



Región de Murcia



**Presidente
José Molina**

INFORME SOBRE LAS GESTIONES PARA LOCALIZAR LOCAL EN ARRENDAMIENTO PARA SEDE DEL CONSEJO Y PROPUESTA DE ACUERDO 170228-06 POR EL QUE SE PRESTA CONFORMIDAD A LA PROPUESTA DE PLIEGOS DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS Y TÉCNICAS Y A LA PROPUESTA MÁS VENTAJOSA DE LAS OFERTAS SELECCIONADAS, PARA SU REMISIÓN A LA CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA PARA LA TRAMITACIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO, QUE CORRESPONDA.

Sres. Consejeros:

Los espacios facilitados por la Consejería de Presidencia para sede del Consejo son claramente insuficientes como ya se ha tenido ocasión de comprobar y de manifestar en anteriores sesiones.

Esa necesidad de contar con un local adecuado para ubicar al Consejo, se ha venido planteando desde su constitución. Se han realizado numerosas gestiones para que la sede estuviese situada en locales del Patrimonio de la CARM, con resultados infructuosos, cuya cronología es la siguiente:

- 14 septiembre 2015. El entonces miembro del Consejo en representación de la Consejería de Hacienda, Sr. Nieto, llevó a cabo gestiones con la D.G. de Patrimonio con vistas a utilizar una parte desocupada del edificio donde se ubica el Consejo Económico y Social, cuyo edificio es propiedad del Patrimonio del CARM pero construido sobre un solar propiedad del Ayuntamiento de Murcia, cedido a la CARM para sede de dicho Consejo. En concreto se solicitaba la autorización para ocupar la planta baja del edificio CES, que estaba desocupado y dotado con 13 despachos y una sala de juntas. Tales gestiones no prosperaron, ocupando ese espacio una Fundación promovida por una asociación de empresarios, miembros del Consejo Económico y Social.
- En febrero de 2016, el Consejo ocupó los cuatro despachos cedidos por la Consejería de Presidencia, en el Edf. Galerías, Escalera 3ª, planta 6ª, con una superficie en el entorno de los 60 m2., donde actualmente está ubicado.
- El 28 de octubre de 2016, a consultas de la Presidencia del Consejo, la Dirección General de Patrimonio informó la no disponibilidad de locales del Patrimonio aptos para sede del Consejo.
- El 25 de enero de 2017, tras reiterar de nuevo la consulta sobre disponibilidad de locales aptos para sede del Consejo, la Dirección General de Patrimonio confirma nuevamente la inexistencia de los mismos.

Por todo ello, el Presidente del Consejo ha dado orden al responsable de la Oficina para que contacte con las agencias de propiedad inmobiliaria y con propietarios que ofrezcan locales con el objeto de encontrar uno apto la sede del mismo.

A fin de unificar la búsqueda y establecer unos criterios se ha elaborado una propuesta de pliegos de condiciones administrativas y técnicas que se adjuntan como anexo a este informe y que han servido para canalizar la selección y las ofertas.



Región de Murcia



Presidente
José Molina

Es preciso hacer constar que, aunque este Consejo soportará con cargo a su presupuesto, el coste del arrendamiento del local que resulte seleccionado, la competencia para la tramitación y formalización del contrato de arrendamiento, corresponde a la Consejería de Hacienda y Administración Pública, quien la realizará por medio de la Dirección General de Patrimonio y del Servicio de Contratación de la citada Consejería. Ello es así, por aplicación del artículo 51 de la vigente Ley de Patrimonio, (Ley 3/1992) concurriendo además las circunstancias de urgencia previstas en el artículo 48.3 del mismo texto legal.

Por ello, las competencias del Consejo **se limitan a proponer** a la Consejería de Hacienda y Administración Pública, por medio de la D.G. de Patrimonio:

1. Las condiciones del arrendamiento (Cláusulas Administrativas y Técnicas)
2. La apreciación de circunstancias de urgencia, conforme al art. 48.3 de la Ley de Patrimonio y a que la selección se lleve a cabo mediante la valoración de las tres ofertas que se remiten.
3. La preferencia por una u otra oferta, a cuyos efectos se han establecido varios criterios o parámetros de selección, susceptibles de valorar y que han sido aplicados para la propuesta relacionada con las concretas ofertas tomadas en consideración.

Sin prejuzgar la competencia que corresponda a la Consejería de Hacienda y Administración Pública, se han elaborado una propuesta de Pliegos de Cláusulas Administrativas y Técnicas que son las que han servido para recabar las ofertas que se han valorado.

Estos Pliegos son los siguientes:

MEMORIA Y PROPUESTA DE PLIEGOS DE CONDICIONES JURÍDICAS Y ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS Y DE TÉCNICAS PARTICULARES, PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL DE OFICINA EN LA CIUDAD DE MURCIA, PARA SEDE DEL CONSEJO DE LA TRANSPARENCIA DE LA REGIÓN DE MURCIA.

Atendiendo a las necesidades de local para sede del Consejo y a fin de fijar el marco para el uso en arrendamiento del que resulte seleccionado, esta Presidencia del Consejo de la Transparencia formula la presente propuesta que ha sido aprobado por el Pleno del Consejo en su sesión ordinaria nº 15 de 28 de febrero de 2017.

I

CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO.

1.- OBJETO DEL CONTRATO

1.1.- El objeto del contrato a que se refiere el presente **PLIEGO DE CONDICIONES JURÍDICAS Y ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS**, es el arrendamiento de un local en la ciudad de Murcia, apto para oficinas conforme a las prescripciones técnicas y con destino a sede del Consejo de la Transparencia de la Región de Murcia (en adelante el Consejo)

1.2.- Las características requeridas del inmueble cuyo arrendamiento será objeto del contrato, se recogen en el Pliego de Prescripciones Técnicas que forma parte del contrato y del presente pliego.

1.3.- Atendiendo a su finalidad, el local y dentro del mismo, las instalaciones fijas, las condiciones de iluminación, aislamiento acústico y térmico, aireación y ventilación y demás requisitos, deberán cumplir con los requisitos mínimos establecidos en el **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.** (BOE nº 97 de 23/04/1997) y se acreditará mediante



Región de Murcia



Presidente
José Molina

Certificación de Técnico Superior en Prevención de Riesgos Laborales, en ejercicio de su profesión.

1.4.- El presente contrato tiene como finalidad satisfacer la necesidad administrativa de reubicar la sede oficial del Consejo de la Transparencia de la Región de Murcia y de su oficina administrativa.

1.5.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 126.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, el inmueble que sea objeto de arrendamiento podrá ser utilizado por cualquier órgano de la Administración General de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO y CONTRATACIÓN

2.1.- El contrato tendrá naturaleza privada, con arreglo a lo dispuesto en el art. 4.1.p) del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante TRLCSP), y se regirá por lo dispuesto en el presente pliego y en las prescripciones técnicas que se adjuntan como anexo y, en lo no regulado en ellos, por las normas de derecho privado, referencia que se entiende realizada a la Ley de 29/1994 de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994 y al Código Civil en materia de arrendamientos de inmuebles para uso de oficinas.

2.2.- El arrendatario podrá promover la inscripción del Contrato de Arrendamiento en el correspondiente Registro de la Propiedad, de acuerdo con las normas y requisitos que regulan su inscripción.

2.3.- La Contratación se hará mediante contratación directa por la Consejería de Hacienda y Administración Pública, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48.3 en relación con el artículo 51, ambos de la Ley 3/1992, de 30 de julio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma, concurriendo motivos de urgencia manifestados por el Consejo de la Transparencia de la Región de Murcia por insuficiencia de espacio actual destinado a sus funciones y por la incorporación inmediata de nuevos efectivos.

En el presente caso concurren de una parte la urgencia reconocida en el arrendamiento, basada en que la ubicación del Consejo de la Transparencia, ocupando unos 60 m2 en tres espacios de las dependencias de la Dirección General de Participación Ciudadana en el Edf. Galerías, 6ª planta, es insuficiente para albergar los seis puestos de trabajo habituales del Consejo, incluyendo el despacho diario del Presidente, así como permitir la reunión del Pleno del Consejo integrado por 18 miembros permanentes.

2.4.- Por otra parte, dadas las limitaciones del mercado inmobiliario de oficinas en entresuelos y pisos en altura, así como la escasez de edificios destinados a oficinas en la ciudad de Murcia, concurre adicionalmente la circunstancia prevista en el artículo 48.3 c) de la referida Ley de Patrimonio.

2.5.- La resolución voluntaria de los contratos de arrendamientos de inmuebles a favor de la Comunidad Autónoma, será competencia de la Consejería de Hacienda y Administración Pública.

2.6.- La Consejería de Hacienda y Administración Pública tiene facultad para adjudicar el correspondiente contrato y, en consecuencia, ostenta las prerrogativas de interpretarlo, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, con sujeción a la normativa aplicable. Los acuerdos que a este respecto dicte serán ejecutivos, sin perjuicio del derecho del contratista a su impugnación ante la Jurisdicción competente.

3.- PRECIO MÁXIMO DEL CONTRATO, REVISIÓN DE PRECIOS.

*3.1.- El precio base de licitación, esto es el importe máximo mensual que podrá ser mejorado a la baja por los licitadores en sus ofertas, **será de doce euros con diez céntimos** (12,10 Euros) por cada m² de superficie construida, incluyendo en ese importe el Impuesto sobre el Valor Añadido y cualquier otro impuesto que sea de aplicación, así como los gastos de comunidad de propietarios si los hubiese.*

*3.2.- En todo caso, el precio máximo mensual por el arrendamiento del inmueble, sea cual sea la superficie del local, sin incluir amueblamiento, no podrá superar los **TRES MIL DOSCIENTOS (3.200) EUROS MENSUALES, IVA INCLUIDO**. Las ofertas que superen dicho importe serán rechazadas.*



Región de Murcia



**Presidente
José Molina**

3.3.- Serán rechazadas y quedarán fuera de la licitación las ofertas que superen el precio base de licitación. No obstante y sin que tengan condición de renta, cabe admitir en los casos justificados, la inclusión periódica en concepto de suplidos exentos de IVA, de las cantidades que, por consumos imputables al local, puedan corresponder al local arrendado, cuando el sistema de suministro de que se trate se encuentre centralizado en el edificio o en la planta en la que se ubique el local y sea imposible o muy dificultoso la individualización del mismo. Los criterios para calcular los suplidos se harán en base a las superficies construidas del edificio, planta y local objeto del arrendamiento. Esas cantidades se incluirán, como suplidos, en la misma factura de la renta, con la periodicidad que acuerden el arrendador y el arrendatario.

3.4.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 6, apartado 2 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, en el que se dispone: "2. Excepcionalmente, en los contratos de arrendamiento de inmuebles contemplados en el artículo 4.1.p) del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobada por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, las partes podrán, previa justificación económica, incorporar un régimen de revisión periódica y predeterminada para la renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.6 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.", la renta se revisará con arreglo a la tasa interanual de variación del Índice Nacional de Precios al Consumo publicado por el organismo competente (en adelante IPC), correspondiente a los doce meses anteriores a la fecha de la revisión, tomándose como base la renta en vigor en el momento de la revisión. Dicha revisión tendrá efectos desde la fecha en que sea solicitada por el arrendador.

3.5.- Las partes, siempre que sea de mutuo acuerdo, podrán 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.

4.- CRÉDITO PRESUPUESTARIO.

4.1.- Existe crédito adecuado y suficiente para atender las obligaciones económicas que se deriven de la presente contratación para el ejercicio 2017, con cargo al presupuesto del Consejo, **Sección 05. Artículo 20, Programa 0501/111C.**

4.2.- Respecto a la financiación del gasto de los demás ejercicios, el Consejo adoptará el compromiso de gasto plurianual en sus previsiones presupuestarias.

5.- CAPACIDAD JURÍDICA

5.1.- Podrán contratar con la Consejería de Hacienda y Administración Pública, las personas naturales o jurídicas que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, no estén incursas en una prohibición para contratar de las previstas en el art. 60 TRLCSP en la fecha de conclusión del plazo de presentación de solicitudes y en el momento de la adjudicación definitiva, circunstancia que se acreditará mediante las Certificaciones oficiales correspondientes y mediante declaración responsable del interesado en lo que no pueda acreditarse documentalmente.

5.2.- Los que concurran a la licitación podrán hacerlo por sí o por medio de representante autorizado por poder bastante. Cuando en representación de una sociedad concurra algún miembro de la misma, deberá justificar documentalmente que está facultado para ello.

Los poderes acreditativos de representación o personalidad se acompañarán a las proposiciones bastanteados previamente por los servicios competentes de la Consejería de Hacienda y Administración Pública.

II

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

6.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

6.1.- Los locales ofertados deberán cumplir estrictamente en la **fecha comprometida de puesta a disposición** del local, todas y **cada una de las condiciones obligatorias fijadas en el Pliego de Condiciones Técnicas que figura como Anexo.**

6.2.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN. Los criterios que de adjudicación para la selección de la oferta más ventajosa serán por orden de prelación:



Región de Murcia



Presidente
José Molina

- a) **Emplazamiento en la ciudad**, en el centro de la ciudad y cercanía a las sedes de las Consejerías del Gobierno Regional, en particular a la de Presidencia y a la sede de la Oficina de Transparencia y Participación Ciudadana dependiente de la Dirección General de Participación Ciudadana, Unión Europea y Acción Exterior. Hasta 5 puntos.
- b) **Emplazamiento en Edificio de uso oficinas o mixto**, que prevalecerá sobre Edificios de uso mixto con viviendas y oficinas. Hasta 5 puntos.
- c) **Emplazamiento en altura** (entresuelo o piso en altura) que prevalecerá sobre locales situados en planta baja. Hasta 5 puntos.
- d) **Grado de dotación** y equipamiento existente como local de oficina. Hasta 5 puntos.
- e) **Precio arrendamiento** en euros por metro cuadrado de superficie construida y mes. Las ofertas que estén en el precio máximo del punto 3.1 de este pliego, tendrá 0 puntos. La oferta con precio más bajo tendrá 5 puntos y las ofertas situadas entre ambos (máximo y mínimo) tendrán la puntuación inversamente proporcional que corresponda entre 0 y 5 puntos en función de la oferta.
- f) **Iluminación natural**, que prevalecerá sobre la luz artificial. Las ofertas se valorarán en función de la longitud de fachada con luz exterior. Hasta 5 puntos.
- g) **Ofrecimiento de período de carencia** en el inicio del devengo de la renta mensual. Hasta 5 puntos, donde, la oferta que no ofrezca período de carencia tendrá 0 puntos y la que ofrezca el mayor período de carencia tendrá 5 puntos. Las intermedias, tendrán la puntuación inversamente proporcional al período de carencia ofrecido.

7.- PLAZO DE ENTREGA Y FECHA COMPROMETIDA DE PUESTA A DISPOSICIÓN DEL LOCAL ADJUDICADO.

7.1.- Si la oferta incluye la realización de obras de acondicionamiento a cargo de la propiedad, el arrendador lo pondrá a disposición del Consejo en el plazo máximo **de DOS MESES** a contar desde la fecha de firma del contrato de arrendamiento.

Durante el plazo de puesta a disposición, no se devengará la renta mensual que comenzará a ser facturada a partir del momento de puesta a disposición y entrega de llaves, salvo que la oferta contemple un plazo de carencia, en cuyo caso dicho plazo comenzará a contarse desde la puesta a disposición.

7.2.- Junto a la comunicación de puesta a disposición se acompañará:

7.2.1. Certificado de Eficiencia Energética, expedido por profesional competente, tras la terminación de las obras de acondicionamiento del local y en fecha anterior a la puesta a disposición.

7.2.2. Boletines de Instalación exigidos por la normativa industrial y visados de conformidad.

7.2.3. Cualquier otro documento que sea preceptivo aportar para contratar los suministros de agua, luz, comunicaciones y/o datos.

La ausencia de alguno de los documentos anteriores será causa de rechazo en la aceptación de la puesta a disposición del local.

7.3.- El acto de entrega se documentará en Acta de recepción y entrega, suscrita por el Presidente del Consejo de la Transparencia y la propiedad y supondrá el inicio de la vigencia del contrato de arrendamiento que se formalizará simultáneamente con dicha Acta. Formarán parte del Contrato de Arrendamiento, como parte integrante y contractual del mismo los pliegos que han servido de base para la licitación, la oferta formulada por el licitador y el acta de recepción y entrega.

8.- PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Los interesados formalizarán sus ofertas por medio de la Dirección General de Patrimonio e Informática que las valorará conforme a los criterios establecidos en los pliegos y formalizará la propuesta a la Consejería de Hacienda y Administración Pública a través de la Dirección General de Patrimonio e Informática que iniciará la tramitación del procedimiento para el arrendamiento, previos los trámites e informes que procedan.

9. FIANZA Y GARANTÍAS



Región de Murcia



Presidente
José Molina

De conformidad con lo establecido en el artículo 36.6 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, **queda exceptuada de la obligación de constituir la fianza señalada en el art. 36 de dicha Ley.**

10.- PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO y DESISTIMIENTO VOLUNTARIO

10.1.- La duración del contrato será de DIEZ AÑOS prorrogables, a partir de ese plazo, por periodos bianuales salvo denuncia expresa y por escrito de alguna de las partes, comunicada a la otra con una antelación mínima de seis meses naturales anteriores a la fecha de terminación. En todo caso el plazo de duración, incluidas las prórrogas no podrá superar los VEINTE AÑOS.

10.2.- Las partes, una vez iniciada la ejecución del contrato, no podrán desistir del mismo estando vinculadas por las obligaciones y derechos dimanantes del contrato. No obstante, las partes dispondrán de un período, de carácter extraordinario, preclusivo, durante el cual podrán desistir del contrato. Este período de desistimiento voluntario arranca con el inicio del mes sesenta y uno (61) de vigencia del contrato y estará abierto hasta finalizar el mes sesenta y tres (63). Durante dicho periodo improrrogable, ambas partes podrán ejercer su derecho al desistimiento del contrato, pudiendo extinguirse sin penalización alguna, mediante notificación fehaciente a la otra. Transcurrido el período anterior, el contrato no podrá ser objeto de desistimiento por las partes. De ejercitarse la facultad de desistimiento anterior, el desalojo y entrega del local tendrá lugar en el plazo máximo de seis meses contados desde dicha notificación.

11.- FORMA DE PAGO

El arrendador, **en los diez primeros días naturales de cada mes, expedirá una factura por ese mes natural (o fracción del mismo al inicio o terminación del contrato), con desglose de los conceptos, impuestos y retenciones aplicables.** El pago de la renta se efectuará, dentro de los treinta días siguientes a la recepción de la factura mediante transferencia bancaria a la cuenta que el arrendador designe al efecto.

En la factura podrán incluirse los suplidos a que se refiere el punto 3.3 anterior.

12.- GASTOS GENERALES

Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan al local o sus accesorios serán a cargo del arrendador. Quedan exceptuados los gastos por servicios que se individualicen mediante aparatos contadores que serán de cuenta del arrendatario. El pago del IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles) será, en todo caso, de cuenta del arrendador-propietario.

13.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Serán de especial aplicación, de conformidad con la vigente Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, las siguientes obligaciones y derechos de las partes:

13.1.- El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el local de oficinas en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido.

13.2.- Obras de mejora.- El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

13.3.- Habitabilidad del local de oficinas.- Cuando la ejecución, en el inmueble arrendado, de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente lo hagan inhabitable, tendrá el arrendatario la opción de suspender el contrato o de desistir del mismo, sin indemnización alguna.

14.- ELEVACIÓN RENTA POR MEJORAS.

Se exceptúa expresamente, y por tanto, el arrendador renunciará a la elevación de renta por mejoras, que se establece en el art.19 de la L.A.U, así como, a aquellos supuestos recogidos en los arts. 23 y 32.2 de la citada Ley.

15.- MEDIDAS DE PREVENCIÓN E INSTALACIONES

En el inmueble arrendado podrán ser instaladas aquellas medidas de prevención que sean necesarias de conformidad con las disposiciones vigentes en materia de prevención de



Región de Murcia



Presidente
José Molina

riesgos laborales, así como todas las demás instalaciones que sean precisas para el funcionamiento del Consejo de la Transparencia.

16.- CAUSAS DE EXTINCIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO

El contrato podrá extinguirse por el incumplimiento de las cláusulas contenidas en el presente Pliego, así como por las causas previstas en la legislación administrativa recogida en la cláusula primera del presente Pliego, y en los artículos 27, apartados primero y tercero, 28 y 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994 así como las previstas en el artículo 1261 del Código Civil.

De igual forma, la extinción legal del Consejo de la Transparencia de la Región de Murcia, que será el ocupante del local, será causa de extinción anticipada del contrato sin derecho a indemnización.

17.- JURISDICCIÓN COMPETENTE

17.1.- Las cuestiones litigiosas que pudieran surgir en relación con los acuerdos del órgano de contratación sobre la interpretación, modificación, efectos y extinción del contrato estarán sometidas al orden jurisdiccional civil, competente para resolver las controversias que surjan entre las partes.

17.2.- En estos casos, será requisito necesario la presentación de la correspondiente reclamación previa a la vía civil, según lo establecido en la normativa de aplicación.

17.3.- Sin perjuicio de las cláusulas anteriores, las partes podrán acudir con carácter previo a la mediación del asunto ante el Colegio Oficial de Abogados de Murcia.

ANEXO

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES

1.- OBJETO DEL CONTRATO

1.1.- Es objeto del presente contrato el arrendamiento un local de oficinas y con las **instalaciones mínimas y obligatorias** que se describen en este pliego, con destino a sede oficial del Consejo de la Transparencia de la Región de Murcia, en la ciudad de Murcia.

1.2. El local ofertado deberá reunir todas y cada una de las características que le hagan apto como lugar de trabajo, como oficina.

1.3.- **El local deberá tener una superficie construida mínima de 200 m2 y máxima de 350 m2.** No obstante, podrán tomarse en consideración ofertas de locales de superficie hasta de un diez por ciento por debajo o por encima de los valores mínimo y máximo indicados.

2.- REQUERIMIENTOS MÍNIMOS Y OBLIGATORIOS DEL LOCAL OFERTADO.

2.1.- SOLADO. Solado en toda la superficie, excepto baños, formado por tarima de madera o material sintético, suelo técnico o parquet de madera, En baños y aseos, solado compatible con el uso de los mismos.

2.2.- FALSO TECHO. Falso techo registrable de 60 x 60 cm, de placas de escayola aligerada, con perfilera vista blanca anticorrosiva, dotado de aislamiento acústico y término y con alojamiento de luminarias.

2.3.- REVESTIMIENTOS. En aseos, alicatado completo con azulejos blanco mate. En paramentos verticales de obra, guarnecidos y enlucido de yeso o en su caso trasdosado de Pladur y pintados con pintura en color blanco u otros colores en tonos suaves.

2.4. TABIQUERÍA, DIVISIONES Y DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS. El local ofertado podrá estar diáfano o con subdivisiones.

2.5. PINTURAS. En el interior se aplicara pintura plástica, MATE, en tonos blancos, claros o pastel.

2.6. CARPINTERÍA INTERIOR. Las puertas de acceso desde el exterior, puertas de paso, en su caso, y de acceso a aseos e interior de los mismos, de madera prefabricada.



Región de Murcia



Presidente
José Molina

La selección, tras girar visita a los locales por parte del Presidente y del Secretario del Consejo, asistidos por el funcionario responsable de la oficina del Consejo ha consistido en aplicar a cada una de las ofertas, los criterios señalados, obteniendo una puntuación que es la que ha permitido calificar de más favorable a menos favorable cada una de las citadas ofertas.

De la valoración realizada, tras las visitas de inspección ocular oportunas realizadas por el Presidente del Consejo, ocasionalmente por el Secretario del Consejo y acompañados por el funcionario responsable de la Oficina y tras la aplicación de los criterios concretos propuestos en la propuesta de Pliego de Condiciones Administrativas y Técnicas, el resultado ha sido el siguiente:



Región de Murcia



**Presidente
José Molina**

ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE OFICINAS PARA SEDE DEL CONSEJO DE LA TRANSPARENCIA. OFERTAS TOMADAS RECIBIDAS Y TOMADAS EN CONSIDERACIÓN. VALORACIÓN SEGÚN CRITERIOS PLIEGOS

Nº	OFERTA. Descripción, superficie construida, persona de contacto, teléfono, correo electrónico	Puntos valoración subjetiva, según criterios aprobados y aplicados por la Comisión designada por el Consejo de la Transparencia y que ha visitado el local								
		(1) Ubicación céntrica (0 a 5 puntos)	(2) Emplazamiento en edificio uso oficinas (0 a 5 puntos)	(3) Emplazamiento en altura en el edificio (0 a 5 puntos)	(4) Dotación y equipamiento como local de oficina (0 a 5 puntos)	(5) Precio Arrendamiento. IVA i.		(6) Iluminación natural (0 a 5 puntos)	(7) Período de Carencia (0 a 5 puntos en comparación con el resto de ofertas)	TOTAL PUNTOS
						Renta mes IVA i. (valor absoluto)	Precio m2 construido/mes (y puntos 0 a 5 en comparación con el resto de ofertas)			
01	Local de oficinas , situado en Edificio de Oficinas, planta 12, letra B, ubicado en Pza. Fuensanta nº 2 en la ciudad de Murcia. Local segregado del resto de la planta originariamente destinada a Oficina de la propiedad. Superficie construida: 303,50 m2 Distribuido en varios espacios aptos para despachos y salas de trabajo, suelo de tarima de madera, paredes revestidas en madera con armarios y estanterías aptas para su uso, climatizado frío/calor, con falso techo y luminarias instaladas. Exterior y con buena iluminación natural	5,00	5,00	5,00	4,50	2.666,84 euros/mes	5,00 puntos 8,7869 euros/m2/mes	5,00	2,00	31,5000
	Pza. Fuensanta, frente a Centro Corte Inglés	Edificio reconvertido en edificio de oficinas	Excelente altura luz y vistas naturales	Prácticamente no precisa reformas de relevancia. Apto para iniciar actividad	El mercado de alquiler ofrece los precios sin IVA. Para el CTRM el IVA no es deducible, razón por la que se incluye	La superficie total construida asciende a 303,50 m2	Todos los despachos son exteriores, incluso zona oficce	La propiedad ofrece dos meses de carencia		
	<p>Valoración global subjetiva en relación con los objetivos que se buscan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aspectos desfavorables <ul style="list-style-type: none"> • Precio arrendamiento algo superior a la media, aunque situado en precios de mercado de oficinas en la ciudad de Murcia • Aspectos positivos <ul style="list-style-type: none"> • Edificio singular, de oficinas, céntrico, bien orientado, dotado con conserjería de 7,00 a 22,00 horas lunes a viernes • Local apto para iniciar actividad, no precisa reformas relevantes • Buena imagen • Excelente ubicación • 4 ascensores disponibles, rápidos 									



Región de Murcia



**Presidente
José Molina**

Nº	OFERTA. Descripción, superficie construida, persona de contacto, teléfono, correo electrónico	Puntos valoración subjetiva, según criterios aprobados y aplicados por la Comisión designada por el Consejo de la Transparencia y que ha visitado el local								
		(1) Ubicación céntrica (0 a 5 puntos)	(2) Emplazamiento en edificio uso oficinas (0 a 5 puntos)	(3) Emplazamiento en altura en el edificio (0 a 5 puntos)	(4) Dotación y equipamiento como local de oficina (0 a 5 puntos)	(5) Precio Arrendamiento IVA incluido		(6) Iluminación natural (0 a 5 puntos)	(7) Periodo de Carencia (0 a 5 puntos en comparación con el resto de ofertas)	TOTAL PUNTOS
						Renta mes IVA i. (valor absoluto)	Precio m2 construido/mes (y puntos 0 a 5 en comparación con el resto de ofertas)			
02	Local de oficinas , situado en Edificio de Oficinas, planta 4, derecha, situado en Calle Trapería 19. Local utilizado como despacho empresa de congresos, Superficie construida: 186 m2 Distribuido en varios espacios aptos para despachos y salas de trabajo, suelo de linóleo. Precisa una remodelación total que la propiedad se compromete a acometer y terminar en un plazo de dos meses. La reforma solicitada consiste en supresión de divisiones interiores (tabiques), dejando un espacio diáfano susceptible de utilización mediante mamparas móviles para conformar áreas de trabajo. Requiere por tanto una profunda remodelación, a cargo de la propiedad.	5,00	5,00	4,50	1,50	1.936,00 euros/mes	0,00 puntos 10,4086 euros/m2/mes	3,00	0,00	19,0000
	Calle Trapería, 19 -4º	Edificio singular, protegido, reconvertido en edificio de oficinas	Buena luz natural. Calle típica, estrecha	Necesita remodelación completa (tabiques, solado, techos, climatización...)	El mercado de alquiler ofrece los precios sin IVA. Para el CTRM el IVA no es deducible, razón por la que se incluye	La superficie computada es la manifestada en plano por la propiedad es 182,23 m2	Exterior, a calle Trapería			
<p>Valoración global subjetiva en relación con los objetivos que se buscan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Aspectos desfavorables <ul style="list-style-type: none"> Superficie inferior a 200 m2 No tiene vigilancia ni conserje Precisa reformas importantes aunque a cargo de la propiedad únicamente 3 espacios-ventanas dobles. Resto interior, aunque con luz natural de patios interiores Ascensor único y estrecho. Carece de división horizontal, constituyendo el edificio una comunidad de bienes sin asignar superficies construidas a los locales Aspectos positivos <ul style="list-style-type: none"> Edificio singular, antiguo, reconvertido en oficinas, céntrico. Buena imagen del edificio. Buena ubicación y Precio 										



Región de Murcia



**Presidente
José Molina**

Nº	OFERTA. Descripción, superficie construida, persona de contacto, teléfono, correo electrónico	Puntos valoración subjetiva, según criterios aprobados y aplicados por la Comisión designada por el Consejo de la Transparencia y que ha visitado el local								
		(1) Ubicación céntrica (0 a 5 puntos)	(2) Emplazamiento en edificio uso oficinas (0 a 5 puntos)	(3) Emplazamiento en altura en el edificio (0 a 5 puntos)	(4) Dotación y equipamiento como local de oficina (0 a 5 puntos)	(5) Precio Arrendamiento, IVA incluido		(6) Iluminación natural (0 a 5 puntos)	(7) Período de Carencia (0 a 5 puntos en comparación con el resto de ofertas)	TOTAL PUNTOS
						Renta mes IVA i. (valor absoluto)	Precio m2 construido/mes (y puntos 0 a 5 en comparación con el resto de ofertas)			
03	<p>Bajo comercial, situado en Edificio de Viviendas, situado en Calle Huerto Cadenas nº 3 (Edificio Huerto Cadenas). Local utilizado como Escuela de Idiomas. Superficie construida: 231,54 m2 Distribuido en varios espacios aptos para despachos y salas de trabajo, suelo de terrazo. Precisa una remodelación consistente en retirada de tabiquería y redistribución de espacios que la propiedad se compromete a acometer y terminar en un plazo de dos meses.</p>	3,00	2,00	2,50	2,50		3,52 puntos	4,50	0,00	18,02
		Calle Huerto Cadenas 3, zona Jardín de la Pólvora	Edificio viviendas singular,	Bajo, con fachada a sur y oeste	Necesita una remodelación media	El mercado de alquiler ofrece los precios sin IVA. Para el CTRM el IVA no es deducible, razón por la que se incluye	La superficie construida es de 231,54 m2	Exterior, a Huerto Lopez Ferrer, calle Huerto Cadenas y entorno Plaza Rocío.	No ofrece	
<p>Valoración global subjetiva en relación con los objetivos que se buscan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Aspectos desfavorables <ul style="list-style-type: none"> Local en bajo Precisa reformas medias a cargo de la propiedad Edificio viviendas Zona ajardinada, algo alejada del centro administrativo. Zona exterior del local susceptible de actos vandálicos Aspectos positivos <ul style="list-style-type: none"> Buena luz natural. Espacios mayoritariamente con vistas al exterior. Buena imagen del edificio 										



Región de Murcia



Presidente
José Molina

Así, se propone el siguiente **ACUERDO**:

Primero. Se presta conformidad a la propuesta de Pliegos de Cláusulas Administrativas y Técnicas para el arrendamiento de un local de oficinas para sede del Consejo de la Transparencia.

Segundo. Se presta conformidad a la valoración de las tres ofertas seleccionadas y se propone a la oferta que figura con la mayor de las puntuaciones de las tres.

Tercero. Se faculta al Presidente para que remita la documentación anterior, junto con la certificación de este acuerdo a la Dirección General de Patrimonio e Informática de la Consejería de Hacienda a los efectos oportunos.

Cuarto. Una vez formalizado el contrato y tomado posesión del local, se faculta al Presidente del Consejo para realizar las obras de acondicionamiento necesarias, así como para la contratación del mobiliario y enseres necesarios en régimen de alquiler, para dotar al local de los elementos necesarios para su funcionamiento.

El Presidente
José Molina