



Nº EXP: EXCLÒS TRLCSP 02/17

**PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS QUE REGEIXEN DOS CONTRACTES D'ARRENDAMENT AMB OPCIÓ DE COMPRA DELS RESPECTIUS IMMOBLES, UN PER DESTINAR-LO A CENTRE RESIDENCIAL I L'ALTRE PER DESTINAR-LO A CENTRE DE PRIMERA ACOLLIDA, AMBDÓS PER A MENORS DE 13 A 17 ANYS AMB MESURA DE PROTECCIÓ I DEPENDENTS DE L'INSTITUT MALLORQUÍ D'AFERS SOCIALS, MITJANÇANT PROCEDIMENT OBERT.**

**LOT 1: CONTRACTE D'ARRENDAMENT AMB OPCIÓ A COMPRA D'UN IMMOBLE AMB UNA SUPERFÍCIE ÚTIL MÍNIMA DE 240 M2 PER UN CENTRE RESIDENCIAL PER A MENORS AMB MESURA DE PROTECCIÓ DE 13 A 17 ANYS SITUAT AL TERME MUNICIPAL DE PALMA O TERMES LIMÍTROFES AL TERME MUNICIPAL DE PALMA**

## **1. CARÀCTER, RÈGIM JURÍDIC I JURISDICCIO**

### **1.1. Caràcter del contracte**

El contracte de què és objecte aquest Plec és de caràcter privat.

### **1.2. Normativa aplicable**

L'article 4.1 lletra *p*) del Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic (TRLCSP), aprovat mitjançant Reial Decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, estableix que es troben exclosos de l'àmbit d'aquesta llei els contractes de compravenda i d'arrendament de bens immobles, que tindran sempre el caràcter de contractes privats i es regiran per la legislació patrimonial.

D'acord amb l'article 7.2. de la Llei 33/2003 de Patrimoni de les Administracions Públiques (en endavant LPAP), «En tot cas, tendran la consideració de bens patrimonials de l'Administració General de l'Estat i dels seus organismes públics, els drets d'arrendament» i d'acord amb l'article 7.3. «El règim d'adquisició, administració, defensa i alienació dels bens i drets patrimonials serà el previst en aquesta llei i en les disposicions que la desenvolupen o la complementen. Supletòriament, s'aplicaran les normes de dret administratiu, en totes les qüestions relatives a la competència per adoptar els corresponents actes i el procediment que es segueixi per a allò, i les normes de dret privat en el que afecti als restants aspectes del seu règim jurídic.»

L'article 110.1 de la LPAP disposa que «Els contractes, els convenis i altres negocis jurídics sobre béns i drets patrimonials es regeixen, quant a la seva preparació i adjudicació, per aquesta llei i les seves disposicions de desplegament i, en el que no preveuen aquestes normes, per la legislació de contractes de les administracions públiques. Els seus efectes i la seva extinció es regeixen per aquesta llei i les normes de dret privat»

L'article 116.4 de la LPAP, estableix que l'adquisició de bens immobles o de drets sobre els mateixos s'ha d'efectuar mitjançant concurs públic, llevat que s'acordi l'adquisició directa per algun dels motius taxats que preveu la mateixa llei.

Per una altra banda, i encara que no es tracti de legislació bàsica per a les entitats locals, també s'ha de tenir amb compte la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del Patrimoni de la Comunitat



Autònoma de les Illes Balears, la qual, de la mateixa manera que ho fa la LPAP, estableix com a regla general la del concurs públic.

Per tot l'exposat, es dedueix que el règim jurídic aplicable al contracte d'arrendament amb opció de compra d'un immoble serà l'establert a la Legislació Patrimonial de l'Administració Pública de que es tracti, per expressa exclusió de l'article 4.1. p) del TRLCSP. Només per resoldre les «dubtes i llacunes» que es puguin presentar, s'aplicaran els principis d'aquesta llei (article 4.2 TRLCSP)

### 1.3. Jurisdicció

L'ordre jurisdiccional contenciós administratiu serà el competent per a resoldre les controvèrsies que puguin sorgir entre les parts contractants relatives a la preparació i adjudicació d'aquest contracte.

L'ordre jurisdiccional privat serà el competent per a resoldre les controvèrsies que puguin sorgir entre les parts contractants relatives a l'extinció i els efectes d'aquest contracte.

Les parts, amb renunci del seu propi fur, es sotmeten expressament als Tribunals i Jutjats de Palma.

## 2. OBJECTE DEL CONTRACTE

2.1. L'objecte del present contracte és l'arrendament amb opció de compra d'un immoble per destinar-ho a Centre Residencial per a menors adolescents amb mesura de protecció i amb necessitat urgent d'acolliment residencial, de 13 a 17 anys d'ambdós sexes, dependents de l'IMAS, d'acord amb les característiques que estableix el plec de prescripcions tècniques corresponent.

2.2. L'immoble ha de tenir una superfície de metres útils de, com a mínim, 240 m<sup>2</sup>. No s'acceptaran ofertes d'immobles que no tinguin la superfície exigida.

2.3. Les referències que a l'articulat d'aquest Plecs de condicions particulars fan als metres quadrats (m<sup>2</sup>), s'han d'entendre realitzades a m<sup>2</sup> útils.

## 3. PRESSUPOST DEL CONTRACTE

3.1. El preu màxim de compra és de cinc cents vint-i-sis mil tres cents euros (526.300-€) iva inclòs (10%) (base imponible: 478.454,55-€ + 47.84545-€ en concepte d'iva, si escau).

3.2. El preu del lloguer serà el 5% anual del valor del preu de compra.

El preu de lloguer inclou el concepte d'iva del 21%. Per tant, el contracte d'arrendament té com a import màxim previst: cinquanta-set mil vuit-cents noranta-tres euros amb quatre cèntims (57.893,04-€) (IVA inclòs), a raó de 2.41221-€/mensuals (base imponible: 1.993,56-€ + 418,65-€ en concepte d'iva), desglossat en lessegüents anualitats:

- 2017 (9 mesos): 21.709,89-€.
- 2018 (12 mesos): 28.946,52-€.
- 2019 (3 mesos): 7.236,63-€.

3.3. En el cas que l'adjudicatari presenti una oferta a la baixa respecte al pressupost de licitació implicarà conseqüentment una baixa proporcional del preu del lloguer inicialment calculat. Per tant, aquest fet, tindrà com a conseqüència que l'IMAS recalcularà proporcionalment el preu final del lloguer en funció de la millora que presenti l'adjudicatari del criteri objectiu de valoració número 1), aquest és el preu de compra.



3.4. L'arrendatari oferirà a l'Institut Mallorquí d'Afers Socials un dret d'opció de compra de l'immoble arrendat per un import màxim de 526.300-€ (base imponible: 478.454,55€ + 47.845,45-€ en concepte d'iva, si escau) que és susceptible de millora per part del licitador.

3.5. S'abonarà una quantitat inicial de vint-i-quatre mil euros (24.000-€) en concepte d'entrada de l'opció de compra.

3.6. Aquesta opció de compra es podrà exercitar per part de l'IMAS en qualsevol moment i en tot cas abans de la finalització del contracte d'arrendament. Si l'arrendatari dur a terme l'opció de compra, els imports abonats per l'IMAS en concepte de quantitat inicial i de mensualitats del lloguer, es descomptaran del preu total de la compra de l'immoble, tret de l'import corresponent en concepte d'IVA.

3.7. En el cas de què l'IMAS no exerceixi el dret d'opció de compra, la quantitat inicial de vint-i-quatre mil euros (24.000-€) abonada a l'inici del contracte, quedarà a favor de l'arrendador.

#### **4. EXISTÈNCIA DE CRÈDIT**

4.1. Es fa constar que es disposa del crèdit per atendre les obligacions que es derivin del compliment del contracte d'arrendament fins que finalitzi i de la quantitat inicial en concepte d'entrada de l'opció de compra.

4.2. El crèdit per atendre les obligacions econòmiques del contracte d'arrendament s'ha d'aplicar amb càrrec a la partida pressupostària 20.23163.20200 i el de l'entrada de l'opció de compra a la partida pressupostària 20.23135.62200 del pressuposts de despeses de l'IMAS

#### **5. REVISIÓ DE PREUS**

La renda anual no serà objecte de revisió de preus al llarg del contracte principal ni de qualsevol de les seves dues pròrrogues.

#### **6. DURADA DEL CONTRACTE**

6.1. La durada d'aquest contracte és de 2 anys, des de la signatura del contracte, de manera obligatòria per a la part arrendadora i potestativa per a l'arrendatària.

Té una durada prevista des de l'1 d'abril de 2017 fins el 31 de març de 2019; o si fos el cas, des del dia de la signatura del contracte fins arribar als 2 anys perceptius.

6.2. El contracte d'arrendament es pot prorrogar per períodes anuals amb un màxim de dues (2) pròrrogues, sempre que les parts contractants manifestin la conformitat.

6.3. L'arrendador en el cas de no estar interessat amb prorrogar el contracte inicial o qualsevol de les seves pròrrogues, vindrà obligat a fer un avís anticipat de sis (6) mesos. Durant aquest termini regiran les mateixes condicions aprovades pel termini contractual de l'arrendament.

6.4. Així mateix, la part arrendatària pot —en qualsevol moment i amb un preavís de dos (2) mesos— considerar finalitzat el contracte i/o les seves pròrrogues, de manera que l'obligació de pagament de la renda queda limitada al darrer mes en què s'hagi ocupat l'espai efectivament.

6.5. Dins els primers dos (2) anys des de la signatura del contracte, l'arrendatària podrà manifestar la seva intenció d'optar per la compra de l'immoble.



## **7. ÒRGAN DE CONTRACTACIÓ**

L'òrgan competent per aprovar la present contractació és la Presidència de l'IMAS en virtut de la Disposició Addicional segona punt 1 segon paràgraf del Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre (TRLCSP).

## **8. CAPACITAT PER CONTRACTAR**

8.1. Poden contractar amb l'Administració les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar i que no es trobin compreses en alguna de les circumstàncies previstes en l'article 60 del TRLCSP.

8.2. La capacitat d'obrar s'ha d'acreditar en els termes establerts en la clàusula 9 d'aquest plec.

8.3. Per contractar amb l'Administració, les persones físiques o jurídiques han d'acreditar la solvència econòmica, financera i tècnica.

8.4. No es poden presentar a la licitació les persones que hagin participat en l'elaboració de les especificacions tècniques o dels documents preparatoris del present contracte, sempre que aquesta participació pugui provocar restriccions a la lliure concurrència o suposar un tracte privilegiat respecte de la resta de licitadors.

8.4. Les persones que contractin amb l'Administració poden fer-ho per si mateixes o mitjançant la representació de persones facultades degudament per a això.

## **9. LICITACIÓ**

### **9.1. Presentació de proposicions**

9.1.1. Per participar en el concurs que regula aquest Plec, el licitador ha de presentar la documentació exigida en el lloc i el termini que s'assenyali a l'anunci de publicació i, en tot cas, en període de 30 dies naturals com a màxim, comptadors a partir del dia següent de la publicació de l'anunci al BOIB).

9.1.2. Tots els terminis s'han d'entendre referits a dies naturals, llevat que s'indiqui expressament que són dies hàbils. Si el terme final indicat és dissabte o festiu, s'entén prorrogat al primer dia hàbil següent.

9.1.3. La presentació de proposicions pressuposa que l'interessat accepta incondicionalment les clàusules d'aquest Plec i que es coneix el Plec de prescripcions tècniques del contracte que s'hauran pogut examinar a les oficines indicades en l'anunci de licitació.

9.1.4. Les oficines receptores han de donar entrada a cada proposició en què consti el nom del licitador, la denominació de l'objecte de la licitació i el dia i l'hora de presentació. No es pot retirar la proposició una vegada que s'hagi presentat.

El Registre General de l'IMAS està ubicat al carrer de General Riera, núm. 67, de Palma (07010)

9.1.5. Quan la documentació s'envii per correu, el licitador ha de justificar la data de l'enviament a l'oficina de Correus i anunciar a l'òrgan de contractació —mitjançant fax o missatge electrònic— que s'ha enviat l'oferta el mateix dia.



En el cas d'anunciar-se per correu electrònic, només s'admetrà la proposició si s'envia a l'adreça que s'expressi a l'anunci ([serveijuridic@imas.conselldemallorca.net](mailto:serveijuridic@imas.conselldemallorca.net)), i si s'anuncia per fax només s'admetrà la proposició si s'envia al fax que s'expressi a l'anunci (fax: 971761669).

Sense la concurrència d'ambdós requisits no s'admetrà la documentació si l'òrgan de contractació la rep després de la data i l'hora finals del termini que assenyala l'anunci. No obstant això, un cop transcorreguts els deu dies naturals següents a la data indicada sense que s'hagi rebut la documentació, aquesta no s'admetrà en cap cas.

9.1.6. També s'admetran les proposicions presentades d'acord amb les disposicions legals i que compleixin els requisits que s'hi estableixen, sempre que tinguin entrada al registre de l'òrgan de contractació abans del dia i l'hora del terme final.

9.1.7. Cada licitador no pot presentar més d'una proposició referida al mateix immoble. La infracció d'aquesta norma dóna lloc a la no admissió de totes les propostes subscrietes pel licitador.

## 9.2. Formalitats de les proposicions

9.2.1. Les proposicions han de constar en tres sobres tancats i signats pel licitador o per qui el representi; en cadascun s'ha de fer constar l'objecte del concurs, el títol indicatiu del contingut i la denominació del licitador (amb el NIF, el nom i els llinatges de qui signi la proposició i el caràcter amb què ho fa). També s'hi ha de fer constar el telèfon, el fax i l'adreça de correu electrònic de contacte.

9.2.2. Els títols dels sobres han de ser:

a) Sobre 1 «**Documentació del titular**. Arrendament amb opció a compra d'un immoble amb una superfície útil mínima de 240 m2 per un centre residencial per menors amb mesura de protecció de 13 a 17 anys situat al terme municipal de palma o termes limítrofes al terme municipal de Palma»

b) Sobre 2 «**Proposta econòmica**. Arrendament amb opció a compra d'un immoble amb una superfície útil mínima de 240 m2 per un centre residencial per menors amb mesura de protecció de 13 a 17 anys situat al terme municipal de palma o termes limítrofes al terme municipal de Palma». Proposta econòmica segons model adjunt.

c) Sobre 3 «**Documentació tècnica i jurídica de l'immoble**. Arrendament amb opció a compra d'un immoble amb una superfície útil mínima de 240 m2 per un centre residencial per menors amb mesura de protecció de 13 a 17 anys situat al terme municipal de palma o termes limítrofes al terme municipal de Palma»

9.2.3. Els documents han de ser originals o còpies i han d'estar escrits en una de les llengües oficials de les Illes Balears o traduïts oficialment a una d'aquestes.

9.2.4. Les declaracions o els compromisos que es presentin han d'estar signats per qui acrediti poder legal suficient.

## 9.3. Contingut de les proposicions

9.3.1. El **SOBRE 1 «Documentació del titular»** ha de contenir la documentació següent:

1.- L'acreditació de la personalitat i capacitat del licitador.

Quan es tracti d'una persona física, se n'ha de presentar el document nacional d'identitat (DNI) o bé el passaport.



Si es tracta d'una persona jurídica espanyola, s'ha de presentar el NIF/CIF de l'empresa i l'escriptura de constitució i/o modificació, si escau, adaptada degudament a la llei i inscrita en el Registre Mercantil, quan aquest requisit és exigible conformement a la legislació mercantil que hi sigui aplicable. Si no ho és, ha de presentar l'escriptura o el document de constitució, de modificació, els estatuts o l'acta fundacional, en què han de constar les normes per les quals es regula la seva activitat, degudament inscrits, si escau, en el registre públic que correspongui, segons els tipus de persona jurídica de què es tracti.

2.- L'acreditació de la representació, quan s'actua mitjançant representant.

Quan el licitador actua mitjançant representant, s'ha d'aportar el DNI de la persona representant i el document fefaent acreditatiu de l'existència de la representació i de l'àmbit de les seves facultats per licitar i per contractar, degudament inscrita, si escau, en el Registre Mercantil.

Aquest document, l'ha de validar l'Assessoria Jurídica del Consell de Mallorca o els seus organismes autònoms, el servei jurídic de l'òrgan de contractació o el servei jurídic de qualsevol Administració Pública.

3.- Declaració responsable del licitador sobre el fet que no es troba inclòs en les prohibicions per contractar amb l'Administració conformement a l'article 60 del TRCLSP (Annex 1)

Aquesta declaració ha d'incloure la manifestació expressa que es troba al corrent del compliment de les obligacions tributàries amb l'Estat, amb el Consell de Mallorca i amb la Seguretat Social que imposen les disposicions vigents, sense perjudici que, abans de l'adjudicació definitiva, el licitador a favor del qual s'hagi d'efectuar aquesta adjudicació hagi de presentar la justificació acreditativa d'aquest requisit ò autoritzi a l'IMAS a obtenir els corresponents certificats telemàtics.

Aquesta declaració responsable, o un altre document, ha d'incloure la manifestació expressa que el licitador no es troba en cap dels casos a què es refereix la Llei 2/1996, de 19 de novembre, d'Incompatibilitats dels membres del Govern i dels alts càrrecs de la comunitat autònoma.

4.- Les empreses estrangeres han de presentar una declaració de sotmetre's a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols de qualsevol ordre per a totes les incidències que, de manera directa o indirecta, puguin sorgir del contracte, amb renúncia, si escau, al fur jurisdiccional estranger que pugui correspondre al licitant.

5.- Una adreça de correu electrònic a través de la qual es puguin fer les notificacions i una persona de contacte.

9.3.2. El **SOBRE 2 «Proposta econòmica»** ha de contenir l'oferta econòmica (segons el model de l'Annexe 2) expressada clarament en lletres i en nombres, sense errors, omissions ni obstacles per interpretar-la correctament, i signada degudament per qui tingui poder suficient. El licitador ha de presentar una sola oferta econòmica segons el model annexat a aquest Plec.

9.3.3. El **SOBRE 3 «Documentació tècnica i jurídica de l'immoble»** ha de contenir els documents següents:

1. Escriptura de propietat o facultats de disposició suficients per a la venda, si escau, degudament inscrits al Registre de la Propietat.

2. Certificació registral de la finca que s'ha de vendre, emesa dins el darrer trimestre.

3. Declaració responsable que l'immoble es trobarà, en el moment de formalitzar el contracte, lliure d'ocupants, així com el compromís de respondre de totes les reclamacions de tercers que es puguin plantejar sobre l'immoble ofert. (Annex 3)

4. Declaració de que l'immoble es troba al corrent del pagament dels diferents serveis de subministraments (Annex 3)



5. Declaració de que l'immoble compleix amb els requisits o condicions comuns al dos lots i els requisits específics del lot en concret, dels plecs de prescripcions tècniques (Annex 3)
6. Declaració per la qual es doni permís per escrit per realitzar la visita de l'immoble i plànol de situació perfectament localitzat (Annex 3)
7. Documentació relativa als als contractes de subministraments públics.
8. Plànol de situació de tota la parcel·la amb el seu entorn, i plànols de distribució acotats a e.1/100 mínim, de les plantes (indicant les superfícies útils de cada estança, d'il·luminació i ventilació), alçats i secció
9. Certificat de l'Ajuntament d'estar al corrent de totes les taxes i tributs que graven l'immoble. En concret de l'impost sobre bens immobles i la taxa de residus sòlids urbans.
10. Certificació del cadastre de la finca.
11. Declaració jurada en la qual ha de constar que el propietari assumirà els costos de les obres a realitzar per adequar l'immoble a la normativa urbanística vigent, en el seu cas. (A la vista de l'informe número 1 a que fa referència l'apartat 10.2.2)

## 10. ADJUDICACIÓ I FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

### 10.1. Mesa de Contractació

La Mesa de Contractació quedarà constituïda de la manera següent:

President: El director gerent de l'IMAS, Sr. Jaume Català Sansó, o persona que el substitueixi

Vocals:

1. La interventora delegada de l'IMAS, Sra. Francisca Martorell Pujadas, o persona que la substitueixi
2. La secretària delegada de l'IMAS, Sra. Inmaculada Borrás Salas, o persona que la substitueixi
3. La cap de secció del Servei de Gestió Econòmica, Sra. Francesca Ramis Ferriol, o persona que la substitueixi
4. La cap del Servei d'Arquitectura, Sra. Antònia Pizà Vidal, o persona que la substitueixi.
5. La directora de les Llars del Menor, Sra. Antònia Cerdà Martorell, o persona que la substitueixi.

Secretari: Un dels tècnics d'Administració general del Servei Jurídicoadministratiu de l'IMAS.

### 10.2. Obertura de les ofertes

#### 10.2.1. Qualificació de la documentació general.

Acabat el termini de presentació de proposicions, la mesa de contractació ha de qualificar la documentació general que contenen els **sobres núm. 1** que han presentat els licitadors.

La presentació per part del licitador dels documents acreditatius de la capacitat, la representació i/o la solvència en lloc de la declaració responsable o juntament amb aquesta, no és motiu d'exclusió.



Si observa defectes o omissions esmenables en la documentació presentada, ho ha de comunicar al licitador corresponent i deixar-ne constància en l'expedient, en què li concedeix el termini no superior a tres dies hàbils perquè faci les esmenes.

La comunicació dels defectes o les omissions esmenables s'ha de fer a través del Perfil de contractant.

En qualsevol cas la documentació ha d'estar a disposició de la mesa de contractació un cop acabat el termini atorgat per a esmenar.

La falta d'esmena dels defectes o les omissions advertits dins el termini escaient dóna lloc a l'exclusió.

Si la documentació d'un licitador conté defectes substancials o deficiències materials no esmenables, no s'admet en la licitació.

La mesa de contractació, amb la finalitat de completar l'acreditació de la solvència dels licitadors, pot demanar els aclariments que cregui oportuns sobre els certificats i els documents presentats, i també requerir-los perquè presentin altres documents complementaris.

#### 10.2.2. Qualificació de les característiques tècniques de l'immoble.

La mesa de contractació, una vegada qualificada la documentació del sobre núm. 1 i fetes les esmenes i, si escau, aportats els aclariments o documents complementaris requerits, o transcorregut el termini que s'ha conferit amb aquesta finalitat, obrirà en acte públic els sobres núm. 3 dels licitadors admesos, que contenen la documentació tècnica de l'immoble.

El dia en què ha de tenir lloc aquest acte públic s'ha d'anunciar al Perfil de contractant.

En primer lloc, el president explicarà als assistents el nombre de proposicions rebudes i el nom dels licitadors, comunicarà el resultat de la qualificació de la documentació general presentada als sobres núm. 1, amb expressió dels licitadors admesos i dels exclosos i de les causes de l'exclusió, i convidarà els assistents a formular les observacions que considerin oportunes, que es reflectiran a l'acta, però sense que en aquest moment la mesa pugui fer-se càrrec de documents que no han estat lliurats durant el termini d'admissió d'ofertes o el d'esmena de defectes o omissions.

A continuació, el secretari de la mesa obrirà els **sobres núm. 3** dels licitadors admesos i llegirà la relació dels documents aportats.

Acte seguit, es remetrà la documentació tècnica a la Cap del Servei d'Arquitectura, la qual realitzarà les visites als immobles i redactarà un o dos informes de cada un dels immobles presentats segons les consideracions següents. Els informes es realitzaran amb les observacions que aportin el Servei d'Autoritzacions, Registre i Inspecció de Centres i Serveis Socials i l'Àrea de Menors i Família.

**Informe número 1:** Informe sobre la comprovació de que l'immoble reuneix els requisits o condicions jurídiques mínimes comuns a ambdós lots i els requisits específics del lot en qüestió, descrites al plec de prescripcions tècniques.

Serà a aquest informe on es valorarà si l'immoble reuneix les condicions adequades per poder tramitar la llicència d'activitats corresponent a l'ús que es sol·licita.

El propietari ha de presentar declaració jurada en la qual ha de constar que assumirà els costos de les obres a realitzar per adequar l'immoble a la normativa urbanística vigent, en el seu cas.

En cas de que no reuneixi les condicions mínimes exigibles, la proposta del licitador quedarà exclosa automàticament i no es realitzarà el segon informe.

**Informe número 2:** Informe sobre la puntuació relativa a les característiques tècniques de l'immoble.

Del desenvolupament de l'acte es deixarà constància en l'acta de la reunió de la mesa.





10.2.3 Lectura del informes de la Cap del Servei d'Arquitectura i obertura de la proposició econòmica.

Una vegada la mesa de contractació rebí l'informe de la Cap del Servei d'Arquitectura, es convocarà a les persones interessades a l'acte de lectura dels informes remesos i a l'obertura dels sobres núm. 2 que contenen l'oferta econòmica.

El dia en què ha de tenir lloc aquest acte públic s'ha d'anunciar al Perfil de contractant.

Constituïda la mesa de contractació en la data assenyalada i iniciat l'acte públic, el president explicarà el resultat de l'avaluació relativa a les proposicions contingudes en el sobre núm. 3.

A continuació, el secretari de la mesa obrirà els **sobres núm. 2** dels licitadors admesos i llegirà l'oferta econòmica.

Conclusa l'obertura de les proposicions, es considerarà acabat l'acte públic d'obertura de proposicions, del desenvolupament del qual es deixa constància en l'acta de la reunió de la mesa.

10.2.4. Proposta d'adjudicació a l'òrgan de contractació

La mesa de contractació, en l'acte de què es parla en el punt anterior o en un acte posterior, elevarà a l'òrgan de contractació la proposta d'adjudicació raonada que consideri adequada, que inclou en qualsevol cas la ponderació dels criteris d'adjudicació del contracte.

### 10.3. Criteris d'adjudicació i valoració

10.3.1. Complerts els mínims establerts en aquest Plec i presentada la documentació mínima exigida se permetrà una visita a l'immoble per part dels serveis tècnics que disposi l'IMAS a través de l'òrgan de contractació o de la mesa corresponent.

10.3.2. Els criteris que seguirà l'Institut Mallorquí d'Afers Socials per a la valoració de les ofertes del LOT 1 són:

1. Oferta econòmica	30 punts
2. Antiguitat	10 punts
3. Superfície de les zones comuns	14 punts
4. Estances	16 punts
5. Instal·lacions de calefacció i climatització	10 punts
6. Proximitat transport públic	6 punts
7. Condicions d'adequació	14 punts

**Oferta econòmica.** L'atribució de punts s'ha d'efectuar basant-se en la proposta econòmica en relació al pressupost màxim de licitació. La proposta que presenti la màxima baixa s'ha de qualificar amb la puntuació màxima, això és, fins a un màxim de 30 punts. La puntuació de cada una de les propostes es valorarà mitjançant la fórmula proporcional següent:

$$P_i = P_{\max} * (m_o/o_i)$$

“P<sub>i</sub>”: és la puntuació econòmica de l'oferta valorada.

“P<sub>max</sub>”: és la puntuació màxima de la proposta econòmica (30 punts).

“m<sub>o</sub>”: és la millor oferta econòmica.

“o<sub>i</sub>”: és la oferta econòmica a valorar.



**2. Antiguitat.** Fins un màxim de 10 punts, de creixent a decreixent en funció del número d'anys que han transcorregut des de la construcció de l'immoble. La major antiguitat de l'edifici produeix una major depreciació del seu valor és, per això, que aquests punts es distribueixen de manera decreixent en el temps d'acord amb allò establert al requadre. Per tant, si l'antiguitat de l'immoble és inferior als 8 anys obtindrà el màxim de puntuació i si l'immoble és de més de 40 anys no obtindran cap tipus de puntuació. Els punts es distribueixen de la següent forma :

- Immobile amb una antiguitat inferior de 8 anys: ..... 10 punts.
- Immobile amb una antiguitat entre 8 i un dia i 12 anys: ..... 8 punts.
- Immobile amb una antiguitat entre 12 i un dia i 20 anys: ..... 6 punts.
- Immobile amb una antiguitat entre 20 i un dia i 30 anys: ..... 4 punts.
- Immobile amb una antiguitat entre 30 i un dia i 40 anys: ..... 2 punts.
- Immobile amb una antiguitat superior a 40 anys: ..... 0 punts.

**3. Superfície de les zones comuns.** Les ofertes rebran la puntuació fixada a la taula segons la superfície extra de l'immoble ofert, això és, per cada 10 m2 extra de superfície útil adicional de l'immoble es valorarà fins a un màxim de 14 punts distribuïts de la següent manera:

- cada 10 m2 extra de superfície útil adicional: .....1,4 punts.

**4. Estances.** Les ofertes rebran la puntuació fixada a la taula conforme a les característiques de determinades estances de l'immoble:

4.1 habitacions individuals.

4.2 cuina completa: ha de disposar de: cuina, campana, forn, càmeres frigorífiques, rentaplats i piques per escurar, estants i calaixos per estotjar els estris i utensilis de cuina, tot això amb una antiguitat mínima de 5 anys. En el cas de què la cuina no sigui completa no obtindrà cap tipus de puntuació.

4.3 banys.

Es valorarà fins a un màxim de 16 punts distribuïts de la següent forma:

4.1 habitacions individuals fins a un màxim de 8 punts:

Per cada habitació individual: .....1 punt.

4.2 cuina completa:.....4 punts.

4.3 banys fins a un màxim de 4 punts:

Per cada bany adicional als requerits: .....2 punts.

**5. Instal·lacions de calefacció i climatització.** Es valorarà la instal·lació de calefacció i climatització en determinades estances de l'immoble fins a un màxim de 10 punts. L'escala per valorar aquesta proposta tècnica anirà de 2 a 5 punts, amb la distribució següent:

5.1 calefacció:

- a totes les estances comuns ..... 2 punts.
- a totes les estances comuns i a tots els dormitoris..... 4 punts.
- a totes les estances comuns, a tots els dormitoris i a tots els despatxos..... 5 punts.

5.2 climatització:

- a totes les estances comuns ..... 2 punts.
- a totes les estances comuns i a tots els dormitoris..... 4 punts.
- a totes les estances comuns, a tots els dormitoris i a tots els despatxos..... 5 punts.



**6. Proximitat transport públic.** Es valorarà positivament la facilitat d'accés en transport públic (autobús, metro, tren...). Aquest accés s'haurà d'acreditar en el moment de la presentació de les ofertes. La baremació, amb un màxim de 6 punts, serà la següent:

- accés inferior a 1 kilòmetre..... 6 punts.
- accés entre 1 i 2 kilòmetres..... 3 punts.
- accés superior a 2 kilòmetres..... 0 punts.

**7. Condicions d'adequació.** Fins un màxim de 14 punts, de creixent a decreixent en funció del valor de la inversió que s'ha de dur a terme a l'immoble, si s'escau. L'import de les inversions s'han de valorar conforme als valors oficials que hagi aprovat el Col·legi Oficial corresponent en la matèria. La puntuació se distribuirà de la manera següent:

- Inversió de 0-€ a fins a 1.000-€: ..... 14 punts.
- Inversió superior a 1.000-€ fins a 15.000-€: ..... 7 punts.
- Inversió superior a 15.000-€ fins a 30.000-€: ..... 1 punt.
- Inversió superior a 30.000-€: ..... 0 punts.

10.3.3. El licitador que obtengui la major puntuació en la baremació dels criteris d'adjudicació serà el proposat com a adjudicatari d'aquest lot.

10.3.4. En cas d'empat de punts en la baremació dels criteris d'adjudicació s'adjudicarà el lot al licitador que presenti la millor oferta econòmica.

10.3.5. Forma d'acreditar els criteris d'adjudicació.

El compliment dels criteris s'ha d'acreditar mitjançant declaracions escrites i signades, els documents justificatius que es considerin convenients i suficients i la inspecció ocular dels immobles oferts.

Per tant, aquests criteris es valoraran mitjançant l'anàlisi de la documentació de caràcter tècnic i econòmic que han de presentar els licitadors i l'informe tècnic que ha d'emetre la cap de Servei d'Arquitectura de l'IMAS amb les observacions que aportin el Servei d'Autoritzacions, Registre i Inspecció de Centres i Serveis Socials i l'Àrea de Menors i Família.

## 10.4. Perfeccionament del contracte

10.4.1. El contracte es perfeccionarà mitjançant l'adjudicació feta per l'òrgan de contractació competent

10.4.2. L'adjudicació es notificarà a l'adjudicatari, que ha de dur a terme les actuacions següents:

a) Pagar els anuncis d'aquesta licitació. L'import màxim de les despeses de publicitat en el Butlletí Oficial de les Illes Balears de la licitació del contracte a que estarà obligat l'adjudicatari serà com a màxim de 1.000 €.

b) Comparèixer davant l'òrgan de contractació per formalitzar el contracte administratiu.

c) Aportar els certificats que acreditin que està al corrent de les obligacions amb la Seguretat Social i l'Administració tributària o autoritzar a l'IMAS a sol·licitar a l'Agència de la Administració Tributària i de la Tresoreria General de la Seguretat Social les dades



necessàries per acreditar que el titular es troba al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries i davant la Seguretat Social (Annexe 8)

## **10.5. Formalització del contracte**

10.5.1. El contracte es formalitzarà en document administratiu en el termini de 5 dies comptadors des de l'endemà d'haver rebut la notificació de l'adjudicació.

10.5.2. Si el contractista ho sol·licita, el contracte pot elevar-se a escriptura pública, si bé les despeses d'atorgar-la serien a càrrec seu. En aquest supòsit l'arrendador està obligat a lliurar-ne una còpia simple a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

## **11. EXECUCIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT**

### **11.1. Reparacions i reformes**

11.1.1. La part arrendadora està obligada a fer —sense dret a incrementar la renda per això— totes les reparacions necessàries per conservar el local en les condicions d'habitabilitat per a l'ús convingut, excepte quan el deteriorament que s'ha de reparar sigui imputable a la part arrendatària, segons el que disposen els articles 1563 i 1564 del Codi civil.

11.1.2. La part arrendatària pot modificar la configuració de l'immoble per adaptar-ho a les necessitats del centre. Així mateix, pot fer dins l'immoble les modificacions que consideri oportunes a les instal·lacions audiovisuals i d'electricitat i de climatització, tot prenent les mesures oportunes perquè aquestes modificacions no afectin a l'estructura de l'immoble (tot això sense que repercuteixin en la renda pactada).

11.1.4. Un cop acabat el contracte, queden a benefici del propietari les obres o les instal·lacions que s'hagin fet al local i que no es puguin separar sense perjudici de l'immoble. La part arrendatària pot retirar les altres obres o instal·lacions.

### **11.2. Pagaments**

11.2.1. L'arrendador té el dret a la contraprestació econòmica prevista en el contracte, i s'ha de fer efectiva mensualment la quantitat que resulti de dividir entre dotze el preu d'adjudicació anual de l'arrendament (inclòs l'IVA), amb les retencions prèvies que corresponguin.

11.2.2. L'arrendatària començarà a pagar una vegada l'immoble estigui a disposició de l'IMAS.

11.2.3. Són a càrrec de la part arrendadora l'impost sobre béns immobles (IBI) i la resta d'imposts derivats de la propietat del l'immoble, com també les despeses de la comunitat, si n'hi ha.

11.2.4. Són a càrrec de la part arrendatària:

- a) El consum d'aigua, d'electricitat i de telèfon que es produeixi al local arrendat.
- b) La conservació i les reparacions derivades de l'ús de l'immoble.
- c) Tots els impostos i les taxes que tinguin com a causa l'activitat que es dugui a terme a l'immoble arrendat.

## **12. EXTINCIÓ DEL CONTRACTE**

### **12.1. Resolució del contracte**



En el cas que per causa imputable a l'arrendador no es compleixin els terminis o les condicions pactades al contracte d'arrendament serà motiu de resolució del contracte sense que es pugui generar cap indemnització en favor de l'arrendador.

En aquest cas, l'arrendador haurà de retornar a l'IMAS la quantitat de vint-i-quatre mil euros (24.000€) abonada a l'inici del contracte.

## **12.2. Exclusió de la resolució del contracte per impagament de la fiança**

12.2.1. L'arrendatària queda exempta de prestar la fiança, segons el que disposa l'article 36.6 de la LAU.

12.2.2. En conseqüència, s'exclou expressament l'aplicació de l'article 35 pel que fa referència a la causa prevista en l'article 27.2 b de la LAU.

## **12.3. Ordre jurisdiccional i arbitratge**

12.3.1. La contractació que és l'objecte d'aquest Plec és de naturalesa privada. Per tant, totes les incidències que se'n derivin queden sotmeses a les normes processals comunes, concretament a la competència de la jurisdicció civil. No obstant això, es consideren actes jurídics separables els que es dictin en relació amb la preparació i l'adjudicació del contracte. En conseqüència, els actes administratius dictats fins a l'adjudicació poden ser objecte dels recursos administratius que pertocuin, així com del recurs contenciós administratiu.

12.3.2. Les empreses estrangeres estan sotmeses a la jurisdicció dels jutjats i els tribunals de Palma de Mallorca de qualsevol ordre per a totes les incidències que de manera directa o indirecta puguin sorgir en el contracte.

## **13. EXECUCIÓ DE L'OPCIÓ DE COMPRA**

### **13.1. Formalització de la compravenda**

13.1.1. Un cop exercitada l'opció de compra per part de l'IMAS, la compravenda s'eleva a escriptura pública davant el notari designat per l'IMAS en el termini màxim d'un (1) mes des de la notificació de l'execució de l'opció de compra. A aquest efecte, en la mateixa notificació, el venedor serà requerit a comparèixer davant notari per formalitzar l'escriptura pública.

13.1.2. La no formalització en aquest termini, per causes imputables al venedor, serà penalitzada amb un import del 5% de l'import d'adjudicació.

### **13.2 Pagament del preu**

13.2.1. El preu de la compravenda serà satisfet per l'IMAS en un sol pagament pel total del preu d'adjudicació, en el moment d'atorgar la corresponent escriptura pública.

13.2.2. Tots els impostos i despeses originats per la compravenda aniran a càrrec de l'IMAS llevat de l'impost sobre l'increment del valor del terrenys de naturalesa urbana, que anirà a càrrec del venedor. També aniran a càrrec del venedor totes les despeses i quantitats que es deguin per raó de la titularitat de l'immoble venut fins el dia de formalitzar l'escriptura pública.

13.2.3. Respecte al pagament de l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, l'IMAS està exempt d'acord amb l'article 45.I.A.a) del Text refós de la Llei de l'Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, aprovat per Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre.



**LOT 2: CONTRACTE D'ARRENDAMENT AMB OPCIÓ A COMPRA D'UN IMMOBLE AMB UNA SUPERFÍCIE ÚTIL MÍNIMA DE 500 M2 PER UN CENTRE DE PRIMERA ACOLLIDA PER A MENORS AMB MESURA DE PROTECCIÓ DE 13 A 17 ANYS A L'ILLA DE MALLORCA**

## **1. CARÀCTER, RÈGIM JURÍDIC I JURISDICCIO**

### **1.1. Caràcter del contracte**

El contracte de què és objecte aquest Plec és de caràcter privat.

### **1.2. Normativa aplicable**

L'article 4.1 lletra *p*) del Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic (TRLCSP), aprovat mitjançant Reial Decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, estableix que es troben exclosos de l'àmbit d'aquesta llei els contractes de compravenda i d'arrendament de bens immobles, que tindran sempre el caràcter de contractes privats i es regiran per la legislació patrimonial.

D'acord amb l'article 7.2. de la Llei 33/2003 de Patrimoni de les Administracions Públiques (en endavant LPAP), «En tot cas, tendran la consideració de bens patrimonials de l'Administració General de l'Estat i dels seus organismes públics, els drets d'arrendament» i d'acord amb l'article 7.3. «El règim d'adquisició, administració, defensa i alienació dels bens i drets patrimonials serà el previst en aquesta llei i en les disposicions que la desenvolupen o la complementen. Supletòriament, s'aplicaran les normes de dret administratiu, en totes les qüestions relatives a la competència per adoptar els corresponents actes i el procediment que es segueixi per a allò, i les normes de dret privat en el que afecti als restants aspectes del seu règim jurídic.»

L'article 110.1 de la LPAP disposa que «Els contractes, els convenis i altres negocis jurídics sobre béns i drets patrimonials es regeixen, quant a la seva preparació i adjudicació, per aquesta llei i les seves disposicions de desplegament i, en el que no preveuen aquestes normes, per la legislació de contractes de les administracions públiques. Els seus efectes i la seva extinció es regeixen per aquesta llei i les normes de dret privat»

L'article 116.4 de la LPAP, estableix que l'adquisició de bens immobles o de drets sobre els mateixos s'ha d'efectuar mitjançant concurs públic, llevat que s'acordi l'adquisició directa per algun dels motius taxats que preveu la mateixa llei.

Per una altra banda, i encara que no es tracti de legislació bàsica per a les entitats locals, també s'ha de tenir amb compte la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del Patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, la qual, de la mateixa manera que ho fa la LPAP, estableix com a regla general la del concurs públic.

Per tot l'exposat, es dedueix que el règim jurídic aplicable al contracte d'arrendament amb opció de compra d'un immoble serà l'establert a la Legislació Patrimonial de l'Administració Pública de que es tracti, per expressa exclusió de l'article 4.1. p) del TRLCSP. Només per resoldre les «*dubtes i llacunes*» que es puguin presentar, s'aplicaran els principis d'aquesta llei (article 4.2 TRLCSP)

### **1.3. Jurisdicció**

L'ordre jurisdiccional contenciós administratiu serà el competent per a resoldre les controvèrsies que puguin sorgir entre les parts contractants relatives a la preparació i adjudicació d'aquest contracte.



L'ordre jurisdiccional privat serà el competent per a resoldre les controvèrsies que puguin sorgir entre les parts contractants relatives a l'extinció i els efectes d'aquest contracte.

Les parts, amb renunci del seu propi fur, es sotmeten expressament als Tribunals i Jutjats de Palma.

## 2. OBJECTE DEL CONTRACTE

2.1. L'objecte del present contracte és l'arrendament amb opció de compra d'un immoble per destinar-ho a Centre de Primera Acollida de menors adolescents amb mesura de protecció i amb necessitat urgent d'acolliment residencial, de 13 a 17 anys d'ambdós sexes, dependents de l'IMAS, d'acord amb les característiques que estableix el plec de prescripcions tècniques corresponent.

2.2. L'immoble ha de tenir una superfície de metres útils de, com a mínim, **500 m<sup>2</sup>**. No s'acceptaran ofertes d'immobles que no tinguin la superfície exigida.

2.3. Les referències que a l'articulat d'aquest Plecs de condicions particulars fan als metres quadrats (m<sup>2</sup>), s'han d'entendre realitzades a m<sup>2</sup> útils.

## 3. PRESSUPOST DEL CONTRACTE

3.1. El preu màxim de compra és de d'un milió dos-cents cinquanta mil euros (1.250.000-€) iva inclòs (10%) (base imponible: 1.136.363,64-€ +113.636,36-€ en concepte d'iva, si escau).

3.2. El preu del lloguer serà el 5% anual del valor del preu de compra.

El preu de lloguer inclou el concepte d'iva del 21%. Per tant, el contracte d'arrendament té com a import màxim previst: cent trenta-set mil cinc-cents euros amb vuit cèntims (137.500,08-€) (IVA inclòs), a raó de 5.729,17-€/mesuals (base imponible: 4.734,85-€ + 994,32-€ en concepte d'iva). Desglossat en les següents anualitats:

- 2017 (9 mesos): 51.562,53-€.
- 2018 (12 mesos): 68.750,04-€.
- 2019 (3 mesos): 17.187,51-€.

3.3. En el cas que l'adjudicatari presenti una oferta a la baixa respecte al pressupost de licitació implicarà conseqüentment una baixa proporcional del preu del lloguer inicialment calculat. Per tant, aquest fet, tindrà com a conseqüència que l'IMAS recalculerà proporcionalment el preu final del lloguer en funció de la millora que presenti l'adjudicatari del criteri objectiu de valoració número 1), aquest és el preu de compra.

3.4. L'arrendatari oferirà a l'Institut Mallorquí d'Afers Socials un dret d'opció de compra de l'immoble arrendat per un import màxim de (1.250.000-€) iva inclòs (10%) (base imponible: 1.136.363,64-€ + 113.636,36-€ en concepte d'iva, si escau) susceptible de millora per part del licitador.

3.5. S'abonarà una quantitat inicial de vint-i-quatre mil euros (24.000-€) en concepte d'entrada de l'opció de compra.

3.6. Aquesta opció de compra es podrà exercitar per part de l'IMAS en qualsevol moment i en tot cas abans de la finalització del contracte d'arrendament. Si l'arrendatari dur a terme l'opció de compra, els imports abonats per l'IMAS en concepte de quantitat inicial i de mensualitats del lloguer, es descomptaran del preu total de la compra de l'immoble, tret de l'import corresponent en concepte d'IVA.



3.7. En el cas de què l'IMAS no exerceixi el dret d'opció de compra, la quantitat inicial de vint-i-quatre mil euros (24.000-€) abonada a l'inici del contracte, quedarà a favor de l'arrendador.

#### **4. EXISTÈNCIA DE CRÈDIT**

4.1. Es fa constar que es disposa del crèdit per atendre les obligacions que es derivin del compliment del contracte d'arrendament fins que finalitzi i de la quantitat inicial en concepte d'entrada de l'opció de compra.

4.2. El crèdit per atendre les obligacions econòmiques del contracte d'arrendament s'ha d'aplicar amb càrrec a la partida pressupostària 20.23164.20200 i el de l'entrada de l'opció de compra a la partida pressupostària 20.23135.62200 del pressuposts de despeses de l'IMAS

#### **5. REVISIÓ DE PREUS**

La renda anual no serà objecte de revisió de preus al llarg del contracte principal ni de qualsevol de les seves dues pròrrogues.

#### **6. DURADA DEL CONTRACTE**

6.1. La durada d'aquest contracte és de 2 anys, des de la signatura del contracte, de manera obligatòria per a la part arrendadora i potestativa per a l'arrendatària.

Té una durada prevista des de l'1 d'abril de 2017 fins el 31 de març de 2019; o si fos el cas, des del dia de la signatura del contracte fins arribar als 2 anys perceptius.

6.2. El contracte d'arrendament es pot prorrogar per períodes anuals amb un màxim de dues (2) pròrrogues, sempre que les parts contractants manifestin la conformitat.

6.3. L'arrendador en el cas de no estar interessat amb prorrogar el contracte inicial o qualsevol de les seves pròrrogues, vindrà obligat a fer un avís anticipat de sis (6) mesos. Durant aquest termini regiran les mateixes condicions aprovades pel termini contractual de l'arrendament.

6.4. Així mateix, la part arrendatària pot —en qualsevol moment i amb un preavís de dos (2) mesos— considerar finalitzat el contracte i/o les seves pròrrogues, de manera que l'obligació de pagament de la renda queda limitada al darrer mes en què s'hagi ocupat l'espai efectivament.

6.5. Dins els primers dos (2) anys des de la signatura del contracte, l'arrendatària podrà manifestar la seva intenció d'optar per la compra de l'immoble.

#### **7. ÒRGAN DE CONTRACTACIÓ**

L'òrgan competent per aprovar la present contractació és la Presidència de l'IMAS en virtut de la Disposició Addicional segona punt 1 segon paràgraf del Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre (TRLCSP).

#### **8. CAPACITAT PER CONTRACTAR**





8.1. Poden contractar amb l'Administració les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar i que no es trobin compreses en alguna de les circumstàncies previstes en l'article 60 del TRLCSP.

8.2. La capacitat d'obrar s'ha d'acreditar en els termes establerts en la clàusula 9 d'aquest plec.

8.3. Per contractar amb l'Administració, les persones físiques o jurídiques han d'acreditar la solvència econòmica, financera i tècnica.

8.4. No es poden presentar a la licitació les persones que hagin participat en l'elaboració de les especificacions tècniques o dels documents preparatoris del present contracte, sempre que aquesta participació pugui provocar restriccions a la lliure concurrència o suposar un tracte privilegiat respecte de la resta de licitadors.

8.4. Les persones que contractin amb l'Administració poden fer-ho per si mateixes o mitjançant la representació de persones facultades degudament per a això.

## 9. LICITACIÓ

### 9.1. Presentació de proposicions

9.1.1. Per participar en el concurs que regula aquest Plec, el licitador ha de presentar la documentació exigida en el lloc i el termini que s'assenyali a l'anunci de publicació i, en tot cas, en període de 30 dies naturals com a màxim, comptador a partir del dia següent de la publicació de l'anunci al BOIB.

9.1.2. Tots els terminis s'han d'entendre referits a dies naturals, llevat que s'indiqui expressament que són dies hàbils. Si el terme final indicat és dissabte o festiu, s'entén prorrogat al primer dia hàbil següent.

9.1.3. La presentació de proposicions pressuposa que l'interessat accepta incondicionalment les clàusules d'aquest Plec i que es coneix el Plec de prescripcions tècniques del contracte que s'hauran pogut examinar a les oficines indicades en l'anunci de licitació.

9.1.4. Les oficines receptores han de donar entrada a cada proposició en què consti el nom del licitador, la denominació de l'objecte de la licitació i el dia i l'hora de presentació. No es pot retirar la proposició una vegada que s'hagi presentat.

El Registre General de l'IMAS està ubicat al carrer de General Riera, núm. 67, de Palma (07010)

9.1.5. Quan la documentació s'envii per correu, el licitador ha de justificar la data de l'enviament a l'oficina de Correus i anunciar a l'òrgan de contractació —mitjançant fax o missatge electrònic— que s'ha enviat l'oferta el mateix dia.

En el cas d'anunciar-se per correu electrònic, només s'admetrà la proposició si s'envia a l'adreça que s'expressi a l'anunci ([servejuridic@imas.conselldemallorca.net](mailto:servejuridic@imas.conselldemallorca.net)), i si s'anuncia per fax només s'admetrà la proposició si s'envia al fax que s'expressi a l'anunci (fax: 971761669).

Sense la concurrència d'ambdós requisits no s'admetrà la documentació si l'òrgan de contractació la rep després de la data i l'hora finals del termini que assenyala l'anunci. No obstant això, un cop transcorreguts els deu dies naturals següents a la data indicada sense que s'hagi rebut la documentació, aquesta no s'admetrà en cap cas.



9.1.6. També s'admetran les proposicions presentades d'acord amb les disposicions legals i que compleixin els requisits que s'hi estableixen, sempre que tinguin entrada al registre de l'òrgan de contractació abans del dia i l'hora del terme final.

9.1.7. Cada licitador no pot presentar més d'una proposició referida al mateix immoble. La infracció d'aquesta norma dóna lloc a la no admissió de totes les propostes subscriïdes pel licitador.

## 9.2. Formalitats de les proposicions

9.2.1. Les proposicions han de constar en tres sobres tancats i signats pel licitador o per qui el representi; en cadascun s'ha de fer constar l'objecte del concurs, el títol indicatiu del contingut i la denominació del licitador (amb el NIF, el nom i els llinatges de qui signi la proposició i el caràcter amb què ho fa). També s'hi ha de fer constar el telèfon, el fax i l'adreça de correu electrònic de contacte.

9.2.2. Els títols dels sobres han de ser:

a) Sobre 1 «**Documentació del titular**. Arrendament amb opció a compra d'un immoble amb una superfície útil mínima de 500 m2 per un Centre de Primera Acollida per a menors amb mesura de protecció de 13 a 17 anys a l'illa de Mallorca»

b) Sobre 2 «**Proposta econòmica**. Arrendament amb opció a compra d'un immoble amb una superfície útil mínima de 500 m2 per un Centre de Primera Acollida per a menors amb mesura de protecció de 13 a 17 anys a l'illa de Mallorca». Proposta econòmica segons model adjunt.

c) Sobre 3 «**Documentació tècnica i jurídica de l'immoble**. Arrendament amb opció a compra d'un immoble amb una superfície útil mínima de 500 m2 per un Centre de Primera Acollida per a menors amb mesura de protecció de 13 a 17 anys a l'illa de Mallorca»

9.2.3. Els documents han de ser originals o còpies i han d'estar escrits en una de les llengües oficials de les Illes Balears o traduïts oficialment a una d'aquestes.

9.2.4. Les declaracions o els compromisos que es presentin han d'estar signats per qui acrediti poder legal suficient.

## 9.3. Contingut de les proposicions

9.3.1. El **SOBRE 1 «Documentació del titular»** ha de contenir la documentació següent:

1.- L'acreditació de la personalitat i capacitat del licitador.

Quan es tracti d'una persona física, se n'ha de presentar el document nacional d'identitat (DNI) o bé el passaport.

Si es tracta d'una persona jurídica espanyola, s'ha de presentar el NIF/CIF de l'empresa i l'escriptura de constitució i/o modificació, si escau, adaptada degudament a la llei i inscrita en el Registre Mercantil, quan aquest requisit és exigible conformement a la legislació mercantil que hi sigui aplicable. Si no ho és, ha de presentar l'escriptura o el document de constitució, de modificació, els estatuts o l'acta fundacional, en què han de constar les normes per les quals es regula la seva activitat, degudament inscrits, si escau, en el registre públic que correspongui, segons els tipus de persona jurídica de què es tracti.

2.- L'acreditació de la representació, quan s'actua mitjançant representant.

Quan el licitador actua mitjançant representant, s'ha d'aportar el DNI de la persona representant i el document fefaent acreditatiu de l'existència de la representació i de l'àmbit de les seves facultats per licitar i per contractar, degudament inscrita, si escau, en el Registre Mercantil.



Aquest document, l'ha de validar l'Assessoria Jurídica del Consell de Mallorca o els seus organismes autònoms, el servei jurídic de l'òrgan de contractació o el servei jurídic de qualsevol Administració Pública.

3.- Declaració responsable del licitador sobre el fet que no es troba inclòs en les prohibicions per contractar amb l'Administració conformement a l'article 60 del TRCLSP (annex 1)

Aquesta declaració ha d'incloure la manifestació expressa que es troba al corrent del compliment de les obligacions tributàries amb l'Estat, amb el Consell de Mallorca i amb la Seguretat Social que imposen les disposicions vigents, sense perjudici que, abans de l'adjudicació definitiva, el licitador a favor del qual s'hagi d'efectuar aquesta adjudicació hagi de presentar la justificació acreditativa d'aquest requisit ò autoritzi a l'IMAS a obtenir els corresponents certificats telemàtics.

Aquesta declaració responsable, o un altre document, ha d'incloure la manifestació expressa que el licitador no es troba en cap dels casos a què es refereix la Llei 2/1996, de 19 de novembre, d'Incompatibilitats dels membres del Govern i dels alts càrrecs de la comunitat autònoma.

4.- Les empreses estrangeres han de presentar una declaració de sotmetre's a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols de qualsevol ordre per a totes les incidències que, de manera directa o indirecta, puguin sorgir del contracte, amb renúncia, si escau, al fur jurisdiccional estranger que pugui correspondre al licitant.

5.- Una adreça de correu electrònic a través de la qual es puguin fer les notificacions i una persona de contacte.

9.3.2. El **SOBRE 2 «Proposta econòmica»** ha de contenir l'oferta econòmica (segons el model de l'annexe 2) expressada clarament en lletres i en nombres, sense errors, omissions ni obstacles per interpretar-la correctament, i signada degudament per qui tingui poder suficient. El licitador ha de presentar una sola oferta econòmica segons el model annexat a aquest Plec.

9.3.3. El **SOBRE 3 «Documentació tècnica i jurídica de l'immoble»** ha de contenir els documents següents:

1. Escritura de propietat o facultats de disposició suficients per a la venda, si escau, degudament inscrits al Registre de la Propietat.

2. Certificació registral de la finca que s'ha de vendre, emesa dins el darrer trimestre.

3. Declaració responsable que l'immoble es trobarà, en el moment de formalitzar el contracte, lliure d'ocupants, així com el compromís de respondre de totes les reclamacions de tercers que es puguin plantejar sobre l'immoble ofert. (Annex 3)

4. Declaració de que l'immoble es troba al corrent del pagament dels diferents serveis de subministraments (Annex 3)

5. Declaració de que l'immoble compleix amb els requisits o condicions comuns al dos lots i els requisits específics del lot en concret, dels plecs de prescripcions tècniques (Annex 3)

6. Declaració per la qual es doni permís per escrit per realitzar la visita de l'immoble i plànol de situació perfectament localitzat (Annex 3)

7. Documentació relativa als als contractes de subministraments públics.

8. Plànol de situació de tota la parcel·la amb el seu entorn, i plànols de distribució acotats a e.1/100 mínim, de les plantes (indicant les superfícies útils de cada estança, d'il·luminació i ventilació), alçats i secció



9. Certificat de l'Ajuntament d'estar al corrent de totes les taxes i tributs que graven l'immoble. En concret de l'impost sobre bens immobles i la taxa de residus sòlids urbans.

10. Certificació del cadastre de la finca.

11. Declaració jurada en la qual ha de constar que el propietari assumirà els costos de les obres a realitzar per adequar l'immoble a la normativa urbanística vigent, en el seu cas. (A la vista de l'informe número 1 a que fa referència l'apartat 10.2.2)

## 10. ADJUDICACIÓ I FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

### 10.1. Mesa de Contractació

La Mesa de Contractació quedarà constituïda de la manera següent:

President: El director gerent de l'IMAS, Sr. Jaume Català Sansó, o persona que el substitueixi

Vocals:

6. La interventora delegada de l'IMAS, Sra. Francisca Martorell Pujadas, o persona que la substitueixi
7. La secretària delegada de l'IMAS, Sra. Inmaculada Borrás Salas, o persona que la substitueixi
8. La cap de secció del Servei de Gestió Econòmica, Sra. Francesca Ramis Ferriol, o persona que la substitueixi
9. La cap del Servei d'Arquitectura, Sra. Antònia Pizà Vidal, o persona que la substitueixi.
10. La directora de les Llars del Menor, Sra. Antònia Cerdà Martorell, o persona que la substitueixi.

Secretari: Un dels tècnics d'Administració general del Servei Jurídicoadministratiu de l'IMAS.

### 10.2. Obertura de les ofertes

#### 10.2.1. Qualificació de la documentació general.

Acabat el termini de presentació de proposicions, la mesa de contractació ha de qualificar la documentació general que contenen els **sobres núm. 1** que han presentat els licitadors.

La presentació per part del licitador dels documents acreditatius de la capacitat, la representació i/o la solvència en lloc de la declaració responsable o juntament amb aquesta, no és motiu d'exclusió.

Si observa defectes o omissions esmenables en la documentació presentada, ho ha de comunicar al licitador corresponent i deixar-ne constància en l'expedient, en què li concedeix el termini no superior a tres dies hàbils perquè faci les esmenes.

La comunicació dels defectes o les omissions esmenables s'ha de fer a través del Perfil de contractant.

En qualsevol cas la documentació ha d'estar a disposició de la mesa de contractació un cop acabat el termini atorgat per a esmenar.

La falta d'esmena dels defectes o les omissions advertits dins el termini escaient dóna lloc a l'exclusió.

Si la documentació d'un licitador conté defectes substancials o deficiències materials no esmenables, no s'admet en la licitació.



La mesa de contractació, amb la finalitat de completar l'acreditació de la solvència dels licitadors, pot demanar els aclariments que cregui oportuns sobre els certificats i els documents presentats, i també requerir-los perquè presentin altres documents complementaris.

#### 10.2.2. Qualificació de les característiques tècniques de l'immoble.

La mesa de contractació, una vegada qualificada la documentació del sobre núm. 1 i fetes les esmenes i, si escau, aportats els aclariments o documents complementaris requerits, o transcorregut el termini que s'ha conferit amb aquesta finalitat, obrirà en acte públic els sobres núm. 3 dels licitadors admesos, que contenen la documentació tècnica de l'immoble.

El dia en què ha de tenir lloc aquest acte públic s'ha d'anunciar al Perfil de contractant.

En primer lloc, el president explicarà als assistents el nombre de proposicions rebudes i el nom dels licitadors, comunicarà el resultat de la qualificació de la documentació general presentada als sobres núm. 1, amb expressió dels licitadors admesos i dels exclosos i de les causes de l'exclusió, i convidarà els assistents a formular les observacions que considerin oportunes, que es reflectiran a l'acta, però sense que en aquest moment la mesa pugui fer-se càrrec de documents que no han estat lliurats durant el termini d'admissió d'ofertes o el d'esmena de defectes o omissions.

A continuació, el secretari de la mesa obrirà els **sobres núm. 3** dels licitadors admesos i llegirà la relació dels documents aportats.

Acte seguit, es remetrà la documentació tècnica a la Cap del Servei d'Arquitectura, la qual realitzarà les visites als immobles i redactarà un o dos informes de cada un dels immobles presentats segons les consideracions següents. Els informes es realitzaran amb les observacions que aportin el Servei d'Autoritzacions, Registre i Inspecció de Centres i Serveis Socials i l'Àrea de Menors i Família.

**Informe número 1:** Informe sobre la comprovació de que l'immoble reuneix els requisits o condicions jurídiques mínimes comuns a ambdós lots i els requisits específics del lot en qüestió, descrites al plec de prescripcions tècniques.

Serà a aquest informe on es valorarà si l'immoble reuneix les condicions adequades per poder tramitar la llicència d'activitats corresponent a l'ús que es sol·licita.

El propietari ha de presentar declaració jurada en la qual ha de constar que assumirà els costos de les obres a realitzar per adequar l'immoble a la normativa urbanística vigent, en el seu cas.

En cas de que no reuneixi les condicions mínimes exigibles, la proposta del licitador quedarà exclosa automàticament i no es realitzarà el segon informe.

**Informe número 2:** Informe sobre la puntuació relativa a les característiques tècniques de l'immoble.

Del desenvolupament de l'acte es deixarà constància en l'acta de la reunió de la mesa.

#### 10.2.3 Lectura del informes de la Cap del Servei d'Arquitectura i obertura de la proposició econòmica.

Una vegada la mesa de contractació rebí l'informe de la Cap del Servei d'Arquitectura, es convocarà a les persones interessades a l'acte de lectura dels informes remesos i a l'obertura dels sobres núm. 2 que contenen l'oferta econòmica.

El dia en què ha de tenir lloc aquest acte públic s'ha d'anunciar al Perfil de contractant.

Constituída la mesa de contractació en la data assenyalada i iniciat l'acte públic, el president explicarà el resultat de l'avaluació relativa a les proposicions contingudes en el sobre núm. 3.

A continuació, el secretari de la mesa obrirà els **sobres núm. 2** dels licitadors admesos i llegirà l'oferta econòmica.



Conclusa l'obertura de les proposicions, es considerarà acabat l'acte públic d'obertura de proposicions, del desenvolupament del qual es deixa constància en l'acta de la reunió de la mesa.

#### 10.2.4. Proposta d'adjudicació a l'òrgan de contractació

La mesa de contractació, en l'acte de què es parla en el punt anterior o en un acte posterior, elevarà a l'òrgan de contractació la proposta d'adjudicació raonada que consideri adequada, que inclou en qualsevol cas la ponderació dels criteris d'adjudicació del contracte.

### 10.3. Criteris d'adjudicació i valoració

10.3.1. Complerts els mínims establerts en aquest Plec i presentada la documentació mínima exigida se permetrà una visita a l'immoble per part dels serveis tècnics que disposi l'IMAS a través de l'òrgan de contractació o de la mesa corresponent.

10.3.2. Els criteris que seguirà l'Institut Mallorquí d'Afers Socials per a la valoració de les ofertes són:

1. Oferta econòmica	30 punts
2. Antiguitat	10 punts
3. Superfície de les zones comuns	15 punts
4. Estances	15 punts
5. Instal·lacions de calefacció i climatització	10 punts
6. Proximitat transport públic	6 punts
7. Condicions d'adequació	14 punts

**Oferta econòmica.** L'atribució de punts s'ha d'efectuar basant-se en la proposta econòmica en relació al pressupost màxim de licitació. La proposta que presenti la màxima baixa s'ha de qualificar amb la puntuació màxima, això és, fins a un màxim de 30 punts. La puntuació de cada una de les propostes es valorarà mitjançant la fórmula proporcional següent:

$$P_i = P_{max} * (m_o/o_i)$$

“P<sub>i</sub>”: és la puntuació econòmica de l'oferta valorada.

“P<sub>max</sub>”: és la puntuació màxima de la proposta econòmica (30 punts).

“m<sub>o</sub>”: és la millor oferta econòmica.

“o<sub>i</sub>”: és la oferta econòmica a valorar.

**2. Antiguitat.** Fins un màxim de 10 punts, de creixent a decreixent en funció del número d'anys que han transcorregut des de la construcció de l'immoble. La major antiguitat de l'edifici produeix una major depreciació del seu valor és, per això, que aquests punts es distribueixen de manera decreixent en el temps d'acord amb allò establert al requadre. Per tant, si l'antiguitat de l'immoble és inferior als 8 anys obtindrà el màxim de puntuació i si l'immoble és de més de 40 anys no obtindran cap tipus de puntuació. Els punts es distribueixen de la següent forma :

- Immobile amb una antiguitat inferior de 8 anys: ..... 10 punts.
- Immobile amb una antiguitat entre 8 i un dia i 12 anys: ..... 8 punts.
- Immobile amb una antiguitat entre 12 i un dia i 20 anys: ..... 6 punts.
- Immobile amb una antiguitat entre 20 i un dia i 30 anys: ..... 4 punts.



- Immoble amb una antiguitat entre 30 i un dia i 40 anys: ..... 2 punts.
- Immoble amb una antiguitat superior a 40 anys: ..... 0 punts.

**3. Superfície de les zones comuns.** Les ofertes rebran la puntuació fixada a la taula segons la superfície extra de l'immoble ofert, això és, per cada 10 m<sup>2</sup> extra de superfície útil addicional de l'immoble es valorarà fins a un màxim de 15 punts distribuïts de la següent manera:

- cada 10 m<sup>2</sup> extra de superfície útil addicional: .....1,5 punts.

**4. Estances.** Les ofertes rebran la puntuació fixada a la taula conforme a les característiques de determinades estances de l'immoble:

4.1 habitacions individuals.

4.2 cuina completa: ha de disposar de: cuina, campana, forn, càmeres frigorífiques, rentaplats i piques per escurar, estants i calaixos per estotjar els estris i utensilis de cuina, tot això amb una antiguitat mínima de 5 anys. En el cas de què la cuina no sigui completa no obtindrà cap tipus de puntuació.

4.3 banys.

Es valorarà fins a un màxim de 15 punts distribuïts de la següent forma:

4.1 habitacions individuals fins a un màxim de 7,5 punts:

Per cada habitació individual: .....0,5 punts.

4.2 cuina completa:..... 4 punts.

4.3 banys fins a un màxim de 3,5 punts:

Per cada bany addicional als requerits: .....1,75 punts.

**5. Instal·lacions de calefacció i climatització.** Es valorarà la instal·lació de calefacció i climatització en determinades estances de l'immoble fins a un màxim de 10 punts. L'escala per valorar aquesta proposta tècnica anirà de 2 a 5 punts, amb la distribució següent:

5.1 calefacció:

- a totes les estances comuns ..... 2 punts.

- a totes les estances comuns i a tots els dormitoris..... 4 punts.

- a totes les estances comuns, a tots els dormitoris i a tots els despatxos..... 5 punts.

5.2 climatització:

- a totes les estances comuns ..... 2 punts.

- a totes les estances comuns i a tots els dormitoris..... 4 punts.

- a totes les estances comuns, a tots els dormitoris i a tots els despatxos..... 5 punts.

**6. Proximitat transport públic.** Es valorarà positivament la facilitat d'accés en transport públic (autobús, metro, tren...). Aquest accés s'haurà d'acreditar en el moment de la presentació de les ofertes. La baremació, amb un màxim de 6 punts, serà la següent:

- accés inferior a 1 kilòmetre..... 6 punts.

- accés entre 1 i 2 kilòmetres..... 3 punts.

- accés superior a 2 kilòmetres..... 0 punts.



**7. Condicions d'adequació** Fins un màxim de 14 punts, de creixent a decreixent en funció del valor de la inversió que s'ha de dur a terme a l'immoble, si s'escau. L'import de les inversions s'han de valorar conforme als valors oficials que hagi aprovat el Col·legi Oficial corresponent en la matèria. La puntuació se distribuirà de la manera següent:

- Inversió de 0-€ a fins a 1.000-€: ..... 14 punts.
- Inversió superior a 1.000-€ fins a 30.000-€: ..... 7 punts.
- Inversió superior a 30.000-€ fins a 60.000-€: ..... 1 punt.
- Inversió superior a 60.000-€: ..... 0 punts.

10.3.3. El licitador que obtengui la major puntuació en la baremació dels criteris d'adjudicació serà el proposat com a adjudicatari d'aquest lot.

10.3.4. En cas d'empat de punts en la baremació dels criteris d'adjudicació s'adjudicarà el lot al licitador que presenti la millor oferta econòmica.

10.3.5. Forma d'acreditar els criteris d'adjudicació.

El compliment dels criteris s'ha d'acreditar mitjançant declaracions escrites i signades, els documents justificatius que es considerin convenients i suficients, i la inspecció ocular dels immobles oferts.

Per tant, aquests criteris es valoraran mitjançant l'anàlisi de la documentació de caràcter tècnic i econòmic que han de presentar els licitadors i l'informe tècnic que ha d'emetre la cap de Servei d'Arquitectura de l'IMAS amb les observacions que aportin el Servei d'Autoritzacions, Registre i Inspecció de Centres i Serveis Socials i l'Àrea de Menors i Família.

## **10.4. Perfeccionament del contracte**

10.4.1. El contracte es perfeccionarà mitjançant l'adjudicació feta per l'òrgan de contractació competent

10.4.2. L'adjudicació es notificarà a l'adjudicatari, que ha de dur a terme les actuacions següents:

a) Pagar els anuncis d'aquesta licitació. L'import màxim de les despeses de publicitat en el Butlletí Oficial de les Illes Balears de la licitació del contracte a que estarà obligat l'adjudicatari serà com a màxim de 1.000 €.

b) Comparèixer davant l'òrgan de contractació per formalitzar el contracte administratiu.

c) Aportar els certificats que acreditin que està al corrent de les obligacions amb la Seguretat Social i l'Administració tributària o autoritzar a l'IMAS a sol·licitar a l'Agència de la Administració Tributària i de la Tresoreria General de la Seguretat Social les dades necessàries per acreditar que el titular es troba al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries i davant la Seguretat Social (Annexe 8)

## **10.5. Formalització del contracte**

10.5.1. El contracte es formalitzarà en document administratiu en el termini de 5 dies comptadors des de l'endemà d'haver rebut la notificació de l'adjudicació.





10.5.2. Si el contractista ho sol·licita, el contracte pot elevar-se a escriptura pública, si bé les despeses d'atorgar-la serien a càrrec seu. En aquest supòsit l'arrendador està obligat a lliurar-ne una còpia simple a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

## **11. EXECUCIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT**

### **11.1. Reparacions i reformes**

11.1.1. La part arrendadora està obligada a fer —sense dret a incrementar la renda per això— totes les reparacions necessàries per conservar el local en les condicions d'habitabilitat per a l'ús convingut, excepte quan el deteriorament que s'ha de reparar sigui imputable a la part arrendatària, segons el que disposen els articles 1563 i 1564 del Codi civil.

11.1.2. La part arrendatària pot modificar la configuració de l'immoble per adaptar-ho a les necessitats del centre. Així mateix, pot fer dins l'immoble les modificacions que consideri oportunes a les instal·lacions audiovisuals i d'electricitat i de climatització, tot prenent les mesures oportunes perquè aquestes modificacions no afectin a l'estructura de l'immoble (tot això sense que repercuteixin en la renda pactada).

11.1.4. Un cop acabat el contracte, queden a benefici del propietari les obres o les instal·lacions que s'hagin fet al local i que no es puguin separar sense perjudici de l'immoble. La part arrendatària pot retirar les altres obres o instal·lacions.

### **11.2. Pagaments**

11.2.1. L'arrendador té el dret a la contraprestació econòmica prevista en el contracte, i s'ha de fer efectiva mensualment la quantitat que resulti de dividir entre dotze el preu d'adjudicació anual de l'arrendament (inclòs l'IVA), amb les retencions prèvies que corresponguin.

11.2.2. L'arrendatària començarà a pagar una vegada l'immoble estigui a disposició de l'IMAS.

11.2.3. Són a càrrec de la part arrendadora l'impost sobre béns immobles (IBI) i la resta d'imposts derivats de la propietat del l'immoble, com també les despeses de la comunitat, si n'hi ha.

11.2.4. Són a càrrec de la part arrendatària:

- a) El consum d'aigua, d'electricitat i de telèfon que es produeixi al local arrendat.
- b) La conservació i les reparacions derivades de l'ús de l'immoble.
- c) Tots els impostos i les taxes que tinguin com a causa l'activitat que es dugui a terme a l'immoble arrendat.

## **12. EXTINCIÓ DEL CONTRACTE**

### **12.1. Resolució del contracte**



En el cas que per causa imputable a l'arrendador no es compleixin els terminis o les condicions pactades al contracte d'arrendament serà motiu de resolució del contracte sense que es pugui generar cap indemnització en favor de l'arrendador.

En aquest cas, l'arrendador haurà de retornar a l'IMAS la quantitat de vint-i-quatre mil euros (24.000€) abonada a l'inici del contracte.

## **12.2. Exclusió de la resolució del contracte per impagament de la fiança**

12.2.1. L'arrendatària queda exempta de prestar la fiança, segons el que disposa l'article 36.6 de la LAU.

12.2.2. En conseqüència, s'exclou expressament l'aplicació de l'article 35 pel que fa referència a la causa prevista en l'article 27.2 b de la LAU.

## **12.3. Ordre jurisdiccional i arbitratge**

12.3.1. La contractació que és l'objecte d'aquest Plec és de naturalesa privada. Per tant, totes les incidències que se'n derivin queden sotmeses a les normes processals comunes, concretament a la competència de la jurisdicció civil. No obstant això, es consideren actes jurídics separables els que es dictin en relació amb la preparació i l'adjudicació del contracte. En conseqüència, els actes administratius dictats fins a l'adjudicació poden ser objecte dels recursos administratius que pertocuin, així com del recurs contenciós administratiu.

12.3.2. Les empreses estrangeres estan sotmeses a la jurisdicció dels jutjats i els tribunals de Palma de Mallorca de qualsevol ordre per a totes les incidències que de manera directa o indirecta puguin sorgir en el contracte.

## **13. EXECUCIÓ DE L'OPCIÓ DE COMPRA**

### **13.1. Formalització de la compravenda**

13.1.1. Un cop exercitada l'opció de compra per part de l'IMAS, la compravenda s'eleva a escriptura pública davant el notari designat per l'IMAS en el termini màxim d'un (1) mes des de la notificació de l'execució de l'opció de compra. A aquest efecte, en la mateixa notificació, el venedor serà requerit a comparèixer davant notari per formalitzar l'escriptura pública.

13.1.2. La no formalització en aquest termini, per causes imputables al venedor, serà penalitzada amb un import del 5% de l'import d'adjudicació.

### **13.2 Pagament del preu**

13.2.1. El preu de la compravenda serà satisfet per l'IMAS en un sol pagament pel total del preu d'adjudicació, en el moment d'atorgar la corresponent escriptura pública.

13.2.2. Tots els impostos i despeses originats per la compravenda aniran a càrrec de l'IMAS llevat de l'impost sobre l'increment del valor del terrenys de naturalesa urbana, que anirà a càrrec del venedor. També aniran a càrrec del venedor totes les despeses i quantitats que es deguin per raó de la titularitat de l'immoble venut fins el dia de formalitzar l'escriptura pública.

13.2.3. Respecte al pagament de l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, l'IMAS està exempt d'acord amb l'article 45.I.A.a) del Text refós de la Llei de l'Impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, aprovat per Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre.



Consell de  
Mallorca

■ Departament de Benestar  
i Drets Socials  
Institut Mallorquí d' Afers Socials

Palma, 20 de febrer de 2017

La tècnic d' Administració general

Victòria Mulet Aguiló

Vist i plau  
La secretària delegada  
(BOIB núm.160 de 14-11-2006)

Inmaculada Borrás Salas



**Annex 1**

*[L'heu d'incloure en el sobre 1]*

**DECLARACIÓ RESPONSABLE RELATIVA AL COMPLIMENT DELS REQUISITS DE CAPACITAT PER A SUBSCRIURE CONTRACTES PREVISTES EN L'ART. 60 DEL TRLCSP**

PRIMER LLINATGE	SEGON LLINATGE	NOM
DIRECCIÓ COMPLETA		PROVÍNCIA/PAÍS

- en nom propi
- en nom i representació de l'empresa (nom o raó social i CIF).....  
.....,

DECLAR SOTA LA MEVA RESPONSABILITAT, davant l'òrgan de contractació de l'Institut Mallorquí d'Afers Socials,

- Que no incorr en cap de les circumstàncies que m'incapaciten per a firmar contractes amb l'Administració previstes en l'article 60 del Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de contractes del sector públic (TRLCSP); el Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques, i la Llei 2/1996, de 19 de novembre, d'incompatibilitats dels membres del Govern i dels alts càrrecs de la comunitat autònoma;
- Que estic al corrent de pagament de les obligacions tributàries amb l'Estat, amb l'IMAS, amb el Consell de Mallorca i amb la Seguretat Social, i
- En cas de ser empresari, que no m'he donat de baixa de l'impost sobre activitats econòmiques.

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

*[Signatura del licitador i segell de l'empresa]*



**Annex 2**

*(L'heu d'incloure en el sobre 2)*

**Atenció: Utilitzau aquest imprès per presentar la vostra oferta; si no ho feu, pot suposar-ne la desestimació; no us oblideu de signar al final**

**OFERTA ECONÒMICA**

PRIMER LLINATGE	SEGON LLINATGE	NOM
DIRECCIÓ COMPLETA	NIF/CIF	TELEFON FAX
POBLACIÓ	PROVÍNCIA	CODI POSTAL

- en nom propi
- en nom i representació de l'empresa (nom o raó social i CIF).....  
.....,

**DECLAR:**

1. Que conec les condicions i els requisits que s'exigeixen per a poder ser adjudicatari o adjudicatària del contracte de compravenda de l'immoble del:

LOT 1: Contracte d'arrendament amb opció a compra d'un immoble amb una superfície útil mínima de 240 m2 per un centre residencial per menors amb mesura de protecció de 13 a 17 anys situat al terme municipal de Palma o termes limítrofes al terme municipal de Palma.

LOT 2: Contracte d'arrendament amb opció a compra d'un immoble amb una superfície útil mínima de 500 m2 per un centre de primera acollida per menors amb mesura de protecció de 13 a 17 anys a l'illa de Mallorca

2. Que em compromet, en nom propi o en nom i representació de l'empresa abans indicada, a executar-lo amb subjecció estricta als requisits i les condicions que s'estipulen en els Plecs de clàusules administratives particulars i de prescripcions tècniques del contracte, pels imports següents:

Preu de venda de l'immoble ..... euros (en números);  
.....  
..... (en lletres)

....., ..... d ..... de 2017

*[Signatura i segell de l'empresa o entitat]*



**Annex 3**

(L'heu d'incloure en el sobre 1)

**DECLARACIÓ RESPONSABLE DEL TITULAR DE L'IMMOBLE RELATIVA A LA DISPONIBILITAT DE L'IMMOBLE**

PRIMER LLINATGE	SEGON LLINATGE	NOM
DIRECCIÓ COMPLETA		PROVÍNCIA/PAÍS

- en nom propi
  - en nom i representació de l'empresa (nom o raó social i CIF)
- .....
- .....,

DECLAR SOTA LA MEVA RESPONSABILITAT que:

- L'IMMOBLE ES TROBARÀ LLIURE D'OCUPANTS EN EL MOMENT DE FORMALITZAR EL CONTRACTE I EM COMPROMET A RESPONDRE A TOTES LES RECLAMACIONS DE TERCERS QUE ES PUGUIN PLANTEJAR SOBRE L'IMMOBLE O IMMOBLES.
- L'IMMOBLE ES TROBA AL CORRENT DE PAGAMENT DELS DIFERENTS SERVEIS DE SUBMINISTRAMENTS
- L'IMMOBLE COMPLEIX AMB ELS REQUISITS O CONDICIONS COMUNS AL DOS LOTS I ELS REQUISITS ESPECÍFICS DEL LOT EN CONCRET, DESCRITS ALS PLECS DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES.

I AUTORITZ LA VISITA DE VALORACIÓ DE L'IMMOBLE ALS TÈCNICS DE L'IMAS

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

*[rúbrica i segell del titular de l'immoble]*



**Annex 4**

*(L'heu d'incloure en el sobre 1, si escau)*

**DECLARACIÓ RESPONSABLE QUE HAN D'ADJUNTAR ELS LICITADORS QUE HI CONCORRIN COM A UNIÓ TEMPORAL D'EMPRESARIS (UTE)**

(nom i cognoms) ....., amb domicili a ..... carrer/plaça..... ..  
....., districte postal  
....., amb DNI/NIF núm. ...., que actuu

- en nom propi
- en nom i representació de l'empresa (nom o raó social i CIF) .....,

(nom i cognoms) ....., amb domicili a ..... carrer/plaça..... ..  
....., districte postal....., amb DNI/NIF núm. ...., que actuu

- en nom propi
- en nom i representació de l'empresa (nom o raó social i CIF)....., (nom i cognoms).....  
....., amb domicili a .....  
.....carrer/plaça....., districte postal ..... , amb DNI/NIF núm. ...., que actuu

- en nom propi
- en nom i representació de l'empresa (nom o raó social i CIF).....,

**ENS COMPROMETEM**

A constituir-nos en **unió temporal d'empresaris** si resultam adjudicatari de la contractació de ....., amb la participació següent:

- .. % per a ..... (empresa)
- .. % per a ..... (empresa)
- .. % per a ..... (empresa)

A aquest efecte designam el/la senyor/a ....., amb DNI ....., com la persona que representarà l'agrupació temporal d'empreses formada per ....., ..... i ....., com a representant i apoderat únic davant l'Administració de l'UTE que es constituirà durant la vigència del contracte, amb domicili per a notificacions a .....

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

*[rúbriques i segells de les empreses]*



**Annex 5**

**CLÀUSULA DE CONSENTIMENT PER AL TRACTAMENT DE DADES  
DE CARÀCTER PERSONAL**

PRIMER LLINATGE	SEGON LLINATGE	NOM
DIRECCIÓ COMPLETA		PROVÍNCIA/PAÍS

D'acord amb el que disposen l'art. 5 de la Llei orgànica 15/1999, de protecció de dades, i l'art. 12 del RD 1720/2007, consent expressament que les dades facilitades en els sobres així com les que puguin ser facilitades al llarg de la licitació siguin recollides i tractades en un fitxer titularitat de l'Institut Mallorquí d'Afers Socials amb domicili al carrer del General Riera, 67, 07010, Palma.

Palma, .....

*[Signatura del licitador i segell de l'empresa]*

La finalitat d'aquest tractament és la realització dels processos de valoració i d'adjudicació de les propostes, així com les gestions administratives derivades de la pròpia licitació.

Us informam que en qualsevol moment podreu exercir els drets reconeguts en la Llei i, en particular, els d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició, dirigint-vos personalment a la seu del Institut Mallorquí d'Afers Socials, identificant-vos convenientment.





**Annex 6**

*(L'heu d'incloure en el sobre 1, si escau)*

**DECLARACIÓ RESPONSABLE DE LES PERSONES ESTRANGERES**

PRIMER LLINATGE	SEGON LLINATGE	NOM
DIRECCIÓ COMPLETA		PROVÍNCIA/PAÍS

- en nom propi
- en nom i representació de l'empresa (nom o raó social i CIF) .....

**DECLAR SOTA LA MEVA RESPONSABILITAT**

Que em sotmet a la jurisdicció dels jutjats i els tribunals espanyols de qualsevol ordre per a totes les incidències que, de manera directa o indirecta, puguin sorgir del contracte, amb renúncia, si s'escau, al fur jurisdiccional estranger que em pugui correspondre.

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

*[rúbrica i segell de l'empresa]*



**Annex 7**

**DECLARACIÓ RESPONSABLE RELATIVA A LA VIGÈNCIA DEL CÀRREC QUE  
AUTORITZA LA REPRESENTACIÓ**

PRIMER LLINATGE	SEGON LLINATGE	NOM
DIRECCIÓ COMPLETA		PROVÍNCIA/PAÍS

que actuu en nom i representació de (nom o raó social i CIF)

.....  
.....,

DECLAR SOTA LA MEVA RESPONSABILITAT, davant l'òrgan de contractació de l'INSTITUT MALLORQUÍ D'AFERS SOCIALS, la vigència del càrrec que m'autoritza a la dita representació segons consta en l'escriptura de ....., atorgada a ..... davant el notari ....., en data ..... i núm. de protocol .....

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

*[rúbrica i segell de l'empresa]*

## ANNEX 8

[Només l'heu de presentar si sou proposat com a adjudicatari]

### AUTORITZACIÓ PER A L'OBTENCIÓ DE CERTIFICATS TELEMÀTICS (1)

De conformitat amb allò previst a l'article 6.2 b) de la Llei 11/2007, de 22 de juny, d'accés electrònic dels ciutadans als Serveis Públics, així com el que estableix l'article 13 del capítol V del Reial Decret 209/2003, de 21 de febrer que regula la substitució de certificats en suport paper per certificats telemàtics o per transmissions de dades entre Administracions Públiques,

AUTORITZ

NO AUTORITZ

L'INSTITUT MALLORQUI D'AFERS SOCIALS a sol·licitar a l'Agència de la Administració Tributària i de la Tresoreria General de la Seguretat Social les dades necessàries per acreditar que aquesta empresa es troba al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries i davant la Seguretat Social i, d'aquesta forma, comprovar el compliment dels requisits establerts en el Text refós de la Llei de contractes del Sector Públic aprovat pel el Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, en els procediments de contractació administrativa i pagament de factures.

#### DADES DEL CONTRACTISTA

RAÓ SOCIAL	
CIF	
EXPEDIENT	

#### DADES DE L'AUTORITZADOR

LLINATGES I NOM	
NIF	
EN QUALITAT DE	
SIGNATURA	

Aquesta autorització s'atorga exclusivament per al procediment esmentat abans i en aplicació del que disposa l'art. 95.1 k) de la Llei 58/2003, general tributària que permet, prèvia autorització de la persona interessada, la cessió de les dades tributàries que precisin les Administracions Públiques per al desenvolupament de les seves funcions.

..... de ..... de .....

D'acord amb allò establert per la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal les dades facilitades, seran incloses en un fitxer responsabilitat del Servei de Gestió Econòmica de l'IMAS, amb domicili en el carrer del General Riera, 67 07010 Palma. La persona signant d'aquest document pot exercir els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició mitjançant la presentació d'un escrit al Registre de l'IMAS a la direcció abans indicada, aportant fotocòpia del DNI o document equivalent.

(1) En cas de no atorgar aquesta autorització, l'empresa ha d'aportar els originals de dits certificats en cada fase del procediment actualitzats a la data de presentació.

**SERVEI DE GESTIÓ ECONÒMICA**