PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR EN LA CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA SEDE DE LA OFICINA DEL SERVICIO ANDALUZ DE EMPLEO EN MARBELLA MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO

Expediente: **MA-AL-02/2020 C.E. MARBELLA**

Titulo: **ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA SEDE DEL CENTRO DE EMPLEO DEL SERVICIO ANDALUZ DE EMPLEO EN MARBELLA**

Localidad: **MÁLAGA**

Código CPV: **70310000-7 Servicios de alquiler o venta de edificios**

Este pliego ha sido informado por la Asesoría Jurídica de Málaga el día 7 de agosto de 2020 (n° de informe: 2020/123), el día 8 de octubre de 2020 (n.° de informe: 2020/142) y el día 11 de noviembre de 2020 (n.° de informe: 2020/169).

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 1/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ÍNDICE

I. ELEMENTOS DEL CONTRATO

1. Objeto.
2. Régimen Jurídico.
3. Presupuesto, existencia de crédito y revisión de la renta.
4. Procedimiento y forma de adjudicación.
5. Capacidad para presentar ofertas y contratar.
6. Publicidad.

II. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

7. Presentación de las proposiciones: Medio, plazo y forma de presentación de ofertas.
   7.1. Presentación de las proposiciones.
   7.1. Medio y plazo de presentación de las proposiciones.
   7.3. Forma de presentación de las proposiciones.
8. Selección del contratista y adjudicación.
   8.1. Recepción de documentación.
   8.2. Comisión Técnica.
   8.3. Certificación y calificación de documentos en el procedimiento abierto.
   8.4. Apertura sobre electrónico nº 2 e informe técnico de valoración de los criterios de adjudicación cuya ponderación dependa de un juicio de valor.
   8.5. Acto de apertura de proposiciones del sobre electrónico nº 3.
   8.6. Clasificación de las proposiciones.
   8.7. Adjudicación del contrato.
9. Formalización del contrato.

III. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

10. Duración del contrato
11. Régimen de pagos y gastos y factura electrónica
12. Ejecución del contrato.
13. Modificación del contrato.
14. Resolución y desistimiento del contrato.
15. Derechos y obligaciones de las partes
16. Inscripción Registral
17. Jurisdicción y prerrogativas de la Administración.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 2/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

IV. ANEXOS

ANEXO I: CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL OBJETO DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO

ANEXO II-A: SOBRE ELECTRÓNICO N°1: DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LOS REQUISITOS PREVIOS.

ANEXO II-B: SOBRE ELECTRÓNICO N°2: CRITERIOS A VALORAR MEDIANTE JUICIO DE VALOR

ANEXO II-C: SOBRE ELECTRÓNICO N°3: DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN A VALORAR MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS

ANEXO III: DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL OBJETO DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO

ANEXO IV: CERTIFICACIÓN DE NO ESTAR INCURSA/O EN INCOMPATIBILIDAD PARA CONTRATAR

ANEXO V: MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA DEL "ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA SEDE DE LA OFICINA DEL SERVICIO ANDALUZ DE EMPLEO EN MARBELLA - MÁLAGA", OBJETO DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO

ANEXO VI: CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y BAREMOS DE VALORACIÓN

ANEXO VII: MODELO DE CONTRATO

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 3/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR EN LA CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA SEDE DEL CENTRO DE EMPLEO DEL SERVICIO ANDALUZ DE EMPLEO EN MARBELLA - MÁLAGA, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO.

I. ELEMENTOS DEL CONTRATO

1.- OBJETO.

1.1.- El presente Pliego tiene por objeto el arrendamiento de un inmueble para sede administrativa del Centro de Empleo del Servicio Andaluz de Empleo en MARBELLA - MÁLAGA

1.2.- La definición de las características que ha de reunir el local son las siguientes, a parte de lo indicado en el Pliego de Prescripciones Técnicas (en adelante PPT):

1.2.1 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 Polígonos Industriales.

1.2.2 SUPERFICIE.

En función de la superficie útil mínima (575 m²) se estima una superficie construida mínima de 661 m² (superficie útil orientativa incrementada en un 15%). La superficie del local no excederá en mas de un 10% la superficie útil:

- Máximo 633 m² útiles, que equivalen a 727 m² construidos. Dicha superficie será la que sirva de referencia para establecer el precio máximo del contrato (m² construidos x €/m²)
- Mínimo 575 m² útiles, que equivalen a 661 m² construidos.

No obstante, se podrán admitir locales con superficie máxima superior a la establecida con anterioridad (727 m²) sin que ello pueda suponer, en ningún caso, coste económico para el SAE.

El inmueble deberá reunir las características y condiciones de idoneidad legalmente establecidas al efecto y las contenidas en el PPT.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO.

2.1.- El arrendamiento de bienes inmuebles a que se refiere el presente Pliego es contrato privado de la Administración, y como tal se regirá:

a) En cuanto a la preparación, competencia y adjudicación, por la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LPCAA) y el 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 (RPCAA), así como por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y su Reglamento de desarrollo, por la remisión que a la normativa estatal realiza la Disposición Transitoria 3ª de la LPCAA y por el carácter básico de alguna de sus disposiciones (conforme a lo señalado en su Disposición Final 2ª). Resultando de aplicación, en su defecto, las Secciones 1.ª y 2.ª del Capítulo I del Título I del Libro Segundo de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público con carácter general, y por sus disposiciones de desarrollo,

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 4/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, las normas de derecho privado, según corresponda por razón del sujeto o entidad contratante.

b) En cuanto a sus efectos, modificación y extinción, por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), el R.D.7/2019 de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler y demás disposiciones de Derecho Privado que sean de aplicación.

2.2.- El presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP), el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT) y demás documentos anexos, revestirán carácter contractual.

En caso de discordancia entre este Pliego y cualesquiera otros documentos contractuales, prevalecerá el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares como regulador de los derechos y obligaciones de los licitadores y adjudicatario.

2.3.- El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos, de los documentos anejos que forman parte del mismo o de las instrucciones, condiciones o normas de toda índole promulgadas por la Administración que puedan tener aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al arrendador de la obligación de su cumplimiento.

3.- PRESUPUESTO, EXISTENCIA DE CRÉDITO Y REVISIÓN DE LA RENTA.

3.1.- El precio máximo por metro cuadrado construido y mes a pagar por el arrendamiento, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.) y demás tributos según Ley, figura en el apartado correspondiente del Cuadro Resumen de Características adjunto al presente Pliego (Anexo I).

Con la finalidad de establecer el precio del m² 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, junto con otras fuentes de información.

Del resultado de la búsqueda se ha obtenido un precio medio por m² y mes de 15 € IVA excluido, para 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).
- **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 7,50 € IVA excluido, resultado de reducir en un 50% el precio máximo mensual por metro cuadrado establecido anteriormente para inmuebles en estado DISPONIBLE (15 €/m²).

Se establece como punto de partida, el precio máximo a pagar en el caso de local en situación TERMINADO SIN USO siendo este precio, (excluido IVA e incluidos gastos de comunidad) por m² de 9,75 €/m² resultado de reducir en un 35% el precio máximo mensual por metro cuadrado establecido anteriormente para inmuebles en estado DISPONIBLE (15 €/m²). La superficie útil mínima o necesaria del local se estima en 575 m² no pudiendo exceder en mas de un 10% dicha superficie (633 m²). Teniendo en cuenta esto, la superficie mínima construida del local será

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 5/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

de 661 m² (superficie útil mínima incrementada en 15%), y la máxima será de 727 m² construidos, que será la que sirva de referencia para establecer el precio máximo del contrato, resultando el importe máximo mensual a pagar por el local de 7.088,25 €/mes (IVA excluido)

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

El precio del contrato se establece, para la situación de estado del local "TERMINADO SIN USO", en función de la duración fijada para el arrendamiento (60 meses), superficie máxima construida estimada (727 m^2), y como partida independiente, el Impuesto sobre Valor Añadido. Por lo tanto, el precio máximo de licitación asciende a la cantidad de 425.295,00 €, más 89.311,95 € de IVA (21%), lo que supone un total de 514.606,95 €.

Existe el crédito preciso para atender las obligaciones económicas que se deriven para la Administración del cumplimiento del contrato, sin perjuicio del supuesto contemplado en el apartado 3.6.

El órgano administrativo con competencia en materia de contabilidad pública es la Intervención General de la Junta de Andalucía.

3.2.- 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.

3.3.- A todos los efectos se entenderá que las ofertas presentadas por los licitadores comprenden la parte proporcional de los servicios y gastos ordinarios comunes, imputables al local ofertado cuando el edificio esté en Régimen de Propiedad Horizontal. Asimismo, deberá contener una partida que contenga el importe del IVA correspondiente a la oferta presentada, según determina el art. 25.1 del Reglamento del mismo, aprobado por el Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, y los demás tributos que sean de aplicación conforme a la Ley.

3.4.- El precio de adjudicación del contrato de arrendamiento será el que resulte como producto de la renta mensual ofertada, por la duración establecida inicialmente para dicho contrato, que se establece en el Anexo I

3.5.- En el supuesto de que el expediente de gastos se tramite anticipadamente, se hará constar esta circunstancia en el Anexo I, y la adjudicación estará sometida a la condición suspensiva de existencia de crédito adecuado y suficiente para financiar las obligaciones derivadas del contrato, en el ejercicio correspondiente (art. 117 LCSP).

3.6.- Podrán adquirirse compromisos de gastos de carácter plurianual en los términos previstos en el art. 40 del Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3.7.- Una vez finalizado el plazo de duración inicial del contrato y con motivo de las sucesivas prórrogas a que hubiese lugar, la renta que se satisfaga no podrá ser objeto de revisión anual, tal y como acuerda el el articulo 4.6 de la Ley 2/2015 de 30 de marzo.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 6/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

4.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

El arrendamiento del local se adjudicará por procedimiento abierto, atendiendo a los principios de publicidad y concurrencia, en cumplimiento con lo establecido en el art. 84.2 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma, y en el 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 y de los arts. 131 y siguientes del LCSP . Todo ello de conformidad con lo previsto en la disposición I de la Resolución de 12 de febrero de 1997 de la Dirección General de Patrimonio, por la que se dictan Instrucciones en materia de arrendamientos.

5.- CAPACIDAD PARA PRESENTAR OFERTAS Y CONTRATAR.

Podrán presentar ofertas y contratar con la Administración, toda persona física o jurídica, española o extranjera, que tenga plena capacidad de obrar de acuerdo con lo previsto en el Código Civil o supla ésta en la forma legalmente prevista en Derecho, salvo que concurran en ella las prohibiciones previstas en el art. 71 de la LCSP.

Los empresarios que concurran agrupados en uniones temporales quedarán obligados solidariamente, y deberán nombrar un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar para cobros y pagos de cuantía significativa.

Cuando dos o más empresas presenten ofertas conjuntas de licitación, constituyendo unión temporal, cada una acreditará su capacidad, personalidad y representación, debiendo indicar los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriben, el porcentaje de participación de cada uno de ellos, y designar la persona o entidad que durante la vigencia del contrato ha de ostentar la plena representación de todos ante la Administración.

Solo en caso de que el contrato de arrendamiento sea adjudicado a la unión temporal, deberá ésta acreditar la constitución de la misma.

6.- PUBLICIDAD

El órgano de contratación anunciará la licitación del contrato en el perfil del contratante de acuerdo con lo establecido en el artículo 63 Y 135 de la LCSP, en el Decreto 39/2011 y en la Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de 16 de junio de 2008, por la que se regula el perfil de contratante de los órganos de contratación de la Administración de la Junta de Andalucía y sus entidades instrumentales, así como en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 157 y 177 del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Los gastos derivados de publicación correrán a cargo del adjudicatario del contrato.

En el perfil de contratante del órgano de contratación se publicará la composición de la Mesa de contratación, la adjudicación, la formalización del contrato y el plazo en que debe procederse a la misma, así como cualquier otro dato e información referente a su actividad contractual, de acuerdo con lo establecido en el 63 de la LCSP y en la Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de 16 de junio de 2008, por la que se regula el perfil de contratante de los órganos de contratación de la Administración de la Junta de Andalucía y sus entidades instrumentales.

El acceso al perfil de contratante se efectuará a través de la Plataforma de Contratación de la Junta de Andalucía, indicada en el Anexo I del presente pliego.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 7/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

II. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

7.-PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES, MEDIOS y PLAZOS DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS.

7.1. Presentación de las proposiciones:

El órgano de contratación anunciará la licitación del contrato en el perfil del contratante de acuerdo con lo dispuesto en los artº 63 y 135 de la Ley de Contratos del Sector Público, así como en el BOJA, artículo 157 del Reglamento de Patrimonio, en virtud de lo indicado en los artículo 157 y 177 del Reglamento de Patrimonio de Andalucía, aprobado por Decreto 276/1987, de 11 de noviembre

La presentación de la proposición supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones de este pliego y del pliego de prescripciones técnicas, sin salvedad o reserva alguna.

7.2. Medio y plazo de presentación de las proposiciones:

Las proposiciones, junto con la documentación preceptiva, se presentarán únicamente por medios electrónicos a través de SiREC-Portal de Licitación Electrónica dentro del plazo señalado en el anuncio realizado en el perfil del contratante del órgano de contratación y en BOJA. No se admitirán las proposiciones presentadas por medios no electrónicos ni tampoco las presentadas fuera de plazo.

Las personas licitadoras deberán estar registradas en el Sistema de Información de Relaciones Electrónicas en materia de Contratación, SiREC-Portal de Licitación Electrónica (en adelante SiREC-Portal de Licitación Electrónica), según las especificaciones recogidas en el Manual de servicios de licitación electrónica SiREC-Portal de Licitación Electrónica publicado en el siguiente enlace: https://juntadeandalucia.es/temas/contratacion-publica/perfiles-licitaciones/licitacion-electronica.html

El registro en el SiREC-Portal de Licitación Electrónica requiere el alta de usuario en la dirección electrónica habilitada de la Junta de Andalucía para la práctica de las notificaciones electrónicas que deriven del presente procedimiento de adjudicación. Las notificaciones electrónicas estarán disponibles en el servicio de notificaciones "Expediente de contratación Junta de Andalucía" de la entidad de emisora "Contratación de la Junta de Andalucía".

De conformidad con el apartado primero, letra h) de la disposición adicional decimosexta de la LCSP, el envío por medios electrónicos de las ofertas podrá hacerse en dos fases, transmitiendo primero la huella electrónica de la oferta, con cuya recepción se considerará efectuada su presentación a todos los efectos, y después la oferta propiamente dicha en un plazo máximo de 24 horas a contar desde la presentación de la huella electrónica. De no efectuarse esta segunda remisión en el plazo indicado, se considerará que la oferta ha sido retirada. Se entiende por huella electrónica de la oferta el conjunto de datos cuyo proceso de generación garantiza que se relacionan de manera inequívoca con el contenido de la oferta propiamente dicha, y que permiten detectar posibles alteraciones del contenido de esta garantizando su integridad. Las copias electrónicas de los documentos que deban incorporarse al expediente, deberán cumplir con lo establecido a tal efecto en la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común, surtiendo los efectos establecidos en la misma.

Transcurridos, no obstante, diez días naturales desde el día de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación sin haberse recibido la proposición, ésta en ningún caso será admitida.

7.3. Forma de presentación de las proposiciones:

Las personas licitadoras deberán confeccionar y presentar tres sobres electrónicos, señalados con los números 1, 2 y 3, a través de SiREC-Portal de licitación electrónica. Previamente a su presentación, se procederá a la validación de su contenido mediante un proceso de firma electrónica que garantice su integridad y confidencialidad.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 8/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

La documentación a aportar se encuentra detallada en los Anexos II-A, II-B y II-C del presente Pliego

Los documentos a incorporar en el sobre electrónico n.º 1 se aportarán conforme a las indicaciones que constan en el Manual de servicios de licitación electrónica SiREC-Portal de Licitación Electrónica, siguiendo la numeración que se especifica en los Anexos II-A, II-B y II-C.

Toda la documentación de las proposiciones presentadas deberá venir en castellano. La documentación redactada en otra lengua deberá acompañarse de la correspondiente traducción oficial al castellano.

8. SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y ADJUDICACIÓN.

8.1. Mesa de contratación

El órgano de contratación estará asistido por una Mesa de contratación designada por él mismo, para la calificación y valoración de las ofertas, cuya composición se publicará en su perfil de contratante con una antelación mínima de siete días con respecto a la reunión que celebrará la Mesa para la apertura del sobre electrónico n º 1.

8. 2. Comisión Técnica

En su caso, podrá ser designado un comité de personas expertas o de una Comisión técnica de apoyo a la Mesa de adjudicación, encargada de elaborar los correspondientes informes técnicos en relación con la documentación contenida en el sobre electrónico nº 2 referida a criterios a valorar mediante un juicio de valor.

Asimismo, la Mesa de adjudicación podrá solicitar, antes de formular su propuesta, cuantos informes técnicos considere precisos. Igualmente, podrán solicitarse estos informes cuando sea necesario verificar que las ofertas cumplen con las especificaciones técnicas del pliego.

8.3. Certificación y calificación de documentos en el procedimiento abierto.

Reunida la Mesa de contratación en el día y hora señalados, la presidencia ordenará la apertura del sobre electrónico n.º 1. A continuación, la Mesa calificará la documentación recibida. Si observase defectos u omisiones subsanables en la documentación del sobre electrónico nº 1, lo comunicará por medios electrónicos a través de SiREC-Portal de licitación electrónica y lo hará público a través del perfil de contratante del órgano de contratación, concediéndose un plazo de tres días naturales para que las personas licitadoras los corrijan o subsanen presentando la documentación que proceda a través del SiREC-Portal de licitación electrónica, bajo apercibimiento de exclusión definitiva de la persona licitadora si en el plazo concedido no procede a la subsanación de dicha documentación..

Posteriormente se reunirá la Mesa de contratación para adoptar el oportuno acuerdo sobre la admisión definitiva de las personas licitadoras.

Se considera requisito previo para ser admitido a la licitación que el local ofertado alcance la superficie útil mínima exigida (575 m²). Serán excluidas, en cualquier momento o fase de la licitación, aquellas ofertas respecto a las cuales se compruebe por cualquier medio, que no cumplen con dicho requisito.

El licitador deberá aportar una declaración responsable relativa a las características del local, en la que se señale que el local cumple con las previsiones establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas. Si el local no se ajusta a las características exigidas, la oferta quedará excluida de la licitación.

Se entenderá como superficie útil máxima, la superficie útil considerada como mínima o necesaria establecida en el PPT, incrementada en un 10%. No serán rechazadas las propuestas que excedan la superficie útil máxima (633 m^2), siempre que ese exceso no suponga coste alguno para el Servicio Andaluz de Empleo.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 9/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

8.4. Apertura sobre electrónico nº 2 e informe técnico de valoración de los criterios de adjudicación cuya ponderación dependa de un juicio de valor.

Una vez adoptado el acuerdo sobre admisión definitiva de las personas licitadoras, se reunirá la Mesa de contratación y se indicará el resultado de la calificación de los documentos presentados, con expresión de las proposiciones admitidas, de las rechazadas y causa o causas de inadmisión de estas últimas procediendo, en su caso, a la apertura del sobre electrónico nº 2 de las personas licitadoras admitidas, en un plazo que en el procedimiento abierto no será superior a veinte días a contar desde la fecha de finalización del plazo para presentar las ofertas. El día señalado para la celebración de dicho acto público se publicará en el perfil de contratante del órgano de contratación.

Posteriormente la Mesa de contratación remitirá a la Comisión Técnica, preferentemente por medios electrónicos, la documentación del citado sobre, a fin de que por ésta se realice la valoración de los criterios de adjudicación cuya ponderación dependa de un juicio de valor, establecidos en el Anexo VI apartado A, donde también se expresará, en su caso, el umbral mínimo de puntuación exigido al licitador para continuar en el proceso selectivo..

Los técnicos del órgano de contratación realizarán una visita al local ofertado a fin de examinar y comprobar los datos de la proposición.

Una vez realizado el estudio de las distintas ofertas según los criterios indicados, por los servicios técnicos correspondientes, se elaborará un informe en el que se expresará la valoración y evaluación obtenida por los licitadores en cada uno de los criterios, cuya cuantificación dependa de un juicio de valor contenidos en el Anexo VI apartado A, y clasificará las proposiciones presentadas por orden decreciente. Este informe, junto con la documentación, se elevará a la Mesa de contratación.

En los restantes supuestos, la valoración se efectuará directamente por la Mesa de Contratación, si interviene, o por el órgano de contratación en caso contrario.

No serán rechazadas las propuestas que excedan la superficie útil máxima (633 m^2), siempre que ese exceso no suponga coste alguno para el Servicio Andaluz de Empleo.

8.5. Acto de apertura de proposiciones del sobre electrónico n º 3:

Por la presidencia de la Mesa de contratación, en el día y hora señalado en el anuncio de licitación y en el perfil de contratante del órgano de contratación. se procederá a manifestar el resultado de la ponderación asignada al criterio dependiente de un juicio de valor.

Cuando un licitador no alcance los umbrales mínimos de puntuación que se hayan exigido, en su caso, en el Anexo VI, no podrá continuar en el procedimiento de contratación.

A continuación se realizará la apertura del sobre electrónico nº 3, de aquellas empresas que continúen en el procedimiento.

8.6. Clasificación de las proposiciones

La Mesa de Contratación, clasificará por orden decreciente las proposiciones presentadas atendiendo a los criterios de adjudicación señalados en el presente pliego.

Serán excluidas las proposiciones cuyo importe supere el precio máximo del contrato, presupuesto de licitación, o precio máximo mensual del contrato, especificado en Anexo I, independientemente de la superficie del local ofertado, incluso en el caso de que éste supere ampliamente la superficie requerida.

En el caso de que dos o más proposiciones se encuentren igualadas, como las más ventajosas desde el punto de vista de los criterios que sirven de base para la adjudicación, tendrán preferencia, siempre que hayan presentado la documentación acreditativa, cualesquiera de las siguientes empresas:

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 10/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Empresas con trabajadores con discapacidad.
- Sociedades Cooperativas Andaluzas de trabajo asociado y las de segundo o ulterior grado que las agrupen.
- Empresas que tengan la marca de excelencia o desarrollen medidas destinadas a lograr la igualdad de oportunidades.

Si aún así persistiera la igualdad entre las proposiciones, o si ninguna de las empresas tiene preferencia conforme al párrafo anterior, se considerará como la oferta económicamente más ventajosa aquélla que obtenga una mayor puntuación en el criterio de adjudicación que tenga mayor peso en la ponderación de los mismos, prevaleciendo, en caso de empate en la ponderación, los criterios evaluables de forma automática sobre los que dependen de un juicio de valor. Y en el caso de que continuara la igualdad, se procederá a la realización de un sorteo.

La Mesa de contratación, una vez valorados los criterios de adjudicación evaluables mediante la aplicación de fórmulas de conformidad con el Anexo VI y visto, en su caso, el informe técnico de valoración de los criterios de adjudicación cuya ponderación dependa de un juicio de valor, procederá a formular la correspondiente propuesta de adjudicación al órgano de contratación.

8.7. Adjudicación del contrato.

Una vez aceptada la propuesta de la Mesa por el órgano de contratación, los servicios correspondientes requerirán por medios electrónicos a través de SiREC-Portal de Licitación Electrónica a la persona licitadora que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa, para que, dentro del plazo de 10 días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación que se detalla a continuación:

A) OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

- Certificación positiva, expedida por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias o declaración responsable de no estar obligado a presentarlas. Esta certificación podrá obtenerse en la forma establecida en el Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.

- Certificación positiva, expedida por la Administración Tributaria de la Junta de Andalucía, justificativa de la inexistencia con la Administración Autonómica de deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo o, en el caso de contribuyentes contra los que no proceda la utilización de la vía de apremio, deudas no atendidas en período voluntario.

B) OBLIGACIONES CON LA SEGURIDAD SOCIAL

- Certificación positiva, expedida por la Tesorería Territorial de la Seguridad Social, de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social, o declaración responsable de no estar obligado a presentarlas.

C) IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

- Justificante de estar dado de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas y al corriente en el pago del mismo, aportando al efecto copia de la carta de pago del último ejercicio, a la que se acompañará una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto. En caso de estar exento de este impuesto presentarán declaración justificativa al respecto.

Las circunstancias establecidas en las letras A), B) y C) anteriores podrán también acreditarse mediante la aportación del certificado expedido por el Registro de Licitadores que acredite los anteriores. El referido certificado se expedirá electrónicamente.

A efectos de la expedición de estas certificaciones, se considerarán que las empresas se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social cuando las deudas estén aplazadas, fraccionadas o se hubiera acordado su suspensión con ocasión de la impugnación de las correspondientes liquidaciones o deudas.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 11/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

La persona licitadora que haya presentado la mejor oferta presentará copia electrónica, sea auténtica o no, de la documentación requerida, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 28.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. En todo caso la persona licitadora será responsable de la veracidad de los documentos que presente.

No obstante, cuando la empresa no esté obligada a presentar las declaraciones o documentos indicados en el presente pliego, se acreditará esta circunstancia mediante declaración responsable. De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas

Una vez recibida la documentación requerida al licitador que presentó la oferta económicamente más ventajosa, la Mesa de Contratación la examinará y valorará. El órgano de contratación le adjudicará el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes.

La resolución de adjudicación deberá ser motivada y será notificada directamente al adjudicatario y a los restantes licitadores y, simultáneamente, se publicará en el perfil de contratante del órgano de contratación. La notificación se realizará por medios electrónicos y deberá contener, en todo caso, la información necesaria que permita a las personas interesadas en el procedimiento interponer, conforme a los dispuesto en los artículos 112 y siguientes de la Ley 39/2015, recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación.

En todo caso, en dicha notificación y en el perfil de contratante se indicará el plazo en que debe procederse a la formalización del contrato.

Cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada por la Mesa de contratación deberá motivar su decisión.

No podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego.

Cuando para la adjudicación del contrato deban tenerse en cuenta una pluralidad de criterios, el plazo máximo para efectuar la adjudicación será de dos meses a contar desde la apertura de las proposiciones, salvo que se indique otro en el Anexo I.

El órgano de contratación podrá, siempre antes de proceder a la adjudicación, renunciar a la ejecución del contrato por razones de interés público debidamente justificadas en el expediente, o desistir del procedimiento de adjudicación en caso de haberse producido una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación.

9. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

Antes de la formalización del contrato, el adjudicatario deberá acreditar por medios electrónicos, haber abonado el importe total de los anuncios de licitación y, en su caso, el de la publicación en otros medios de difusión, dentro de los límites máximos de posible repercusión establecidos en el Anexo I.

En el caso de que el adjudicatario sea una unión temporal de empresarios, deberá aportar la escritura pública de formalización de la misma, cuya duración será coincidente con la del contrato hasta su extinción.

9.1 El contrato se perfecciona con su formalización y salvo que se indique otra cosa en su clausulado se entenderá celebrado en el lugar donde se encuentre la sede del órgano de contratación.

9.2. El contrato se formalizará, por medios electrónicos, en documento administrativo que se ajuste con exactitud a las condiciones de la licitación no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquél en que se reciba la notificación de la adjudicación a los licitadores o candidatos, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

9.3.El adjudicatario deberá elevar el contrato a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 12/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

9.4.En ningún caso se podrán incluir en el documento en que se formalice el contrato, cláusulas que impliquen alteración de los términos de la adjudicación.

9.5.La formalización del contrato se publicará en el perfil de contratante del órgano de contratación.

9.6.Cuando por causas imputables al adjudicatario no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la resolución del mismo, así como imponer una penalización, que no podrá ser superior a un 3% del presupuesto del contrato.

9.7.Simultáneamente con la firma electrónica del contrato, deberá ser firmado electrónicamente por la adjudicataria el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares y demás documentos integrantes del contrato.

9.8.La Comunidad Autónoma como Entidad Pública está exceptuada de la obligación de prestar fianza en los arrendamientos, de conformidad con el artículo 36.6 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Esta circunstancia quedará reflejada en el documento de formalización del contrato.

9.9.Con posterioridad a la formalización del contrato se iniciarán los trámites oportunos a efectos de la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo previsto en el art. 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas. Esta inscripción es obligatoria y a costa del arrendador, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Cláusula 16 de este PCAP.

III. EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

10. DURACIÓN DEL CONTRATO.

10.1 El tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento del local será el consignado en el Anexo I al presente Pliego, comenzando a regir desde la fecha de su formalización o, en su caso, desde la fecha de finalización del periodo de carencia reflejado en el contrato. El periodo de carencia total vendrá determinado por el periodo de carencia mínimo, en función del estado del local, establecido en la cláusula 3.2 del presente Pliego y en su caso, por la ampliación ofertada por el adjudicatario sobre el periodo mínimo.

10.2. Finalizado el plazo pactado para la duración del contrato y si no se reseña expresamente el plazo de prórroga, el arrendamiento podrá prorrogarse por sucesivos períodos de hasta un año de duración, de no mediar 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 de duración pactado o del de la correspondiente prórroga.

En caso de prórroga, ésta se formalizará en un documento, previa la tramitación correspondiente, donde se refleje el acuerdo de las partes en relación con el periodo de tiempo en que deba extenderse la vigencia del contrato suscrito con anterioridad, con los límites temporales anteriormente expuestos.

En ningún caso podrá producirse la prórroga por el consentimiento tácito de las partes.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 13/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

10.3.- En el caso de inmuebles objeto de arrendamiento en estado en bruto y 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 hasta un mínimo de 12 años, con independencia de cual fuese el plazo de 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.

A efectos de la citada prórroga, y previo a la tramitación de la misma, se actuará conforme a lo previsto en el apartado 3° del acuerdo de 24 de julio de 2012 del Consejo de Gobierno, (BOJA de 3/8/2012) que con el objetivo de reducir en un 25% los gastos derivados del arrendamiento de inmuebles, y a fin de facilitar el análisis de todos los datos por parte de la Dirección General de Patrimonio que ha de decidir las medidas destinadas a reducir el precio o la no prórroga de los contratos,por lo que habrá que solicitar informe a la Dirección General de Patrimonio, que lo estimará en el plazo de 15 días

Se establece la obligación de someter dicho contrato a la fiscalización previa y a la aprobación del gasto correspondiente.

Para poder llevar a cabo la prórroga del contrato, al representar la asunción de nuevas obligaciones económicas, habrá de tramitarse el correspondiente expediente de gasto con anterioridad al cumplimiento del plazo de vigencia inicial o de su anterior prórroga, sin que pueda producirse gasto presupuestario alguno por el consentimiento tácito de las partes, conforme a lo que se establece en la Resolución de 12 de febrero de 1997, de la Dirección General de Patrimonio, por la que se dictan instrucciones en materia de arrendamientos.

En caso de que finalmente se prorrogue el contrato, se remitirá la correspondiente comunicación al propietario informándole de los términos de la misma.

11. RÉGIMEN DE PAGOS Y GASTOS Y FACTURA ELECTRÓNICA.

11.1. El precio de adjudicación del contrato de arrendamiento será el que resulte como producto de la renta mensual ofertada por la duración establecida inicialmente para dicho contrato (que se establece en el Anexo correspondiente), tal y como se indica en el apartado 3.4.

11.2. El importe mensual del contrato, se abonará por mensualidades vencidas, previa presentación de la correspondiente factura. En los supuestos de duración inferior a la mensual, se prorrateará la renta en función de los días de vigencia del contrato.

11.3. Serán de cuenta y cargo exclusivo del arrendador la participación que en los gastos ordinarios y extraordinarios del edificio correspondan al local objeto del contrato, impuestos, tributos, así como los derivados de alguna derrama, gastos que en su caso serán satisfechos directamente por éste a la Comunidad de Propietarios.

Asimismo, serán de su cargo todos los gastos a que dé lugar o que se deriven del contrato, así como los impuestos, las contribuciones especiales y los arbitrios que graven la propiedad del local.

11.4. La Administración tendrá la obligación de abonar el precio dentro de los treinta días siguientes a la fecha de los documentos que acrediten su conformidad.

11.5. Si la Administración no abonase el precio en el plazo de treinta días siguientes a la fecha de los documentos que acrediten la conformidad con el objeto del contrato, deberá abonar al contratista los intereses de

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 14/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

demora y la indemnización por los costes de cobro, en los términos previstos en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales. Para que haya lugar al inicio del cómputo de plazo para el devengo de intereses, el contratista deberá haber cumplido la obligación de presentar la factura ante el Registro indicado en el Anexo I, en tiempo y forma, en el plazo de treinta días desde la fecha de efectiva prestación del servicio.

De conformidad con lo dispuesto en la Orden de 29 de enero de 2015, de la Consejería de Hacienda y Administración Pública por la que se regula el punto general de entrada de facturas electrónicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el uso de la factura electrónica será obligatoria para el arrendador en el caso de tratarse de algunas de las entidades relacionadas en el artº 4 de la Ley 25/2013 de 27 de diciembre, sobre impulso de la factura electrónica obligatoria y siempre que el importe mensual del alquiler supere los 5.000 €.

No obstante, será obligatorio igualmente el uso de la factura electrónica, cualquiera que sea la cuantía de la misma, para el caso de que el arrendador esté incluido en alguno de los casos previstos en el citado artº 4 y siempre que previamente hayan presentado al menos una factura electrónica en el Punto General de Entrada de Facturas Electrónicas, dirigidas a cualquiera de las entidades relacionadas en los puntos a), b), c) y d) del artº 2.1 de la citada Orden.

En cualquiera de los demás casos, la presentación de factura electrónica será potestativa para el arrendador.

En todo caso, si el contratista incumpliera el plazo de treinta días para presentar la factura ante el Registro, el devengo de intereses no se iniciará hasta transcurridos treinta días desde la fecha de conformidad de la factura por la Administración.

11.6. El abono de los consumos de los diferentes suministros de agua, electricidad, etc. que sean individualizados para el local arrendado, serán de cuenta del arrendatario, así como los gastos derivados de la contratación de los mismos.

12. EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

12.1. Con la formalización del contrato de arrendamiento, el arrendador autoriza al órgano de contratación expresamente y sin necesidad de que en cada ocasión haya de manifestarlo por escrito, para realizar, durante todo el plazo de duración del contrato y en sus prórrogas legales, las obras e instalaciones de acondicionamiento y adecuación que sean necesarias para el mejor cumplimiento de los servicios que se instalen, bastando su comunicación al arrendador. Dichas obras no podrán afectar a elementos comunes del inmueble, ni debilitar la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción. Quedan incluidas en este consentimiento las obras a que se refiere el art. 23 de la LAU.

12.2. Las obras realizadas quedarán en beneficio de la propiedad de la finca urbana cuando finalice el contrato, pudiendo retirar el arrendatario los elementos propios desmontables, incluso cuando se hallen fijados al inmueble, que deberá dejarse en buen estado en todo caso.

12.3. Durante la vigencia del contrato, independientemente del estado de uso en el que se haya realizado la contratación, será a cargo del ARRENDADOR el mantenimiento de las condiciones del local para su perfecto uso, de acuerdo con lo previsto en el PPT, a excepción solamente del mantenimiento y reparación de los elementos que por su uso diario corresponda al arrendatario. Caso contrario, y al amparo del artº 4.3 de la LAU se consideraría un cumplimiento defectuoso de la ejecución del contrato, tal y como prevé el art. 192 LCSP, que daría lugar a la imposición de las penalidades previstas en el Anexo I.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 15/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

12.4. El ARRENDADOR, independientemente del estado en que licitó el local, está obligado a realizar en el inmueble las reparaciones necesarias a fin de conservarlo en estado de servir al uso convenido, según los términos previstos por la Ley de Arrendamientos Urbanos. No obstante, en todo momento, y previa comunicación al arrendador, el arrendatario podrá realizar las que sean urgentes, para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador, que se compensará a través de una disminución del importe de las rentas mensuales que procedan hasta abonar el total de la deuda. La parte ARRENDATARIA únicamente viene obligada a reparar los daños que se causen en la propiedad por dolo o negligencia.

En el Anexo I se indicará la posibilidad o no de modificación del contrato, detallándose, en caso afirmativo, de forma clara, precisa e inequívoca las condiciones en que podrá hacerse uso de la misma, así como el alcance y límites de dichas modificaciones, con expresa indicación del porcentaje del precio del contrato al que como máximo pueda afectar. Ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 124.2 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las AAPP, como derecho supletorio.

13. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.

En el Anexo I se indicará la posibilidad o no de modificación del contrato, detallándose, en caso afirmativo, de forma clara, precisa e inequívoca las condiciones en que podrá hacerse uso de la misma, así como el alcance y límites de dichas modificaciones, con expresa indicación del porcentaje del precio del contrato al que como máximo pueda afectar. Ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 124.2 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las AAPP, como derecho supletorio.

14. RESOLUCIÓN Y DESISTIMIENTO DEL CONTRATO.

Son causas de resolución y/o desistimiento del contrato:

- Según lo dispuesto en el apartado 2 de la Disposición adicional cuarta de la Ley 3/2012, de 21 de septiembre, de Medidas Fiscales, Administrativas, Laborales y en materia de Hacienda Pública para el reequilibrio económico financiero de la Junta de Andalucía y a los efectos del artículo 211 de LCSP, será causa de resolución del presente contrato la aplicación de medidas de estabilidad presupuestaria, acordadas por los órganos de gobierno o legislativos competentes, que provoquen la reducción de la financiación prevista en el documento contractual, en un porcentaje superior al 20 %
- La disposición de espacios propios por parte de la Administración donde desarrollar la actividad que conlleven la desaparición de la necesidad del arrendamiento o la supresión de la oficina.
- La no puesta a disposición de la Administración del local en las condiciones ofertadas, de acuerdo con el PPT en el tiempo establecido, que además conllevaría las penalidades previstas en esta claúsula, la correspondiente compensación de daños y perjuicios ocasionados a la Administración.

La Administración como arrendatario, podrá desistir del contrato de arrendamiento sin pago de indemnización, una vez que haya transcurrido el período mínimo establecido en el Artículo 11 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta dias.

Las causas de resolución pactadas no darán lugar a indemnización alguna.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 16/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

15. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

De la Administración (ARRENDATARIO):

- Deberá abonar al arrendador la renta estipulada de acuerdo con las previsiones de este pliego y hacer frente a los gastos de los consumos de los diferentes suministros de agua, electricidad, etc. que sean individualizados para el local arrendado, así como los gastos derivados de la contratación de los mismos.
- Realizar a su cargo las actuaciones de acondicionamiento y adecuación que sean necesarias para el mejor cumplimiento de los servicios que se desarrollen, bastando su comunicación al arrendador, sin que las mismas afecten a elementos comunes del inmueble, ni debilitar la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción. Quedan incluidas en este consentimiento las obras a que se refiere el art. 23 de la LAU.
- Las obras realizadas quedarán en beneficio de la propiedad de la finca urbana cuando finalice el contrato (salvo comunicación en contra del arrendador), pudiendo retirar el arrendatario los elementos propios desmontables, incluso cuando se hallen fijados al inmueble, que deberá dejarse en buen estado en todo caso.
- Deberá realizar el mantenimiento y reparación de los elementos que por su uso diario corresponda al arrendatario.
- Deberá devolver el local, al concluir el arrendamiento, teniendo en cuenta lo indicado anteriormente respecto a las obras realizadas durante la ejecución del contrato, salvo lo que se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

Del adjudicatario (ARRENDADOR):

- Deberá poner a disposición del arrendatario el local objeto del contrato en el plazo establecido en el presente pliego y de acuerdo con las condiciones del PPT.
- Percibirá del arrendatario la renta estipulada de acuerdo con lo previsto en el presente Pliego.
- Deberá hacer frente, durante la vigencia del contrato, al mantenimiento de las condiciones del local para su perfecto uso de acuerdo con lo previsto en el PPT e independientemente del estado de uso del inmueble con el que se formalice el contrato de arrendamiento.
- Deberá abonar los gastos que le corresponden como propietario del local (IBI, comunidad, etc.), así como los gastos extraordinarios derivados de posibles derramas.
- Recibirá el local del arrendatario, al concluir el arrendamiento, tal y como lo entregó, salvo lo que se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. En el caso de que el arrendatario hubiera realizado obras durante la ejecución del contrato quedarán en poder del arrendador, salvo comunicación en contra de éste.
- Contratar una póliza de seguros cuya cobertura, además de los riesgos esenciales y daños estéticos para el continente (incendios, daños por agua, responsabilidad civil, atmosféricos, daños eléctricos, etc) cubra los riesgos extensivos (actos vandálicos, perjuicios derivados de escapes, roturas de grifos o conducciones, daños por humo, daños atmosféricos inusuales como la caída de granizo o vientos y lluvias de fuerte intensidad, etc...).
- Abonar los gastos de escritura pública e inscripción registral del arrendamiento.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 17/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

16. INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Con posterioridad a la formalización del contrato, el arrendamiento deberá ser elevado a escritura pública e inscrito por el adjudicatario en el Registro de la Propiedad, lo que deberá acreditarse por el Arrendador mediante documento emitido por el citado Registro. La solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente se deberá aportar en el plazo máximo de un mes desde la firma del contrato. El abono de la primera factura quedará condicionado al cumplimiento de dicho requisito.

17.- JURISDICCIÓN Y PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN.

El presente contrato se regirá, en cuanto a los actos preparatorios de competencia y adjudicación relacionados con el mismo, por las reglas de Derecho Público.

En consecuencia, las cuestiones litigiosas surgidas sobre los citados actos separables, serán resueltas por el órgano de contratación competente, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa, y contra los cuales podrá interponerse potestativamente recurso de reposición en el plazo de un mes ante el mismo órgano o recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo establecido en los arts. 46 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Conforme al artículo 47 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre de la Administración de la Junta de Andalucía: "Sin perjuicio de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 15 de la Ley 52/1997 de 27 de noviembre de Asistencia jurídica del Estado e Instituciones Públicas, para el conocimiento y resolución de los procedimientos civiles en que sean parte de la Administración de la Junta de Andalucía, las agencias y las entidades con régimen de independencia funcional o de especial autonomía serán en todo caso competentes los Juzgados y tribunales que tengan su sede en capitales de provincia, en Ceuta y Melilla. Esta norma se aplicará con preferencia a cualquier otra sobre competencia territorial que pudiera concurrir en el procedimiento."

La competencia para el conocimiento de las cuestiones civiles derivadas del contrato de arrendamiento corresponde a los juzgados de primera instancia de Málaga capital.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 18/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO I: CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL OBJETO DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO (Art. 84.2 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y art. 176.2 del Reglamento para su aplicación).

Expediente : MA-AL-02/2020 CE MARBELLA		**Localidad :** MARBELLA
Objeto del contrato: Arrendamiento de inmueble para sede del Centro de Empleo del Servicio Andaluz de Empleo en Marbella		
Órgano de contratación: Dirección Provincial Servicio Andaluz de Empleo de Málaga		
Destinatario: Dirección Provincial Servicio Andaluz de Empleo de Málaga		
Perfil de contratante: Plataforma de Contratación de la Junta de Andalucía: página web de la Junta de Andalucía: www.juntadeandalucia.es/contratacion		
Presupuesto de licitación (IVA excluido) 425.295,00 €	**IVA** 89.311,95€	**Total** 514.606,95 €
En letra (IVA excluido): CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS		
Importe total (Incluido prórrogas) : UN MILLÓN VEINTE MIL SETECIENTOS OCHO EUROS (1.020.708,00 €), IVA NO INCLUIDO		
En el presente contrato se prevén prórrogas anuales una vez finalizado el período inicial de vigencia fijado en 5 años, de como mínimo 7 años. Posibilidad de prórroga : SI		

Determinación del precio:

Precio máximo por m² para locales en estado

- TERMINADO SIN USO: 9,75 €/m²

9,75 €/m² x 727 m² =	7.088,25 €
IVA 21%=	1.488,53 €
Total precio mes =	8.576,78 €

- EN BRUTO: 7,50 €/m²

7,50 €/m² x 727 m² =	5.452,50 €
IVA 21%=	1.145,02 €
Total precio mes =	6.597,52 €

N.º m² máximo= N.º metros cuadrados útiles establecidos como mínimos o necesarios en PPT + 10% (incrementado

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 19/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

en un 15% para obtener la superficie construida)

- No serán rechazadas las propuestas que excedan la superficie útil máxima de 633 m^2, siempre que ese exceso no suponga coste alguno para el Servicio Andaluz de Empleo.
- En cambio sí serán rechazadas las propuestas que no lleguen a la superficie útil mínima de 575 m^2

Según el estado en que se encuentren los locales 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 trabajos de adaptación, construcción y/o montaje de instalaciones técnicas para adaptarlo al uso final previsto como Centro de Empleo: 9,75 €/m^2.
- EN BRUTO: 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: 7,50 €/m^2, resultado de reducir en un 50% el precio máximo mensual por metro cuadrado establecido anteriormente para inmuebles en estado DISPONIBLE (15 €/m^2).

Anualidades IVA incluido y partida presupuestaria para LOCAL EN ESTADO TERMINADO SIN USO

Presupuesto base licitación IVA incluido : 514.606,95 €

ANUALIDAD	APLICACIÓN PRESUPUESTARIA	IMPORTE
01/01/2021 - 17/10/2021	1039182965/G32L/20200/29 S0667.2021	81.894,44 €
18/10/2021 - 31/12/2021	1039180000/G32L/20200/29 2021	21.026,96 €
01/01/2022 - 31/12/2022	1039180000/G32L/20200/29 2022	102.921,39 €
01/01/2023 - 31/12/2023	1039180000/G32L/20200/29 2023	102.921,39 €
01/01/20204 - 31/12/2024	1039180000/G32L/20200/29 2024	102.921,39 €
01/01/2025 - 31/12/2025	1039180000/G32L/20200/29 2025	102.921,38 €

Anualidades IVA incluido y partida presupuestaria para LOCAL EN ESTADO EN BRUTO

Presupuesto base licitación IVA incluido: 395.851,50 €

ANUALIDAD	APLICACIÓN PRESUPUESTARIA	IMPORTE
01/01/2021 - 17/10/2021	1039182965/G32L/20200/29 S0667.2021	62.995,73 €
18/10/2021 - 31/12/2021	1039180000/G32L/20200/29 2021	16.174,58 €
01/01/2022 - 31/12/2022	1039180000/G32L/20200/29 2022	79.170,30 €
01/01/2023 - 31/12/2023	1039180000/G32L/20200/29 2023	79.170,30 €

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 20/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

01/01/20204 - 31/12/2024	1039180000/G32L/20200/29 2024	79.170,30 €
01/01/2025 - 31/12/2025	1039180000/G32L/20200/29 2025	79.170,30 €

Revisión del Precio: NO, una vez finalizado el plazo de duración inicial del contrato y con motivo de las prórrogas, la renta que se satisfaga no podrá ser objeto de revisión anual, tal y como acuerda el artículo 4.6 de la Ley 2/2015 de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.

Financiación con Fondos Europeos: NO

Forma de pago:

- Pago único: No
- Pagos parciales: Sí, por mensualidades vencidas, previa presentación de las facturas

Duración del contrato: El tiempo de vigencia inicial del contrato de arrendamiento del local será de 5 años, con prórrogas de hasta un año de duración, por un plazo mínimo de 12 años comenzando a regir desde la fecha de finalización del periodo de carencia reflejado en el contrato

Prórroga del contrato: SÍ, por sucesivos periodos de hasta un año de duración, de no mediar 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 de duración pactado o de la correspondiente prórroga. 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 de hasta un año de duración a partir del vencimiento del plazo inicial de contratación, hasta un mínimo de 12 años, incluyendo la vigencia inicial del contrato. En ningún caso podrá producirse la prórroga por consentimiento tácito de las partes.

Previo a la tramitación de las prórrogas, y según estipula el apartado 3º del Acuerdo de 24 de julio de 2012 del Consejo de Gobierno (BOJA 3 de agosto de 2012), deberá solicitarse informe a la Dirección General de Patrimonio, que lo emitirá en el plazo de 15 días.

Procedimiento de adjudicación: Abierto

Tramitación del expediente: Urgente

Plazo máximo para efectuar la adjudicación: Tres meses a partir de la apertura de las proposiciones

Garantía Provisional: No

Importe de la penalización en caso de retirada injustificada de la proposición: 3% del presupuesto de licitación(indicar importe que no podrá ser superior a un 3% del presupuesto de licitación)

Garantía definitiva: No. Al tener la consideración de contrato privado artº 9 LCSP

Posibilidad de variantes o mejoras: Sí

Acreditación por medios electrónicos, informáticos o telemáticos: Sí

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 21/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Penalidad en caso de no formalización del contrato por causas imputables al adjudicatario: 3% del presupuesto del contrato
Único criterio de adjudicación precio más bajo: No
Aportación de DNI u otro documento identificativo oficial: Sí
Posibilidad de aportar una dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones: Sí
Posibilidad de modificación del contrato: Sí Según lo dispuesto en el apartado 2 de la Disposición adicional cuarta de la Ley 3/2012, de 21 de septiembre, de Medidas Fiscales, Administrativas, Laborales y en materia de Hacienda Pública para el re-equilibrio económico-financiero de la Junta de Andalucía, será causa de modificación del presente contrato la aplicación de medidas de estabilidad presupuestaria, acordadas por los órganos de gobierno o legislativos competentes, que provoquen la reducción de la financiación prevista en el documento contractual. Alcance y límites de la modificación: • El precio del contrato se modificará a la baja en el mismo porcentaje en que se reduzca su financiación, sin perjuicio del límite porcentual a partir del cual operará la cláusula de resolución incluida en el presente pliego. • Porcentaje máximo del precio del contrato al que pueda afectar: 20 %.
Causas de resolución del contrato: • La disposición de espacios propios por parte de la Administración donde desarrollar la actividad que conlleven la desaparición de la necesidad del arrendamiento o la supresión de la oficina. • La aplicación de medidas de estabilidad presupuestaria, acordadas por los órganos de gobierno o legislativos competentes, que provoquen la reducción de la financiación prevista en el documento contractual, en un porcentaje superior al 20%. • La no puesta a disposición de la Administración del local en las condiciones ofertadas, de acuerdo con el PPT en el tiempo establecido, que conllevaría además de las penalidades previstas en esta claúsula, la correspondiente compensación de daños y perjuicios ocasionados a la Administración. La Administración como arrendatario, podrá desistir del contrato de arrendamiento sin pago de indemnización, una vez que haya transcurrido el período mínimo establecido en el Artículo 11 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta dias. Las causas de resolución pactadas no darán lugar a indemnización alguna.

ANEXO II-A

SOBRE ELECTRÓNICO Nº 1: DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LOS REQUISITOS PREVIOS.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 22/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Los documentos que se relacionan a continuación se aportarán conforme a las indicaciones que constan en el Manual de servicios de licitación electrónica SiREC-Portal de Licitación Electrónica.

a) Si la empresa fuese persona jurídica deberá aportar la escritura o documento de constitución

b) Si se trata de empresa individual o persona física presentarán copia compulsada, notarial o administrativamente, del Documento Nacional de Identidad o, en su caso, el documento que haga sus veces

c) Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro presentarán poder de representación, bastanteado por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía

d) La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea se acreditara por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado,de acuerdo con lo establecido en el anexo I del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

e) Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

f) Igualmente, la persona con poder bastante a efectos de representación deberá acompañar copia compulsada, notarial o administrativamente, de su Documento Nacional de Identidad o, en su caso, el documento que haga sus veces.

g) Asímismo, los licitadores deberán presentar declaración responsable de tener plena capacidad de obrar y no estar incurso en la prohibición de contratar prevista en el artículo 74 de LCSP, (Anexo III así como por las limitaciones impuestas por la legislación de incompatibilidades, conforme a lo establecido en la Ley 3/2005, de 8 de abril de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración de la Junta de Andalucía, desarrollada por el Decreto 176/2005, de 26 de julio, y la Ley 53/1985, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del personal al Servicio de las Administraciones Públicas.

   La formulación de esta declaración responsable o certificación se acreditará conforme al modelo establecido en el Anexo IV, y en el supuesto de personas jurídicas deberá ser firmada en todo caso por el órgano de dirección o representación competente de la empresa, administrador/a único/a, administradores solidarios, administradores mancomunados, o firma del Secretario/a con el visto bueno del Presidente/a, en el caso de Consejo de Administración.

h) Documentos o justificantes necesarios que acrediten la disponibilidad que el oferente tiene sobre el bien que oferta: Título de propiedad en pleno dominio sobre el bien inmueble ofertado, inscrito debidamente en el Registro de la Propiedad o cualquier otro título acreditativo de un derecho sobre el inmueble que le faculte para proceder al arrendamiento, inscrito asimismo en el Registro de Propiedad si es debido.

i) Certificación actualizada de la finca urbana emitida por el Registro de la Propiedad, expresiva del titular registral, cargas y gravámenes, y descripción del local, con inclusión, en su caso, de los Estatutos de la Comunidad en Régimen de Propiedad Horizontal vigentes.

   En el supuesto de no poder contar con la referida certificación en el momento de la presentación de proposiciones, se deberá aportar nota simple y resguardo acreditativo de haberla solicitado, estando el licitador obligado, en este caso, a presentarla dentro del plazo de subsanación de defectos subsanables apreciados por la Mesa de adjudicación en la documentación presentada y conferido por ésta.

j) Declaración expresa responsable del oferente, conforme al modelo que se adjunta como Anexo III, de no existir arrendamientos, carga o gravamen alguno más que los que consten en la certificación registral anterior y compromiso expreso de responder de cuantas reclamaciones de terceros surjan en relación con el inmueble ofertado. Asimismo, deberá indicarse igualmente, que el local estará totalmente desocupado de posibles usuarios en el momento de la formalización del contrato. El incumplimiento de este requisito será causa de exclusión.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 23/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

k) Declaración expresa responsable del oferente de que el inmueble reúne las características constructivas y técnicas señaladas en el Pliego de Prescripciones Técnicas. Si el local no reúne las características señaladas en el PPT, quedará excluido de la licitación.

l) Certificación acreditativa de estar al corriente en el abono del Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.) o, en su caso, copia del último recibo.

m) Certificación del Ayuntamiento de la localidad acreditando que la actividad a realizar por el Servicio Andaluz de Empleo se corresponde con el uso establecido en el Plan General de Ordenación Urbana, o en su defecto, Certificado suscrito por técnico competente realizando justificación urbanística y técnica relativa a la adecuación de la actividad al régimen de compatibilidad de usos que corresponda en función de la categoría, situación y normativa aplicable, conforme al modelo aprobado por el Ayuntamiento de la localidad.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 24/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO II-B

SOBRE ELECTRÓNICO Nº 2: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA. CRITERIOS A VALORAR MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR

Los criterios de adjudicación a valorar mediante un juicio de valor se establecen en el Anexo VI apartado A de este Pliego.

La documentación relativa a los criterios cuya ponderación dependa de un juicio de valor debe presentarse, en todo caso, en sobre independiente del resto de la proposición con objeto de evitar el conocimiento de esta última antes de que se haya efectuado la valoración de aquéllos.

Sólo se podrán tomar en consideración las variantes o mejoras que se hayan previsto expresamente en los pliegos. En este caso se precisará en el Anexo VI sobre qué elementos y en qué condiciones queda autorizada su presentación y si podrán tener o no repercusión económica.

Estas mejoras, en el supuesto de ser aceptadas por el órgano de contratación, formarán parte del contrato y se recogerán expresamente en el mismo.

Las propuestas deberán ir acompañadas de la documentación técnica, que deberá estar debidamente firmada conforme a las indicaciones que constan en el Manual de servicios de licitación electrónica SiREC-Portal de Licitación Electrónica.

1. Memoria TÉCNICA

- Objeto de la oferta.
- Denominación o nombre del inmueble.
- Emplazamiento.
- Identificación del ESTADO del inmueble: EN BRUTO o TERMINADO SIN USO.
- Descripción completa del inmueble ofertado según su estado.
- Cuadro de superficies:
  - Superficie construida.
  - Superficie útil, desglosando la ocupada por cada una de las dependencias del inmueble.
- Características constructivas del inmueble:
  - Certificado de solidez del inmueble
  - Memoria descriptiva detallada de las calidades de acabado
- En su caso, memoria de cumplimiento del Código Técnico de Edificación, en todos los documentos que lo desarrollan

2. Planos

- Plano de situación, a escala 1:2000.
- Plano de emplazamiento, a escala 1:200
- Plano de planta del inmueble, a escala 1:100.
- Plano de instalaciones.
- Alzados.

3. Otra documentación:

- Fotos definitorias del inmueble

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 25/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Certificación del Registro de la Propiedad, Cédula Urbanística o Informe de Idoneidad Urbanística que acredite que el inmueble dispone de la calificación urbanística para uso administrativo.

OTROS REQUISITOS

Serán de obligado cumplimiento y requisitos mínimos para continuar en el proceso selectivo o de licitación los siguientes puntos:

1. Serán excluidas las ofertas que comprendan locales fuera de la zona establecida en el apartado segundo del PPT.
2. 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.
3. La superficie útil del local ofertado no podrá ser inferior a 575 m^2 útiles, que equivalen a 661 m^2 construidos, según lo especificado en el PPT.
4. Declaración responsable en la que se haga constar que, sea cual sea el estado de uso, en que se encuentre el local objeto de licitación en el momento de la formalización del contrato de arrendamiento del local objeto de licitación, éste se encontrará en las condiciones necesarias de disponibilidad de acuerdo con el uso al que será destinado, cumpliendo con todas las previsiones del PPT, en el momento de la formalización del contrato de arrendamiento (Anexo III, apartado f)
5. Cumplir con la Ley de Contratos del Sector Público y el presente PCAP que ha de regir la licitación del contrato.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 26/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO II-C

SOBRE ELECTRÓNICO Nº 3: DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN A VALORAR MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS.

Los criterios de adjudicación a valorar mediante la aplicación de fórmulas se establecen en el Anexo VI apartado B de este Pliego.

En este sobre se incluirá la proposición económica, debidamente firmada y fechada, que deberá ajustarse al modelo que figura en el Anexo V.

En la proposición económica deberá indicarse, como partida independiente, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido que deba ser repercutido.

En la proposición económica se entenderán incluidos a todos los efectos los demás tributos, tasas y cánones de cualquier índole que sean de aplicación, así como todos los gastos que se originen para el adjudicatario, como consecuencia del cumplimiento de las obligaciones contempladas en el presente pliego.

No se admitirán licitaciones cuyo precio sea superior al presupuesto de licitación.

En caso de discordancia entre la cantidad consignada en cifras y la consignada en letras, prevalecerá la consignada en letras.

No se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente todo aquello que la Administración estime fundamental para la oferta.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 27/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO III: DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL OBJETO DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO.

D.....mayor de edad, vecino de ....., provincia de ..... con domicilio en .....con Documento Nacional de Identidad nº....., en nombre propio o en representación de la empresa o persona física....., al objeto de presentar oferta relativa a arrendamiento de local, manifiesta bajo su personal responsabilidad:

a) Que habiendo decidido ofertar al citado contrato, se somete voluntariamente y acepta íntegramente el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, el de Prescripciones Técnicas, así como cuantas obligaciones se deriven como licitador o adjudicatario si lo fuere.

b) Que reúne los requisitos y condiciones que han de regir el arrendamiento de finca urbana, tiene plena capacidad de obrar y no está incurso en las prohibiciones para contratar previstas en el artículo 71 de la LCSP.

c) Que no existen arrendamientos, carga o gravamen alguno más que los que constan en la copia de la certificación registral aportada y se compromete expresamente a responder de cuantas reclamaciones de terceros surjan en relación con el local ofertado. Asimismo, deberá indicarse igualmente, que el local estará totalmente desocupado de posibles usuarios en el momento de la formalización del contrato. El incumplimiento de este requisito será causa de exclusión.

d) Asimismo declara que dicho local cumple la normativa urbanística vigente, siendo apto para el fin al que se destina.

e) Que adquiere el compromiso de mantener la oferta durante el plazo mínimo de dos meses a contar desde la fecha de fin de plazo para presentar las propuestas.

f) Que el inmueble reúne las características constructivas y técnicas señaladas en el Pliego de Prescripciones Técnicas, y que sea 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 disponibilidad de acuerdo con el uso al que será destinado, cumpliendo con todas las previsiones del PPT, en el momento de la formalización del contrato de arrendamiento.

Y para que así conste y a los efectos oportunos, expide la presente declaración.

En ,a de de

(Lugar, fecha y firma y sello del licitador)

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 28/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO IV: CERTIFICACIÓN DE NO ESTAR INCURSO EN INCOMPATIBILIDAD PARA CONTRATAR.

D.

con residencia en

provincia de

calle n°

según Documento Nacional de Identidad n°

CERTIFICA

Que no forma parte de los órganos de gobierno o administración de la empresa/sociedad/ entidad, persona alguna a la que se refiere la Ley 3/2005, de 8 de abril, de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración de la Junta de Andalucía y de Declaración de Actividades, Bienes, Intereses y Retribuciones de Altos Cargos y otros Cargos Públicos, así como que no ostenta participación superior al diez por ciento computada en la forma que regula el artículo 5 de la citada Ley.

FIRMA AUTORIZADA (1)

(1) La presente certificación solo podrá ser expedida por uno de los siguientes órganos de dirección o representación competente:

- Administrador/a único/a.
- Administradores/as solidarios.
- Administradores/as mancomunados.
- Consejo de Administración: firma del Secretario/a y V° B° del Presidente/a.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 29/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO V: MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA DEL "ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA SEDE DEL CENTRO DE EMPLEO DEL SERVICIO ANDALUZ DE EMPLEO EN MARBELLA", OBJETO DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO.

D.....mayor de edad, vecino de....., provincia de .....con domicilio en.....con Documento Nacional de Identidad nº..... en nombre propio o en representación de la empresa o persona física ....., al objeto de presentar oferta relativa al procedimiento de contratación para "ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA SEDE DEL CENTRO DE EMPLEO DEL SERVICIO ANDALUZ DE EMPLEO EN MARBELLA", se compromete a arrendar el inmueble ofertado que se encuentra en estado ..... **(1)**, con sujeción a los requisitos y condiciones del Pliego de Prescripciones Técnicas, por un precio por metro cuadrado construido de .....euros/m^2, IVA EXCLUIDO.

Por tanto, la renta mensual total por el inmueble ofertado, asciende a la cantidad de ..... euros, más ..... euros de IVA, lo que supone un total mensual de ..... euros.

Dicho importe incluye además los gastos de comunidad y todos los tributos, tasas y cánones de cualquier índole que sean de aplicación, así como cualquier otro gasto contemplado en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige el contrato.

Asimismo oferta un periodo de carencia total de ..... meses desde la puesta a disposición del inmueble, periodo en el que no se devengará renta y a partir del cual comenzará el plazo de arrendamiento, lo que supone un periodo de ..... meses sobre la carencia mínima establecida para el estado del inmueble ..... **(1)** de ..... **(2)** meses.

El local propuesto cuenta con una superficie total construida de ..... m^2 , de los cuales ..... m^2 se repercutirán en la renta, quedando una superficie de ..... m^2 ofertada sin coste adicional.

Dado que la duración del contrato es de 5 AÑOS, la cantidad total a la que asciende esta oferta es de ..... euros, ... IVA incluido,

En , a de de

(Lugar, fecha, firma y sello del licitador)

(1) TERMINADO SIN USO / EN BRUTO

(2) Para local EN BRUTO : 6 meses

Para local TERMINADO SIN USO: 3 meses

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 30/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO VI. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y BAREMOS DE VALORACIÓN

A los efectos de adjudicación del contrato se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Criterios a valorar mediante un juicio de valor:
- Criterios a valorar mediante la aplicación de fórmulas

APARTADO A) BAREMO DE LOS CRITERIOS A VALORAR MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR

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

1.- Características del inmueble: máximo 45 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 el Centro 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 20 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 de 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**

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 31/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

APARTADO B) BAREMO DE LOS CRITERIOS A VALORAR MEDIANTE APLICACIÓN DE FÓRMULAS

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

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 10 puntos

Ampliación de 9 meses sobre periodo mínimo ..... 5 puntos

Ampliación de 12 meses sobre periodo mínimo ..... 10 puntos

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 32/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO VII

MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA CAMBIO DE SEDE DEL CENTRO DE EMPLEO DE MARBELLA

En la ciudad de Málaga, siendo el día , en la sede de la Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo en Málaga,

COMPARECEN:

De una parte, Dª.Carmen Sánchez Sierra, con N.I.F. nº 24886416W, en calidad de Directora Provincial del Servicio Andaluz de Empleo de la Consejería de Empleo, Formación y Trabajo Autónomo en Málaga, actuando en representación de la misma, en virtud de lo establecido en el Decreto 100/2019, de 12 de febrero, por el que se regula la estructura orgánica de la Consejería de Empleo, Formación y Trabajo Autónomo; los Estatutos del Servicio Andaluz de Empleo, aprobados mediante Decreto 96/2011, de 19 de abril; Resolución de 28 de noviembre de 2012, modificada por Resolución de 10 de julio de 2018, de la Presidencia del Servicio Andaluz de Empleo, por la que se delegan competencias en los órganos directivos de la Agencia en materia de personal, de gestión económico-financiera, de contratación y de gestión administrativa; Resolución de 8 de marzo de 2016, de la Dirección Gerencia del Servicio Andaluz de Empleo, por la que se delegan competencias para la gestión de los Centros de formación para el Empleo y la ejecución de las funciones previstas en el artículo 3, apartado 5º de la Ley 4/2002, de 16 de diciembre, de creación del Servicio Andaluz de Empleo en su interrelación con el artículo 61 de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP).

De otra parte, D. xxxxxxxxx, con N.I.F. nº xxxxxxxxxxx, en calidad de xxxx de la empresa xxxxxxxxxxx, con C.I.F. nº xxxxx, en virtud de escritura pública nº xxxxx, otorgada el día xx de xxxxxxxx de xxxxxx, ante el notario Don xxxxxx, con poder declarado bastante para este acto por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía.

Ambas partes se reconocen competencia y capacidad, respectivamente, para formalizar el presente contrato.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El inicio del expediente se acordó por este Órgano de Contratación el . La aprobación del gasto fue efectuada por Resolución del mismo órgano, de fecha ....., por importe de ..... €, IVA y demás impuestos incluidos, con un precio de licitación por m^2 de ... euros, IVA excluido. Teniendo su fiscalización previa lugar en fecha .....

SEGUNDO.- La adjudicación del contrato fue acordada por Resolución del Órgano de Contratación, de fecha ..... por un importe de ..... € m^2, IVA excluido.

CLÁUSULAS

PRIMERA. El objeto del presente contrato es el arrendamiento de la finca Urbana situada , para el establecimiento de una oficina del Servicio Andaluz de Empleo. El local cuenta con m^2 de superficie construida, y con una superficie útil de .m^2.

PCAP Arrendamiento C.E. Marbella

Es copia auténtica de documento electrónico

SEGUNDA: D. , en la representación que ostenta, cede en arrendamiento al Servicio Andaluz de Empleo, el uso del local descrito en la cláusula anterior, por precio cierto y demás condiciones que se expresan a continuación.

TERCERA: El precio o renta mensual de este contrato se cifra en la cantidad de ... €, IVA. incluido, y de ....., I.V.A. excluido. Cantidad que resulta de fraccionar el importe en el que ha sido adjudicado el contrato €. I.V.A. incluido y de € I.V.A. excluido, en sesenta mensualidades, que la parte arrendataria pagará a la arrendadora por meses vencidos, previa presentación de la correspondiente factura mensual librada a favor del Servicio Andaluz de Empleo, y una vez verificada la conformidad del arrendamiento, según se establece en el presente documento y en los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y de Prescripciones Técnicas; procedimiento que no podrá demorarse en más de treinta días naturales a contar desde el vencimiento del mes natural que corresponda. Debiendo ser repercutido como partida independiente, el Impuesto sobre el Valor Añadido. En el supuesto de duración inferior a la mensual, se prorrateará la renta entre los días de vigencia del contrato.

Según Orden CHAP de 29 de enero de 2015, por la que se regula el punto general de entrada de facturas electrónicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como el uso de la factura electrónica en la Administración de la Junta de Andalucía y en las entidades del sector público andaluz, en desarrollo de la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica y creación del registro contable de facturas en el Sector Público, las facturas deberán presentarse en el formato indicado en el art. 5.2. de la citada Orden a través del Punto General de Entrada de Facturas Electrónicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía (https://e-factura.juntadeandalucia.es/).

La tripleta de códigos DIR3 que deberán hacer constar en las facturas destinadas a esta Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo, en Málaga, es la siguiente:

Oficina Contable: A01004456 - Órgano Gestor: A01006753 - Unidad Tramitadora: A01006753

En el caso de no estar obligada la empresa a la presentación de la factura electrónica, de acuerdo con el art. 3 de la Orden CHAP de 29 de enero, deberán presentar la factura en: Registro General de la Delegación Territorial de Empleo, Formación, Trabajo Autónomo, Economía, Conocimiento, Empresa y Universidad en Málaga, sito en Avda. Juan XXIII, n.º 82.

Se abonará con cargo a las siguientes posiciones presupuestarias:

1039182965/32L/20200/29

1039180000/32L/20200/29

CUARTA. Se establece un periodo de carencia en el pago de la renta de ..... meses desde la puesta a disposición del inmueble por el adjudicatario o hasta la finalización de las obras de adecuación del local, lo que antes se produzca, por lo que la primera renta exigible corresponderá a la fecha ..... o al día siguiente de la fecha de finalización de las obras si es anterior a esta fecha.

QUINTA. El presente contrato tendrá una duración de 60 meses, desde el ....., al . Finalizado el plazo pactado para la duración del contrato, el arrendamiento se prorrogará por periodos de una duración máxima de un año. Ésta se llevará a efecto, por acto expreso de la Administración, previa fiscalización del gasto correspondiente, con anterioridad al cumplimiento del plazo de vigencia inicial o de su anterior prórroga. Siendo obligatorio para el arrendador.

La Administración como arrendatario, podrá desistir del contrato de arrendamiento sin pago de indemnización, una vez que haya transcurrido el período mínimo establecido en el Artículo 11 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta dias.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 34/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

SEXTA.- La ARRENDATARIA contratará directamente con las compañías suministradoras de energía eléctrica, teléfono, etc. y demás que disfrute el inmueble, siendo de su cargo los gastos que ellos originen y el pago de los recibos correspondientes a dichos suministros, siempre que sean individualizados para el local arrendado.

SÉPTIMA.- Serán de cuenta y cargo exclusivo del ARRENDADOR la participación en los gastos ordinarios y extraordinarios del edificio que correspondan al local objeto del contrato, que pudieran producirse durante la vigencia del contrato y en sus prórrogas; gastos que, en su caso, serán satisfechos directamente por éste a la Comunidad de Propietarios.

Asimismo, serán a cargo del ARRENDADOR todos los gastos a que dé lugar o se deriven del contrato, así como los impuestos, tasas, las contribuciones especiales y los arbitrios que graven la propiedad del inmueble arrendado, en particular la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En cuanto a los gastos de conservación, el ARRENDADOR está obligado a realizar, sin derechos a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en condiciones de servir al uso convenido.

En lo referente a obras y mejoras, se estará a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos (art.23), en el que se exige, en todo caso, el consentimiento del arrendador, por escrito, para la realización de obras en el inmueble arrendado, no obstante con la formalización del contrato de arrendamiento, el arrendador autoriza al órgano de contratación expresamente y sin necesidad de que en cada ocasión haya de manifestarlo por escrito, para realizar, durante todo el plazo de duración del contrato y en sus prórrogas legales, las obras e instalaciones de acondicionamiento y adecuación que sean necesarias para el mejor cumplimiento de los servicios que se instalen, bastando su comunicación al arrendador. Dichas obras no podrán afectar a los elementos comunes del inmueble ni debilitar la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción.

OCTAVA.- La ARRENDATARIA se obliga a observar y respetar las normas contenidas en los Estatutos que regulan el Régimen de Comunidad del Edificio, en que se encuentra enclavado el inmueble objeto del presente contrato y los acuerdos que adopten los órganos de gobierno y administración de la Comunidad de Propietarios con los requisitos legales.

NOVENA.- El ARRENDADOR, independientemente del estado en que licitó el local, está obligado a realizar en el inmueble las reparaciones necesarias a fin de conservarlo en estado de servir al uso convenido, según los términos previstos por la Ley de Arrendamientos Urbanos. No obstante, en todo momento, y previa comunicación al arrendador, el arrendatario podrá realizar las que sean urgentes, para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador, que se compensará a través de una disminución del importe de las rentas mensuales que procedan hasta abonar el total de la deuda. La parte ARRENDATARIA únicamente viene obligada a reparar los daños que se causen en la propiedad por dolo o negligencia.

DÉCIMA.- La ARRENDATARIA está obligada a devolver el inmueble, a la finalización del presente contrato o sus eventuales prórrogas en las debidas condiciones de uso y con el deterioro natural causado por el uso.

UNDÉCIMA.- La Administración de la Junta de Andalucía, sus Agencias Administrativas, las Entidades de Derecho Público, y demás entes públicos dependientes de ella, quedan exceptuados de la obligación de prestar fianza, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36.6. de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 35/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

DUODÉCIMA.- El arrendamiento deberá ser inscrito por el adjudicatario en el Registro de la Propiedad, lo que deberá acreditarse por el Arrendador mediante certificación emitida por el citado Registro. Todos los gastos relacionados con la elevación del presente contrato a escritura pública y su inscripción en el Registro de la propiedad correrán a cargo del ARRENDADOR.

DECIMOTERCERA.- El presente contrato tiene el carácter de arrendamiento de finca urbana para uso distinto del de vivienda, rigiéndose en cuanto a sus efectos y extinción por lo aquí pactado, y en todo lo no expresamente previsto en este contrato será de aplicación lo señalado, sobre el arrendamiento de inmuebles destinados a uso distinto del de vivienda, en la Ley de 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil**.**

DECIMOCUARTA.- La competencia para el conocimiento de las cuestiones civiles derivadas del presente contrato de arrendamiento corresponde a los juzgados de primera instancia de Málaga capital

Y en señal de conformidad, después de leído y ratificarse en su contenido, firman el presente documento por cuadruplicado ejemplar y a un sólo efecto, en lugar y fecha al principio indicados

POR LA ADMINISTRACIÓN	POR EL ADJUDICATARIO
EL SERVICIO ANDALUZ D EMPLEO EN MÁLAGA	
Fdo.: LA DIRECTORA PROVINCIAL	Fdo.:

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ SIERRA	28/01/2021	PÁGINA 36/36
VERIFICACIÓN	Pk2jmYYB4BV94PDX2DR9UJDL69QHDG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	