



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA EL PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL-OFICINA, PARA SEDE DEL CONSEJO DE LA TRANSPARENCIA DE LA REGIÓN DE MURCIA.

1.- OBJETO DEL CONTRATO

1.1.- Es objeto del presente contrato el arrendamiento de un local para uso de oficinas, ubicado en la ciudad de Murcia, con destino a sede oficial del Consejo de la Transparencia de la Región de Murcia, y con la **distribución e instalaciones mínimas y obligatorias** que se describen en este Pliego de Prescripciones Técnicas, en adelante PPT.

1.2. El local que resulte adjudicado deberá reunir, en la fecha de inicio de la vigencia del contrato, todas y cada una de las características técnicas descritas como obligatorias en el presente pliego, así como en su caso las que pudieran ofertarse de forma potestativa, debiéndose encontrar exclusivamente a falta de formalizar los contratos de suministro correspondientes; todo lo anterior conforme a lo dispuesto en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, en adelante (PCAP).

1.3.- El local deberá tener una **superficie útil mínima de 250 m2 y máxima de 300 m2**, siendo susceptible de adaptarlo conforme a la siguiente distribución aproximada de espacios.

DEPENDENCIA	SUPERFICIE UTIL ORIENTATIVA
Zona 1 (Presidente)	Mínimo 15m2 útiles.
Zona 2 (zona espera visitas)	Mínimo 8m2 útiles.
Zona 3 (Sala juntas)	Mínimo 20m2 útiles.
Zona 4 (área institucional) 4 despachos individuales	Mínimo 35m2 útiles.
Zona Operativa (trabajo)	Mínimo 95m2 útiles.
Aseo 1	Mínimo 15m2 útiles.
Aseo 2 (adaptado minusválidos)	Mínimo 15m2 útiles.
Zona limpieza	Mínimo 5m2 útiles.
Archivo	Mínimo 15m2 útiles.
Cuarto servidores y/o sala máquinas	Mínimo 20m2 útiles.
Zona Office	Mínimo 7m2 útiles.
Total aproximado	Mínimo 250m2 útiles

Caso de ofertarse un local de superficie inferior a la mínima establecida en este PPT, no se admitirá dicha oferta.

Caso de ofertarse un local de superficie útil superior a la máxima establecida en este PPT, se abonará el coste en función de la superficie útil máxima establecida y el precio por metro cuadrado útil ofertado.

- Las propuestas vendrán acompañadas de:

- Plano actual del local, con indicación expresa de la superficie útil total.

- Plano del local, adaptado al programa de necesidades señalado con anterioridad en el apartado 1.3, con indicación expresa de la superficie útil total y de cada dependencia.

- La superficie útil total y por dependencia del local **se acreditará mediante certificado de arquitecto o arquitecto técnico**, dicha superficie será la estrictamente delimitada por el perímetro interior del local. No se computará en la superficie útil, la parte proporcional de zaguán, accesos, zonas ajardinadas del edificio u otras zonas o espacios de uso común, como patios, calles de acceso, zonas de maniobra entrada a garajes, etc.





1.4.- La estructura resistente del local ofertado deberá estar prevista, como mínimo, para la sobrecarga de uso requerida por la normativa vigente.

1.5.- Asimismo, atendiendo a la finalidad de uso, el local, sus instalaciones fijas, condiciones de iluminación, aislamiento acústico y térmico, aireación, climatización y ventilación, etc., deberán ser acordes 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 23/04/1997); asimismo, el local deberá cumplir con lo previsto en el Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo) en todo aquello que le resulte de aplicación, incluido lo previsto en el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad. **Estas circunstancias se acreditarán en el momento de la entrega del local que resulte adjudicado, mediante Certificado de Técnico competente (Arquitecto, Ingeniero, Arquitecto Técnico o Ingeniero técnico), acreditado como Técnico Superior en Prevención de Riesgos Laborales.**

2.- PRECIO BASE DE LICITACIÓN

2.1.- El precio unitario base de licitación, esto es el importe máximo mensual que podrá ser mejorado a la baja por los licitadores, será de **10,00 euros, más 2,10 euros correspondiente al 21% de IVA; total 12,10 euros IVA incluido por cada m² de superficie útil.** En el importe anterior estarán incluidos los gastos de comunidad de propietarios y cualquier otro impuesto o gravamen de ámbito local, autonómico o local.

2.2.- En todo caso, la renta máxima por el arrendamiento del inmueble, sea cual sea la superficie útil del local, en exceso sobre los 300m² útiles, no podrá superar los **3.000,00 euros mensuales, más 630,00 euros correspondiente al 21% de IVA; total 3.630,00 euros mensuales IVA incluido; tampoco podrá superar los 36.000,00 euros anuales, más 7.560,00 euros correspondiente al 21% de IVA; total 43.560,00 euros anuales IVA incluido.**

3.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Los criterios que servirán de base para la adjudicación son los incorporados al PCAP.

4.- REQUERIMIENTOS TÉCNICOS MÍNIMOS OBLIGATORIOS DEL LOCAL OFERTADO.

4.1. Estado del local en el momento de la entrega. En la fecha comprometida de entrega e inicio de la vigencia del contrato, el local ofertado deberá estar dotado de los siguientes requerimientos técnicos obligatorios

4.2. Calidades mínimas mamparas y divisiones

4.2.1. Mamparas de cerramiento despachos. El cerramiento interior de los despachos será preferentemente a base de mamparas estructurales de suelo a techo, desmontables, con insonorización certificada por fabricante igual o superior a 43 dB , con doble vidrio templado de 12 mm, acústico, cantos pulidos, con conexión entre vidrios mediante cinta adhesiva o perfil de policarbonato transparente. La hoja de puerta, con cerradura, con cerco metálico cromado y doble vidrio. No obstante, la ausencia del sistema de divisiones o cerramiento no será causa de exclusión de la oferta.

4.2.2. Mamparas para recepción de oficinas. Se determinarán por el arrendatario en base a hasta tres modelos diferentes propuestos por el arrendador.





4.3.- SOLADO. Solado en toda la superficie, excepto baños y aseos, formado por tarima de madera o material sintético, suelo técnico o parquet de madera, color claro, roble o haya, colocado sobre capa de material aislante acústico y sobre solera de hormigón aligerado o sobre pavimento de cemento, mármol o terrazo.

En baños y aseos, solado compatible con el uso de los mismos.

4.4.- 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.

4.5.- REVESTIMIENTOS. En aseos, alicatado completo con azulejos blanco mate o en otros colores en tonos suaves.

En paramentos verticales de obra, guarnecidos y enlucido de yeso o en su caso trasdosado de Pladur y pintados con pintura lisa en color blanco u otros colores en tonos suaves.

4.6. TABIQUERÍA, DIVISIONES Y DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS.

Las divisiones interiores se ajustarán a lo descrito en este pliego, con preferencia de las divisiones móviles que faciliten los ajustes de superficie que se requieran.

La distribución de los espacios interiores del local, deberán ajustarse a lo indicado en el apartado 1.3 de este Pliego, considerando que la ocupación estándar del local será de unas 12-15 personas de forma continuada y habitual, más los miembros del Consejo (18) en las reuniones habituales y ciudadanos de visita. Será por tanto un local de pública concurrencia.

4.7. PINTURAS. En el interior se aplicará pintura plástica lisa, MATE, en tonos blancos, claros o pastel (si no está pintado, el Consejo se reserva el derecho de elegir tonalidades y colores durante el plazo de acondicionamiento y puesta a disposición del local).

4.8. 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 y acabado en colores claros.

4.9. CARPINTERÍA EXTERIOR Y CRISTALERÍA EXTERIOR. Deberá estar ejecutada con perfiles de aluminio anodizado, homologado a viento y agua o PVC o madera, con doble cristalería y cristales con rotura de puente térmico que asegure un óptimo aislamiento térmico y acústico. Si el local ofertado ya se encuentra dotado de carpintería exterior, el ofertante se compromete a instalar doble vidrio con rotura de puente térmico, si el perfil lo admite o en caso contrario, doble ventana por la cara exterior del hueco.

Si el local ofertado está pendiente de instalar la carpintería exterior, ésta deberá ser apta para instalar doble vidrio con rotura de puente térmico y sistema de oscurecimiento exterior (laminilla interior, vinilo adosado, etc).

Si el local está mayoritariamente orientado a poniente o situado en pisos altos con alta radiación solar, el contratista deberá instalar sistemas de oscurecimiento de los cristales.

Si el local estuviera situado en planta baja con acceso visual a la vía pública, los cristales exteriores deberán tener un tratamiento tipo espejo.





4.10. ASEOS Y APARATOS SANITARIOS. El local deberá disponer, como mínimo, de dos aseos para uso masculino y femenino, uno de los cuales deberá ser apto para acceso de personas con movilidad reducida y silla de ruedas.

Los aseos estarán equipados con:

- Inodoros de tanque bajo y un lavabo de porcelana vitrificada.
- Grifería monomando en lavabo.
- Módulo de lavabo de 90 cm y mueble bajo de 60 cm con encimera de mármol.
- Calentador-acumulador eléctrico para agua caliente sanitaria, con capacidad mínima de 50 litros, de uso común para aseos, office y obtención de agua caliente para limpieza.
- Espejo
- Iluminación
- Secador de manos por aire caliente
- Repisas uso diverso
- Portarrollos y demás elementos accesorios para uso habitual.

4.11.- ZONA DE LIMPIEZA. El local deberá estar dotado con un espacio apto para almacenar útiles de limpieza con un tamaño mínimo de 5 m2. Este espacio podrá sustituirse por un Armario con compartimentos adecuados y altura y fondo suficientes para albergar útiles de limpieza.

4.12. INSTALACIÓN ELÉCTRICA. Deberá estar dotado con acometida eléctrica realizada de acuerdo con el reglamento electrotécnico de baja tensión y las Normas de la Compañía Suministradora, mediante una Caja de Protección General y centralización de contadores.

Instalación de alumbrado mediante luminarias de bajo consumo recomendados para trabajar con pantallas de visualización de datos.

4.13. INSTALACIÓN DE CABLEADO INFORMÁTICO independiente de la instalación eléctrica prevista en el punto anterior y con puntos de conexión para un mínimo de 10 PC, conforme a las reglamentaciones técnicas aplicables e indicaciones del arrendatario.

4.14. INSTALACIÓN Y EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO (FRIO/CALOR) Deberá estar instalado y en perfectas condiciones de funcionamiento, con arreglo a las reglamentaciones técnicas aplicables.

El técnico de Gestión Patrimonial

Jose Antonio Jiménez Rodríguez

Documento firmado electrónicamente al margen

