



## **PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNiques PER A L'ADJUDICACIÓ:**

### **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 PER PROCEDIMENT NEGOCIAT**

#### **ANTECEDENTS**

1. L'Institut Mallorquí d'Afers Socials té las competències de protecció de les persones menors d'edat a Mallorca i l'obligació de dotar dels recursos adients per executar les mesures de protecció necessàries a favor dels menors amb mesura jurídica de tutela o guarda.

2. L'Institut Mallorquí d'Afers Socials té com a funció, d'acord amb l'article 2.a) del Text Consolidat dels Estatuts de l'IMAS, aprovat pel Ple del Consell de Mallorca de data 13 d'octubre de 2016 (BOIB núm. 140, de 5 de novembre de 2016), gestionar les actuacions que en matèria de menors són pròpies dels Consell de Mallorca i d'acord amb les normatives aprovades i aplicables. Endemés de complir amb l'establert a la Llei 8/1997, de 18 de desembre, d'atribucions de competències en matèria de tutela, acolliment i adopció (i els correlatius arts. 172 i ss del vigent Codi Civil).

Així mateix, té la competència per a contractar els serveis públics necessaris per a desenvolupar la seva gestió, d'acord amb l'article 3.d) del Text Consolidat dels Estatuts de l'IMAS.

3. Entre les obligacions establertes en aquesta matèria es troba les d'atendre els menors amb expedient de protecció i entre les mesures que es poden aplicar es troba l'acolliment residencial segons l'article 76.1c) de la Llei 17/2006 de les Illes Balears, de 13 de novembre, integral d'atenció i dels drets de la infància i adolescència de les Illes Balears, tot d'acord amb les característiques dels menors.

4. Al Reglament pel qual s'estableix el règim jurídic dels centres d'acolliment residencial de persones menors d'edat a Mallorca (BOIB núm. 72, de 13 de maig de 2010), al Títol II fa una classificació dels diferents tipus de centres d'acollida residencial. L'article 27 defineix els centres residencials per adolescents i de preparació per a l'emancipació com els centres que ofereixen un servei de caràcter assistencial i educatiu adreçat a adolescents i a l'article 15 els centres de primera acollida com a centres residencials de caràcter integral que proporcionen atenció immediata i transitòria a menors que requereixen la sortida urgent dels seu medi familiar i/o un diagnòstic sobre les mesures a adoptar en atenció a l'interès del menor.

Aquest plec regula les condicions requerides per al lloguer amb opció a compra d'un centre de primera acollida per menors amb mesura de protecció de 13 a 17 anys a l'illa de Mallorca, atès la inexistència d'immobles o edificis propis adequats i disponibles en aquests moments per a tal prestació, seguint les mateixes condicions establertes als Plecs de Prescripcions Tècniques del lot 2 de l'expedient Exclòs 02/17 per procediment obert que es va declarar desert el passat 21 de juliol de 2017 per declaració de la presidenta de l'IMAS, per la qual cosa ara s'inicia aquest contracte d'arrendament amb opció a compra per procediment negociat i adjudicació directa.



## REQUISITS GENERALS

### 1. OBJECTE

És objecte d'aquest plec definir les condicions necessàries per l'arrendament amb opció a compra de d'un immoble amb una superfície útil mínima de 500 m<sup>2</sup> per un centre de primera acollida per menors amb mesura de protecció de 13 a 17 anys a l'illa de Mallorca.

### REQUISITS O CONDICIONS JURÍDIQUES

1. L'adjudicatari ha de disposar de la propietat o les facultats dispositives suficients per contractar l'arrendament pel temps descrit i la venda.

2. L'immoble ha de disposar dels contractes de subministrament de serveis propis de la zona on s'ubiqui.

3. L'immoble ha de reunir les condicions adequades per poder tramitar la llicència d'activitats corresponent a l'ús que es sol·licita. El Servei d'Arquitectura ha d'acreditar tècnica i urbanísticament la seva viabilitat mitjançant un informe positiu. En el cas de què l'informe del Servei d'Arquitectura sigui negatiu la proposta del licitador quedarà exclosa automàticament.

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.

### DOCUMENTACIÓ QUE HA DE APORTAR L'ADJUDICATARI

**Original o còpia que tingui el caràcter d'autèntica o compulsada, conformement a la legislació vigent en la matèria de:**

1. Document nacional d'identitat (DNI), el NIF o bé el passaport, si és persona física. CIF i escriptura de constitució si és persona jurídica.
2. Certificat administratiu expedit per l'òrgan competent de l'Administració de l'Estat respecte de les obligacions tributàries amb aquesta Administració.
3. Certificat administratiu expedit per la Tresoreria del Consell de Mallorca respecte de les obligacions tributàries amb el Consell de Mallorca i amb l'IMAS.
4. Certificat administratiu expedit per l'òrgan competent d'estar al corrent en el compliment de les obligacions amb la Seguretat Social o bé declaració responsable del licitador relativa a que no està obligada a presentar-lo.
5. Testimoni judicial, certificat administratiu o declaració responsable del licitador atorgada davant una autoritat administrativa o un organisme professional qualificat, o mitjançant una acta de manifestacions davant notari públic, sobre el fet que no es troba inclòs en les prohibicions per contractar amb l'Administració conformement a l'article 60 del TRLCSP. Aquesta declaració responsable 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 CAIB ( Annex 1 Plec de Clàusules Administratives).

6. Escrit de conformitat amb l'esborrany de contracte de lloguer.
7. Escripura de propietat o facultats de disposició suficients per a la venda, si escau, degudament inscrits al Registre de la Propietat.
8. Direcció de l'immoble i 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. Certificació Registral de la Finca emesa dins el darrer trimestre.
10. 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 Plec de Clàusules Administratives)
11. Declaració per la qual es doni permís per escrit per realitzar la visita de l'immoble. (Annex 3 Plec de Clàusules Administratives )
12. Declaració de que l'immoble es troba al corrent del pagament dels diferents serveis de subministraments. (Annex 3 Plec de Clàusules Administratives)
13. Declaració de que l'immoble compleix amb els requisits establerts a aquest plec de prescripcions tècniques. (Annex 3 Plec de Clàusules Administratives)
14. Certificat emès per l'ajuntament que correspongui, que determini la possibilitat d'ús de l'immoble per a ser destinat a la finalitat prevista. En cas de no poder aportar el pertinent certificat, s'admetrà la presentació de declaració jurada del propietari indicant que l'immoble se podrà destinar a la finalitat prevista.
15. Documentació relativa als contractes de subministraments.
16. Certificat de l'Ajuntament d'estar al corrent de totes les taxes i tributs que graven l'immoble. En concret liquidació o certificació d'haver tributat per l'impost de béns immobles i la taxa de residus sòlids urbans.
17. Cèdula d'Habitabilitat
18. Certificació del cadastre de la finca.

## REQUISITS

Els objectius generals de la prestació del centre de primera acollida per a adolescents d'entre 13 i 17 anys son:

- Donar atenció urgent i immediata a aquells menors que es trobin en situació de desemparament les 24h tots els dies de l'any.
- Posar a disposició del menor un servei d'intervenció en crisis i possibilitar que pugui entendre els motius pels quals se l'ha separat de la família.
- Proporcionar un context segur, nutritiu, protector, educatiu i terapèutic i respondre a les seves necessitats de salut, emocionals, socials i educatives,



- d'acord amb el seu desenvolupament i el seu estat en el moment de l'ingrés.
- Aconseguir la seva integració en el Centre mantenint relacions adequades i establint vincles afectius amb els professionals i els iguals.
  - Realitzar les avaluacions oportunes per establir les ajudes que necessita el menor.
  - Valorar el menor en el seu vessant cognitiu, social i emocionals.
  - Proporcionar i/o procurar aquells serveis que necessiti durant l'estada en el centre.
  - Proporcionar un context d'intervenció educativa i familiar, afavorint la modificació dels comportaments paternals i filials que han obstaculitzat una adequada vida familiar, possibilitant, d'aquesta forma, la millora de les relacions familiars i si es possible, la reunificació familiar .
  - En cas de no ser possible la reunificació, derivar l'adolescent a un centre residencial d'estada de més llarga durada, per seguir treballant el pla de cas.

El centre ha de tenir una capacitat per a 15 places.

### **LOCALITZACIÓ I UBICACIÓ**

El centre ha d'estar ubicat dins sòl qualificat com a urbà o bé sòl rústic AT (àrea de transició), compatible amb l'ús que es pretén.

### **REQUISITS I CONDICIONS MATERIALS DE L'EQUIPAMENT**

#### *ACCÉS:*

S'ha de poder accedir directament de la via pública, i així podran accedir tant els vehicles de serveis públics (policia, ambulància entre altres) com els dels proveïdors així com els particulars.

#### *CONDICIONS GENERALS:*

El centre comptarà amb una superfície útil mínima de 500 m<sup>2</sup> i de tipologia en edificació aïllada.

#### *SUBMINISTRES I SERVEIS:*

L'equipament estarà dotat d'energia elèctrica amb suficient potència per a donar servei a les necessitats del centre. Compliran el vigent Reglament Electrotècnic per a baixa tensió, regulat en el Reial Decret 842/2002, i les Instruccions Tècniques Complementàries que li siguin d'aplicació.

Ha de disposar de subministrament d'aigua degudament autoritzat i garantir el cabdal mínim necessari per cobrir les necessitats segons normativa aplicable.

Ha de disposar de servei d'abastiment d'aigua calenta en els lavabos, dutxes, cuines, oficis o qualsevol altra dependència destinada a les persones usuàries, per mitjà d'un sistema general i centralitzat que garanteixi els cabdals mínims simultanis.

Ha d'estar connectat a xarxa telefònica o cable, antena de televisió o similar.



Ha d'estar dotat de servei homologat d'eliminació d'aigües residuals.

Totes les instal·lacions s'han d'ajustar a la Normativa vigent d'aplicació.

### **ESP AIS PER LES PERSONES USUÀRIES I PEL DESENVOLUPAMENT DE LA INTERVENCIÓ SOCIOEDUCATIVA**

La superfície edificada ha de poder permetre la ubicació de:

a) Zona de serveis generals:

- Espai per recepció que permeti ubicar-hi el vigilant de seguretat.
- Cuina que permeti la instal·lació d'electrodomèstics semi-industrials: cuina, campana, forn, càmeres frigorífiques, estants i calaixos per estotjar els estris de cuina, rentaplats i piques per escurar.
- Magatzem d'alimentació o rebost.
- Menjador per una cabuda de 15 persones.
- Bugaderia per ubicar 2 rentadores i 1 eixugadora semi-industrials, guarda-roba i planxadora.
- Magatzem per guardar utensilis de neteja i material de manteniment i taller per petites reparacions.

b) Zona de descans dels menors:

- Espai per ubicar habitacions amb una capacitat de 15 places, una de les quals ha de permetre l'adaptació a la normativa d'accessibilitat.
- 3 banys, dels quals un ha de permetre l'adaptació a la normativa d'accessibilitat.
- Sala d'estar que permeti la instal·lació de tv i espai suficient per al descans dels 15 menors.

c) Un espai destinat al personal que permeti la ubicació de:

- Un vestuari de personal per posar taquilles.
- Un bany d'ús exclusiu pel personal.

d) Zona d'atenció especialitzada:

- Espai suficient que permeti la ubicació de despatxos per coordinació, psicòleg, metge i tutoria.
- Espai suficient per ubicar-hi una aula/biblioteca i una sala polivalent per una cabuda de 15 places amb il·luminació i ventilació natural.

### **ESP AI EXTERIOR**

Espai adequat per habilitar un aparcament per una cabuda de 2 vehicles i 2 furgonetes, deixant un espai reservat per plaça d'aparcament accessible.



S'haurà de poder disposar de l'espai adequat per poder realitzar les obres necessàries per ajustar-se als requeriments exigibles en el Decret 110/2010 per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques, tal i com s'indica en l'apartat 16.f) de l'article 3: «*edificacions d'ús assistencial, albergs, habitatges tutelats, centres de dia i anàlegs: les zones de circulació, zones comuns accessibles als usuaris-com menjadors, sales- i similars*».

## **DURADA DEL CONTRACTE**

La durada del 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. La durada prevista del contracte és des de l'1 de novembre de 2017 fins el 31 d'octubre de 2019; o si fos el cas, des del dia de la signatura del contracte fins arribar als 2 anys perceptius. 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.

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.

Així mateix, la part arrendatària pot, en qualsevol moment i amb un preavis de dos (2) mesos, considerar finalitzat el contracte i/o les seves pròrrogues, amb el l'obligació de pagament de la renda que queda limitada al darrer mes en què s'hagi ocupat l'espai efectivament, de deixar amb l'estat rebut l'immoble i de pagar els consums aprofitats per l'arrendatària.

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.

## **PREU. CANON ARRENDATICI PROPOSAT. OPCIÓ DE COMPRA**

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).

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-€/mensuals (base imponible: 4.734,85-€ + 994,32-€ en concepte d'iva).

Desglossat en les següents anualitats:

-Anualitat 2017 ( 1 de novembre 2017 a 31 desembre 2017): 11.458,33-€.

-Anualitat 2018 (1 de gener 2018 a 31 de desembre de 2018): 68.750,00-€.

-Anualitat 2019 (1 de gener 2019 a 31 d'octubre de 2019): 57.291,67-€.

En el cas que l'arrendador 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'arrendador.



L'arrendador 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.

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.

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.

### **CRITERIS PER A L'ADJUDICACIÓ**

Complerts els mínims establerts en aquest Plec de Prescripcions Tècniques i presentada la documentació exigida als mateixos, així com, l'oferta econòmica dins els límits establerts.

Se permetrà una visita a l'immoble per part dels serveis tècnics que disposi l'IMAS a través de l'òrgan de contractació, en el cas de que es consideri oportú.

Palma, 2 d'octubre de 2017

La cap de serveis de menors i família

Amparo Solanes Calatayud

Vist i plau

La directora insular de Menors i Família

Magdalena Gelabert Horrach