

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA UN CENTRO RESIDENCIAL DE MENORES CON MEDIDA DE PROTECCIÓN DE 13 A 17 AÑOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PALMA

INTRODUCCIÓN

Esta propuesta es para dar respuesta a la necesidad del INSTITUTO MALLORQUÍN DE ASUNTOS SOCIALES, organismo autónomo dependiente del Consejo de Mallorca, de cumplir con el establecido a la Ley 8/1997, de 18 de diciembre, de atribuciones de competencias en materia de tutela, acogimiento y adopción (y los correlativos arts. 172 y siguientes del vigente Código Civil).

La competencia del IMAS en materia de protección de menores supone, en muchos casos, la necesidad de atender a los menores con medida de protección mediante una acogimiento residencial. Los pliegos que se presentan hacen referencia a un centro de acogimiento residencial dirigida a menores de 13 a 17 años, de ambos sexos.

El presente Pliego regula las condiciones requeridas para el arrendamiento de un inmueble para aportar la base material necesaria al IMAS para su gestión directa del centro de acogida residencial, vista la inexistencia de inmueble o edificio propio adecuado y disponible en estos momentos para tal prestación.

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

1. OBJETO

Es objeto del presente pliego definir las condiciones necesarias para el arrendamiento de un inmueble con el fin de ubicar un hogar juvenil residencial para jóvenes con medida de protección, con una edad entre 13 y 17 años.

Los objetivos generales de la prestación del servicio de los centros de acogida residencial de menores son:

1. Proporcionar a los menores que lo precisen un contexto seguro, nutritivo y protector, educativo y terapéutico y responder a sus necesidades de salud, emocionales, sociales y educativas, de acuerdo con su desarrollo.
2. Ofrecer a las familias un contexto que favorezca un modelo de intervención educativa con sus propios hijos e hijas, favoreciendo la modificación de las condiciones, así como de los comportamientos paternos y filiales que han obstaculizado una adecuada vida familiar, posibilitando, de esta forma, la mejora de las relaciones familiares y, si es posible, la reunificación familiar.

3. Preparar a los menores, los padres y las madres y los tutores legales para las alternativas a la reunificación familiar (acogida residencial, acogida familiar, adopción, emancipación) cuando esta no sea posible o no convenga al interés del menor.

4. Proporcionar a los adolescentes los recursos y las habilidades necesarias para una adecuada transición a la vida adulta y, si procede, para iniciar una vida autónoma.

El centro tiene que tener una capacidad para 12 plazas.

2. LOCALIZACIÓN Y UBICACIÓN

En el término municipal de Palma.

Se descartan inmuebles situados en edificios donde se ubiquen otros usos residenciales, con usuarios ajenos en el área de Menores, Familia e Igualdad

Si hay plantas debajo rasante no se podrán destinar a albergar estancias destinadas a los usuarios.

Las plantas semisótano que puedan aparecer como consecuencia de la nivelación de terrenos inclinados podrán albergar estancias destinadas a usuarios siempre que sus ventanas al exterior se puedan ubicar como mínimo ocupando la franja longitudinal del tercio central entre forjados de las citadas plantas.

3. REQUISITOS O CONDICIONES MATERIALES DEL EQUIPAMIENTO

3.1. SITUACIÓN:

Situado en el término municipal de Palma.

En todo caso tiene que tener un acceso para peatones directamente de la vía pública o de camino, carretera pública, sin ninguna limitación.

Las vías de acceso serán accesibles a los vehículos de servicios públicos (policía, ambulancia, etc.) con una anchura libre mínima de 5 metros.

3.2. REQUISITOS MÍNIMOS DE SUMINISTROS Y SERVICIOS

Todas las instalaciones se tienen que ajustar a estos requisitos.

Instalación eléctrica de baja tensión:

1. Tiene que disponer de puesta en servicio por parte de la Dirección general de Industria y Energía.
2. La instalación eléctrica tiene que estar preparada para una potencia en conformidad con las instalaciones alimentadas eléctricamente de que disponga el inmueble.
3. Tiene que disponer de un alumbrado de un nivel adecuado de iluminación para el uso residencial que se tiene que hacer.
4. El inmueble tiene que disponer de alumbrado de evacuación.

Instalación de fontanería y saneamiento:

1. El inmueble tiene que disponer de instalación de suministro de agua para consumo humano procedente de la red pública de distribución. Esta instalación tiene que cumplir las medidas preventivas que dispone la normativa de prevención y control de la Legionelosis.
2. El inmueble tiene que disponer de instalación de evacuación de aguas residuales conectada a la red pública de saneamiento.

Instalación de protección contra incendios:

1. Tiene que disponer de puesta en servicio por parte de la Dirección general de Industria y Energía.
2. En caso de que la superficie construida supere los 500 m², tiene que estar dotada de sistema de detección y de alarma de incendio.

Instalación de calefacción:

1. El inmueble tiene que disponer de instalación de calefacción en todas las dependencias.
2. Tiene que disponer de puesta en servicio por parte de la Dirección general de Industria y Energía.

Instalación de climatización para generación de frío (si hay):

Tiene que disponer de puesta en servicio por parte de la Dirección general de Industria y Energía, en caso de ser de una capacidad superior a 5 kW. En todo caso, tiene que cumplir con la normativa de aplicación.

Instalación de ACS:

1. El inmueble tiene que disponer de instalación de ACS, ya sea una instalación independiente o una instalación mixta con la de calefacción.
2. Tiene que disponer de puesta en servicio por parte de la Dirección general de Industria y Energía (en caso de ser una instalación independiente, sólo si la potencia es superior a 70 kW). En todo caso, tiene que cumplir con la normativa de aplicación.
3. Tiene que estar preparada para cubrir una demanda de 41 litros diarios de agua caliente a 60 °C mieda persona.
4. Tiene que cumplir con las medidas preventivas que dispone la normativa de prevención y control de la *Legionelosis.

Instalación receptora de combustible gaseoso (en caso de existir cocina a gas y/o que la instalación de calefacción consuma gas):

Tiene que disponer de puesta en servicio y, en caso de que la potencia sea superior a 70 kW, tiene que disponer del comprobante de haberlo comunicado a la Dirección general de Industria y Energía.

Instalación de almacenamiento de *GLP en depósitos fijos (en caso de que la instalación de calefacción consuma *GLP y disponga de depósitos fijos):

Tiene que disponer de puesta en servicio por parte de la Dirección general de Industria y Energía.

Instalación de almacenamiento de gasóleo (en caso de que la instalación de calefacción consuma gasóleo):

En caso que el depósito sea de más de 400 litros, tiene que disponer de puesta en servicio por parte de la Dirección general de Industria y Energía. En todo caso, tiene que cumplir con la normativa de aplicación.

Ascensor (en caso que sea obligatorio):

1. Tiene que disponer de puesta en servicio por parte de la Dirección general de Industria y Energía.
2. Tiene que cumplir con el Reglamento de mejora de la accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas.

Además,

- Tiene que estar conectado en red telefónica o cable, antena de televisión o similar.
- Tiene que estar dotado de servicio de recogida de estiércoles o desechos o disponer de contenedores apropiados de acuerdo con las actuales normas de medio ambiente.

3.3. ESPACIOS PARA LOS USUARIOS Y PARA EL DESARROLLO DE LA INTERVENCIÓN TÉCNICA.

1. El equipamiento tiene que estar dotado de espacios adecuados para alojar un máximo de 12 menores.
2. La superficie edificada de la vivienda será de un mínimo de 300 m² construidos, de tal manera que permita la ubicación de:

2.1. Habitaciones-dormitorios para 12 adolescentes.

Las habitaciones tienen que ser individuales y/o dobles. La superficie útil de las habitaciones será de mínimo 8 m² en caso de habitaciones individuales y de mínimo 12 m² en caso de habitaciones dobles. Cada dormitorio contará con contraventanas, persianas y cortinas que puedan impedir el paso de la luz exterior.

Habrán, como mínimo, un dormitorio individual para casos de enfermedad.

En caso de que el inmueble disponga de más de una planta, y no disponga de ascensor (porque no supere las tres plantas de altura) existirá una habitación en la planta baja que garantice la asistencia adecuada a menores con problemas de accesibilidad permanente o temporal.

2.2. Una sala de un mínimo de 20 m²

2.3. Una sala de un mínimo de 10 m²

2.4. Una sala de mínimo 12 m²

2.5. Una cocina amueblada y equipada con electrodomésticos dotados de medidas de seguridad y que disponga de almacén para alimentos de mínimo 10 m²

2.6. Sala de estar/comedor

La superficie destinada en la sala tiene que ser como mínimo de 25 m²

El comedor ocupará un espacio exclusivo para este uso, o compartido con otros usos de aposentos compatibles, de forma que su superficie total sea al menos igual a la suma de dimensiones requeridas para cada uso, y se mantenga sin necesidad de mover el mobiliario. La superficie destinada al comedor tiene que ser, como mínimo, de 15 m².

2.7. Baños.

Se tiene que disponer de un mínimo de tres baños diferenciados. La dotación mínima consistirá en inodoro, lavabo, ducha o bañera. Al menos uno tiene que estar adaptado a las normas vigentes en materia de accesibilidad.

La comunicación entre las estancias y los servicios higiénicos se tiene que realizar por el interior del establecimiento y a través de un recorrido horizontal, y en ningún caso dentro de las salas comunes, comedor o cocinas.

Las paredes estarán enladrilladas hasta una altura mínima de 2 metros.

Las puertas tienen que tener un dispositivo sencillo de cierre y se tienen que abrir hacia afuera o tienen que de ser correderas, para facilitar el auxilio en caso de necesidad. La anchura mínima de las puertas tiene que ser de 0,80 m.

Tienen que tener ventilación directa o mediante un conducto donde se active mecánicamente la ventilación. Si el conducto es vertical, la ventilación se podrá accionar mecánicamente.

2.8. Lavandería.

Tiene que contar con espacio para una lavadora, un secadora y espacio porque se pueda enjugar la ropa.

2.9. Espacio por almacén – trastero.

En caso de que la distribución actual no sea la requerida en el presente pliego, el licitador podrá presentar una declaración (escrita y gráfica) indicando la distribución propuesta. Esta distribución estará efectuada en un plazo máximo de 30 días desde la fecha de comunicación de la adjudicación definitiva del presente contrato, en caso contrario se impondrá la siguiente sanción:

- Por cada día de retraso: 200 euros (hasta un máximo de 6.000,00 euros)

El importe resultante de la sanción anterior se descontará de la facturación mensual.

Si transcurrido este plazo de 30 días el adjudicatario no hubiera adaptado el inmueble a la distribución requerida, no se formalizará el contrato y se lo podrá penalizar por los daños y perjuicios causados al *IMAS.

Condiciones generales de los espacios.

1. Accesos y rampas interiores.

Tiene que disponer de itinerario practicable y cumplir el que se indica en el apartado 2.2 del Anexo II del Decreto 110/2010, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Si hay escaleras estarán protegidas con barandilla a una altura de 0'90, si tiene barrotes, este estarán situados cada 12 cm y sin elementos horizontales para evitar la escalada.

Las rampas estarán debidamente señalizadas y con suelo antideslizante.

2. Pavimento.

El pavimento de las zonas húmedas será antideslizante.

3. Ventilación y iluminación.

La ventilación y la iluminación de los aposentos destinados a usuarios será siempre natural y directa al exterior, o al patio de luces de dimensiones legalmente establecidas.

4. Las pinturas de las paredes serán de colores claros.

3.4. ESPACIO EXTERIOR.

3. Tiene que contar con superficie de uso privado por la vivienda tal como patio, corral, jardín o terreno exterior y *soleado para zona de esparcimiento y de juego. (mínimo 25 m²)

4. Espacio suficiente para aparcar un mínimo de 2 vehículos.

4. REQUISITOS O CONDICIONES JURÍDICAS DEL EQUIPAMIENTO.

1. El arrendador o adjudicatario tiene que disponer la propiedad o las facultades dispositivas suficientes para contratar el arrendamiento por el tiempo descrito.

2. El equipamiento tiene que disponer de cédula de habitabilidad.

3. El equipamiento tiene que disponer de los contratos de suministro de servicios propios de la zona donde se ubique.

4. El inmueble tiene que tener las condiciones adecuadas para obtener la licencia de actividades clasificadas.

5. DOCUMENTACIÓN DEL ARRENDADOR O ADJUDICATARIO

5.1. Aportará en fase de concurso:

- Plano de situación de toda la parcela con su entorno, y planos de distribución acotados a e.1/100 mínimo, de las plantas (indicando las superficies útiles de cada aposento, de iluminación y ventilación), levantados y sección.
- Título de propiedad o facultades de disposición suficientes para el arrendamiento.
- Certificación registral de la finca a arrendar.
- Si procede, escritura de apoderamiento o representación bastante.
- Permiso por escrito que facilite la visita de la finca o inmueble y plano de situación perfectamente localizado.
- Valoración del inmueble suscrita por técnico cualificado.
- Declaración responsable indicando que el inmueble se encontrará, en el momento de formalizar el contrato, libre de ocupantes.

5.2. Se comprometerá a presentar en el momento de la firma del contrato, bajo las penalidades de la cláusula específica propuesta y bajo condición resolutoria los documentos siguientes:

- Cédula de habitabilidad en vigor
- Documentación relativa a los contratos de suministros públicos
- Liquidación o certificación de haber tributado por el impuesto de bienes inmuebles
- Certificación del catastro de la finca.
- Informe redactado por técnico competente que manifieste el cumplimiento de la normativa en vigor aplicable respecto de cada una de las instalaciones existentes.

6. DURACIÓN

El contrato tendrá una duración de cuatro (4) años prorrogables de año en año hasta un máximo de diez (10) años, iniciándose el 1 de noviembre de 2014, y finalizando el 31 de octubre de 2018; o si fuera el caso, desde el día de la firma del contrato hasta llegar a los 4 años perceptivos.

Transcurrido el periodo inicial de cuatro años, el contrato se puede prorrogar anualmente con manifestación expresa y por escrito del Instituto Mallorquín de Asuntos Sociales.

En todo caso, el contratista vendrá obligado a continuar con el arrendamiento después de acabado el plazo contractual o de cualquier de sus prórrogas, hasta que no tenga lugar una nueva licitación y adjudicación del contrato. Esta prórroga no podrá ser superior a seis (6) meses y durante este plazo regirán las mismas condiciones aprobadas por el plazo contractual del arrendamiento.

Se considera implícita la facultad de resolver antes de que venza, por causas de interés público debidamente justificadas.

7. PRECIO O CANON ARRENDATICIO PROPUESTO

El periodo previsto va desde el 1 de noviembre de 2014 a 31 de octubre de 2018 y con un presupuesto total de cien cuarenta y cuatro mil euros (144.000-€) IVA incluido, a razón de 3.000 euros mensuales IVA incluido. El gasto previsto por anualidades es el siguiente:

- 2014 (2 meses: noviembre y diciembre): seis mil euros (6.000€) IVA incluido.
- 2015: treinta y seis mil euros (36.000€) IVA incluido.
- 2016: treinta y seis mil euros (36.000€) IVA incluido.
- 2017: treinta y seis mil euros (36.000€) IVA incluido.
- 2018: (10 meses: enero a octubre): treinta mil euros (30.000 €) IVA incluido.

8. OTRAS CLÁUSULAS QUE TIENEN QUE ACEPTARSE EN EL ARRENDAMIENTO

1. Serán de cargo del IMAS las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario del inmueble.
2. El IMAS comunicará al arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones previstas al artículo 21 de la Ley 29/1994, de 24 noviembre, de arrendamientos urbanos, y tendrá que facilitar al arrendador la comprobación directa, por él mismo o mediante los técnicos que designe el estado del inmueble. En cualquier momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un mal inminente o una incomodidad grave, y exigir, inmediatamente su importe al arrendador.
3. Serán de cargo del arrendador las obras de conservación del inmueble en estado de habitabilidad para servir al uso convenido.
4. Se podrá rescindir el contrato por parte de la arrendataria con aviso anticipado de 30 días, con el compromiso de satisfacer el canon mensual del mes siguiente, de dejar en el estado recibido el inmueble, y de pagar los consumos aprovechados por la arrendataria.
5. Será condición resolutoria el incumplimiento por el arrendador de los requisitos documentales exigidos a la prescripción 5.2.
6. Además, el IMAS se subrogará en los contratos de suministros, si procede, satisfaciendo en todo caso los consumos de energía eléctrica, gas, agua, tasa de recogida de estiércoles, asumiendo estos pagos desde el día de inicio del arrendamiento o toma de posesión del inmueble.

7. Serán de cargo del arrendador: otros impuestos o tasas referidas al inmueble y obras necesarias para conservar la habitabilidad del edificio.

8. El IMAS se encargará de obtener las autorizaciones necesarias para destinar el inmueble a la finalidad prevista, con el consentimiento del propietario.

9. CRITERIOS OBJETIVOS DE VALORACIÓN QUE TIENEN QUE SERVIR PARA LA ADJUDICACIÓN DE ESTE SERVICIO.

Cumplidos los mínimos establecidos en este Pliego y presentada la documentación mínima exigida en la cláusula 5.1, el licitador tiene que permitir una VISITA al inmueble por parte de los servicios técnicos que disponga el IMAS a través del órgano de contratación o de la mesa correspondiente.

Los criterios de valoración son:

1. Precio
2. Acceso a centros escolares
3. Disponibilidad de una superficie superior
4. Otras mejoras

1. Precio (Máximo 30 puntos)

La atribución de puntos se efectuará en base a la baja propuesta en relación en el presupuesto de licitación.

La propuesta que presente la máxima baja se calificará con la puntuación máxima (30 puntos). La puntuación de cada una de las restantes propuestas se obtendrá con la siguiente fórmula:

Puntuación propuesta para valorar = Puntuación máxima (30 puntos) X fin

$$\text{fin} = 1 - 4 (*b_{\text{max}} - *b_i).$$

“fin” es el factor por el que se tiene que multiplicar la puntuación máxima que se le asigne a la oferta económica.

“*b_{max}” es el % de baja máxima propuesta, es decir, la baja correspondiente al ofertante que ha hecho la mejor oferta económica.

“*B_i” es el % de baja de cada oferente.

2. Por proximidad a centros escolares para menores de entre 13 y 17 años, que permita que los menores vayan andando y de manera autónoma a clase, hasta un máximo de 20 puntos.

- 1 o 2 centros: 5 puntos
- 3 o 4 centros: 10 puntos
- 5 o más centros: 20 puntos

3. Disponibilidad de una superficie superior (Máximo 15 puntos)

Por disponibilidad de una superficie superior a los 300 m² construidos exigidos a los presentes pliegos. Por cada 10 m² de más, 1 punto, hasta un máximo de 15 puntos.

4. Otras mejoras (Máximo 13 puntos)

Disponer de espacios adicionales a los requeridos al presente pliego, para ubicar los siguientes servicios:

a) Por disponibilidad de espacios de recreo, pistas deportivas o similares, exteriores al edificio de vivienda. Por cada espacio apto y útil, 2 puntos, hasta un máximo de 4 puntos.

b) Por disponibilidad de más plazas de alojamiento individual. Por cada habitación individual más de la requerida, 1 punto hasta un máximo de 4 puntos

c) Instalaciones de aire acondicionado (Máximo 4 puntos)

c.1) Instalaciones de aire acondicionado a una superficie de entre un 10% y un 20% del inmueble: 1 punto.

c.2) Instalaciones de aire acondicionado a una superficie de entre un 20% y un 40% del inmueble: 2 puntos.

c.3) Instalaciones de aire acondicionado a una superficie que supere el 40% del inmueble: 4 puntos.

d). Por cada baño más de los requeridos. 1 punto por baño hasta un máximo de 3 puntos.

e) Por disponibilidad de más espacios de los requeridos por el aparcamiento de vehículos.

Por cada espacio para automóvil, 1 punto, hasta un máximo de 3 puntos

f) Despacho adicional para atención psicoeducativa: 2 puntos

Palma, 16 de septiembre de 2014

La Directora de los Hogares del Menor

María Luísa Martí Llorca

Visto bueno

La coordinadora de Menores,
Familia e Igualdad

Teresa Martorell Andreu

