

Referencia:	2021/00005478L
Asunto:	ARRENDAMIENTO DE OFICINAS PARA PERSONAL
Interesado:	
Representante:	

PLIEGO PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

Las Especificaciones Técnicas que a continuación se detallan, forman parte inseparable del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares para la contratación del arrendamiento de locales para oficinas para ubicar a personal del Cabildo Insular, entre otros al Servicio de Recursos Humanos, promovido por la Consejería Gestión de Bienes del Cabildo de Fuerteventura.

1. Objeto del Contrato

La finalidad del presente contrato es el arrendamiento de un inmueble donde se ubicará a personal del Cabildo Insular, entre otros al Servicio de Recursos Humanos del Cabildo y que preferentemente deberá estar formado varios locales de oficinas, comunicados entre sí.

El Servicio de Recursos Humanos en la actualidad se encuentra ubicado en unos locales objeto de contrato de arrendamiento que se divide en dos áreas diferenciadas: por un lado la parte administrativa del personal que conlleva la gestión de nóminas, seguros sociales, ayudas etc... y la parte de procedimientos selectivos, concurso, carrera administrativa, y otras acciones necesarias para la gestión del departamento y además una sección de prevención de riesgos laborales, con un total de nueve empleados públicos en estos momentos.

Pero entre las acciones que están planificadas en el área de Recursos Humanos está en primer lugar y porque así lo exige la normativa vigente crear el Servicio de Prevención Propio y cuya normativa exige como mínimo dos técnicos que asuman las distintas especialidades de prevención, así como personal administrativo que realice las gestiones.

No obstante, por el volumen de procedimientos y el aumento de la plantilla es necesario dotar de más personal técnico el Servicio de Recursos Humanos con al menos dos técnicos más y un administrativo de gestión de manera inmediata.

También se hace necesario trasladar otros Servicios a dichos espacios que se quiere alquilar para poder cumplir con que todo el personal pueda desarrollar sus funciones y labores con todas las medidas de seguridad personal (1,5 metros a 2 metros de distancia interpersonal), después de la crisis sociosanitaria ocasionada por el COVID-19.

El objeto del contrato corresponde con el código 70220000-9 (Servicio de alquiler o arrendamiento financiero a bienes raíces no residenciales propios) de la nomenclatura CPV-2008.

2.- Descripción del Inmueble

El inmueble ha de cumplir las siguientes características:

- a. Situación geográfica: Puerto del Rosario; Provincia de Las Palmas.
- b. Superficie: Preferentemente sobre unos 430m² útiles y nunca inferior a 300m², y con accesibilidad desde la vía pública, además de cumplir con la normativa de accesibilidad vigente. Puede consistir en un inmueble con espacios diferenciados, o varios locales de oficinas pero comunicados entre sí.

- c. Debe contar con 2 baños mínimo. Se permitirá la presentación de ofertas que no cumplan este requisito con la condición de que el adjudicatario realice las obras necesarias en un plazo no superior a 20 días desde la adjudicación del contrato.
- d. Distancia máxima a Casa Palacio del Cabildo ubicado en la C/. San Roque, 16 CP 35600 Puerto del Rosario, en una ratio de 200 m.
- e. La altura libre mínima del local de suelo a techo será de 2,50 m.
- f. Debe contar con instalación de aire acondicionado. Se permitirá la presentación de ofertas que no cumplan con este requisito con la condición de que el adjudicatario permita la realización de las obras necesarias para la instalación de las mismas.
- g. Debe contar con plazas de garaje ya que debido a la zona en el que tiene que estar situado el local o locales es difícil el aparcamiento en la zona.

El inmueble deberá estar libre de carga o gravamen y al corriente de pago de impuestos reales sobre el mismo. Debe contar con los medios necesarios para el acceso de personas con movilidad reducida y la superficie útil del local deberá acreditarse. Así mismo, del estado del local, de sus instalaciones y del mobiliario existente, se levantará acta por ambas partes en la fecha de inicio del contrato para su incorporación al expediente.

3. Criterios de adjudicación

En relación a la justificación de los criterios que se tendrán en consideración para adjudicar el contrato, según los artículos 131 y 145 de la LCSP, la adjudicación de los contratos se realizará, ordinariamente utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación basados en el principio de mejor relación calidad-precio, relación que se evaluará con arreglo a criterios económicos y cualitativos.

Propuesta económica: A la oferta económica más barata se le asignará la puntuación máxima de 50 puntos, y al resto de las ofertas se les adjudicará la puntuación que resulte de forma inversamente proporcional.

Superficie del inmueble o locales: Los inmuebles que cuenten con una superficie de mínima de 300 m², obtendrán una puntuación de 10 puntos, y aquellos inmuebles que cuenten con una superficie superior a los 300 m² hasta 430 m², obtendrán 15 puntos adicionales.

Estado del inmueble o locales: Cuando se trate de inmueble que estén preparados para la entrada inmediata sin necesidad de reformas, se le otorgará una puntuación de 10 puntos, dándoles a los inmuebles con necesidad de reformas o reparaciones una puntuación de 5 puntos.

Distancia del inmueble o locales: Distancia del Inmueble respecto al edificio de Casa Palacio del Cabildo: Se le dará 15 puntos al inmueble que se encuentre hasta 150 metros de la misma, y 5 puntos al que se encuentre a una distancia superior a los 151 metros hasta 300m.

4. Documentación Técnica

Las propuestas vendrán acompañadas de la siguiente documentación técnica, que se considera mínima:

I. Plano actual del local acotado y con escala, indicación expresa de la superficie útil total delimitada por el perímetro interior del local o locales. La superficie útil total se acreditará mediante certificado de técnico competente, dicha superficie será la estrictamente delimitada por el perímetro interior de local. No computarán en la superficie útil, la parte proporcional de accesos, zonas ajardinadas del edificio y otras zonas o espacios de uso común.

II. Memoria descriptiva de las características y acabados del local o locales en el momento de su entrega(características de la fachada y superficie de la misma, particiones, revestimientos, pinturas, etc.) justificando cada uno de los requerimientos técnicos mínimos obligatorios y documento justificativo en cuanto a cumplimiento de la normativa general.

III. Fotos del inmueble o locales.

IV. Certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble.

5. Valor máximo y estimado del contrato.

Teniendo en cuenta el artículo 30.5 de la Ley 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias y el artículo 101 LCSP y tomando como referencia los precios habituales del mercado, el precio del m² es de 10 eur/m² por lo que se fija el arrendamiento máximo en 4.601,00 euros mensuales, IGIC incluido. El valor máximo del contrato de arrendamiento queda fijado por tanto en 220.848,00 euros (DOSCIENTOS VEINTE MIL OCHOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS) incluido todo tipo de impuestos, incluso el IBI.

Valor estimado para el año 2021 (4 meses): 17.200,00 €, DIECISIETE MIL DOSCIENTOS EUROS.

Valor estimado para el año 2022: 51.600,00 €, CINCUENTA Y MIL SEISCIENTOS EUROS.

Valor estimado para el año 2023: 51.600,00 €, CINCUENTA Y MIL SEISCIENTOS EUROS.

Valor estimado para el año 2024: 51.600,00 €, CINCUENTA Y MIL SEISCIENTOS EUROS.

Valor estimado para el año 2025 (8 meses): 34.400,00 €, TREINTA Y CUATRO MIL CUATROSCIENTOS EUROS.

EL valor estimado del contrato es de 206.400 euros (DOSCIENTOS SEIS MIL CUATROCIENTOS EUROS).

6. Forma de Pago

Las formas de pago del arrendamiento se efectuarán mensualmente con la factura emitida por el adjudicatario que deberá contar con el visto bueno de los funcionarios que designe la Corporación, para los períodos de tiempo inferiores al mes, se calculará la prorrata correspondiente. Del precio del arrendamiento señalado se entienden excluidos los importes correspondientes al suministro de energía eléctrica y agua, los cuales serán a cargo del Cabildo de Fuerteventura.

7. Vigencia

El contrato tendrá un plazo de ejecución de CUATRO (4) AÑOS a contar desde la formalización del mismo. La prórroga del contrato se entenderá tácitamente acordada por las partes de no mediar acuerdo expreso en sentido contrario, sin perjuicio de las cláusulas de resolución del contrato establecidas en el presente pliego.

8. Obligaciones de las Partes

Regirán con carácter general las previsiones que sobre el arrendamiento se prevén en la Ley de Arrendamientos Urbanos, y en particular las siguientes:

8.1.- Del 8.1.- Del Arrendatario (Cabildo de Fuerteventura):

- I. Utilizar el bien inmueble (local) para destinarlo a los fines objeto del presente contrato.
- II. Abonar el precio correspondiente tras presentación de la factura.
- III. Hacer frente los gastos derivados del suministro de agua y electricidad.
- IV. Suscribir una póliza de seguros que responda de los daños que puedan producirse.
- V. Mantener el local en perfectas condiciones higiénico-sanitarias.

8.2.- Del Arrendador:

- I. Deberá realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones de utilización para servir al uso convenido, salvo

cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

II. Autorizar expresamente al Cabildo de Fuerteventura para la realización de las obras e instalaciones de adecuación y acondicionamiento que sean necesarias realizar en el local para el uso convenido siempre que no afecten a la estructura o elementos esenciales del inmueble, las cuales quedarán en beneficio del mismo al término del arriendo.

III. Correrá por cuenta del arrendador los gastos de comunidad y basura, así como cualquier impuesto que afecte al inmueble (incluido el IBI).

IV. Correrá por cuenta del arrendador la limpieza de si existieran de zonas comunes y de las zonas no accesibles como pudieran ser ventanales de difícil acceso.

V. Garantizar la libre disponibilidad del local y la ausencia de derechos de terceros que pudieran generar cualquier dificultad o imposibilidad para permitir el libre uso del mismo.

VI. Autoriza expresamente al Cabildo de Fuerteventura a realizar las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble y su posterior detracción de la renta siempre que estas no se realicen por el arrendador en los plazos que a continuación se establecen:

a) 20 días cuando las reparaciones necesarias no supongan un impedimento en la realización de las actividades propias objeto del contrato.

b) 48 horas cuando las reparaciones sean necesarias por el peligro que supongan para las personas que utilizan el local o impidan la realización de la actividad objeto del contrato, tales como, afectación de la instalación eléctrica, instalación de agua o saneamiento, elementos que se puedan desprender, etc.

9.- Medida Cautelar:

Con independencia de los daños y perjuicios que puede reclamar el Cabildo de Fuerteventura por motivo del incumplimiento de obligaciones, como medida cautelar, el Cabildo de Fuerteventura podrá aplicar el importe o retrasar el pago de las facturas o de los documentos cobratorios, total o parcialmente, en compensación de deudas del contratista, por razón del contrato.

10.- Fianza: De conformidad con lo establecido en el artículo 36.6 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el arrendatario queda exceptuado de constituir la fianza señalada en el artículo 36 de dicha Ley.

11. Revisión de Precios

Se hace constar expresamente que los precios de la presente contratación se revisarán anualmente, cuando se haya ejecutado, al menos, el 20 por ciento del importe de la anualidad y haya transcurrido dos años desde su formalización (artículo 103.5 LCSP), de acuerdo con el IPC interanual nacional conocido en el momento que se aplique la revisión. El precio revisado será de aplicación invariable durante doce meses consecutivos.