



MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO Y CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Expediente de contratación: **59006/2024**

Título: **CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA UBICAR LA OFICINA DE ATENCIÓN INTEGRAL AL CONTRIBUYENTE DE LA AGENCIA TRIBUTARIA DE LA REGIÓN DE MURCIA EN EL MUNICIPIO DE CEHEGÍN.**

16/05/2024 13:31:34

SOTO HERNANDEZ, MARIA JOSE

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.car.m.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-e0f62b7c-1377-3858-9b60-0050569b34e7





INDICE

1.	DESIGNACIÓN DEL CONTRATO.....	3
2.	OBJETO, LOTES Y JUSTIFICACIÓN DEL CONTRATO	4
3.	PRESUPUESTO Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO	5
4.	CRÉDITO PRESUPUESTARIO	7
5.	REVISIÓN Y VARIACIÓN DE PRECIOS	8
6.	PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN	8
7.	PLAZO DE GARANTÍA Y RECEPCIÓN DE LA PRESTACIÓN	9
8.	GARANTÍAS	10
9.	FORMA DE PAGO.....	10
10.	CRITERIOS DE SELECCIÓN.....	10
11.	CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.....	12
12.	CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS OFERTAS ANORMALMENTE BAJAS.....	18
13.	OBLIGACIONES ESENCIALES DEL CONTRATO	19
14.	CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	19
15.	SUBCONTRATACIÓN	19
16.	SUBROGACIÓN DEL CONTRATO Y TRANSMISIÓN DE LOS DERECHOS DE COBRO	19
17.	MODIFICACIONES DEL CONTRATO	20
18.	PENALIDADES, SUSPENSIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO	20
19.	CÓDIGOS DIR3 QUE DEBERÁN FIGURAR EN LOS CAMPOS OBLIGATORIOS DE LAS FACTURAS ELECTRÓNICAS.....	21
20.	LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS FACTURAS	22

16/05/2024 13:31:34

SOTO HERNANDEZ, MARIA JOSE

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.car.m.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-e0f62b7c-1377-3858-9b60-0050569b34e7





MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO Y CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

1. DESIGNACIÓN DEL CONTRATO

1. EXPEDIENTE: 59006/2024 El código del vocabulario común de contratos públicos (CPV) asignado a este contrato por razón de su objeto es **70310000-7** – “**Servicios de alquiler o venta de edificios**”, para la versión CPV 2008 (Anexo I del Reglamento (CE) nº. 213/2008 de la Comisión de 28 de noviembre de 2007).

Dentro de la clasificación estadística de productos por actividades (CPA) aprobada por Reglamento (UE) nº 1209/2014 de la Comisión de 29 de octubre de 2014, el código asignado a este contrato es el **68.20.12** “**Servicios de alquiler de bienes inmuebles no residenciales por cuenta propia o arrendados**”.

2. PERFIL DE CONTRATANTE: <https://contrataciondelestado.es/wps/poc?uri=deeplink%3AperfilContratante&i dBp=JU78n5pPpN%2Brz3GQd5r6SQ%3D%3D>

3. TIPO DE CONTRATO:

4. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN :

5. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO EMPLEADO PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO: Artículo 51.1 de la Ley 3/1992, de 30 de julio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

6. TRAMITACIÓN:

7. CRITERIOS AUTOMÁTICOS EVALUABLES MEDIANTE FÓRMULA: SI NO

8. CRITERIOS DEPENDIENTES DE UN JUICIO DE VALOR: SI NO

9. COMPOSICIÓN DE LAS OFERTAS:

- Sobre electrónico Nº 1: SI NO
- Sobre electrónico Nº 2: SI NO
- Sobre electrónico Nº 3: SI NO

10. MESA CONTRATACIÓN: SI NO

11. RESERVA DE INFORMES TÉCNICOS (Art.º 150.1 y 157.5 LCSP): SI NO

12. RESPONSABLE DEL CONTRATO (Art.º 62.1 LCSP): SI NO

13. CESIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL: SI NO

Finalidad de la cesión, en su caso:

No procede.

16/05/2024 13:31:34 SOTO HERNANDEZ, MARIA JOSE

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: https://sede.car.m.es/verificardocumentos e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-e0f62b7c-1377-3858-9b60-0050569b34e7





2. OBJETO, LOTES Y JUSTIFICACIÓN DEL CONTRATO

1. OBJETO:

Es objeto de este contrato el arrendamiento para uso distinto del de vivienda de un inmueble para ubicar la oficina de atención al contribuyente en el municipio de CEHEGÍN durante los ejercicios 2024 a 2027, con los siguientes requisitos mínimos exigidos al local seleccionado, sin perjuicio de los exigidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT):

- a) Debe estar situado dentro de la zona céntrica de Cehegín.
- b) El local deberá contar con una configuración espacial que permita la ubicación de una zona de espera a la entrada del local, zona para al menos 3 puestos de trabajo para atención al público, puestos que deberán cumplir con la distancia suficiente entre el personal de la ATRM y los contribuyentes respetando la distancia social exigida, espacio/armario para telecomunicaciones y servicios sanitarios higiénicos adaptados, y una sala para útiles y productos de limpieza.
- c) El inmueble y sus instalaciones habrá de poder ajustarse a toda la normativa vigente aplicable para permitir el uso administrativo del inmueble, considerado de oficinas con previsión de espacios de pública concurrencia. Se debe poder obtener la correspondiente licencia de actividad, licencia que en caso de tenerla se deberá presentar una copia.
- d) La altura libre mínima del local de suelo a techo será de 2,50 m.
- e) Contar con una superficie útil mínima de 85 m² y máxima de 150 m².
- f) Disponer de al menos una fachada. Asimismo, la longitud total de metros de fachada del local deberá ser de 5 metros lineales, como mínimo.
- g) Contar con los cerramientos exteriores realizados y disponer de ventanas o fachadas acristaladas con los requisitos y dimensiones mínimas establecidas en el PPT.
- h) Estar situado en planta baja, ser accesible a los ciudadanos y cumplir con la normativa de accesibilidad vigente.
- i) Disponer de servicios sanitarios que serán adecuados para su uso, ajustados a la normativa municipal y de accesibilidad vigentes.
- j) Contar con sistemas de aire acondicionado y calefacción centralizados en perfectas condiciones de uso.

2. DIVISIÓN EN LOTES:

SI

NO

a) Justificación de la no división en lotes del objeto del contrato (Art.º 99. LCSP):

No procede la división del objeto de este contrato en partes o prestaciones de ejecución independiente mediante lotes, puesto que se trata del arrendamiento de un único local en el municipio de Cehegín, con la superficie y equipamiento necesarios para ofrecer a los ciudadanos un servicio adecuado de atención al contribuyente, acorde a las competencias asumidas por la ATRM en el citado municipio, conforme a lo estipulado en el Convenio de colaboración vigente.



3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE CONTRATAR:

En virtud del Convenio de colaboración tributaria suscrito con fecha 20/11/2023 entre la Agencia Tributaria de la Región de Murcia (en adelante, la ATRM) y el Excmo. Ayuntamiento de Cehegín, publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia (BORM) el 22/12/2023, la ATRM asumió por delegación la gestión, liquidación, inspección y recaudación en periodo voluntario de los ingresos de derecho público especificados en el Anexo I de dicho Convenio, así como la recaudación en periodo ejecutivo de cualquier derecho público cuya titularidad corresponda al Ayuntamiento.

Asimismo, se encomienda a la Agencia la realización de las actividades de carácter material o técnico, relativas a la gestión de los tributos y demás ingresos de derecho público, incluyendo los derivados de ejercicio de la potestad sancionadora, identificados en el Anexo II del citado Convenio, sin que ello suponga la cesión de la titularidad de la competencia.

Por último, el Ayuntamiento delega en la Agencia el ejercicio de la potestad sancionadora en materia de tráfico, conforme con lo previsto en el artículo 84 del Texto refundido de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, aprobado por Real Decreto Legislativo 6/2015, de 30 de octubre, y sus reglamentos de desarrollo.

Según lo dispuesto en el párrafo cuarto de la Cláusula quinta de dicho Convenio, la ATRM, en función de las necesidades del servicio apreciadas por ésta, podrá acordar la apertura de una Oficina de Atención al Contribuyente en el municipio, en cuyo caso las partes habilitarán un local que deberá reunir las condiciones de tamaño y situación apropiadas para realizar las funciones propias de oficina delegada de la Agencia, y que será acondicionada con los medios materiales y tecnológicos que garanticen la adecuada prestación del servicio.

En este contexto, la ATRM tiene actualmente su Oficina de Atención al Contribuyente en el municipio de Cehegín en la Plaza Alpargatero, s/n. Dicho espacio, que fue cedido en su momento por el Ayuntamiento resulta insuficiente a día de hoy pues hay dos puestos muy próximos entre sí. Y en dicha oficina hay gran afluencia de personas especialmente en los meses donde finaliza el periodo de pago de algunos tributos municipales. Por otro lado, el local se encuentra en un lugar poco visible al exterior y con una sala de espera pequeña.

De lo expuesto con anterioridad y una vez analizadas las necesidades funcionales de la Oficina, se plantea la necesidad de tramitar la contratación del arrendamiento de un inmueble que deberá cumplir como mínimo con todos los requisitos establecidos en los Pliegos que rigen la presente contratación.

4. AUTOR DEL PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS (PPT):

La Técnica Consultora Tributaria en Calidad y Recursos Humanos de la Agencia Tributaria de la Región de Murcia.

3. PRESUPUESTO Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

1. SISTEMA DE DETERMINACIÓN DEL PRECIO DEL CONTRATO (Art.ºs 102.4 de la LCSP)

1) Formulación mediante PRECIOS UNITARIOS:

SI



NO





El precio del contrato se ha determinado en base al precio unitario del m² de superficie útil establecido en el INFORME DE VALOR DE MERCADO DE RENTA MENSUAL DE ALQUILER DE LOCAL EN PLANTA BAJA EN EDIFICIO DE USO MIXTO EN EL NÚCLEO URBANO DEL MUNICIPIO DE CEHEGÍN, de fecha 25/04/2024, emitido por el Servicio de Inspección y Valoración Tributaria de la ATRM.

2) Formulación a TANTO ALZADO:

SI NO

2. TIPO DE EXPEDIENTE DE GASTOS:

PLURIANUAL

3. DURACIÓN INICIAL DEL CONTRATO:

41 meses

4. NÚMERO DE ANUALIDADES DE GASTO:

CUATRO

5. PRESUPUESTO DEL CONTRATO (IVA excluido):

38.991,00 €

- Anualidad 2024 (IVA excluido):
- Anualidad 2025 (IVA excluido):
- Anualidad 2026 (IVA excluido):
- Anualidad 2027 (IVA excluido):

4.755,00 €
11.412,00 €
11.412,00 €
11.412,00 €

6. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (PBL):

47.179,11 €

- Anualidad 2024 (21% IVA incluido):
- Anualidad 2025 (21% IVA incluido):
- Anualidad 2026 (21% IVA incluido):
- Anualidad 2027(21% IVA incluido)

5.753,55 €
13.808,52 €
13.808,52 €
13.808,52 €

7. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO (VE):

84.639,00 €

a) Costes y gastos incluidos:

- Gastos mensuales de comunidad y gastos extraordinarios por derrama:
- Gastos de gestión y el beneficio empresarial del arrendador:
- Gastos derivados del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y del Anexo I del Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo:
- Prórrogas ordinarias:

SI NO
SI NO
SI NO
SI NO

b) Cuantificación de las partidas que lo integran:

- Importe inicial del contrato (41 meses desde el 01/08/2024 hasta el 31/12/2027):
- Importe prórrogas ordinarias (48 meses a contar desde el 01/01/2028 hasta el 31/12/2031):

38.991,00 €
45.648,00 €





c) Duración máxima prevista para el contrato (Incluidas sus prórrogas): 89 meses

8. FORMULACIÓN/DESGLOSE DEL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN:

De acuerdo con el INFORME DE VALOR DE MERCADO DE RENTA MENSUAL DE ALQUILER DE LOCAL EN PLANTA BAJA EN EDIFICIO DE USO MIXTO UBICADO EN EL NÚCLEO URBANO DEL MUNICIPIO DE CEHEGÍN, de fecha 25/04/2024, emitido por la Unidad de Valoración Inmobiliaria Urbana del Servicio Inspección y Valoración Tributaria de la ATRM, los valores que han de servir de referencia para la determinación del presupuesto base de licitación asignado a este contrato (PBL) son los que se establecen a continuación, teniendo en cuenta que el local seleccionado deberá tener una superficie útil máxima de **150 m²**:

VALORES UNITARIOS DE REFERENCIA PARA LA ESTIMACIÓN DEL COSTE DEL CONTRATO			
INFORME DE VALOR DE MERCADO DE RENTA MENSUAL DE ALQUILER DE LOCAL EN PLANTA BAJA EN EDIFICIO DE USO MIXTO UBICADO EN EL NÚCLEO URBANO DEL MUNICIPIO DE CEHEGÍN, de fecha 25/04/2024.			
	Renta de mercado unitaria mensual máxima estimada por m ² de superficie útil (€/m ²)	Superficie útil máxima licitada en este contrato (m ²)	Renta de mercado mensual máxima estimada (€/ mes)
	A	B	C=A x B
Coste unitario, IVA excluido:	6,34 €	150	951,00 €

En base a los datos de valoración referidos en el cuadro anterior, en el que se establece el coste de la “**Renta de mercado mensual máxima estimada**” que procede aplicar para la determinación del presupuesto base de licitación asignado a este contrato, teniendo en cuenta que el periodo inicial de vigencia del contrato es de **41 meses** (desde el 01/08/2024, hasta el 31/12/2027), y que el tipo de gravamen aplicable en concepto de **IVA** es del **21%**, se obtiene como resultado lo siguiente:

	2024 (5 meses)	2025 (12 meses)	2026 (12 meses)	2027 (12 meses)	Totales
Importe licitación, IVA excluido	4.755,00 €	11.412,00 €	11.412,00 €	11.412,00	38.991,00 €
IVA	998,55 €	2.396,52 €	2.396,52 €	2.396,52	8.188,11 €
Presupuesto Base de Licitación IVA incluido.	5.753,55 €	13.808,52 €	13.808,52€	13.808,52€	47.179,11 €

El presupuesto base de licitación (**PBL**) asignado a este contrato se eleva por tanto a la cantidad total de **47.179,11 euros**, y representa el límite máximo de gasto que en virtud de este contrato podrá comprometer el órgano de contratación, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido (Art.º 100.1 LCSP).

4. CRÉDITO PRESUPUESTARIO

1. PARTIDA PRESUPUESTARIA:	59.00.00.613C.202.00
2. NÚMERO PROYECTO DE GASTOS:	34110
3. DESCRIPCIÓN PROYECTO DE GASTOS:	GASTOS DE FUNCIONAMIENTO





4. EXPEDIENTE DE GASTOS:	PLURIANUAL
5. NÚMERO DE ANUALIDADES:	CUATRO
6. IMPORTE ANUALIDADES DE GASTO (PBL):	47.179,11 €
– Anualidad 2024 (IVA incluido):	5.753,55€
– Anualidad 2025 (IVA incluido):	13.808,52€
– Anualidad 2026 (IVA incluido):	13.808,52€
– Anualidad 2027 (IVA incluido):	13.808,52€

5. REVISIÓN Y VARIACIÓN DE PRECIOS

1. REVISIÓN DE PRECIOS

SI NO

(Art.º 4 Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española).

a) Supuestos de aplicacion y condiciones de la cláusula de revisión de precios:

A partir del segundo año de vigencia del contrato, y en sus prórrogas, la renta que se satisfaga con exclusión del IVA, podrá ser objeto de actualización anualmente, a instancias del arrendador, utilizándose como índice de referencia para la revisión de la renta la variación anual del índice de precios de alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el INE, a fecha de cada revisión, tomando como trimestre de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato, según se establece en el art. 4.6 de la ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, para los contratos de arrendamientos de inmuebles.

No obstante, y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria de la ley 2/2015 de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, hasta que se publique el índice de alquiler de oficinas, se aplicará el índice de precios de alquiler de la vivienda del índice de Precios de Consumo (IPC) del INE, a nivel provincial.

b) Procedimiento de revisión:

Para la aplicación de la cláusula de revisión de precios prevista en este apartado, la parte arrendadora notificará a la parte arrendataria el resultado de la actualización, acompañando la documentación expedida por el INE sobre variaciones del IPC. Para solicitar la elevación de la renta, la parte arrendadora se atenderá a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU).

La variación anual del IPC que corresponda aplicar afectará sólo y exclusivamente a la renta correspondiente al arrendamiento del local, quedando excluida de esta revisión la parte correspondiente a la adecuación del local.

Esta actualización anual estará condicionada a disponibilidad presupuestaria.

En el supuesto de que el contrato se prorrogue (por acuerdo expreso entre las partes), y no se pactara una nueva renta expresamente, la renta original se actualizará anualmente en la forma prevista anteriormente.

6. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN

1. DURACIÓN DEL CONTRATO:





La duración inicial del contrato será desde el **01/08/2024**, o desde el día siguiente a la fecha de formalización del contrato si ésta última fuera posterior, hasta el **31/12/2027**, de acuerdo con la vigencia del Convenio de colaboración tributaria suscrito entre la ATRM y el Excmo. Ayuntamiento de Cehegín, pudiendo prorrogarse concluido este plazo, por un periodo de cuatro años, según lo establecido en la cláusula décima del Convenio suscrito por ATRM y el Ayuntamiento de Cehegín

2. LUGAR DE EJECUCION:

El arrendamiento se llevará a cabo en el local ofertado por el arrendador, en los términos, con los requisitos y en las condiciones que se establezcan en los Pliegos que regirán la presente contratación (Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas).

3. PRÓRROGA:

SI



NO



a) **Plazo de prórroga previsto:** Concluido el periodo inicial de duración de este contrato, en el marco del Convenio de colaboración tributaria suscrito entre la ATRM y el Excmo. Ayuntamiento de Cehegín el 20/11/2023, y por acuerdo expreso entre las partes, se podrá prorrogar la vigencia de este contrato por un periodo de 4 años, debiendo coincidir la fecha de inicio y finalización de la prórroga con la vigencia de un cuatrienio natural, por lo que la prórroga del contrato deberá comenzar el 1 de enero del primero de los años del periodo prorrogado y finalizar el 31 de diciembre del último de ellos, salvo que en atención a la vigencia de la prórroga del Convenio a que obedece este contrato (Convenio de colaboración tributaria suscrito entre la ATRM y el Excmo. Ayuntamiento de Cehegín el 20/11/2023), deba pactarse entre las partes una prórroga por un periodo inferior a 4 años.

b) **Procedimiento:** El procedimiento para acordar la prórroga del contrato se iniciará de oficio o a solicitud del arrendador, con una antelación mínima de 2 meses a la finalización del contrato o, de ser el caso, al vencimiento de la última prórroga del mismo, y deberá resolverse antes del 31 de diciembre del ejercicio anterior al que corresponde la prórroga interesada.

7. PLAZO DE GARANTÍA Y RECEPCIÓN DE LA PRESTACIÓN

1. PLAZO DE GARANTIA:

SI



NO



No se establece plazo de garantía para el presente contrato.

2. RECEPCIÓN DEL LOCAL:

La puesta a disposición del local por el arrendador se llevará a cabo mediante la entrega de las llaves del local seleccionado a la ATRM, con los requisitos y en las condiciones establecidas en el contrato y en los Pliegos que rigen la presente contratación, y conllevará un acto formal y positivo de recepción o conformidad a realizar en el plazo máximo de 5 días hábiles a contar desde la fecha de formalización del contrato, con el equipamiento y dotaciones obligatorias completamente instalados, en perfectas condiciones de funcionamiento de conformidad con lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas y en la oferta presentada por el contratista.

En el caso de que resultase necesario realizar alguna de las obras de adecuación de las mencionadas en el apartado 3 del PPT, el local deberá estar en disposición de ocupación en un plazo máximo de 1 mes, a partir de la formalización del contrato.

De la celebración de dicho acto, se levantará un **acta de entrega y recepción** del local seleccionado suscrita por el representante designado por la ATRM y la parte arrendadora del inmueble seleccionado.





La suscripción del acta de entrega y recepción del local determina el nacimiento de la obligación de satisfacer al arrendador el importe de la renta acordada.

8. GARANTÍAS

1. PROVISIONAL:

SI

NO

2. DEFINITIVA:

SI

NO

- a) **Constitución:** Dada la naturaleza y características del contrato, se exige al arrendador de la obligación de prestar garantía definitiva, sin perjuicio de las responsabilidades que con arreglo a derecho se puedan exigir a la parte arrendadora.

9. FORMA DE PAGO

La parte arrendadora tendrá derecho al abono del precio de la renta de alquiler por periodos mensuales durante la vigencia del contrato. No obstante, si por razón de la fecha de inicio del contrato fuera necesario facturar la renta de alquiler por un periodo inferior a un mes, se abonarán a la parte arrendadora las cantidades que proporcionalmente le correspondan de acuerdo con los importes mensuales establecidos en el contrato y siempre en función del alquiler disfrutado.

A este respecto, la parte arrendadora, en los diez primeros días naturales de cada mes deberá presentar en la forma prevista en este mismo apartado una factura por el alquiler correspondiente a ese mes natural (o fracción del mismo al inicio o terminación del contrato), con desglose de los conceptos, impuestos y retenciones aplicables. De cada factura presentada por la parte arrendadora, la ATRM deberá redactar y aprobar una certificación que acredite la conformidad de la prestación con arreglo a lo previsto en el contrato y en los pliegos que rigen la presente contratación.

En cualquier caso, para el pago de la **primera factura del contrato** se establece como **REQUISITO PREVIO INDISPENSABLE, la entrega de llaves del local arrendado, que deberá cumplir con los Requerimientos técnicos mínimos obligatorios establecidos en el PPT.**

El importe de la renta mensual será el que resulte como producto de la renta unitaria mensual por m2 ofertada por el adjudicatario, por el número total de m2 de superficie útil del local, hasta un máximo de 150 m2. En el supuesto de que el local objeto de arrendamiento tenga una superficie útil que exceda del máximo indicado, dicho exceso no podrá suponer, en ningún caso, coste alguno para la ATRM.

El pago de la renta de alquiler se efectuará dentro de los treinta días siguientes a la fecha de conformidad de la factura por parte del responsable del contrato, mediante transferencia bancaria a la cuenta que la parte arrendadora designe a tal efecto.

La parte arrendadora tendrá la obligación de presentar la factura que haya expedido ante el registro administrativo correspondiente a efectos de su remisión al órgano o unidad administrativa a quien corresponda la tramitación de la misma. En las facturas emitidas durante la vigencia del contrato, el arrendador deberá indicar el número de expediente y la denominación del contrato.

Para la facturación electrónica se aplicarán los códigos DIR3 que se indican en el apartado 19 de esta Memoria.

10. CRITERIOS DE SELECCIÓN

1. REQUISITOS DE SOLVENCIA:

SI

NO





a) SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA:

REQUISITOS MÍNIMOS DE SOLVENCIA EXIGIDOS

Criterio 1. El local ofertado por el licitador deberá encontrarse al corriente del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Criterio 2. Asimismo, como requisito de solvencia económica y financiera del licitador se establece la obligación de que el local ofertado se encuentra al corriente del pago de todas las cuotas ordinarias, derramas y demás cantidades exigibles a favor de la comunidad de propietarios donde se integra dicho local.

FORMA DE ACREDITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN

Con carácter previo a la adjudicación del contrato, el adjudicatario propuesto deberá acreditar el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos mínimos de solvencia económica y financiera establecidos anteriormente, para lo cual, deberá aportar la siguiente documentación a requerimiento del órgano de contratación (**Requerimiento de documentación al propuesto como adjudicatario**):

Acreditación del Criterio 1. Para acreditar hallarse al corriente del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el propuesto como adjudicatario deberá presentar, antes de la adjudicación del contrato, un certificado expedido por el órgano o servicio municipal competente en la materia en el que se ha de indicar que el local ofertado no tiene deudas exigibles pendientes de pago en concepto del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Acreditación del Criterio 2. Para acreditar que el local ofertado se encuentra al corriente del pago de todas las cuotas ordinarias, derramas y demás cantidades exigibles a favor de la Comunidad de Propietarios a la que pertenece, el propuesto como adjudicatario deberá aportar, antes de la adjudicación del contrato, un certificado expedido por el Secretario/Presidente/Administrador de la Comunidad de Propietarios del edificio a que pertenece el local ofertado, indicando que dicho local se encuentra al corriente del cumplimiento de todas sus obligaciones de pago con la misma.

b) SOLVENCIA TÉCNICA:

La solvencia técnica del adjudicatario deberá acreditarse conforme a los siguientes criterios, cumpliendo los requisitos mínimos y por los medios que se indican a continuación:

REQUISITOS MÍNIMOS DE SOLVENCIA EXIGIDOS

Criterio 1. El licitador (parte arrendadora) deberá ser propietario de pleno dominio, usufructuario o titular de cualquier otro derecho real sobre el local ofertado que le confiera la facultad de ceder su uso a un tercero en régimen de arrendamiento.

Criterio 2. El local ofertado deberá disponer de autorización de la comunidad de propietarios y de la autoridad competente, en su caso, para poder modificar estéticamente la fachada del local con el fin de adecuarla a las exigencias de imagen y diseño del modelo de "Oficina Store" implantado por la ATRM. Con el fin de ayudar a determinar por parte de los licitadores si el local a ofertar cumple o puede cumplir con este requisito, se incluye en el PPT, una descripción fotográfica completa del diseño exterior del modelo de "Oficina Store" ATRM.

FORMA DE ACREDITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN





Con carácter previo a la adjudicación del contrato, el licitador propuesto como adjudicatario deberá acreditar el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos mínimos de solvencia técnica exigidos en este apartado, para lo que con relación a los mismos deberá presentar la siguiente documentación a requerimiento del órgano de contratación dentro del plazo concedido a tal efecto (**Requerimiento de documentación al propuesto como adjudicatario**):

Acreditación del Criterio 1. Para acreditar que el licitador se encuentra legitimado para contratar con la Administración en calidad de arrendador, el licitador propuesto como adjudicatario deberá presentar la documentación que acredite que es propietario de pleno dominio, usufructuario o titular de cualquier otro derecho real sobre el local ofertado que le confiere la facultad de ceder su uso a un tercero en régimen de arrendamiento.

Acreditación de los Criterio 2. Para acreditar el cumplimiento del criterio 3, el contratista propuesto como adjudicatario deberá presentar la autorización por parte de la comunidad de propietarios y de la autoridad competente, en su caso, para poder modificar estéticamente la fachada del local con el fin adecuarla a la imagen del modelo de "Oficina Store" implantado por la ATRM.

2. HABILITACIÓN EMPRESARIAL O PROFESIONAL PARA REALIZAR EL CONTRATO:

El requisito de idoneidad del contratista no procede en este tipo de contratos.

SI NO

3. COMPROMISO DE ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS:

SI NO

a) Medios personales y materiales adscritos a la ejecución del contrato:

Para la ejecución de la prestación objeto de este contrato no se exige ningún compromiso de adscripción de medios.

b) Constituye este compromiso una obligación esencial del contrato:

SI NO

c) Causa de resolución del contrato por incumplimiento de este compromiso:

SI NO

d) Causa de imposición de penalidades por incumplimiento de este compromiso:

SI NO

11. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

1. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN:

a) Criterios dependientes de un JUICIO DE VALOR: SI NO 40%

b) Criterios AUTOMÁTICOS evaluables mediante fórmulas: SI NO 60%

2. RELACIÓN CALIDAD-PRECIO DEL CONTRATO:

a) Criterios cualitativos relacionados con la CALIDAD: SI NO 60%

b) Criterios cuantitativos basados en el COSTE: SI NO 40%





3. UMBRALES EN CALIDAD/COSTE DE LAS OFERTAS:

SI NO

4. UMBRALES DE SACIEDAD EN COSTE/CALIDAD DE LAS OFERTAS:

SI NO

Umbrales de saturación o saciedad en los criterios de adjudicación del contrato basados en el coste y/o en la calidad de las ofertas:

a) Umbrales de saciedad en criterios de adjudicación basados en la CALIDAD:

En este contrato se establecen los siguientes umbrales de saturación:

- Para el criterio relativo al número total de fachadas del local ofertado, se establece un umbral de saturación de tres fachadas, por lo que todas aquellas ofertas que supongan una mejora que supere el número de tres fachadas, tendrán la misma puntuación que aquellas que oferten una mejora de tres (8 puntos).
- Para el criterio relativo al coeficiente de fachada acristalada del local ofertado, se establece un umbral de saciedad del 80%, por lo que todas aquellas ofertas que superen el coeficiente de mejora del 80% tendrán la misma puntuación que aquellas que oferten una mejora superior al 70% e igual o inferior al 80% (8 puntos).

b) Umbrales de saturación en criterios de adjudicación basados en el COSTE:

No aplica.

5. CUADRO GENERAL DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO:

a) Criterios para la adjudicación del contrato.

Para la adjudicación de este contrato de arrendamiento se establecen los siguientes criterios de adjudicación, con la puntuación máxima y la ponderación que para cada uno de ellos se establece a continuación:

Criterios de adjudicación	N.º	Pond.	Puntuación máxima alcanzable	Tipo	Valoración	SOBRE
A) Criterios NO evaluables mediante fórmulas (Oferta técnica)		40%	40			
A.1) Memoria justificativa de las características generales y configuración espacial del local ofertado (Oferta técnica).	1	40%	40	Calidad	Juicio Valor	DOS
B) Criterios automáticos evaluables mediante fórmulas		60%	60			
B.1) Oferta económica (Precio ofertado).	2	40%	40	Coste	Automática	TRES
B.2) Oferta de mejora del número total de fachadas del local ofertado.	3	8%	8	Calidad	Automática	TRES
B.3) Oferta de mejora del coeficiente de fachada acristalada del local ofertado.	4	8%	8	Calidad	Automática	TRES
B.4) Oferta de mejora de eficiencia energética del local ofertado.	5	4%	4	Calidad	Automática	TRES
Total		100%	100			





b) Importancia y cuantificación de los criterios de adjudicación del contrato.

Valoración de los criterios NO evaluables mediante fórmulas:

A.1. Memoria justificativa de las características generales y configuración espacial del local ofertado (Oferta Técnica). Máximo 40 puntos.

Para la valoración de la **OFERTA TÉCNICA** del licitador (criterios dependientes de un juicio de valor), éste deberá presentar una **“Memoria justificativa de las características generales y configuración espacial del local ofertado”**, suscrita por un técnico habilitado con titulación suficiente para ello, que incluya un planos con las medidas del local (Oferta técnica), con el siguiente contenido mínimo:

Cuadro I	
Apartados y documentación a incluir por los licitadores en su OFERTA TÉCNICA (Memoria justificativa de las características generales y configuración espacial del local ofertado)	
Apartado 1:	Descripción detallada del local ofertado, junto con los planos, documentos y fotografías que considere pertinentes para la correcta valoración de su oferta en relación con la UBICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LOS 3 PUESTOS DE TRABAJO a instalar en el local ofertado. (La mesa del puesto de trabajo tiene unas medidas: 1800x800 con ala de 800x600).
Apartado 2:	Descripción detallada del local ofertado, junto con los planos, documentos y fotografías que considere necesarios para la correcta valoración de su oferta en relación con la UBICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DEL PUNTO “ENSÉÑAME” . (Mesa alta de consulta de medidas 1800x700 con muro de apoyo de medidas 1550x1200x132), junto a las cristaleras del local ofertado.
Apartado 3:	Descripción detallada del local ofertado, junto con los planos, documentos y fotografías que estime pertinentes para la correcta valoración de su oferta en relación con la UBICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LA SALA DE ESPERA en la entrada del local ofertado.
Apartado 4:	Descripción detallada del local ofertado, junto con los planos, documentos y fotografías que considere oportunos para la correcta valoración de su oferta en relación con la ADAPTACIÓN DE LA FACHADA DEL LOCAL OFERTADO A LAS EXIGENCIAS DE IMAGEN Y DISEÑO DEL MODELO DE “OFICINA STORE” implantado por la ATRM.

Con el fin de ayudar a los licitadores a cumplimentar los cuatro apartados de su Oferta Técnica, se incluye en el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT), una descripción fotográfica completa del diseño interior y exterior del modelo de “Oficina Store” ATRM.

La puntuación máxima alcanzable que para cada uno de los apartados de la OFERTA TÉCNICA se indica a continuación:

16/05/2024 13:31:34

SOTO HERNANDEZ, MARIA JOSE

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-e0f62b7c-1377-3858-9b60-0050569b34e7





Cuadro II		
Valoración de los diferentes apartados de OFERTA TÉCNICA (Memoria justificativa de las características generales y configuración espacial del local ofertado)		Puntuación máxima alcanzable
Apartado 1:	Ubicación y distribución de los puestos de trabajo a instalar en el local ofertado.	17
Apartado 2:	Ubicación y distribución del punto "ENSEÑAME" junto a las cristaleras del local ofertado.	5
Apartado 3:	Ubicación y distribución de la SALA DE ESPERA en la entrada del local ofertado.	8
Apartado 4:	Adaptación de la fachada del local ofertado a las exigencias de imagen y diseño del modelo de "Oficina Store" implantado por la ATRM.	10
Puntuación máxima alcanzable en este criterio		40

Para la valoración de las ofertas técnicas presentadas por los licitadores (*Memoria justificativa de las características generales y configuración espacial del local ofertado*), los técnicos designados por la ATRM efectuarán una visita a los locales ofertados, con el fin de proceder a realizar las mediciones, comprobaciones y fotografías que se estimen pertinentes para la correcta valoración de la oferta en todos sus apartados.

Las proposiciones que en el sobre electrónico nº 2 no incluyan oferta técnica a este contrato (*Memoria justificativa de las características generales y configuración espacial del local ofertado*), no serán valoradas en este criterio por la mesa de contratación. Del mismo modo, tampoco lo serán las proposiciones que en el sobre electrónico nº 2 no incluyan la documentación necesaria para la valoración de uno o varios de los apartados de la oferta técnica presentada (**Apartado 1: UBICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LOS 3 PUESTOS DE TRABAJO a instalar en el local ofertado, Apartado 2: UBICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DEL PUNTO "ENSEÑAME" junto a las cristaleras del local ofertado, Apartado 3: UBICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LA SALA DE ESPERA en la entrada del local ofertado, y Apartado 4: ADAPTACIÓN DE LA FACHADA DEL LOCAL A LAS EXIGENCIAS DE IMAGEN Y DISEÑO DEL MODELO DE "OFICINA STORE" implantado por la ATRM**), así como aquellas proposiciones en las que el licitador no permita el acceso al local ofertado, a requerimiento de la ATRM, para la realización de las actuaciones de comprobación a que se refiere el párrafo anterior.

Valoración de los criterios evaluables mediante Fórmulas:

B.1. Oferta económica. Máximo 40 puntos.

Las ofertas económicas presentadas se valorarán en su conjunto y atendiendo al siguiente criterio:

- Las proposiciones económicas que oferten una "**Renta mensual por m² de superficie útil, IVA excluido**" por importe **superior a 6,34 €/m²** quedarán **automáticamente excluidas** del procedimiento de licitación por sobrepasar la "Renta de mercado mensual máxima estimada, IVA excluido", empleada por la ATRM para la determinación del presupuesto base de licitación asignado a este contrato (PBL), conforme a lo previsto en el punto 8 del apartado 3 de la presente Memoria, en consonancia con el INFORME DE VALOR DE MERCADO DE RENTA MENSUAL DE ALQUILER DE LOCAL EN PLANTA BAJA EN EDIFICIO DE USO MIXTO EN EL NÚCLEO URBANO DEL MUNICIPIO DE CEHEGÍN, de fecha 25/04/2024.





- Las proposiciones económicas que oferten una “**Renta mensual por m² de superficie útil, IVA excluido**” por importe de **6,34 €/m²**, obtendrán una puntuación de **0 puntos**.
- Al resto de las ofertas económicas admitidas que oferten una “**Renta mensual por m² de superficie útil, IVA excluido**” por **importe cierto, superior a cero e inferior a 6,34 €/m²**, se les asignará la puntuación que de forma lineal les corresponda en aplicación de la siguiente fórmula:

Función minimizar aplicable al criterio precio:

$$C_i = P \left(\frac{O_L - O_i}{O_L - O_B} \right)$$

Donde:

- Ci Es la puntuación obtenida en base al criterio precio, asignada a la oferta del licitador “i”.
- P Es la puntuación máxima otorgable en el criterio precio, que para este contrato se fija en **40 puntos**.
- O_i Es la “Renta mensual por m² de superficie útil, IVA excluido” ofertada por el licitador “i”, en la columna “A” del CUADRO I del Anexo IX del PCAP.
- OB Es la “**Renta mensual por m² de superficie útil, IVA excluido**” más baja ofertada de entre todos los contratistas admitidos a licitar.
- OL Es el “Presupuesto mensual por m² de superficie útil, IVA excluido” empleado por la ATRM para la determinación del presupuesto base de licitación asignado a este contrato (PBL), conforme a lo previsto en el punto 8 del apartado 3 de la esta Memoria, en consonancia con el INFORME DE VALOR DE MERCADO DE RENTA MENSUAL DE ALQUILER DE LOCAL EN PLANTA BAJA EN EDIFICIO DE USO MIXTO EN EL NÚCLEO URBANO DEL MUNICIPIO DE CEHEGÍN, de fecha 25/04/2024.

En consecuencia, se asignarán P puntos a la oferta que presente menor valor del dato en su oferta, en el criterio C (Oferta económica o criterio precio), y al resto de ofertas se les asignarán las puntuaciones que de forma lineal y según la fórmula anterior les correspondan.

- Las proposiciones de locales con una superficie útil superior a la indicada (150 m²) no serán rechazadas, no obstante los m² que excedan de dicha superficie máxima no podrán suponer, en ningún caso, coste económico para la ATRM.

B.2. Oferta de mejora del número total de fachadas del local ofertado. Máximo 8 puntos.

Se advierte a los licitadores que el local ofertado deberá tener como mínimo una fachada, puesto que se trata de un requisito mínimo de obligado cumplimiento exigido en el Pliego de Prescripciones Técnicas a todos los licitadores interesados en este contrato, por lo que todas las ofertas de mejora en este criterio deberán ofertar como mínimo dos fachadas en el local ofertado. Aquellos locales que cuenten con una única fachada no podrán formular oferta de mejora en este criterio.

Las ofertas de mejora del número total de fachadas del local ofertado deberán incluirse por los licitadores en el sobre electrónico nº 3, y deberán acompañarse de un reportaje fotográfico completo para acreditar la existencia del número total de fachadas con que cuenta el local ofertado.

Las ofertas de mejora presentadas por los licitadores admitidos a licitar conforme al modelo establecido en





el Anexo XI del PCAP (OFERTA DE MEJORA DEL NÚMERO TOTAL DE FACHADAS DEL LOCAL OFERTADO), cumpliendo con los requisitos establecidos y aportando la documentación exigida en esta Memoria, se valorarán de la siguiente manera:

VALORACIÓN DE LAS OFERTAS DE MEJORA EN ESTE CRITERIO	
Número total de fachadas ofertado por el contratista en el Anexo XI del PCAP	Puntuación
DOS fachadas	5
TRES fachadas o más	8

Las proposiciones que no incluyan en el sobre electrónico nº 3 una "Oferta de mejora del número total de fachadas del local ofertado", cumpliendo con los requisitos establecidos y aportando la documentación exigida en esta Memoria, no serán valoradas en este criterio.

B.3 . Oferta de mejora del coeficiente de fachada acristalada del local ofertado. Máximo 8 puntos.

Se recuerda a los licitadores que el coeficiente mínimo de fachada acristalada que se exige como compromiso de adscripción de medios materiales en este contrato es del 50% (*Coficiente de acristalamiento = m² de fachada acristalada/m² de fachada total del local*), por lo que todas las ofertas de mejora en este criterio de adjudicación del contrato deberán ofertar un coeficiente de acristalamiento superior al 50%.

Las ofertas de mejora del coeficiente de fachada acristalada del local ofertado deberán incluirse por los licitadores en el sobre electrónico n.º 3, y deberán acompañarse de un informe emitido por un técnico autorizado con titulación suficiente para ello (**informe técnico**), en donde se acredite el número total de metros cuadrados de fachada acristalada de que dispone el local ofertado y el porcentaje o coeficiente que este número de metros representa sobre el total de metros cuadrados de fachada del local.

No obstante, si en el momento de la presentación de la oferta de mejora respecto a este criterio (*Oferta de mejora del coeficiente de fachada acristalada del local ofertado*), fuera necesario realizar obras de reforma en el local por no disponer del porcentaje de fachada acristalada ofertado, el licitador deberá acompañar a su oferta de mejora cumplimentada, una **declaración responsable**, en la que ponga de manifiesto su compromiso de tener disponible el porcentaje o coeficiente de mejora ofertado en este criterio en el plazo máximo de 30 días, a contar desde la fecha de formalización del contrato.

Las ofertas de mejora presentadas por los licitadores admitidos, cumpliendo con los requisitos establecidos y aportando la documentación exigida en esta Memoria, se valorarán de la siguiente manera:

VALORACIÓN DE LAS OFERTAS DE MEJORA EN ESTE CRITERIO	
Coficiente de fachada acristalada ofertado por el contratista en el Anexo XII del PCAP.	Puntuación
Coficiente de acristalamiento ofertado superior al 50% e igual o inferior al 60%	2
Coficiente de acristalamiento ofertado superior al 60% e igual o inferior al 70%	5
Coficiente de acristalamiento ofertado superior al 70% e igual o inferior al 80%	8

Las proposiciones que no incluyan en el sobre electrónico nº 3 una "Oferta de mejora del coeficiente de fachada acristalada del local ofertado", cumpliendo con los requisitos establecidos y aportando la documentación exigida en esta Memoria, no serán valoradas en este criterio.

B.4. Oferta de mejora de eficiencia energética del local ofertado. Máximo 4 puntos.





Se recuerda a los licitadores que el nivel mínimo de eficiencia energética exigido al local ofertado como compromiso de adscripción de medios materiales en este contrato es el "G", por lo que todas las ofertas de mejora en este criterio de adjudicación del contrato deberán ofertar un certificado de eficiencia energética de local comercial de nivel "F" o superior.

Las ofertas de mejora del nivel de eficiencia energética del local ofertado deberán incluirse por los licitadores en el sobre electrónico nº 3, y deberán acompañarse de una copia del **certificado de eficiencia energética del local** ofertado que acredite la disponibilidad de la misma expedido por persona o entidad de certificación autorizada con capacidad suficiente para ello.

Las ofertas de mejora presentadas por los licitadores admitidos a licitar, cumpliendo con los requisitos establecidos y aportando la documentación exigida en esta Memoria, se valorarán de la siguiente manera:

VALORACIÓN DE LAS OFERTAS DE MEJORA EN ESTE CRITERIO	
Certificado de eficiencia energética ofertado por el licitador en el Anexo XIII del PCAP.	Puntuación
Certificado de eficiencia energética de local comercial de NIVEL "A"	4
Certificado de eficiencia energética de local comercial de NIVEL "B"	3
Certificado de eficiencia energética de local comercial de NIVEL "C"	2
Certificado de eficiencia energética de local comercial de NIVEL "D"	2
Certificado de eficiencia energética de local comercial de NIVEL "E"	1
Certificado de eficiencia energética de local comercial de NIVEL "F"	1

Las proposiciones que no incluyan en el sobre electrónico nº 3 una "Oferta de mejora de eficiencia energética del local ofertado" y cumpliendo con los requisitos establecidos y aportando la documentación exigida en esta Memoria, no serán valoradas en este criterio.

6. CRITERIOS ESPECÍFICOS DE ADJUDICACIÓN PARA EL DESEMPEATE:

SI NO

El empate entre varias ofertas tras la aplicación de los criterios de adjudicación del contrato se resolverá mediante la aplicación, por su orden, de los siguientes criterios referidos al momento de finalizar el plazo de presentación de ofertas:

Criterio 1: Mayor coeficiente de superficie acristalada del local ofertado, en atención a la importancia que tiene este criterio para la mejora de las condiciones objetivas de trabajo en las áreas del centro de trabajo edificadas.

Criterio 2: Las ofertas que incluyan una propuesta de mejora de eficiencia energética admitida por la mesa para su valoración, tendrán preferencia para el desempate.

En su caso, la documentación acreditativa de los criterios de desempate a que se refiere este apartado será aportada por los licitadores en el momento en que se produzca el empate, y no con carácter previo.

12. CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS OFERTAS ANORMALMENTE BAJAS

Por las características del contrato objeto de la presente licitación y demás circunstancias concurrentes en el mismo, no procede el establecimiento de criterios para la determinación de ofertas incursas en presunción de anormalidad.

SOTO HERNANDEZ, MARIA JOSE 16/05/2024 13:31:34

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: https://sede.carm.es/verificardocumentos e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-e0f62b7c-1377-3858-9b60-0050569b34e7





13. OBLIGACIONES ESENCIALES DEL CONTRATO

Son obligaciones esenciales del contrato cuyo incumplimiento determinará su resolución:

SI NO El cumplimiento de las ofertas de mejora que respecto de uno o varios de los criterios automáticos haya presentado el adjudicatario.

SI NO Otras:

- El arrendador queda obligado al cumplimiento de las medidas de prevención de riesgos laborales establecidas en la normativa vigente, por lo que deberá presentar a su costa y en el plazo máximo de 30 días desde la formalización del contrato, un informe emitido por un técnico con competencias para ello, acreditando el cumplimiento, en el local arrendado, de lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, y en el Anexo I del Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta de alquiler, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el local de oficinas en las condiciones de habitabilidad necesarias 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 1.563 y 1.564 del Código Civil.

14. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

1. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

SI NO

Por razón de la naturaleza del objeto de este contrato y del régimen jurídico aplicable a sus efectos y extinción, no se establecen para este contrato condiciones especiales de ejecución de carácter social, ético, medioambiental o de otro orden.

15. SUBCONTRATACIÓN

1. SUBCONTRATACIÓN PARCIAL DEL CONTRATO:

SI NO

Justificación (sólo en caso negativo):

Por razón de la naturaleza del objeto del contrato no procede la subcontratación parcial de las prestaciones que comprende.

16. SUBROGACIÓN DEL CONTRATO Y TRANSMISIÓN DE LOS DERECHOS DE COBRO

1. SUBROGACIÓN DEL CONTRATO:

SI NO

El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurran en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (Art.º 29 de la Ley 29/1994,





de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos).

2. TRANSMISIÓN DE LOS DERECHOS DE COBRO:

SI NO

El arrendador podrá ceder el derecho de cobro de la renta de alquiler que tenga frente a la ATRM en la forma y con los requisitos establecidos por la normativa vigente.

Para que la cesión del derecho de cobro sea efectiva frente a la Administración, será requisito imprescindible la notificación fehaciente a la misma del acuerdo de cesión. Su tramitación se realizara de conformidad con la Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de 12 de febrero de 1999.

La eficacia de las segundas y sucesivas cesiones de los derechos de cobro cedidos por el arrendador quedará condicionada al cumplimiento del requisito imprescindible a que se refiere el párrafo anterior.

Una vez que la Administración tenga conocimiento del acuerdo de cesión, el mandamiento de pago habrá de ser expedido a favor del cesionario. Antes de que la cesión se ponga en conocimiento de la Administración, los mandamientos de pago a nombre del arrendador o cedente surtirán efectos liberatorios.

Las cesiones anteriores al nacimiento de la relación jurídica de la que deriva el derecho de cobro no producirán efectos frente a la Administración. En todo caso, la Administración podrá oponer frente al cesionario todas las excepciones causales derivadas de la relación contractual.

17. MODIFICACIONES DEL CONTRATO

1. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO:

SI NO

a) Cláusula de modificación contractual:

Siempre que sea por mutuo acuerdo de las partes, se podrá modificar a la baja el importe de la renta mensual vigente en cada momento de la duración del contrato, atendiendo a las circunstancias más favorables del mercado, acreditadas con los informes periciales correspondientes.

b) Procedimiento para tramitar la modificación:

En el procedimiento seguido para la tramitación de las modificaciones contractuales previstas en este apartado deberá concederse, en todo caso, trámite de audiencia al contratista. Asimismo, el acuerdo de modificación deberá ser adoptado previo informe del Servicio Jurídico de la ATRM.

18. PENALIDADES, SUSPENSIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

1. PENALIDADES DEL CONTRATO:

SI NO

2. SUSPENSIÓN DEL CONTRATO:

SI NO

Cuando la ejecución en el inmueble arrendado de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente lo hagan inhabitable, el arrendatario (ATRM) podrá acordar unilateralmente la suspensión del contrato, previa audiencia al arrendador, con el informe favorable de los Servicios Jurídicos de la ATRM y sin derecho a indemnización por ninguna de las partes.

La suspensión del contrato supondrá, hasta la finalización de las obras, la paralización del plazo de vigencia del contrato y la suspensión de la obligación de pago de la renta convenida.





3. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:

SI NO

El arrendatario (ATRM), podrá acordar unilateralmente la resolución del contrato, en los siguientes casos, previa audiencia al arrendador y con el informe favorable de los Servicios Jurídicos de la ATRM:

- a) Incumplimiento por parte del arrendador de una o varias de las obligaciones esenciales del contrato establecidas en el apartado 13 de esta Memoria, sin que proceda en este caso derecho a indemnización a favor del arrendador.
- b) Cuando la ejecución en el local arrendado de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente lo hagan inhabitable, sin que en este caso proceda derecho a indemnización por ninguna de las partes (Art.º 26 LAU).
- c) Resolución anticipada del contrato por la ATRM, que deberá manifestarse por escrito y con antelación no inferior a treinta días respecto de la fecha en que deban producirse los efectos de la extinción, con la correspondiente indemnización al arrendador consistente en 1 mensualidad de renta por cada año que resta por cumplir y hasta un máximo del coste de adecuación del local, previa presentación de la factura y conformidad de la ATRM.

Por su parte, el arrendador podrá resolver el contrato en los siguientes casos, con los efectos que se establecen a continuación:

- a) Por las causas previstas en las letras a), b), d) y e) del apartado 2 del artículo 27 de la LAU, con los efectos que para la resolución de pleno derecho procedan conforme al ordenamiento jurídico (Art.º 35 LAU).
- b) Por la realización por parte del arrendatario de obras que modifiquen la configuración del local arrendado o de los accesorios a que se refiere el apartado 2 del artículo 2 de la LAU, sin la autorización expresa, previa y por escrito del arrendador, con los efectos previstos en el artículo 23.2 de la LAU.
- c) Por la realización por parte del arrendatario de obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad del local arrendado, con los efectos previstos en el artículo 23.2 de la LAU.

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil. En cualquier caso, será causa de resolución de este contrato el incumplimiento de aquellas obligaciones esenciales del contrato que por su trascendencia en la ejecución de la prestación merezcan expresamente tal consideración en el pliego de cláusulas administrativas particulares (PCAP), o en el pliego de prescripciones técnicas (PPT), así como aquellas a las que se atribuya expresamente esta misma condición en el contrato que se formalice por acuerdo entre las partes (*obligaciones esenciales pactadas en el contrato*).

19. CÓDIGOS DIR3 QUE DEBERÁN FIGURAR EN LOS CAMPOS OBLIGATORIOS DE LAS FACTURAS ELECTRÓNICAS

Oficina Contable: Código DIR3: A14036656 INTERVENCION GENERAL	Órgano Gestor: Código DIR3: A14036664 AGENCIA TRIBUTARIA REGION DE MURCIA	Unidad Tramitadora: Código DIR3: A14036664 AGENCIA TRIBUTARIA REGION DE MURCIA
---	--	---

Nota: En las facturas emitidas durante la vigencia del contrato, el contratista deberá indicar el número de expediente y la denominación del contrato.

No obstante, se podrá consultar el listado actualizado de los Códigos DIR en las siguientes direcciones:

<http://administracionelectronica.gob.es/ctt/dir3>





<http://administracionelectronica.gob.es/ctt/dir3/descargas#.WvF4hIoUncs>

20. LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS FACTURAS

Las facturas deberán presentarse ante el registro administrativo correspondiente, a efectos de su remisión al órgano o unidad administrativa a quien corresponda su tramitación.

En el caso de presentación de facturas electrónicas, su presentación deberá realizarse en el Punto General de Entrada de Facturas Electrónicas del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, en el enlace siguiente: <http://www.facturae.gob.es>.

*En Murcia, documento firmado electrónicamente por la **TÉCNICA CONSULTORA TRIBUTARIA EN CALIDAD Y RECURSOS HUMANOS DE LA AGENCIA TRIBUTARIA DE LA REGIÓN DE MURCIA**, María José Soto Hernández.*

En el marco de las medidas de prevención de los conflictos de intereses a las que se refiere el artículo 64 de la LCSP (Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014), el presente documento se suscribe por la firmante en ausencia de conflicto de intereses, por lo que en el contexto de la presente contratación declaro que no concurren en mí, directa o indirectamente, un interés financiero, económico o personal que pueda comprometer mi imparcialidad e independencia durante el procedimiento, y que me comprometo a poner en conocimiento del órgano de contratación, de forma inmediata, cualquier potencial conflicto de intereses que pudiera producirse con posterioridad, ya sea durante el desarrollo del procedimiento de adjudicación o en la fase de ejecución, de lo que dejo constancia en esta declaración en cumplimiento de la norma 18 del CODIGO DE CONDUCTA EN LA CONTRATACIÓN PÚBLICA DE LA REGIÓN DE MURCIA aprobado por el Consejo de Gobierno en fecha 5 de noviembre de 2020 (BORM N° 266 de 16 de noviembre).

16/05/2024 13:31:34

SOTO, HERNANDEZ, MARIA JOSE

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-e0f62b7c-1377-3858-9460-0050569b3467

