente.
4. Posteriormente, la Mesa elevará a la consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores 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 punto 5.3 de este Pliego.
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, de 11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de les Illes Balears.
6. La consejera de Hacienda y Relaciones Exteriores, mediante una resolución motivada, adjudicará el contrato de conformidad con la propuesta de la Mesa, excepto en el supuesto en que considere, por causas debidamente razonadas, que la oferta más ventajosa es una diferente de 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 desarrollo de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de les Illes Balears.

5.3. Criterios de adjudicación y valoración

Los criterios de valoración de las ofertas presentadas son los que se indican a continuación según el orden decreciente de importancia:

a) Requerimientos funcionales: hasta 42 puntos. Por orden decreciente de importancia y puntuación se otorgarán de la manera siguiente:

- 1. Situación.** Se valorará con un máximo de 12 puntos. El parámetro que se tiene en cuenta para asignar la puntuación es la proximidad al centro de la ciudad. El punto de referencia es el edificio del Ayuntamiento de Palma. La distancia se computará en metros lineales y se establecerá un radio máximo de 15 km, de acuerdo con la información cartográfica del Servicio de Información Territorial de las Illes Balears (SITIBSA) de la Consejería de Medio ambiente y Territorio. Los puntos se distribuirán según el baremo establecido en el apartado a).1 de la tabla.
- 2. Proximidad al transporte público.** Se valorará con un máximo de 10 puntos la facilidad de acceso en transporte público. Esta puntuación se distribuirá según la baremación establecida en el punto a).2 de la tabla. Este acceso se deberá acreditar en el momento de presentar las ofertas.
- 3. Proximidad de aparcamiento público o privado** Se valorará con un máximo de 10 puntos, que se distribuirán de manera decreciente según el apartado a).3 de la tabla. Si la proximidad del aparcamiento respecto del edificio es inferior o igual a 100m, se obtendrá el máximo de puntuación. Los edificios con aparcamiento público o privado situado además de 500m no obtendrán ningún punto.
- 4. Superficie.** Se valorará con un máximo de 10 puntos. Las ofertas recibirán puntuación según la superficie extra del edificio ofrecido, de acuerdo con lo que se expone en la letra a).4 de la tabla. La superficie del edificio que interesa a la Consejería de Educación y Formación Profesional oscila entre un mínimo de 800m² y un máximo de 1000 m². No se aceptarán las ofertas de inmuebles inferiores a 800 m². Se aceptarán las ofertas de inmuebles de más de 1000 m², siempre que no excedan de 1200 m², pero no recibirán ninguna puntuación adicional.

b) Oferta económica: hasta 20 puntos. La oferta económica más baja (la que presente un precio del arrendamiento mensual más bajo) obtendrá 20 puntos, y el resto de ofertas se valorarán de acuerdo con la fórmula siguiente:

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

VN = valor de la oferta.
PO_{min} = oferta más baja.
PO_n = oferta que se valora.

c) Calidad de la edificación y criterios medioambientales: hasta 30 puntos. Estos puntos se distribuirán de la manera siguiente:

- 1. Calidad arquitectónica, de los materiales y de las instalaciones.** Se valorará con un máximo de 10 puntos la calidad arquitectónica del inmueble, considerando que se trata de un uso administrativo e institucional. También se valorará la flexibilidad y versatilidad de los espacios y que disponga de suelo técnico o falso techo que facilite la colocación del cableado. Los materiales y las instalaciones se valorarán en relación con la durabilidad y el mantenimiento.
- 2. Viabilidad técnica y funcional.** Se valorará con un máximo de 10 puntos la disponibilidad de luz natural en los diferentes espacios, la orientación y la protección solar, la ventilación, el confort acústico, la versatilidad de los espacios interiores y las



instalaciones sanitarias.

3. Criterio energético y medioambiental. Se valorará con un máximo de 10 puntos el comportamiento energético eficiente respecto al medio ambiente de las propuestas mediante el parámetro de consumo de energía primaria no renovable (kWh/m² año) determinado en el certificado de eficiencia energética y se puntuará como se expone en la letra c) de la tabla de puntuación.

d) Plazas de aparcamiento. El ofrecimiento de plazas de aparcamiento se valorará hasta 5 puntos según lo que se expone en la letra d) de la tabla, y se entenderá que estas plazas se incluyen en el precio de arrendamiento ofertado. Si no se ofrece ninguna plaza de aparcamiento, no se obtendrá ningún punto.

e) Mobiliario. El ofrecimiento de mobiliario para puestos de trabajo, consistentes en mesa de escritorio, silla de escritorio y cajonera, se valorará con un máximo de 3 puntos.

a) Requerimientos funcionales		
a).1. Situación	Distancia ≤ 5 km	12
	Distancia > 5 y ≤ 15 km	6
	Máximo	12
a).2. Proximidad al transporte público	Distancia ≤ 100,00 m del edificio a la parada de transporte público más cercana	10
	Distancia entre 100,01 m y 200,00 m del edificio a la parada de transporte público más cercana	8
	Distancia entre 200,01 m y 300 m del edificio a la parada de transporte público más cercana	6
	Distancia entre 300,01 m y 400 m del edificio a la parada de transporte público más cercana	4
	Distancia entre 400,01 m y 500 m del edificio a la parada de transporte público más cercana	2
	Distancia > 500,00 m del edificio a la parada de transporte público más cercana	0
	Máximo	10
a).3. Proximidad de aparcamiento público o privado	Distancia ≤ 100,00 m del edificio al aparcamiento público o privado más cercano	10
	Distancia entre 100,01 m y 200,00 m del edificio al aparcamiento público o privado más cercano	8
	Distancia entre 200,01 m y 300 m del edificio al aparcamiento público o privado más cercano	6
	Distancia entre 300,01 m y 400 m del edificio al aparcamiento público o privado más cercano	4
	Distancia entre 400,01 m y 500 m del edificio al aparcamiento público o privado más cercano	2
	Distancia > 500,00 m del edificio al aparcamiento público o privado más cercano	0
	Máximo	10
a).4. Superficie	≥ 900 m ² y ≤ 1200 m ²	10
	≥ 800 m ² y 900 < m ²	5
	Máximo	10
b) Oferta económica		
	Máximo	20
c) Calidad de la edificación y criterios medioambientales		
	Calidad arquitectónica, de los materiales y de las instalaciones	10
	Viabilidad técnica y funcional	10
	Criterio energético y medioambiental	
	Consumo inferior a 100 (kWh/m ² año)	10
	Consumo entre 100 y 150 (kWh/m ² año)	7
	Consumo entre 150 y 250 (kWh/m ² año)	4
	Consumo superior a 250 (kWh/m ² año)	0
	Máximo	30
d) Plazas de aparcamiento		



	≥ 3 plazas de aparcamientos	5
	2 plazas de aparcamiento	3
	1 plaza de aparcamiento	2
	0 plazas de aparcamiento	0
	Máximo	5
e) Mobiliario		
	≥ 20 puestos de trabajo consistentes en mesa de escritorio, silla de escritorio y cajonera	3
	10-19 puestos de trabajo consistentes en mesa de escritorio, silla de escritorio y cajonera	2
	1-9 puestos de trabajo consistentes en mesa de escritorio, silla de escritorio y cajonera	1
	0 puestos de trabajo consistentes en mesa de escritorio, silla de escritorio y cajonera	0
	Máximo	3
	MÁXIMO TOTAL	100

El cumplimiento de los criterios se debe acreditar mediante declaraciones escritas y firmadas, con los documentos justificativos que se consideren convenientes y suficientes y con la inspección ocular de los edificios ofrecidos.

5.4. Perfeccionamiento del contrato

1. El contrato se perfeccionará mediante la firma de las partes.
2. La adjudicación se notificará al adjudicatario, que llevará a cabo las actuaciones siguientes:
 - a) Pagar los anuncios de esta licitación.
 - b) Comparecer ante el 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 les Illes Balears.

5.5. Formalización del contrato

1. El contrato se formalizará en documento administrativo, en el plazo de treinta días a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación de la adjudicación.
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 les Illes Balears.

6. Ejecución del contrato

6.1. Reparaciones y reformas

1. La parte arrendadora está obligada a realizar —sin derecho a incrementar la renta por este motivo— todas las reparaciones necesarias para conservar el local en las condiciones de habitabilidad para el uso convenido, excepto cuando el deterioro que se debe reparar sea imputable a la parte arrendataria, según lo que disponen los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.
2. En el supuesto de que se deban hacer obras en el local arrendado, la parte arrendataria debe presentar a la arrendadora un proyecto para que lo autorice.
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 el resto del edificio (todo ello sin que repercutan en la renta pactada).
4. Una vez finalizado el contrato, quedan a beneficio del propietario las obras o las instalaciones que se hayan hecho al local y que no se puedan separar sin perjudicar al inmueble. La parte arrendataria puede retirar las otras obras o instalaciones.

**6.2. Pagos**

1. La parte arrendadora tiene el derecho a la contraprestación económica prevista en el contrato, que se hará efectiva mensualmente por transferencia bancaria, y que es la cantidad resultante de dividir entre doce el precio de adjudicación anual (con el IVA incluido), con las retenciones previas que correspondan.
2. La parte arrendataria empezará a pagar una vez el inmueble esté a disposición de la Consejería de Educación y Formación Profesional, concretamente del CEP IBSTEAM.
3. Son a cargo de la parte arrendadora:
 - a) Los gastos extraordinarios de mantenimiento, reforma o mejora del inmueble.
 - b) Los tributos relacionados con la propiedad del inmueble arrendado.
 - c) Los gastos extraordinarios de la comunidad de propietarios.
4. Son a cargo de la parte arrendataria:
 - a) Los suministros (agua, electricidad telefonía y otras) que se produzcan como consecuencia de la actividad que se lleve a cabo en el inmueble.
 - b) Los gastos ordinarios de mantenimiento, reforma o mejora derivados del uso del inmueble arrendado.
 - c) Los gastos ordinarios de la comunidad, si los hay.
 - d) Los tributos que tengan como causa la actividad que se lleve a cabo en el inmueble arrendado.

7. Extinción del contrato**7.1. Resolución por incumplimiento en la adecuación del inmueble**

Si por causa imputable al arrendador la adecuación del inmueble no se ajusta a las condiciones propuestas, será motivo de resolución del contrato sin que se pueda generar ninguna indemnización a favor del arrendador por la adaptación realizada. También es causa de resolución del contrato el incumplimiento del plazo máximo de dos meses, desde la firma del contrato, para realizar las adaptaciones que contiene el punto 3 del Pliego de prescripciones técnicas.

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

1. La parte arrendataria queda exenta de prestar la fianza, según lo que dispone la disposición cuarta de la Ley 39/2010, de 22 de diciembre, que modifica el artículo 36.6 de la LAU.
2. En consecuencia, se excluye expresamente la aplicación del artículo 35 por lo que hace referencia a la causa prevista en el artículo 27.2.b) de la LAU.

7.3. Orden jurisdiccional y arbitraje

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. Sin embargo, se consideran actos jurídicos separables los que se dicten en relación con la preparación y la adjudicación del contrato. En consecuencia, los actos administrativos dictados hasta la adjudicación pueden ser objeto de los recursos administrativos que correspondan, así como del recurso contencioso-administrativo.
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.

Modelo de oferta económica

Nombre y apellidos:		
DNI:	Nacionalidad:	
Dirección:		
Localidad:	Código postal:	Municipio:
Provincia:	País:	
En representación de:		
NIF:		
Teléfono:	Fax:	D/e:



DECLARO:

1. Que estoy informado/informada de las condiciones y los requisitos que se exigen para poder ser adjudicatario/adjudicataria del contrato de arrendamiento de un inmueble en Palma para ubicar la sede del CEP IBSTEAM que presta servicio como centro de profesorado para el fomento de la competencia digital y STEAM e impulsa el plan digital de los centros docentes no universitarios de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.
2. Que me comprometo, en nombre propio / en nombre de la empresa que represente, a ejecutar el contrato con sujeción estricta a los requisitos y a 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 cifras),

..... euros (en letras)

Precio del arrendamiento mensual

Precio mensual (IVA incluido):

..... € (en cifras),

..... euros (en letras)

Precio del m² mensual

Precio/m²/mes (IVA incluido):

..... € (en cifras),

..... euros (en letras)

Notas:

1. Las ofertas de precio del arrendamiento anual, precio del arrendamiento mensual y precio del m² mensual no pueden superar el presupuesto del contrato establecido en su punto 2.2 de este Pliego.

2. Las ofertas mencionadas se tienen que indicar con dos decimales.

....., d de 2022

[firma del licitador]

Pliego de prescripciones técnicas particulares para la contratación, en arrendamiento, de un inmueble para la ubicación de Centro de Profesorado IBSTEAM en Palma

ÍNDICE

1. Objeto
2. Localización y superficie
3. Características del inmueble
- Proximidad al transporte público
- Cédula urbanística
- Requisitos jurídicos del inmueble
- Requisitos técnicos del inmueble



Otras características de las instalaciones

1. Objeto

El objeto de este contrato es el arrendamiento de un inmueble, en el término municipal de Palma, para ubicar el Centro de Profesorado (CEP) IBSTEAM, que se encarga del fomento de la competencia digital y el área STEAM en los centros docentes no universitarios de la comunidad autónoma de les Illes Balears y de coordinar los mecanismos de recuperación y resiliencia para la digitalización de los centros educativos de las Illes Balears. A tal efecto, el adjudicatario formalizará un contrato con la Administración de la Comunidad Autónoma de les Illes Balears.

2. Localización y superficie

1. En cuanto a la localización, el inmueble debe estar ubicado en el término municipal de Palma, a una distancia máxima de 15 km del centro. El punto de referencia es el edificio del Ayuntamiento de Palma.

2. En cuanto a la superficie, la superficie útil debe ser entre un mínimo de 800 m² y un máximo de 1000 m². Las referencias que este Pliego de condiciones hace a metros cuadrados (m²) se entenderán hechos a m² útiles.

3. Características del inmueble

1. El inmueble debe ser diáfano, estar preferentemente en una sola planta, disponer de entrada propia y cumplir con la normativa de accesibilidad. En el caso de estar distribuido en dos plantas, deberá garantizarse una planta con una superficie mínima de 600 m².

2. El inmueble debe disponer como mínimo de tres baños: uno para hombres y uno para mujeres, con un mínimo de dos inodoros y dos lavabos cada uno, y un baño, con lavabo e inodoro, que cumpla la normativa vigente de accesibilidad.

3. El inmueble debe contar con suelo embaldosado o parquet y paredes pavimentadas; además, debe estar dotado de instalación eléctrica, climatización, fontanería y telecomunicaciones con telefonía y cobertura de fibra óptica que permita la conectividad del inmueble a la red corporativa del Gobierno de les Illes Balears. Las citadas instalaciones deben hacer posible una posterior organización y distribución del inmueble a la finalidad contractual. Por este motivo, el adjudicatario autorizará a la Administración a hacer las modificaciones y/o adaptaciones necesarias para acondicionarlo.

4. En el supuesto de que el inmueble no disponga de alguno de los elementos anteriores, el licitador se compromete, en el caso de ser adjudicatario del contrato, a hacer la pavimentación, las obras, las instalaciones y las adaptaciones necesarias para el contrato en un plazo máximo de dos meses desde la firma del contrato de arrendamiento. Este plazo se computará como de carencia a los efectos de renta.

5. Se valorará el hecho de que el inmueble disponga de mobiliario (mesa y silla de escritorio y cajonera) para un máximo de veinte puestos de trabajo, de acuerdo con la puntuación determinada en el punto 5.3.e) del Pliego de condiciones particulares.

6. El arrendador se obliga a solicitar todas las licencias o permisos que sean necesarios, así como a entregar el inmueble adecuado al objeto del contrato y con plena disponibilidad para la parte arrendataria.

7. En el supuesto de que por causa imputable al arrendador la adecuación no se ajuste a las condiciones propuestas, este hecho será causa de resolución del contrato sin que se pueda generar ninguna indemnización en favor del arrendador por la adaptación realizada o el plazo de carencia transcurrido.

4. Proximidad al transporte público

Se valorará positivamente la facilidad de acceso en transporte público, de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en el punto 5.3.a).2 del Pliego de condiciones particulares de este concurso.

5. Cédula urbanística

Debe presentarse la cédula de habitabilidad en la que conste que el inmueble es adecuado para el objeto descrito.

6. Requisitos jurídicos del inmueble

Los requisitos jurídicos que debe cumplir el inmueble deben justificarse con la documentación siguiente:

- La escritura pública de titularidad del inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Un 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.



- c) Un certificado catastral actualizado del inmueble.
- d) El resguardo acreditativo de estar al corriente en el pago del impuesto sobre bienes inmuebles o un certificado de esta circunstancia y de que no se tiene ninguna deuda con el ayuntamiento emitido por el ayuntamiento correspondiente.
- e) El resguardo acreditativo de estar al corriente en el pago de la tasa de residuos sólidos urbanos o certificado de esta circunstancia emitido por el ayuntamiento correspondiente.
- f) Un certificado relativo al estado de deudas de la comunidad de propietarios, si el inmueble es en régimen de propiedad horizontal.
- g) Un certificado de la eficiencia energética del edificio con el justificante de inscripción en el Registro de certificados de eficiencia energética de edificios de la Dirección General de Energía y Cambio Climático del Gobierno de les Illes Balears.
- h) Un certificado de accesibilidad de las fincas propuestas, de acuerdo con la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de Accesibilidad Universal de les Illes Balears.
- i) En edificios con tipología residencial de vivienda colectiva de más de cincuenta años de antigüedad, de acuerdo con el artículo 125 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, el informe de evaluación de edificios.

7. Requisitos técnicos del inmueble

Los requisitos técnicos que debe cumplir el inmueble se deben justificar con la documentación siguiente:

a) Documentación descriptiva de las características generales del inmueble:

- Planos de situación.
- Planos de accesos.
- Un plano acotado del inmueble en el que se expresen los metros cuadrados útiles. En este sentido, deben indicarse el inmueble o los inmuebles que se ofrecen y que cumplen las características de este Pliego de prescripciones técnicas, así como su superficie útil.
- Fotografías del inmueble.
- Un esquema de las instalaciones.

b) Documentación acreditativa del suministro de fibra óptica. La Fundación Bit es la encargada de acreditar la suficiencia de la fibra óptica para la conectividad a la red corporativa del Gobierno de les Illes Balears. Con esta finalidad, el licitador deberá autorizar a la operadora Fundación Bit para que consulte a Telefónica España si el inmueble dispone de la fibra óptica necesaria para la conectividad a la red citada.

8. Otras características de las instalaciones

1. El inmueble debe disponer de las instalaciones siguientes:

- Electricidad: potencia de 100 kW.
- Instalación de fontanería.
- Falso techo y/o suelo técnico.
- Climatización.
- Espacio para centro de procesamiento de datos (CPD o centro de datos).

2. Estas características deben acreditarse 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.