

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA SERVICIO DE OCUPACIÓN DE LAS ILLES BALEARS

914

Resolución de aprobación de expediente, gasto y pliegos de cláusulas administrativas particulares, de prescripciones técnicas y modelo de oferta económica por el arrendamiento, por concurso, de un inmueble para ubicar la la oficina del SOIB en el Puerto de Alcudia, Mallorca

Hechos

1. El presidente del Servicio de Ocupación de las Islas Baleares, con fecha 4 de noviembre de 2022 resolvió iniciar el arrendamiento para ubicar la oficina del Servicio de Ocupación de las Islas Baleares (SOIB) en el Puerto de Alcudia (Mallorca) en base a la memoria justificativa del vicepresidente del Servicio de Ocupación de las Islas Baleares, de 3 de noviembre de 2022, donde se exponen las necesidades que se pretenden cubrir.
2. También forma parte de la documentación del expediente, el informe de adecuación de precios de mercado, el documento RF, el certificado de gastos plurianuales de UGE, la autorización de imputación del gasto a ejercicios futuros, la autorización del Consejo de Gobierno, los borradores de pliegos de cláusulas administrativas y de prescripciones técnicas.
3. En fecha 5 de diciembre de 2022 el Servicio Jurídico del SOIB informa favorablemente el borrador de pliego de condiciones particulares del concurso para contratar el arrendamiento de un inmueble para ubicar la oficina del Servicio de Ocupación de las Islas Baleares en el Port d'Alcúdia, Mallorca (AMBDE 2022/17745).
4. En fecha 30 de diciembre de 2022, el interventor general de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares emitió informe de fiscalización de conformidad.

Fundamentos de derecho

1. El artículo 65 y siguientes de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, que regulan los arrendamientos de inmuebles a favor de la Comunidad Autónoma y el artículo 134 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 Islas Baleares, que regula el procedimiento para los arrendamientos a favor de la comunidad cuando se emplea el sistema de arrendamiento por concurso y expresa los requisitos que serán de aplicación y el contenido mínimo.
2. Ley 7/2010, de 21 de julio, del sector público instrumental de la comunidad autónoma de las Islas Baleares.
3. Artículo 24 del Decreto 37/2015, de 22 de mayo, de aprobación de los estatutos del Servicio de Ocupación de las Islas Baleares, que establece que la gestión patrimonial de los bienes muebles e inmuebles recae en la vicepresidencia del SOIB.
4. el Acuerdo de Consejo de Gobierno de 12 de julio de 2013 por el cual se aplica la previsión del artículo 83.2 del Texto refundido de la Ley de finanzas respecto al ejercicio de la función interventora en régimen de fiscalización previa limitada.
5. La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

RESOLUCIÓN

1. Aprobar el expediente patrimonial de arrendamiento de referencia.
2. Autorizar un gasto máximo por un importe de **779.204,00€** (IVA incluido), que irán con cargo a la partida presupuestaria 76101 G/322D01/20200/00, de los presupuestos de la anualidad 2022 o equivaliendo en las anualidades futuras, y con las condiciones y distribución siguientes:



Anualidad	Meses	Anualidad	IVA	Total	Partida presupuestaria
2022	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	76101 G/322D01/20200/00*
2023	9	32.744,25 €	6.876,29 €	39.620,54 €	76101 G/322D01/20200/00*
2024	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2025	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2026	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2027	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2028	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2029	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2030	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2031	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2032	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2033	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2034	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2035	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2036	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2037	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
		643.970,25 €	135.233,75 €	779.204,00 €*	O partida equivalente
	177			779.204,00 €	

Gasto anticipado:	NO			SÍ	x
Gasto plurianual:	NO			SÍ	X

- Aprobar el pliego de prescripciones técnicas y el pliego de condiciones particulares y modelo de oferta económica que regirán la licitación.
- Plazo de ejecución: por un periodo comprendido entre el 1 de abril de 2023 (o la fecha de formalización del contrato de arrendamiento si esta es posterior) y hasta el 31 de diciembre de 2037.
- Revisión de precios: Si
- Acordar la apertura del procedimiento para proceder al arrendamiento de un inmueble en los términos siguientes:

- Procedimiento de adjudicación: concurso abierto

Palma, 16 de enero de 2023

El director general de Model Econòmic i Ocupació
Llorenç Pou Garcias

Pliego de condiciones particulares del concurso para contratar el arrendamiento de un inmueble para ubicar la oficina del SOIB en el Port d'Alcudia, Mallorca

Aprobado por Resolución del presidente del Servei d'Ocupació de les Illes Balears, 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 Comunitat Autònoma de les Illes Balears, aprobada por el Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, habiéndose emitido informe favorable del Servicio Jurídico del Servei d'Ocupació de les Illes Balears en fecha 5 de diciembre de 2022

Contrato de arrendamiento:

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

Descripción del contrato:

- Órgano de contratación: Servei d'Ocupació de les Illes Balears
- Servicio: Servei d'Assumptes Generals i Contractació
- Objeto del contrato: arrendamiento de un inmueble para ubicar la oficina del SOIB en el Port d'Alcudia, Mallorca
- Exp. SEINCO: AMBDE 2022/17745



- Necesidades administrativas que se tienen que satisfacer: ubicación de la oficina del SOIB en el Port d'Alcudia, Mallorca
- Precio base de licitación del contrato: 779.204,00 € IVA incluido, de acuerdo con el cuadro que se adjunta:

ÍNDICE

1. Carácter y régimen jurídico del contrato

- 1.1 Carácter del contrato
- 1.2 Normativa aplicable

2. Disposiciones generales

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

3. Capacidad para contratar

4. Licitación

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

5. Adjudicación y formalización del contrato

- 5.1. Mesa de Contractación
- 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

Anexos

- Anexo I. Declaración responsable
- Anexo II. Modelo de oferta económica

Descripción del contrato

- Órgano de contratación: Servei d'Ocupació de les Illes Balears (SOIB).
- Servicio: Assumptes Generals i Contractació.
- Órgano interesado: Servei d'Ocupació de les Illes Balears (SOIB) .

Objeto del contrato

- Arrendamiento para ubicar la oficina del SOIB en el Port d'Alcudia, Mallorca.
- Exp. SEINCO: AMBDE 2022/17745



Necesidades administrativas que se tienen que satisfacer

- Ubicación de la oficina del SOIB en el Port d'Alcudia, Mallorca.

Precio base de licitación del arrendamiento: 779.204,00 € (IVA incluido)

Anualidad	Meses	Anualidad	IVA	Total	Partida presupuestaria
2022	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	76101 G/322D01/20200/00*
2023	9	32.744,25 €	6.876,29 €	39.620,54 €	76101 G/322D01/20200/00*
2024	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2025	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2026	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2027	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2028	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2029	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2030	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2031	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2032	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2033	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2034	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2035	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2036	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2037	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
		643.970,25 €	135.233,75 €	779.204,00 €*	O partida equivalente
	177			779.204,00 €	

1. Carácter y régimen jurídico del contrato

1.1. Carácter del contrato

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

1.2. Normativa aplicable

1.2.1. Este Contrato es de naturaleza privada y se rige, en cuanto a la preparación, tramitación y adjudicación, por la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, por su Reglamento de desarrollo aprobado por el Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, y por las cláusulas que contiene este Pliego de condiciones particulares (PCP) y el Pliego de prescripciones técnicas, y se aplicaran los principios de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, para resolver dudas y las lagunas que se puedan presentar.

1.2.2. Por lo que concierne a los efectos y extinción de este Contrato, se rige por lo que se prevee en este Pliego y en el Pliego de prescripciones técnicas, así como en el contrato que se formalice, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (LAU) y, supletoriamente, por el Código civil.

2. Disposiciones generales

2.1. Objeto del contrato

2.1.1. El objeto de este contrato es el arrendamiento de un inmueble para ubicar la oficina del SOIB en el Port d'Alcudia, Mallorca. A este efecto, el adjudicatario ha de formalizar un contrato con el Servei d'Ocupació de les Illes Balears.

2.1.2. El inmueble ha de tener una superficie de metros útiles de, como a mínimo, 275 m². No se aceptaran ofertas de inmuebles que no tengan la superficie mínima exigida.

2.1.3. Las referencias a metros cuadrados (m²) del articulado de estos Pliegos de condiciones particulares, se han de entender com a útiles.

2.2. Presupuesto del contrato

2.2.1. El precio máximo de la oferta de arrendamiento es de 643.970,25 (sin IVA), más 135.233,75 € de IVA, que hace un total de **779.204,00 € (IVA incluido)**. El precio máximo mensual de arrendamiento será de 3.638,25 € (IVA excluido), es decir, un total de **4.402,28€ (IVA incluido)**, a **13,23 €/m2/mensual (IVA incluido)**.

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

Las cuantías económicas de este Pliego se han de entender siempre con l'IVA incluido.

2.2.2. En estos precios se tienen que considerar incluidos los gastos generales y de servicios, y expresamente los gastos de comunidad, si hay. Los gastos individualizados, como el consumo de energía eléctrica, telefonía y los gastos de energía para la calefacción y la climatización -individualizadas mediante un contador y un contrato con la compañía suministradora del servicio- son a cargo de la parte arrendataria.

2.3. Existencia de crédito

2.3.1. El gasto queda condicionado al crédito que, para los ejercicios presupuestarios siguientes, autorice la Ley de presupuestos generales de la comunitat autònoma.

2.3.2. El crédito para atender las obligaciones económicas del contrato se ha de aplicar a cargo de la partida presupuestaria 76101.322D01.20200.00 de los presupuestos de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

2.4. Duración del contrato

2.4.1. La duración de este contrato es desde el 1 de abril de 2023 o desde la firma del contrato si ésta es posterior, y hasta al 31 de diciembre de 2037. El período de duración del contrato será de obligado cumplimiento por la parte arrendadora y potestativo para la arrendataria.

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

En caso de resolución anticipada de la parte arrendataria, el arrendador no podrá reclamar ninguna cantidad por el tiempo que reste de contrato.

2.4.3. El contrato de arrendamiento se puede prorrogar anualmente de forma tácita, en el caso de que ninguna de las partes contratantes se manifieste en sentido contrario, mediante un preaviso con al menos tres meses de antelación a la finalización del contrato o de sus prórrogas respectivas.

2.5. Revisión de precios

De conformidad con el artículo 4.6 y la disposición transitoria de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, y el Real decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el cual se desarrolla la Ley 2/2015, las partes podrán incorporar, previa justificación económica, un régimen de revisión periódica y predeterminada para la renta pactada.

En consecuencia, una vez transcurrido el período inicial de dos años del contrato, la renta se podrá ajustar cada tres años, a instancias de cualquiera de los contratantes, de acuerdo con sistema establecido por el artículo 4 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española. En caso de prórroga, la revisión se hará por períodos de dos años.

El índice de referencia para revisar la renta será la variación anual del índice de precios del alquiler de oficinas, en el ámbito autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, en la fecha de cada revisión, tomando como trimestre de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión de contrato.

En conformidad con la disposición transitoria de la Ley 2/2015, hasta que se publique el índice de alquiler de oficinas que prevé el artículo 4.6 de esta Ley, se aplicará el índice de precios de alquiler de la vivienda del índice de precios de consumo del Instituto Nacional de Estadística, en el ámbito provincial.

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 Islas Baleares, aprobado por el Decreto 127/2005, de 16 de diciembre.

3. Capacidad para contratar

Pueden contratar con la Administración las personas físicas y las personas jurídicas que, teniendo la capacidad legal necesaria, no estén comprendidas en 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

4.1.1. Para participar en el concurso que regula este Pliego, el licitador tiene que presentar la documentación exigida en el lugar y el plazo que se señale al anuncio de publicación y, en todo caso, dentro del plazo mínimo de un mes contador a partir del día siguiente de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB).

4.1.2. 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.

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

4.1.4. 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.

4.1.5. Cuando la documentación se envíe por correo, el licitador tiene que justificar la fecha del envío a la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación —mediante correo electrónico— solo se admite si se envía a la dirección de correo electrónico que se exprese al 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.

4.1.6. 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.

4.1.7. 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

4.2.1. 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 apellidos de quienes firman la proposición y el carácter con que lo hace). También se tiene que hacer constar el teléfono y la dirección de correo electrónico de contacto.

4.2.2. Los títulos de los sobres tienen que ser:

- a) Sobre A **“Documentación del titular. Arrendamiento de un inmueble para ubicar la oficina del SOIB en el Puerto de Alcudia, Mallorca”**.
- b) Sobre B **“Documentación técnica y jurídica del inmueble. Arrendamiento de un inmueble para ubicar la oficina del SOIB en el Puerto de Alcudia, Mallorca”**.
- c) Sobre C **“Propuesta económica. Arrendamiento de un inmueble para ubicar la oficina del SOIB en el Puerto de Alcudia, Mallorca”**, que tendrá que contener el precio de arrendamiento de acuerdo con el modelo adjunto al Pliego.

4.2.3. Los documentos tienen que 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 Islas Baleares o traducidos oficialmente a una de estas.

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

4.3. Contenido de las proposiciones

4.3.1. El sobre A tiene que contener la documentación siguiente:

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

- Si el licitador es una persona física, tiene que presentar su DNI o, si procede, pasaporte.
- Si el licitador es una persona jurídica, tiene que presentar el NIF de la empresa y la escritura de constitución y/o modificación, debidamente adaptada a la ley e inscrita en el Registro Mercantil.
- Todo esto sin perjuicio que el licitador propuesto como adjudicatario tenga que aportar, en el plazo máximo de cinco días hábiles, los certificados que acrediten que está al corriente de las obligaciones legales y tributarias con la Administración del



Estado y de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, y con la Seguridad Social, impuestas por las disposiciones vigentes, salvo que ya las haya presentado en el sobre de documentación administrativa.

b) En cuanto a la representación de los licitadores:

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

c) Declaración responsable:

Declaración responsable que exprese: que no está afectado de prohibición de contratar, de acuerdo con el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público; que no está sometido a ninguno de los supuestos a que se refiere la Ley 2/1996, de 19 de noviembre, de incompatibilidades de los miembros del Gobierno y de los altos cargos de la comunidad autónoma de las Islas Baleares; que está al corriente del pago de las obligaciones legales y tributarias con el Estado, con la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares y con la Seguridad Social; que no existe ningún arrendamiento, carga o gravamen más que los que constan a la certificación registral a que se refiere el Certificado actualizado de los registro de la Propiedad; que se compromete a responder de todas las reclamaciones de terceros que se puedan plantear sobre el inmueble ofrecido; y que se encuentra al corriente del pago de los diferentes servicios de suministros.

d) 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 Palma de cualquier orden, para todas las incidencias que, de manera directa o indirecta, puedan derivarse del contrato, con renuncia expreso, si procede, de su propio fuero jurisdiccional. También en el caso de empresas nacionales que tengan una jurisdicción diferente.

4.3.2. El sobre B tiene que contener los documentos que se enumeran en el apartado 5, 6 y 7 del Pliego de prescripciones técnicas para poder hacer la valoración de los criterios de adjudicación.

4.3.3. 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 firmada debidamente por quienes tenga poder suficiente. El licitador tiene que presentar una suela ofrecida económica según el modelo anexo a este Pliego. La oferta tiene que ser firme y se tiene que mantener al menos durante un plazo de tres meses a partir de haberla presentado.

5. Adjudicación y formalización del contrato

5.1 Mesa de Contratación

De acuerdo con el artículo 134 del Reglamento de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en conexión con el artículo 87.2, y atendido la competencia propia en materia de Patrimonio del Servicio de Ocupación de las Islas Baleares, la Mesa de Contratación quedará constituida de la manera siguiente:

- Como presidente, el vicepresidente del SOIB o persona en que delegue.
- Uno o una vocal representando de la Intervención General de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.
- Uno o una vocal representando de la asesoría jurídica del SOIB, designado por el órgano competente.
- Uno o una vocal representando al SOIB, designado por el órgano competente.
- Uno o una vocal representando del Servicio de Asuntos Generales del Servicio de Ocupación de las Islas Baleares, designado por el órgano competente, que tiene que actuar como secretario.

5.2. Apertura de las ofertas

5.2.1. La Mesa tiene que calificar previamente los documentos presentados en el plazo y en la forma 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 a la persona interesada y se le tiene que conceder un plazo no superior a tres días hábiles porque los enmiende.

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

5.2.3. Una vez acabado el plazo establecido para enmendar los errores, en un acto público, al lugar y fecha y en la hora señalados en el anuncio del concurso en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, la Mesa tiene que rendir cuenta de las proposiciones recibidas y aceptadas, tiene que abrir y leer el sobre C y extender el acta.

5.2.4. Después, la Mesa tiene que elevar al Presidente del Servicio de Ocupación de las Islas Baleares 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.

5.2.5. Antes de formular su propuesta, la Mesa puede solicitar los informes técnicos que considere convenientes, relacionados con el objeto del contrato, siguiendo las previsiones del artículo 88.4 del Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, de despliegue de la Ley 6/2001, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

5.2.6. El Presidente del Servicio de Ocupación de las Islas Baleares, 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 a 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 Islas Baleares.

5.3. Criterios de adjudicación y valoración

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

- a) Requerimientos funcionales: hasta 60 puntos, que son los siguientes por orden decreciente de importancia y puntuación:
- 1) Superficie. Se valorará con un máximo de 25 puntos. Las ofertas recibirán una puntuación (expuesta en la tabla de valoración) según la superficie extra del edificio ofrecido.
 - 2) Entradas. Se valorará con un máximo de 20 puntos. Ofrecer dos entradas diferenciadas, una para el SOIB y una para el SEPE.
 - 3) Antigüedad. Se valora con un máximo de 15 puntos. Si el edificio es más antiguo se deprecia más el valor. Por eso, estos puntos se distribuyen de manera decreciente en el tiempo según se establece en l'apartado en 3 de la mesa. Si la antigüedad del edificio es inferior a 8 años, se obtiene el máximo de puntuación; los edificios de más de 40 años no obtienen ningún punto.
- b) Oferta económica: hasta 40 puntos. Se calculará el tanto por ciento de descuento del precio mensual ofrecido, sin IVA, respecto del precio base de licitación mensual, sin IVA, y se puntuará como se expone en el apartado b) de la tabla de baremación. Si el precio ofrecido es igual en la base de licitación no recibirá ningún punto. Si la rebaja del precio es superior al 20% recibirá la máxima puntuación en este apartado (40 puntos). El resto, según la baremación establecida a la mesa.

Tabla de valoración de los criterios de adjudicación

a) Requerimientos funcionales		60 puntos
1) Superficie extra	>400m2	25 puntos
	300-400m2	20 puntos
	275-300m2	15 puntos
	275m2	0 puntos
	MÁXIMO POR SUPERFICIE EXTRA	25 puntos
2) Entradas	Dos entradas diferenciadas, una para el SOIB y otra para el SEPE.	20 puntos
	Una entrada	0 puntos
	MÁXIMO POR ENTRADAS	20 puntos
3) Antigüedad	<8 años	15 puntos
	Entre 8 y 12 años	12 puntos
	Entre 12 años y 1 día – 20 años	8 puntos
	Entre 20 años y 1 día – 30 años	5 puntos
	Entre 30 años y 1 día – 40 años	3 puntos
	>40 años y 1 día	0 puntos
	MÁXIMO POR ANTIGÜEDAD	15 puntos
b) Oferta económica	Rebaja de precio >20,01 %	40 puntos
	Rebaja entre 15,01 -20,00 %	30 puntos
	Rebaja entre 10,01 – 15,00 %	20 puntos
	Rebaja entre 5,01 -10,00 %	10 puntos





	Rebaja ≤5,00 %	5 puntos
	Precio igual base de licitación	0 puntos
	MÁXIMO POR OFERTA ECONÓMICA	40 puntos
	MÁXIMO TOTAL	100 puntos

5.3.2. Forma de acreditar los criterios de adjudicación: el cumplimiento de los criterios se tiene que acreditar mediante los documentos descritos a los apartados 5, 6 y 7 del PPT y con la inspección ocular de los edificios ofrecidos.

5.4. Perfeccionamiento del contrato

5.4.1. El contrato se tiene que perfeccionar mediante su formalización.

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

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

5.5. Formalización del contrato

5.5.1. El contrato se formalizará en documento administrativo, en el plazo de 30 días contadores desde el día siguiente a haber recibido la notificación de la adjudicación.

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

6. Ejecución del contrato

6.1. Reparaciones y reformas

6.1.1. La parte arrendadora está obligada a hacer —sin derecho a incrementar la renta por 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.

6.1.2. En el supuesto de que se tengan que hacer obras al local arrendado, la parte arrendataria tiene que presentar a la arrendadora un proyecto porque lo autorice.

6.1.3. La parte arrendataria puede modificar la configuración del local mediante mamparas y elementos usuales a las oficinas. Así mismo, puede hacer dentro del local las modificaciones que considere oportunas a 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).

6.1.4. Una vez acabada 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 perjuicio del inmueble. La parte arrendataria puede retirar las otras obras o instalaciones.

6.2. Pagos

6.2.1. La parte arrendadora tiene el derecho a la contraprestación económica prevista en el contrato, y se tiene que hacer efectiva mensualmente por transferencia bancaria a la cuenta que designe la cantidad que resulte de dividir entre doce el precio de adjudicación anual (incluido el IVA), con las retenciones previas que correspondan.

6.2.2. La arrendataria empezará a pagar una vez haya transcurrido el plazo de carencia establecido en la oferta que resulte adjudicataria, en su caso.

6.2.3. Son a cargo de la parte arrendadora:

- Los gastos extraordinarios de mantenimiento, reforma o mejora derivadas de la propiedad del inmueble.
- Los gastos extraordinarios de la comunidad.
- Los tributos relacionados con la propiedad del inmueble y del contrato.



6.2.4. 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.
- c. Los gastos ordinarios de la comunidad, si hay.
- d. Los tributos que tengan como causa la actividad que se lleve a cabo en el inmueble.

7. Extinción del contrato

7.1. Resolución del contrato

El contrato se extinguirá por el transcurso del tiempo establecido en el contrato inicial, sin perjuicio de las posibles prórrogas en los condiciones establecidas en este pliego. En todo caso el Servicio de Ocupación de las Islas Baleares podrá, de manera potestativa, dar por extinguido el contrato o la posible prórroga con un preaviso de 3 meses.

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 el que dispone la disposición 4.^a 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 de la LAU 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 Palma de cualquier orden para todas las incidencias que de manera directa o indirecta puedan surgir en el contrato.





ANEXO I
Modelo de declaración responsable

Nombre y Apellidos:		
DNI:	Nacionalidad:	
Dirección:		
Localidad:	Código postal:	Municipio:
Provincia:	País:	
En representación de:		
NIF:		
Teléfono:	Fax:	Dirección electrónica:

DECLARO:

1. Que cumpla/Que la empresa a la cual represente cumple los requisitos de capacidad y representación exigidos en este Pliego, y que me comprometo, en el supuesto de que la propuesta de adjudicación recaiga a mi favor/a favor de la empresa que represente, a presentar, previamente a la adjudicación del contrato, los documentos exigidos en este Pliego.
2. Que no me encuentro incurso/Que ni la persona física/jurídica a la cual represente ni sus administradores o representantes se encuentran sometidos en ninguno de los supuestos a que se refiere el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, ni en ninguno de los supuestos a que se refieren la Ley 2/1996, de 19 de noviembre, de incompatibilidades de los miembros del Gobierno y de los altos cargos de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares y su Reglamento, aprobado por Decreto 250/1999, de 3 de diciembre.
3. Que me encuentro/Que la persona física/jurídica a la cual represento se encuentra al corriente de las obligaciones tributarias con el Estado y con la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.
4. Que, con relación al inmueble/s ofrecido/s, no existe ningún arrendamiento, carga o gravamen más que los que consten a la certificación registral presentada a la licitación y que, así mismo, me comprometo a responder de todas las reclamaciones de terceros que se puedan plantear sobre el inmueble/s ofrecido/s.
5. Que me encuentro/Que la persona física/jurídica a la cual represente se encuentra al corriente de los pagos de los diferentes servicios de suministros.

....., de de

[Lugar, fecha y firma del licitador]





ANEXO II Modelo de oferta económica

Nombre y Apellidos:		
DNI:		Nacionalidad:
Dirección:		
Localidad:	Código postal:	Municipio:
Provincia:		País:
En representación de:		
NIF:		
Teléfono:	Fax:	Dirección electrónica:

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 al Puerto de Alcudia para ubicar una oficina del SOIB.
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):

..... € (cifras),

..... euros (en letras)

Precio del arrendamiento mensual

Precio mensual (IVA incluido):

..... € (en cifras),

..... euros (en letras)

Precio del m² mensual

Precio/m²/mas (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 20.....

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/18/1129244>



Pliego de prescripciones técnicas particulares para contratar el arrendamiento de un inmueble para ubicar la oficina del SOIB en el Puerto de Alcudia, Mallorca

ÍNDICE

1. Objeto
2. Localización y superficie
3. Requisitos físicos del inmueble
4. Valoración
5. Documentos jurídicos del inmueble a presentar por el licitador
6. Documentos técnicos del inmueble a presentar por el licitador
7. Otras características de las instalaciones

1. Objeto

El objeto del presente Pliego es establecer las Prescripciones Técnicas que tienen que regir el expediente de contratación del arrendamiento de un inmueble para ubicar la oficina del SOIB en el Puerto de Alcudia, Mallorca.

2. Localización y superficie

2.1. Localización

El inmueble se tiene que encontrar en la localidad del Puerto de Alcudia.

2.2. Superficie

La superficie útil tiene que ser de un mínimo de 275 m². Todas las referencias a metros cuadrados (m²) de este documento se entenderán realizadas a metros útiles.

3. Requisitos físicos del inmueble

El inmueble tiene que estar, como mínimo, equipado con las instalaciones siguientes:

- a) Accesos: tiene que ser planta baja y tener acceso directo desde la calle. Se tiene que dar cumplimiento al Código técnico de la edificación (CTE) en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero), así como en el Real Decreto 205/2007, de 20 de abril, por el cual se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad, y al Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento.
- b) Baños: tiene que disponer como mínimo de tres baños, uno de los cuales tiene que estar adaptado para personas con discapacidad. Se valorará si el edificio dispone de más de tres baños.
- c) Ventanas/vitrales/claraboyas: el inmueble tiene que disponer de luz natural, suficiente según los niveles establecidos para los usos requeridos. Se excluyen, por lo tanto, aquellos inmuebles que no tengan ninguna ventana o vitrales exteriores.
- d) Techo/suelo técnico: el inmueble tiene que disponer de techo o suelo técnico para poder hacer las instalaciones eléctricas y de datos correspondientes.
- e) Climatización: el inmueble tiene que disponer, como mínimo, de preinstalación de climatización.

4. Valoración. Dentro de la propuesta del inmueble se tienen que reflejar todas las características que se detallan a continuación y que serán objeto de valoración por el informe técnico correspondiendo según los criterios de adjudicación y valoración que se establecen en el apartado 5.3. del Pliego de condiciones particulares.

Los aspectos sobre requerimientos funcionales a valorar ordenados por orden decreciente de importancia son estos tres:

4.1. Superficie. Actualmente a la oficina del SOIB al Puerto de Alcudia hacen trabajo 13 trabajadores, de los cuales 8 son del SOIB y 5 del SEPE, sin dejar de lado que se podrían incrementar en cualquier momento. El inmueble tiene que tener un mínimo de 275 metros y se valorará el incremento de estos.

4.2. Antigüedad. Se valorará positivamente la menor antigüedad del inmueble

4.3. Entradas. Ofrecer dos entradas diferenciadas, una para el SOIB y una otra para el SEPE.

Además, será objeto de valoración la oferta económica.



5. Documentos jurídicos del inmueble a presentar por el licitador

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 superficies del inmueble.
3. Certificado catastral del inmueble.
4. Certificado de la eficiencia energética del inmueble.
5. Conformidad, de la entidad bancaria, en que se lleve a cabo el arrendamiento, en el supuesto de que el inmueble esté hipotecado.
6. Resguardo acreditativo de encontrarse al corriente del pago de la cuota del impuesto sobre bienes inmuebles o certificado emitido por el ayuntamiento correspondiente de esta circunstancia y que no tiene ninguna deuda con el ayuntamiento.
7. Resguardo acreditativo de estar al corriente del pago de la tasa de residuos sólidos urbanos o certificado emitido por el ayuntamiento correspondiente de esta circunstancia.
8. Certificado del ayuntamiento correspondiente que exprese el régimen urbanístico aplicable, si procede.
9. Certificado relativo en el estado de deudas de la comunidad de propietarios, si el inmueble está bajo el régimen de propiedad horizontal.
10. Cédula urbanística. Hay que presentar la cédula de habitabilidad en que conste que el inmueble es adecuado al objeto descrito.
11. Certificado de accesibilidad del inmueble ofrecido, de acuerdo con la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Islas Baleares.

6. Documentos técnicos del inmueble a presentar por el licitador

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.

7. Otras características de las instalaciones que tienen que cumplir los inmuebles propuestos

El inmueble tiene que disponer de las instalaciones siguientes:

- Electricidad: potencia de 220 kW.
- Instalación de fontanería.
- Instalación o preinstalación de climatización.
- Telefonía.

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.

