

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA E INNOVACIÓN

8303

Resolución del consejero de Economía, Hacienda e Innovación por la cual se aprueban el expediente, el pliego de condiciones particulares y el pliego de prescripciones técnicas, y se acuerda la apertura del procedimiento de arrendamiento, por concurso público, de un inmueble en Ibiza para ampliar las dependencias de la Dirección territorial de Educación de Ibiza y Formentera

En el día de la firma electrónica, la directora general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio ha formulado la propuesta de resolución siguiente:

Hechos

1. El 8 de marzo de 2023 tuvo entrada en la Dirección General del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio (VALIB núm. identificador 179426), un oficio del secretario general de la Consejería de Educación y Formación Profesional, con la documentación necesaria para la tramitación de un arrendamiento por concurso de un inmueble en Ibiza para ampliar las dependencias de la Dirección territorial de Educación de Ibiza y Formentera.
2. El 17 de marzo de 2023 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.
3. El 14 de abril de 2023 se solicitó un informe al Departamento Jurídico y Administrativo de la Secretaría General de la Consejería de Hacienda y Relaciones Exteriores sobre el pliego de prescripciones técnicas, el pliego de condiciones particulares y el modelo de oferta económica, según lo establecido en el artículo 84 de Decreto 127/2005, de 16 de septiembre, por el cual se aprueba el Reglamento de despliegue de la Ley 6/2001, de 11 de abril, de patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.
4. El 19 de abril de 2023 el Departamento Jurídico y Administrativo de la Secretaría General de la Consejería de Hacienda y Relaciones Exteriores envió un informe favorable con unas consideraciones jurídicas (punto 4) respecto del modelo de oferta económica y los pliegos mencionados, por lo cual estos fueron modificados.
5. EL 21 de abril de 2023, 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.
6. El informe favorable de fiscalización previa limitada por parte de la Intervención General, de 18 de mayo de 2023.

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1685086897308-635346689-6114641312297702645>

7. La Resolución del consejero de Educación y Universidades por la cual insta al consejero de Economía, Hacienda e Innovación a continuar la tramitación del concurso por arrendamiento para ampliar las dependencias de la Dirección territorial de Ibiza y Formentera, de 25 de agosto de 2023.

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 despliegue 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 14/2014, de 29 de diciembre, de finanzas de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.
5. El Decreto 8/2023, de 10 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. El Decreto 9/2023, de 10 de julio, de la presidenta de las Illes Balears, por el cual se dispone el nombramiento de los miembros del Gobierno de las Illes Balears.

7. Decreto 16/2023, de 20 de julio, de la presidenta de las Illes Balears, por el cual se modifica el Decreto 12/2023, de 10 de julio, 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. Decreto 56/2023, de 21 de julio, por el cual se dispone el nombramiento de altos cargos de la consejería, de Economía, Hacienda e Innovación.

9. Decreto 75/2004, de 27 de agosto, de despliegue de determinados aspectos de la Ley de finanzas y de las leyes de presupuestos generales de la comunidad autónoma de las Illes Balears.

Resolución

1. Aprobar el expediente de referencia.
2. Aprobar el pliego de condiciones particulares, el pliego 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.

Por todo esto, dicto la siguiente

Resolución

Manifiestar la conformidad con la propuesta de resolución y dictar resolución en los mismos términos.

Interposición de recursos

Contra esta Resolución —que agota la vía administrativa— se puede interponer recurso potestativo de reposición ante el consejero de Economía, Hacienda e Innovación en el plazo de un mes contador desde el día siguiente de haberse notificado y publicado en *el Boletín Oficial de las Illes Balears*, de acuerdo con el artículo 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, y el artículo 57 de la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de régimen jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

También se puede interponer directamente recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears en el plazo de dos meses contadores a partir del día siguiente de haberse notificado y publicado la Resolución, de acuerdo con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

(Firmado electrónicamente: 1 de septiembre de 2023)

El consejero de Economía, Hacienda e Innovación

Antoni Costa Costa

La directora general proponente

Susana Fátima Pérez Sánchez

**Pliego de condiciones particulares para contratar el arrendamiento de un inmueble para ampliar las dependencias de la Dirección Territorial de Educación de Ibiza y Formentera de la Consejería de Educación y Universidades.**

Aprobado por Resolución del consejero de Economía, Hacienda e Innovación de día 1 de setembre de 2023, de acuerdo con el que establece el artículo 134.2, en conexión con el artículo 84, del Reglamento de despliegue 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 Economía, Hacienda e Innovación día 18 de abril de 2023.

Contrato de arrendamiento:

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

Descripción del contrato:

Órgano de contratación: Consejera de Economía, Hacienda e Innovación
Servicio: Servicio de Patrimonio
Órgano interesado: Consejería de Educación y Universidades
Objeto del contrato: arrendamiento de un inmueble para ampliar las dependencias de la Dirección Territorial de Ibiza y Formentera de la Consejería de Educación y Universidades
Exp. SEINCO: AMBDE 1794 / 2023 Exp. Servicio Patrimonio: SP37/2023
Necesidades administrativas que se tienen que satisfacer: ampliación de servicios de la Dirección Territorial de Ibiza y Formentera

Precio base de licitación del contrato: 217.800 euros, con el IVA incluido, de acuerdo con el cuadro que se adjunta:

Partida Presupuestaria	Anualidades	Gasto
G/421A01/20200/00	2023	32.670,00 €
G/421A01/20200/00	2024	43.560,00€
G/421A01/20200/00	2025	43.560,00€
G/421A01/20200/00	2026	43.560,00€
G/421A01/20200/00	2027	43.560,00€
G/421A01/20200/00	2028	10.890,00 €
TOTAL		217.800,00

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

6.3. 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 de qué es objeto este Pliego es de 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 las Illes Balears, por el Reglamento de despliegue, 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. Para resolver las dudas y las lagunas que se puedan presentar 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 la extinción del contrato, son aplicables 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 contracte

1. El objeto de este contrato es el arrendamiento de un inmueble en la localidad de Ibiza para ampliar las dependencias de la Dirección territorial de Educación en Ibiza y Formentera de la Consejería de Educación y Universidades. A tal efecto, el adjudicatario tiene que formalizar un contrato con la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

2. La superficie útil del inmueble tiene que estar comprendida entre un mínimo de 100 m2 y un máximo de 150 m2. Las referencias que este Pliego de condiciones particulares hace a metros cuadrados (m2) se tienen que entender hechos a m2 útiles.

3. No se aceptarán ofertas de inmuebles que no tengan la superficie útil mínima exigida. Las ofertas que superen el máximo de 150m2, siempre que no excedan de 170m2 se aceptarán, pero no recibirán ninguna puntuación por los metros de más.

4. Las propuestas de licitación que se presenten tienen que reunir las condiciones de accesibilidad requerida por la normativa de aplicación.

2.2. Presupuesto del contrato

1. El precio máximo de la oferta de arrendamiento es de 43.560,00 anuales; es decir, un máximo de 3.630€ (IVA incluido) mensuales. El

precio máximo del metro cuadrado es de 24,2€/ m2 (IVA incluido).

2. Los licitadores pueden formular ofertas económicas que mejoren el presupuesto de licitación.
3. Las cantidades económicas de estos pliegos se tienen que entender siempre con el IVA incluido.

2.3. Existencia de crédito

1. Se hace constar que se dispone del crédito para atender las obligaciones que se deriven del cumplimiento del contrato hasta que acabe.
2. El crédito para atender las obligaciones económicas del contrato se tiene que aplicar a cargo de la partida presupuestaria 13101/421A01/20200/00 de los presupuestos de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2023, o la que corresponda de los presupuestos correspondientes de los ejercicios siguientes.

2.4. Duración del contrato

1. La duración de este contrato es de cinco años, contadores desde el día de la firma, de manera obligatoria para la parte arrendadora y potestativa para la parte arrendataria.
2. Así mismo, 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 queda limitada al último mes en que se ha ocupado el espacio efectivamente.
3. Con un preaviso de al menos un mes de antelación en el supuesto de que lo haga la parte arrendataria y con al menos de tres meses de antelación en el supuesto de que lo haga la parte arrendadora, al acabamiento del contrato o de las prórrogas previas, cualquiera de las partes tiene que proponer una de las dos opciones siguientes:
 - 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 sexto año del contrato y se actualizará los años siguientes, según el que establece la cláusula 2.5 de este Pliego
 - b) La voluntad de no continuar con el contrato o con la prórroga correspondiente.

En caso contrario, (esto en el supuesto de que no se propongan ninguno de las dos opciones mencionadas) se producirá la tácita reconducción a la cual 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 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, en conformidad con el sistema establecido al 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 tiene que llevar 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 despliegue 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 cualquier de las circunstancias que prevé el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, 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

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 al anuncio de publicación y, en todo caso, dentro del plazo máximo de un mes contador a partir del día siguiente de la publicación del anuncio en *el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB)*.



2. Todos los plazos se tienen que entender referidos a días naturales, salvo que se indique expresamente que son días hábiles. Si el último día es sábado 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 que se habrán podido examinar a las oficinas indicadas en el anuncio de licitación.
4. Las oficinas receptoras tienen que dar entrada a cada proposición en 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 tiene que justificar que la fecha del envío a la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación por mensaje electrónico que se ha enviado la oferta el mismo día. 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 si el órgano de contratación la recibe después de la fecha y la hora finales del plazo que señala el anuncio. Sin embargo, una vez transcurridos los diez días naturales siguientes a la fecha indicada sin que se haya recibido la documentación, esta no se admitirá en ningún caso.
6. También 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. Cada 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

1. Las proposiciones tienen que constar en tres sobres cerrados y firmados por el licitador o por quien lo represente; en cada uno se tiene que hacer constar el objeto del concurso, el título indicativo del contenido y la denominación del licitador (con el NIF, el nombre y los linajes de quienes firme la proposición y el carácter con que lo hace). También se tiene que hacer constar el teléfono, el fax y la dirección de correo electrónico de contacto.

2. Los títulos de los sobres tienen que ser:

- Sobre A **“Documentación del titular.** Arrendamiento de un inmueble en Ibiza para la ampliación de las dependencias de la Delegación Territorial de Educación en Ibiza y Formentera.
- Sobre B **“Documentación técnica y jurídica del inmueble.** Arrendamiento de un inmueble para ampliar las dependencias de la Delegación Territorial de Educación en Ibiza y Formentera
- Sobre C **“Propuesta económica.** Arrendamiento de un inmueble para ampliar las dependencias de la Delegación Territorial de Educación en Ibiza y Formentera. Tiene que contener el precio de arrendamiento de acuerdo con el modelo anexo del pliego.

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

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

4.3. Contenido de las proposiciones

El sobre A tiene que contener la documentación siguiente:

1. En cuanto a la personalidad y la capacidad del licitador:

- Si el licitador es una persona física, tiene que presentar su DNI o, si procede, 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.

2. 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.

3. Declaración responsable: se tiene que incluir una declaración responsable que exprese:

- a. Que no está afectado de prohibición de contratar, de acuerdo con el artículo 71 de la LCSP.





- b. Que no está sometido a ninguno de los supuestos a que se refiere la Ley 2/1996, de 19 de noviembre, de incompatibilidades de los miembros del Gobierno y de los altos cargos de la comunidad autónoma de las Illes Balears.
- c. Que está al corriente de las obligaciones legales y tributarias con el Estado, con la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y con la Seguridad Social.
- d. Que no existe ningún arrendamiento, carga o gravamen más que los constan a la certificación registral a que se refiere el Certificado actualizado del registro de la Propiedad.
- e. Que se compromete a responder de todas las reclamaciones de terceros que se puedan plantear sobre el inmueble ofrecido.
- f. Que se encuentra al corriente del pago de los diferentes servicios de suministros.

4. Sumisión jurisdiccional:

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

El sobre B tiene que contener 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 los criterios de adjudicación del apartado a) .

El sobre C tiene que contener la oferta económica expresada claramente en letras y en números, sin errores, omisiones ni obstáculos para interpretarla correctamente, y lo tiene que firmar debidamente quién tenga poder suficiente. El licitador tiene que 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, la Mesa de contratación quedará constituida de la manera siguiente:

- Como presidente o presidenta, el director o la directora general competente en materia de patrimonio.
- Un o una vocal representante de la Intervención General de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.
- Un o una vocal representante y designado por la Abogacía de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.
- Un o una vocal representante de la consejería u organismo interesado, designado por el órgano competente.
- Un o una vocal representante del Servicio de Patrimonio, que tiene que actuar como secretario.

5.2. Apertura de las ofertas

1. La Mesa tiene que examinar y verificar previamente los documentos presentados en el plazo y en la forma oportuna en los sobres A y B. Si en la documentación presentada se detectan defectos u omisiones para enmendar, 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.
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.
3. Una vez acabado el plazo establecido para enmendar los errores, la mesa pedirá un informe técnico, realizado por un técnico designado por la Consejería de Educación y Universidades, de valoración de las propuestas aceptadas según los criterios de adjudicación y valoración del punto 5.3. (excepto el apartado b) referido a la oferta económica que consta al sobre C)
4. En un acto público, en lugar y fecha y a la hora que se comunique, la Mesa tiene que rendir cuenta de las proposiciones recibidas y aceptadas, tiene que abrir y leer el sobre C y extender el acta.
5. Después, la Mesa tiene que elevar al consejero competente en materia de patrimonio las proposiciones recibidas junto con el acta, la documentación pertinente y la propuesta de adjudicación provisional del contrato, según los criterios y las ponderaciones que indica el punto 5.3 de este Pliego.
6. Antes de formular su propuesta, la Mesa puede solicitar los informes técnicos que considere convenientes, relacionados con el objeto del contrato, siguiendo las previsiones del artículo 88.4 del Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, de despliegue de la Ley 6/2001, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.



7. La consejera o el consejero competente en materia de patrimonio, mediante una resolución motivada, tiene que adjudicar el contrato en conformidad con la propuesta de la Mesa, excepto en el supuesto de que considere, por causas debidamente razonadas, que la oferta más ventajosa es una de 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 despliegue de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

5.3. Criterios de adjudicación y valoración

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

1. Requerimientos funcionales: hasta 80 puntos. Por orden decreciente de importancia y puntuación:

- a. **Proximidad al transporte público.** La facilidad de acceso en transporte público se valorará con un máximo de 30 puntos; la puntuación se distribuirá según la baremación establecida en la tabla, punto a.2. Este acceso se tendrá que acreditar en el momento de presentar las ofertas.
- b. **Situación.** Se tiene que valorar con un máximo de 20 puntos. El parámetro que se tiene en cuenta para asignar la puntuación es la proximidad a la Dirección territorial de Educación de Ibiza y Formentera a Vía Púnica, 23 de Ibiza. La distancia se computará en metros lineales. Los puntos se distribuirán según el baremo establecido en el apartado a.1 de la tabla.
- c. **Proximidad de aparcament público o privado.** Se valorará con un máximo de 20 puntos. La puntuación se distribuirá según la baremación establecida en la tabla, punto a.3.
- d. **Superficie.** Se valorará con un máximo de 10 puntos. Las ofertas recibirán una puntuación expuesta en la tabla, punto a.4. según la superficie extra del edificio ofrecido. La superficie del edificio que interesa a la Consejería de Educación y Formación Profesional oscila entre los 100 y los 150m². No se aceptarán las ofertas de inmuebles de menos de 100m². Se aceptarán las ofertas de inmuebles de más de 150 m², siempre que no excedan de 170 m², pero no recibirán ninguna puntuación por los metros de más.

2. Oferta económica: hasta 5 puntos. Se otorgarán 5 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:

$$P = P_{\max} * ((PBI-OF)/(PBI-OM))$$

Dónde:

P= Puntuación Obtenida.

P_{max} = 5

OF= Precio Oferta Licitador

OM=Precio oferta más baja presentada (Oferta con la mayor bajada económica presentada)

PBI del contrato= tipo de licitación del contrato

La empresa que no presente baja obtendrá 0 puntos

c. Adecuación arquitectónica y ambiental: hasta 10 puntos. Mediante informe técnico realizado por un técnico designado por la Consejería de Educación y Universidades que distribuirá la puntuación de la manera siguiente:

c.1) Calidad arquitectónica, de los materiales y de las instalaciones. 5 puntos.

Se valorará la calidad arquitectónica del edificio, así como de las oficinas, considerando que se trata de un uso administrativo e institucional; todo esto junto con la flexibilidad y la versatilidad de los espacios. La calidad de los materiales y de las instalaciones, se valorará en aquello que afecta a la durabilidad y mantenimiento. Se tendrá en cuenta la disponibilidad de luz natural en los diferentes espacios, la orientación y protección solar, la ventilación y el confort acústico y la versatilidad de los espacios interiores.

c.2) Criterios energético y medioambiental. 5 puntos. Se valorará que las propuestas contengan criterios de comportamiento energético eficiente y de respeto al medio ambiente.

3. Antigüedad del edificio. Se valorará con un máximo de 5 puntos.





a) Requerimientos funcionales		
a.1 Situación	Distancia respecto a la Calle Vía Púnica 23. ≤ 1 km	20
	Distancia respecto a la calle Vía Púnica, 23. >1 a ≤ 3 km	10
	Distancia respecto a la calle Vía Púnica, 23. >3 km	0
	Máximo	20
a.2 Proximidad al transporte público	Distancia ≤100,00 m del edificio a la parada de transporte público más cercana	30
	Distancia entre 100,01m y 200,00 m del edificio a la parada de transporte público más cercana	24
	Distancia entre 200,01m y 300 m del edificio a la parada de transporte público más cercana	18
	Distancia entre 300,01 m y 400m del edificio a la parada de transporte público más cercana	12
	Distancia entre 400,01 m y 500m del edificio a la parada de transporte público más cercana	6
	Distancia >500,00m del edificio a la parada de transporte público más cercana	0
	Máximo	30
a.3 Proximidad de aparcamiento privado o público	Distancia ≤100,00 m del edificio al aparcamiento privado o público más cercano	20
	Distancia entre 100,01m y 200,00 m del edificio al aparcamiento privado o público más cercano	16
	Distancia entre 200,01m y 300 m del edificio al aparcamiento privado o público más cercano	12
	Distancia entre 300,01m y 400m del edificio al aparcamiento privado o público más cercano	8
	Distancia entre 400,01m y 500m del edificio al aparcamiento privado o público más cercano	0
	Máximo	20
a.4. Superficie	130m,01 – 170 m2	10
	100,01 y 130 ,0m2	5
	Máximo	10
b) Oferta económica		
	Máximo	5
c) Adecuación arquitectónica y ambiental		
	Máximo	10
d) Antigüedad de la edificación		
	Antigüedad del edificio ≤ 15 años	5
	Antigüedad del edificio > 15 años	0
	Máximo	5



	MÁXIMO TOTAL	100

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 por parte del técnico designado por la Consejería de Educación y Universidades

5.4. Perfeccionamiento del contrato

1. El contrato se tiene que perfeccionar mediante la firma de las partes.
2. La adjudicación se notificará al adjudicatario, que tiene que llevar 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 las Illes Balears.

5.5. Formalización del contrato

1. El contrato se formalizará en documento administrativo, en el plazo de 30 días contadores desde el día siguiente de haber recibido la notificación de la adjudicación.
2. Si el contratista lo solicita, el contrato puede elevarse a escritura pública, si bien los gastos de otorgarla serien a cargo suyo. En este supuesto el arrendador está obligado a entregar una copia simple en la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

6. Ejecución del contrato

6.1. Reparaciones y reformas

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 el que disponen los artículos 1563 y 1564 del Código civil.
2. En el supuesto de que se tengan que hacer obras al local arrendado, la parte arrendataria tiene que 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. Así mismo, 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 esto sin que repercutan en la renta pactada).
4. Una vez acabado el contrato, quedan 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.

6.2. Pagos

1. La parte arrendadora tiene derecho a la contraprestación económica prevista en el contrato, que se tiene que hacer efectiva mensualmente por transferencia bancaria y que la cantidad es la que resulte de dividir entre doce el precio de adjudicación anual (incluido el IVA), con las retenciones previas que correspondan.
2. La arrendataria empezará a pagar una vez el inmueble esté a disposición de la Consejería de Educación y Universidades, Delegación Territorial de Educación de Ibiza y Formentera.
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 derivadas del uso del inmueble arrendado
- c. Los gastos ordinarios de la Comunidad,
- d. Los tributos que tengan como causa la actividad que se lleve a cabo al 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 motivo de resolución del contrato el incumplimiento del plazo máximo de dos meses, desde la firma del contrato, para hacer las adaptaciones que contiene el apartado 3 del pliego de prescripciones técnicas.

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, que modifica el artículo 36.6 de la LAU.

7.2.2. En consecuencia, se excluye expresamente la aplicación del artículo 35 por el que hace referencia a la causa prevista en el artículo 27.2 b de la LAU.

7.3. Orden jurisdiccional y arbitraje

7.3.1. La contratación que es el objeto de este Pliego es de naturaleza privada. Por lo tanto, todas las incidencias que se deriven quedan sometidas a las normas procesales comunes, concretamente 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.

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

Pliego de prescripciones técnicas particulares para contratar el arrendamiento de un inmueble para ampliar las dependencias de la Dirección general de Educación de Ibiza y Formentera de la Consejería de Educación y Formación Profesional.

ÍNDICE

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

1. Objeto

El objeto de este Pliego es establecer las prescripciones técnicas que tienen que regir el expediente de contratación de un arrendamiento urbano a la localidad de Ibiza para ampliar las dependencias de la Dirección general de Educación de Ibiza y Formentera de la Consejería de Educación y Formación Profesional. Así mismo, si las necesidades administrativas lo aconsejan, la CAIB podrá utilizar el inmueble por cualquier órgano de la Administración Autonómica o de los organismos públicos que dependen.

2. Ubicación

La Consejería de Educación y Formación Profesional se organiza, a las islas de Menorca e Ibiza y Formentera, con Direcciones territoriales



de Educación.

La Dirección territorial de Educación de Ibiza y Formentera tiene la sede a Vía Púnica, 23, de la localidad de Ibiza. Este espacio ha quedado pequeño para poder ejercer y coordinar las funciones otorgadas en las direcciones territoriales por la Ley 1/2022, de 8 de marzo, de Educación de las Islas Baleares y para la ejecución de los proyectos financiados con fondos europeos en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

La Dirección territorial de Educación en Ibiza y Formentera necesita ampliar las dependencias con un espacio de un mínimo de 100m² y un máximo de 150 m².

Por motivos funcionales, económicos y de coordinación se valorará positivamente que la ubicación del inmueble sea lo más cerca posible de la actual sede a Vía Púnica para la interacción del personal adscrito a la dirección territorial y por una buena comunicación y acceso de la ciudadanía (paradas de transporte público cerca y fácil aparcamiento).

3. Superficie

La Consejería de Educación y Formación Profesional necesita un inmueble que disponga de una superficie útil mínima de 100 m² y un máximo de 150 m². Las ofertas que superen el máximo de 150 m², siempre que no excedan de 170 m², se aceptarán pero no recibirán ninguna puntuación por los metros de más.

Las referencias que este Pliego de condiciones hace a metros cuadrados (m²) se entienden hechos a metros útiles.

4. Características del inmueble

4.1 El inmueble objeto de contratación tiene que ser diáfano y cumplir con la normativa de accesibilidad. No necesita disponer de entrada propia y exclusiva.

4.2 El inmueble tiene que disponer de un mínimo de 2 cuartos de baño, por ambos sexos, y tiene que cumplir con la normativa de accesibilidad.

4.3. En el supuesto de que el espacio ofrecido forme parte de un inmueble destinado a oficinas, la superficie necesaria podrá encontrarse en un solo local o en varios siempre y cuánto estén en una misma planta y la superficie de cada uno ellos no sea inferior a 45 m². En este caso, se admitirá que los baños se encuentren fuera del local/s a arrendar siempre y cuando esté ubicado en la misma planta donde se ubica el local/s arrendar y siempre que cumpla el resto de requisitos que se señalan en este punto.

4.4 El espacio tiene que contar con tierra enladrillado o parquet y paredes pavimentadas; además, tiene que estar dotado de instalación eléctrica, climatización, fontanería y telefonía, instalaciones que tienen que hacer posible una posterior organización y distribución adecuada por la Administración. Por eso, el adjudicatario tiene que autorizar a la Administración a hacer las modificaciones y/o adaptaciones necesarias para su acondicionamiento.

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

En el supuesto 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 de la renta.

4.6 Se valorará positivamente la menor distancia del inmueble respecto de un aparcamiento público o privado al cual puedan estacionar los usuarios de los servicios y el personal de la Dirección territorial de Educación de Ibiza y Formentera.

4.7 Se valorará positivamente la facilidad de acceso en transporte público en el edificio. Es imprescindible que el inmueble tenga una buena comunicación y conexión mediante el transporte público por cuánto es tiene en cuenta que acuden a la Dirección territorial ciudadanos de toda la isla de Ibiza y de la isla de Formentera.

4.8 Se valorará positivamente la menor antigüedad de la edificación.

5. Cédula de habitabilidad

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

6. Requisitos jurídicos del inmueble

Son requisitos jurídicos del inmueble:

1. Escritura pública de titularidad del inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad.
2. Certificado actualizado del Registro de la Propiedad que acredite la titularidad del inmueble, las cargas, las servidumbres, los gravámenes o las afecciones que pueda tener, así como los límites y la superficie del inmueble.
3. Certificado catastral actualizado del inmueble.
4. Resguardo acreditativo de estar al cabo de la calle en el pago del impuesto sobre bienes inmuebles o certificado emitido por el ayuntamiento correspondiente de esta circunstancia y que no se tiene ninguna deuda con el ayuntamiento.
5. Resguardo acreditativo de estar al cabo de la calle en el pago de la tasa de residuos sólidos urbanos o certificado emitido por el ayuntamiento correspondiente de esta circunstancia.
6. Certificado relativo en el estado de deudas de la comunidad de propietarios, si el inmueble está en régimen de propiedad horizontal.
7. Certificación de la eficiencia energética del edificio con el justificante de inscripción en el registro de certificación energética de edificios de la dirección general competente en materia energética de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.
8. Un certificado de accesibilidad de las fincas propuestas, de acuerdo con la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Islas Baleares.
9. Informe de Evaluación de Edificios, en los edificios y construcciones del municipio de Ibiza, de titularidad pública o privada, cualquier que sea su destino o uso, estén situados en suelo urbano o rústico, siempre que tengan una antigüedad igual o superior a 50 años, según la Ordenanza Municipal Reguladora de los Informes de Evaluación de Edificios del Ayuntamiento de Ibiza.

7. Requisitos técnicos del inmueble

Documentación descriptiva de las características generales del inmueble:

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

8. Otras características de las instalaciones

El inmueble tiene que disponer de las instalaciones siguientes:

- Electricidad: potencia de 220 kW.
- Instalación de fontanería.

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



**ANEXO**
Modelo de oferta económica

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

DECLAR:

1. Que estoy informado/informada de las condiciones y los requisitos que se exigen para poder ser adjudicatario/adjudicataria del contrato d'arrendamiento de un inmueble en Ibiza para ampliar las dependencias de la Dirección general de Educación de Ibiza y Formentera de la Consejería de Educación y universidades.
2. Que me comprometo, en nombre propio/en nombre de la empresa que represent, 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^{m 2} mensual**M2 útiles:.....**Precio m²/mes (IVA incluido):

.....€ (en cifras),.....

.....euros (en letras)

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

[firma del licitador]