MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE DESTINADO A SEDE DE LAS DEPENDENCIAS DEL CENTRO DE EMPLEO DEL SERVICIO ANDALUZ DE EMPLEO EN MARBELLA

EXPEDIENTE: MA-AL-02/2020 C.E.Marbella

OBJETO DEL CONTRATO

Arrendamiento de inmueble destinado a sede de las dependencias del Centro de Empleo del Servicio Andaluz de Empleo en Marbella

CÓDIGO CPV: 70310000-7 Servicios de alquiler o venta de edificios

CAUSAS QUE JUSTIFICAN EL TRASLADO DE INSTALACIONES Y NUEVO ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE

La red de oficinas del Servicio Andaluz de Empleo (en adelante SAE) es un instrumento de carácter territorial, constituyendo la parte de la estructura más próxima a la ciudadanía, donde se prestan la mayor parte de los servicios que se ofrecen por parte del SAE, relacionados con la oferta, demanda, intermediación o ayudas al empleo.

La oficina es el principal centro de gestión del SAE y, como instrumento de este Servicio, debe estar dotada de los medios necesarios, sobre todo, en poblaciones con un número de habitantes considerable o en zonas o barriadas donde la dimensión social de la población así lo aconseja.

Por otra parte, en el mismo espacio físico constituido por la oficina de empleo, coexisten dos organismos: Servicio Público de Empleo Estatal (en adelante SEPE) y SAE, con funciones, listas de esperas diferentes y afluencia de público también diferenciada en la mayoría de los casos.

CONTEXTO ACTUAL Y SITUACIÓN DE LAS INSTALACIONES

Actualmente, el Centro de Empleo de Marbella se encuentra situado en Avenida Arias de Velasco, n.º 31 - Bq 2. Conjunto Las Palomas. El local está ubicado en los bajos de un edificio de viviendas y lo ocupamos desde finales de 1.986.

Tiene una superficie aproximada de 377 m² construidos. Consta de un área administrativa SAE y otra SEPE. Dos despachos, uno de tabiquería para la dirección del SAE y otro de aluminio y cristal, para la dirección del SEPE. Además cuenta con una sala de reuniones acristalada, dos aseos, un espacio para útiles de limpieza, otro espacio para archivo/almacén y un cuarto pequeño para servidores informáticos.

Datos de Población de la zona de influencia

El CE de Marbella presta servicio a los municipios de Istán, Ojén y Marbella. La población total de la zona de influencia del Centro de Empleo de Marbella en 2019 es de 148.557 personas, según datos del Instituto Nacional de Estadística, con el siguiente desglose según municipios:

	Municipios		
	Istán	**Marbella**	**Ojén**
Padrón: Población Total (varones)	732	68.944	1.888
Padrón: Población Total (mujeres)	737	74.442	1.814
TOTAL	**1.469**	**143.386**	**3.702**

*Fuente:Instituto Nacional de Estadística

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA LUISA GARCIA RUIZ	22/07/2020	PÁGINA 1/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmQEPX6UPPX9UZDKWTDS4MLUBY8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Datos servicios prestados en Centro Empleo de Marbella

La cifra de personas demandantes de empleo inscritas en el Centro de Empleo de Marbella durante el año 2019, es la siguiente:

MESES	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
DEMANDANTES	9.888	9.819	9.403	8.530	8.053	7.604	7.397	7.390	7.803	8.541	9.468	9.670

En cuanto a los ratios de la Oficina, en el último año el promedio de demandantes inscritos mensualmente ha sido de 8.631, y se han solicitado un promedio de 1.459 citas previas mensuales (SAE+SEPE), gestionándose 94 ofertas de trabajo, con cerca de 168 puestos.

Número de citas atendidas SEPE: En 2019 fueron 20.197, siendo la media diaria personas atendidas de 79.

Número de citas atendidas SAE: En 2019 han sido atendidas 14.814 personas, que hace una media diaria de 58. A estos datos hay que añadir las personas a las que se atienden diariamente y se les facilita la gestión para la renovación de la demanda (5.040 en 2019) o la reinscripción como demandantes (2.888 en 2019), en el punto de empleo ubicado en la Oficina, lo que arroja una media diaria de 31 personas más.

PROMEDIO DE ATENCIONES DIARIAS SAE + SEPE : 79+58+31 = 168

Número de trabajadores que prestan servicio en la Oficina, tanto por parte del SAE como del SEPE

Actualmente en la RPT del SAE para el Centro de Empleo de Marbella, se contemplan 16 puestos de trabajo, prestando actualmente sus servicios 11 personas. Por parte del SEPE, se establecen 14 puestos de trabajo.
La ratio demandante/trabajador es de 785 demandantes anuales por trabajador del SAE.

Estado general de las instalaciones actuales

Entre las carencias de la oficina actual, está la falta manifiesta de espacio, que hace que el espacio por trabajador esté por debajo de los ratios manejados actualmente por ambas Administraciones. Además la oficina no cuenta con espacio para la incorporación de más personal.

Por otro lado la oficina, que es Centro de Empleo, carece de un despacho disponible para el Director del Área Territorial correspondiente.

En cuanto a la habitabilidad del edificio, cabe destacar que debido a la antigüedad del mismo, presenta una serie de deficiencias que afectan al desarrollo normal del funcionamiento del Centro de Empleo, destacando las filtraciones por lluvia y los fallos en la instalación eléctrica y de iluminación.

UBICACIÓN

El inmueble objeto de arrendamiento deberá estar situado, en el núcleo urbano de la localidad de Marbella, en zona de fácil identificación y con facilidad de acceso mediante transporte público y privado, excluyendo explícitamente la zona de los Polígonos Industriales.

SUPERFICIE ESTIMADA NECESARIA CON DESGLOSE JUSTIFICADO PARA ACTIVIDADES Y USOS

La superficie útil necesaria para alojar las distintas áreas que se integran dentro de la oficina de empleo se estima y desglosa de la siguiente manera:

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA LUISA GARCIA RUIZ	22/07/2020	PÁGINA 2/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmQEPX6UPPX9UZDKWTDS4MLUBY8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DENOMINACIÓN	METROS CUADRADOS
2 Despachos de Dirección (SAE y SEPE)	30
Despacho ATE	15
Sala de Espera	70
Zona TIC	20
Sala compartida/ reuniones	30
Área Administrativa SAE	132
Área Administrativa SEPE	168
Archivo	30
Sala de Servidores	10
Almacén	10
Aseos	20
Aula de Formación	40
TOTAL	**575**

Para el cálculo de las superficies anteriormente indicadas se ha atendido a lo establecido específicamente en el Anexo II de la Orden ESS/763/2016, de 5 de abril, por la que se establecen las bases reguladoras de la concesión de subvenciones destinadas a financiar la renovación de instalaciones y equipamientos para oficinas de empleo con personal del Servicio Público de Empleo Estatal.

En función de la superficie útil de 575 $m^{2,}$ se estima una superficie construida de 661 m^2 (superficie útil orientativa incrementada en 15%). La superficie del local no excederá en más de un 10% la superficie útil, ni será inferior a 575 m^2 útiles:

- Máximo 633 m^2 útiles, que equivalen a 727 m^2 construidos. Dicha superficie será la que sirva de referencia para establecer el precio máximo del contrato (m^2 construidos x €/m^2).

- Mínimo 575 m^2 útiles, que equivalen a 661 m^2 construidos.

No obstante, se podrán admitir locales con superficie máxima superior a la establecida con anterioridad sin que ello pueda suponer, en ningún caso, coste económico para el SAE.

Para el cálculo de la ocupación del local de cada una de las dependencias, se debe aplicar el CTE DB SI 3, apartado 2, donde se encuentran reflejadas las densidades de ocupación**,** expresadas en "número de personas/m^2, siendo los m^2, de superficie construida. Hay que tener también en cuenta, el carácter simultáneo o alternativo de las diferentes zonas del local considerando la actividad y el uso previsto.

PRECIO MÁXIMO DE LICITACIÓN POR M² CONSTRUIDO/MES

Con la finalidad de establecer el precio del m^2 construido para el alquiler de locales comerciales en la localidad de Marbella, se ha tenido en cuenta los informes emitidos con anterioridad por la Dirección General de Patrimonio en relación con las propuestas de prórroga del contrato de arrendamiento actualmente vigente para la oficina cuyo traslado se pretende. Teniendo en cuenta así mismo la escasez de locales disponibles en el área delimitada de búsqueda de Marbella, excluyendo explícitamente la zona de los Polígonos Industriales, se ha hecho necesario contrastar el precio de mercado actual de los locales en dicho municipio con otras fuentes de información, arrojando un resultado del precio a pagar por metro cuadrado para los locales en Marbella entre 11€ y 15€ IVA excluido, para

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA LUISA GARCIA RUIZ	22/07/2020	PÁGINA 3/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmQEPX6UPPX9UZDKWTDS4MLUBY8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

locales en estado DISPONIBLE. Se considera estado de DISPONIBLE aquellos locales terminados, disponibles y en las condiciones necesarias para su inmediata ocupación y uso por parte del SAE en el momento de la formalización del contrato de arrendamiento.

Según el estado en que se encuentren los inmuebles que puedan ser objeto de arrendamiento, los precios máximos serán los siguientes:

- **TERMINADO SIN USO:** Se hace referencia a locales o inmuebles terminados pero necesitados de obras de reforma. En este caso el precio que se establece es de 9,75€ IVA excluido, resultado de reducir en un 35% el precio máximo mensual por metro cuadrado establecido anteriormente para inmuebles en estado DISPONIBLE (15€/m²): el precio máximo mensual (IVA no incluido) establecido para los inmuebles en este estado se establece en 7.088,25€. En base a lo anterior, en función de la duración inicial del contrato (60 meses), el precio máximo de licitación asciende a la cantidad 425.295,00€ más 89.311,95€ de IVA (21%), lo que supone un total de 514.606,95€. Dicho importe incluye además los gastos mensuales de comunidad y todos los tributos, tasas y cánones de cualquier índole que sean de aplicación, excepto los correspondientes a los consumos de suministros como agua y electricidad que serán a cargo del Servicio Andaluz de Empleo.

- **EN BRUTO:** Se hace referencia a inmuebles o locales con estructura en bruto necesitado de obras mayores y/o estructurales y de adecuación para su uso final e incluso de legalización de las instalaciones para su uso público. En este caso el precio por m² se establece en 7,5€ IVA excluido, resultado de reducir en un 50% el precio máximo mensual por metro cuadrado establecido anteriormente para inmuebles en estado DISPONIBLE (15€/m²). El precio máximo mensual (IVA no incluido) establecido para los inmuebles en este estado se establece en 5.452,50€. En base a lo anterior, en función de la duración inicial del contrato (60 meses), el precio máximo de licitación asciende a la cantidad de 327.150,00€ mas 68.701,50€ de IVA, lo que supone un total de 395.851,50€. Dicho importe incluye además los gastos mensuales de comunidad y todos los tributos, tasas y cánones de cualquier índole que sean de aplicación, excepto los correspondientes a los consumos de suministros como agua y electricidad que serán a cargo del Servicio Andaluz de Empleo.

Estado Inmueble	Precio máx/m²	M² Máximos	Importe mensual	PBL*	IVA	TOTAL
Terminado sin uso	9,75€	727	7.088,25€	425.295,00€	89.311,95€	514.606,95€
En bruto	7,50€	727	5.452,50€	327.150,00€	68.701,50€	395.851,50€

*PBL: Presupuesto Base de Licitación

1. TIPO DE CONTRATO Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

De acuerdo con lo previsto en el art. 84.2 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y art. 176.2 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los contratos se adjudicarán con respecto a los principios de publicidad y concurrencia.

Según se establece en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que ha de regir la licitación, el procedimiento de adjudicación elegido es el procedimiento abierto por ser de interés para la Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo en Málaga para dar las máximas posibilidades de concurrencia a licitadores.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA LUISA GARCIA RUIZ	22/07/2020	PÁGINA 4/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmQEPX6UPPX9UZDKWTDS4MLUBY8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Se requiere, por razones de interés público, la declaración de urgencia en la tramitación del expediente, conforme a lo dispuesto en el art. 119 de LCSP, debido a que la financiación de dicho expediente está acogida a una subvención para la renovación de instalaciones en oficinas de empleo con personal del Servicio Público de Empleo Estatal, de acuerdo con la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y su Reglamento de desarrollo, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, concedida mediante resolución de la Dirección General del Servicio Público de Empleo Estatal, de fecha 16 de octubre de 2018, para la renovación o rehabilitación del Centro de Empleo de Marbella, en base a la Orden ESS/763/2016, de 5 de abril, estableciendo dicha Orden ensu artículo 5 que: "El plazo de ejecución de las obras a realizar no superará dos años a contar desde la fecha de concesión de la respectiva subvención".

PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato será de 60 meses (5 años), desde la formalización del mismo o, en su caso, desde la fecha de finalización del período de carencia reflejado en el contrato, de acuerdo con los Pliegos.

Finalizado el plazo pactado para la duración inicial del contrato, el arrendamiento se prorrogará por sucesivos períodos de hasta un año de duración. En caso contrario deberá realizarse comunicación escrita de la parte ARRENDATARIA indicándole a la parte ARRENDADORA su voluntad de no prorrogar el contrato, con una antelación mínima de tres meses a la fecha del vencimiento del plazo mínimo pactado o del de la correspondiente prórroga.

En el caso de inmuebles objeto de arrendamiento en estado en bruto o terminado sin uso en los que el SAE haya llevado a cabo obras estructurales o de adecuación con posterioridad a la formalización del contrato de arrendamiento tendentes a habilitar el local para la prestación del servicio público, el arrendador se compromete salvo causa de fuerza mayor o incumplimiento contractual por parte del SAE, a mantener la vigencia del contrato de arrendamiento mediante sucesivas prórrogas anuales a partir del vencimiento del plazo inicial de contratación, durante un mínimo de 12 años, incluyendo la vigencia inicial del contrato, y siempre que no mediase comunicación escrita de la parte ARRENDATARIA indicándole a la parte ARRENDADORA su voluntad de no prorrogar el contrato y ello durante dicho periodo.

Para la situación de estado de local "TERMINADO SIN USO" se establece un periodo de carencia mínimo de 3 meses desde la puesta a disposición del inmueble por el adjudicatario, periodo en el que no se devengará renta y a partir del cual comenzará el plazo de arrendamiento.

Para la situación de estado de local "EN BRUTO" se establece un periodo de carencia mínimo de 6 meses desde la puesta a disposición del inmueble por el adjudicatario, periodo en el que no se devengará renta y a partir del cual comenzará el plazo de arrendamiento.

No obstante, los licitadores podrán aumentar este período en sus ofertas, valorándose conforme a lo establecido en el Anexo VI del PCAP.

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Para la valoración de las ofertas presentadas se tendrán en cuenta criterios de adjudicación ponderables en función de un juicio de valor y criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA LUISA GARCIA RUIZ	22/07/2020	PÁGINA 5/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmQEPX6UPPX9UZDKWTDS4MLUBY8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

A. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR.

La puntuación a otorgar por este apartado estará comprendida entre un mínimo de 0 puntos y un máximo de **45 puntos**.

1. Características del inmueble: máximo 35 puntos

Grado de flexibilidad del espacio para admitir diversas distribuciones en la ubicación de los puestos de trabajo y existencia de diferentes áreas o estancias especificadas en el PPT.	De 0 a 5 puntos
Existencia de acceso independiente a los locales o fincas que ocupe la Oficina de Empleo o posibilidades de adecuación funcional que lo faciliten.	De 0 a 5 puntos
La amplitud de crujías y la existencia de iluminación y ventilación natural.	De 0 a 3 puntos
Ausencia de elementos arquitectónicos (huecos de escaleras, entrada a portales de edificios, patios comunitarios, columnas, etc.) que contribuyan a una distribución irregular del perímetro del inmueble y obliguen al desaprovechamiento de espacio físico para evitar dichos elementos arquitectónicos.	De 0 a 2 puntos
Existencia de instalaciones (climatización, contra incendios, iluminación,..) y elementos constructivos (despachos, salas de reuniones, cuarto de servidores, archivos,..) en buen estado que permitan una disminución de las actuaciones de adaptación del local a las condiciones de uso requeridas y una menor inversión económica.	De 0 a 10 puntos
Superficie del local en la misma cota, alineación y rasante a la acera o vía.	De 0 a 10 puntos

2. Localización del inmueble en zona preferente: máximo 10 puntos

Inmueble situado en zona de fácil aparcamiento: máximo 4 puntos

Inmueble situado en zona con facilidad de acceso rodado y peatonal, especialmente en transporte público: máximo 6 puntos

No obstante lo anterior, los inmuebles situados en los polígonos industriales o fuera del núcleo urbano, serán excluidos.

Umbral mínimo de puntuación para continuar en el proceso selectivo: **20 puntos**

B. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS.

La puntuación a otorgar en este apartado estará comprendida entre un mínimo de 0 puntos y un máximo de **55 puntos**

1. Valoración de la proposición económica: máximo 30 puntos

Las ofertas tendrán la puntuación que les corresponda de acuerdo con un criterio de proporcionalidad. Estos valores se verán afectados por un coeficiente de adaptación a fin de equiparar las ofertas presentadas por locales en estado EN BRUTO, con un precio máximo de licitación por metro cuadrado inferior, con las ofertas presentadas de locales en estado TERMINADO SIN USO. La mínima puntuación (0 puntos) la obtendrá la oferta económica que coincida con el presupuesto base de licitación.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA LUISA GARCIA RUIZ	22/07/2020	PÁGINA 6/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmQEPX6UPPX9UZDKWTDS4MLUBY8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de la puntuación (X) de cada oferta económica (Of) admitida:

$$X = \left[Máx \times \frac{(P_L - Of)}{(P_L - Of_{MB})} \right] \times C_A$$

siendo,

Máx = *Puntuación máxima de la proposición económica*

P_L = *Presupuesto de Licitación (en euros)*

Of = *Oferta económica de la empresa (en euros)*

Of_{MB} = *Oferta más baja de las presentadas, independientemente del estado del local (en euros)*

C_A = *Coeficiente de adaptación: 0,7 para local en BRUTO, 1 para local TERMINADO SIN USO*

2. Metros adicionales, ofertados sobre la superficie construida establecida como mínima en el PPT, sin coste adicional: máximo 5 puntos

Se otorgará la máxima puntuación a la oferta que ofrezca, sin repercusión económica, mayor número de metros cuadrados construidos adicionales integrados en el inmueble objeto del arrendamiento, sobre la superficie construida mínima indicada en el PPT, otorgándose al resto de las ofertas la puntuación mediante proporcionalidad directa.

Se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de la puntuación (X) de cada oferta:

$$X = Máx \times \frac{SOf}{SOf_{Máx}}$$

siendo,

Máx = *Puntuación máxima para este apartado*

SOf = *Superficie ofertada (en metros cuadrados construidos)*

$SOf_{Máx}$ = *Mayor Superficie ofertada de las presentadas (en metros cuadrados construidos)*

3. Ampliación periodo de carencia: máximo 20 puntos

Ampliación de 3 meses sobre periodo mínimo ..... 5 puntos

Ampliación de 6 meses sobre periodo mínimo ..... 10 puntos

Ampliación de 12 meses sobre periodo mínimo ..... 20 puntos

OTROS REQUISITOS

Teniendo en cuenta el Pliego de Prescripciones Técnicas y el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige en cada expediente de contratación de arrendamiento de inmuebles, serán de obligado cumplimiento los siguientes puntos (requisitos mínimos para continuar el proceso selectivo):

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA LUISA GARCIA RUIZ	22/07/2020	PÁGINA 7/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmQEPX6UPPX9UZDKWTDS4MLUBY8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Serán excluidas las ofertas que comprendan locales fuera de la zona establecida en el PPT.
- No serán considerados aquellos locales con una única fachada a la vía pública o espacio abierto, en los que exista una distancia superior a 25 metros entre dicha fachada y cualquier otro punto del local.
- La superficie útil del local ofertado no podrá ser inferior a 575 m² según lo especificado en el PPT.
- Serán excluidos los locales ofertados que no cumplan el CTE y sus DB que lo desarrollan, REBT, RITE y sus ITC complementarias, y según en el estado de terminación o de uso en que se vaya a proceder a la formalización del contrato, la Ley 31/95 de Prevención de Riesgos Laborales, con sus decretos que la desarrollan, el Decreto 293/2009 de accesibilidad, así como toda la normativa municipal de obligado cumplimiento.
- Según cual sea el estado de uso en que se vaya a proceder a la formalización del contrato de arrendamiento del local objeto de licitación, éste se encontrará en las condiciones necesarias de acuerdo al estado y/o terminaciones que se oferta por parte del arrendatario, en el momento de la formalización del contrato de arrendamiento. En el momento de la puesta a disposición del inmueble, este deberá encontrarse en las condiciones necesarias y con los requerimientos previstos en el Pliego de Prescripciones Técnicas.
- Cumplir el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que ha de regir la licitación del contrato.

IMPUTACIÓN PRESUPUESTARIA

El importe del arrendamiento objeto de contratación se hará efectivo con cargo a la siguiente aplicación presupuestaria en el caso de locales en situación TERMINADO SIN USO:

APLICACIÓN PRESUPUESTARIA	IMPORTE
1039182965/32L/20200/29 S0667	85.767,82 €
1039180000/32L/20200/29	428.839,13 €

El importe del arrendamiento objeto de contratación se hará efectivo con cargo a la siguiente aplicación presupuestaria en el caso de locales en situación EN BRUTO:

APLICACIÓN PRESUPUESTARIA	IMPORTE
1039182965/32L/20200/29 S0667	65.975,25 €
1039180000/32L/20200/29	329.876,25 €

Málaga, a fecha de la firma electrónica

LA SECRETARIA PROVINCIAL

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA LUISA GARCIA RUIZ	22/07/2020	PÁGINA 8/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmQEPX6UPPX9UZDKWTDS4MLUBY8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	