

**MEMORIA DE NECESIDADES PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE DESTINADO A SEDE DE LAS DEPENDENCIAS DE LA OFICINA DEL SERVICIO ANDALUZ DE EMPLEO EN ALCALÁ DE LOS GAZULES, (CÁDIZ).**

**EXPEDIENTE: CONTR 2023/169781**

La presente Memoria Justificativa pretende hacer constar la necesidad que tiene la Dirección Provincial del SAE en Cádiz de buscar un nuevo local donde ubicar la oficina de empleo del municipio de Alcalá de los Gazules, por los motivos que se detallan en el punto 1 del presente informe.

Dicha oficina ha sido incluida como uno de los locales que han sido seleccionados mediante la Resolución de fecha 6 de octubre de 2022 de la Dirección General del Servicio de Empleo Público Estatal, de concesión de subvenciones públicas destinadas a financiar la renovación de instalaciones en oficinas de empleo con personal del servicio de empleo público estatal, aprobada por Resolución de 2 de junio de 2022 del mismo organismo.

En la Orden ESS/763/2016, de 5 de abril, y la Orden TES/268/2020, que modifica la anterior, se establecen las bases reguladoras de la concesión de subvenciones, destinadas a financiar la renovación de instalaciones en oficinas de empleo con personal del servicio de empleo público estatal, de acuerdo con la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de subvenciones, y su Reglamento de desarrollo, aprobado por el Decreto 887/2006, de 21 de julio..

Mediante Resolución de 2 de junio de 2022, del Servicio Público de Empleo Estatal, se aprueba la convocatoria para la concesión en el año 2022 de dichas ayudas. En dicho texto se establece que se financiarán con cargo al presupuesto de gastos de SEPE.

En la Resolución de fecha 6 de octubre de 2022 de la Dirección General del Servicio de Empleo Público Estatal, se concede la cantidad de 218.400 € para la renovación de la oficina de empleo de Alcalá de los Gazules.

Debido a que las obras de adecuación de la oficina van a ser realizadas por la Dirección Provincial del SAE mediante un procedimiento abierto, se han establecidos unos precios de alquiler en función de los metros cuadrados y el estado de los locales que se presenten al procedimiento abierto de arrendamiento del local, valorándose mediante criterios de aplicación de fórmulas, por un lado, la proposición económica, y por otro, los metros adicionales sobre la superficie construida establecida como mínima en el PPT, sin coste adicional, ya que como se establece en el PCAP que rige la licitación, los inmuebles que presenten metros por encima de la superficie máxima no tendrán repercusión en el precio.

Es por ello que se ha establecido un precio base de licitación diferente en función de las condiciones de cada local, los cuales podrán ser presentados en estado de bruto (con el precio de arrendamiento/m<sup>2</sup> menor), estado de terminado sin uso y estado de terminado en condiciones de uso (precio de arrendamiento /m<sup>2</sup> mayor).

Dirección Provincial de Cádiz  
Plaza Asdrúbal, 6. Edificio Junta de Andalucía.  
11.008 Cádiz  
Teléf. 956 90 30 91. Fax 956 00 85 72

	DANIEL SANCHEZ ROMAN	01/08/2023	PÁGINA 1/12
VERIFICACIÓN	BndJAZ8LPL3GUWP7VBFGRCSHV6MCP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
			

## 1. Causas que justifican el traslado de instalaciones y nuevo arrendamiento de locales.

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

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

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

### **CONTEXTO ACTUAL y SITUACIÓN DE LAS INSTALACIONES.**

**Descripción de las instalaciones.** La oficina de empleo se sitúa en un local situado en la Calle Real n.º 3 (antiguo Primo de Rivera). El centro es utilizado en régimen de alquiler desde el año 2.009. Tiene una superficie de 156 m<sup>2</sup> distribuidos en planta baja y sótano.

Tal como se establece en el informe técnico de fecha 23 de febrero de 2023, debido a los desniveles del local, no se cumple con la normativa de accesibilidad, ya que la entrada al mismo dispone de escalones, así como los cuartos de aseo están situados en la planta denominada como sótano. De la misma forma, el despacho del Director está en una planta diferente a la que se accede nuevamente con otros escalones. Por todo lo anterior, se estima la necesidad de traslado del presente local por no cumplir con la normativa adecuada a la prestación de un servicio público.

**Tipificación de la zona a considerar.** Según lo dispuesto en el Decreto Ley 8/2013 sobre medidas de creación de empleo y fomento del emprendimiento, las zonas definidas como de especial atención tendrán prioridad para la aplicación de las medidas de apoyo a la creación de empresas y empleo y de apoyo a la actividad productiva, dentro del marco de la normativa reguladora específica en cada caso. Según la citada norma, y en base a los resultados del Indicador Sintético del Mercado de Trabajo Local de Andalucía, se considera Zona de especial atención de prioridad 1 el municipio de Alcalá de los Gazules.

**Censo, población entre 20 y 65 años.** Según los datos correspondientes al año 2021, suministrados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía de la Consejería de Economía, Industria, Conocimiento y Universidades, la población de Alcalá de los Gazules, cuenta con un censo total de 5.245 habitantes, de los que 3.420, el 65,2 % corresponde a una población entre 20 y 65 años. Estimándose un incremento relativo de la población desde el año 2004 que las oficinas del INEM fueron transferidas a la Junta de Andalucía del 6,5 %, siendo la cifra del censo total en dicho año de 5.590 habitantes.

	DANIEL SANCHEZ ROMAN	01/08/2023	PÁGINA 2/12
VERIFICACIÓN	BndJAZ8LPL3GUWP7VBFBGRCSHV6MCP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
			

**Ratio o número de personas estimadas a diario.** El nº de demandantes de empleo en Alcalá de los Gazules ha pasado de 752 personas en 2005 a 1.028 en octubre de 2022, lo que supone un incremento de 36,7 %, permaneciendo en este tiempo inalterado la superficie de las instalaciones utilizadas como oficina del SAE.

La oficina es visitada a diario por unas 70 personas de media, entre citas previas, renovaciones de demanda, etc..., a esto hay que añadir las personas que son atendidas por el SEPE. El uso de las Nuevas Tecnologías no ha hecho que disminuya la afluencia de público, sino que muy al contrario con la implantación de las zonas TIC, que se constituyen en espacios reservados donde se permiten resolver trámites comunes por medios telemáticos. Este hecho ha incrementado la afluencia de público, además de necesitar un espacio físico a todas luces insuficiente en el actual emplazamiento.

Desde las transferencias hasta el año 2013 se han implantado programas que antes no existían y que han supuesto una carga de trabajo mayor en las mismas instalaciones, con más afluencia de personas para solicitarlos y con mayor tiempo de permanencia en las oficinas: R.A.I., Memta, PREPARA, PRODI, Itinerarios personalizados de Inserción con incidencia en ofertas, Bono Joven, Acreditación de Competencias, etc.

**Número de trabajadores que prestan servicio en la Oficina.** Actualmente la plantilla de personal de esta oficina que pertenece al SAE es de 4 trabajadores y del SEPE es de 2 trabajadores, estando pendiente en ambos organismos un aumento de la Relación de puestos de trabajo.

**Deficiencias en las instalaciones actuales.** El principal inconveniente que presenta la oficina es el incumplimiento de la normativa de accesibilidad.

La oficina de empleo de Alcalá de los Gazules ha incrementado sus cargas de trabajo de forma exponencial desde que en el año 2004 fueran asumidas sus funciones por el SAE. Este aumento del trabajo ha sido motivado por el incremento de la población que lleva aparejada un aumento de los demandantes de empleo, y por otro lado se ha asumido funciones y programas nuevos que hacen que aumenten el número de personas y tiempo de permanencia en la oficina, a esto hay que añadir la implantación de nuevas tecnologías que necesitan de un espacio físico para su normal desenvolvimiento.

En conclusión el principal problema de esta oficina es la falta de cumplimiento de la normativa de accesibilidad de las que dispone el local, por lo que teniendo en cuenta las características actuales de la oficina sería inviable hacer ninguna obra de mejora y sería de extrema necesidad el traslado a otro local que cumpla la normativa.

## 2. Ubicación

El inmueble objeto del arrendamiento deberá disponer de una superficie construida mínima de 242 m<sup>2</sup> construidos, en un solo edificio y estar situado dentro del núcleo urbano de Alcalá de los Gazules, considerándose como zona de mayor idoneidad la de mayor cercanía al centro de la localidad, en una zona

Dirección Provincial de Cádiz  
Plaza Asdrúbal, 6. Edificio Junta de Andalucía.  
11.008 Cádiz  
Teléf. 956 90 30 91. Fax 956 00 85 72

	DANIEL SANCHEZ ROMAN	01/08/2023	PÁGINA 3/12
VERIFICACIÓN	BndJAZ8LPL3GUWP7VBFBGRCSHV6MCP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
			

adecuada a la función que se va a desarrollar, de fácil identificación, con facilidad de acceso por transporte público y privado, quedando excluidos tanto polígonos industriales como diseminados.

### 3. Superficie estimada necesaria con desglose justificado para actividades y usos

Estas dependencias serán como mínimo las que se describen a continuación y dispondrán de las siguientes superficies orientativas:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE ÚTIL ORIENTATIVA (m <sup>2</sup> )
2 Despachos de dirección (SAE y SEPE)	30
1 Sala de espera	20
1 Sala compartida multiusos/reuniones (mínimo 30 m <sup>2</sup> )	30
1 Área admmtva.de Demandas – Intermediación (mínimo 12 m <sup>2</sup> /empleado SAE) y orientación	36
Zona TIC (dentro de la sala de espera)	10
1 Área administrativa de Prestaciones (mínimo 12 m <sup>2</sup> /empleado SEPE)	12
1 Archivo (mínimo 15 m <sup>2</sup> para SEPE + espacio de archivo SAE)	30
1 Cuarto de servidores (CPD)	10
2 Aseos accesibles y vestíbulo de acceso	26
Cuarto de limpieza	6
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL REQUERIDA</b>	<b>210</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>	<b>242</b>

Se entenderá como superficie construida máxima la superficie construida considerada como mínima o necesaria, establecida en el PPT, incrementada en un 10 %. No serán rechazadas las propuestas que excedan la superficie construida máxima (266 m<sup>2</sup>), aunque dicho exceso no supondrá coste alguno para el Servicio Andaluz de Empleo.

### 4. Precio máximo de licitación/mes.

Para el cálculo del precio del metro cuadrado construido del arrendamiento de locales comerciales en situación de disponible en la localidad de Alcalá de los Gazules, se han tenido en cuenta, el precio actualizado del contrato de arrendamiento vigente, como consecuencia de las propuestas de prórroga para la oficina cuyo traslado se pretende, el último de ellos que determina un precio de 6,24 €/m<sup>2</sup> (IVA incluido), 5,16 €/m<sup>2</sup> (IVA excluido) .

Dirección Provincial de Cádiz  
Plaza Asdrúbal, 6. Edificio Junta de Andalucía.  
11.008 Cádiz  
Teléf. 956 90 30 91. Fax 956 00 85 72

DANIEL SANCHEZ ROMAN		01/08/2023	PÁGINA 4/12
VERIFICACIÓN	BndJAZ8LPL3GUWP7VBFBGRCSHV6MCP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
			

A los efectos de actualizar dicho precio, se han hechos estudios del mercado actual, excluyendo explícitamente los locales situados en el extrarradio y en el diseminado del término municipal. Dichos estudios se refieren:

- En primer lugar se han consultado a todas las inmobiliarias existentes en la localidad para los locales con los metros necesarios donde se pueda ubicar la oficina de empleo, no existiendo locales de las características requeridas.
- En segundo lugar se han consultado por Internet los locales disponibles en Alcalá de los Gazules, acordes a las características requeridas, como Idealista, Fotocasa, Yaencontré, Pisos.com y Milanuncios.

Como resultado de dichos estudios, nos encontramos con

- En el portal IDEALISTA no existen locales de alquiler en el municipio de Alcalá de los Gazules.
- En el portal MILANUNCIOS aparece un local de 60 m<sup>2</sup>, a un precio de 5 €/m<sup>2</sup> (IVA incluido) y otro local de 70 m<sup>2</sup>, a un precio de 7 €/m<sup>2</sup> (IVA incluido)
- En el portal FOTOCASA no aparecen locales en el municipio de Alcalá de los Gazules.
- En el portal YAENCONTRÉ no aparecen locales en el municipio de Alcalá de los Gazules.
- En el portal PISOS.COM no aparecen locales de esas dimensiones.

Por tanto, teniendo en cuenta lo anterior, se ha establecido una media entre los locales encontrados y el local objeto de arrendamiento en la actualidad, lo cual determina un precio medio de 6,10 €/m<sup>2</sup>. En base a lo establecido en la Resolución de fecha 10 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Patrimonio, por la que se dictan Instrucciones en materia de arrendamientos, y teniendo en cuenta que el índice de referencia para la revisión de la renta es la variación anual del índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, se ha considerado el último índice aplicado de fecha diciembre de 2022, que se sitúa en torno al 2%, por lo que el precio por metro cuadrado de los locales pequeños sería de 6,12 €/m<sup>2</sup>.

Si consideramos que el mercado del municipio de Alcalá de los Gazules tiene una oferta casi inexistente de locales de grandes superficies, y que los precios tendrán que actualizarse desde el momento actual hasta la firma del contrato de arrendamiento, se ha previsto que el precio de los locales para la superficie que se requiere desde esta Dirección Provincial podría establecerse en 6,36 €/m<sup>2</sup>, IVA incluido; 5,26 €/m<sup>2</sup>, IVA excluido. Dicho precio se considera para los locales que se encuentren en estado de DISPONIBLE.

Considerando que la subvención del Plan Renove regulada en la Orden ESS 763/2016 de 5 de abril, está concebida para locales a los cuales sea necesario acometer obras de reforma o de reparación, se ha seguido el precio considerado para locales en situación de disponible (locales en los que no es necesario realizar ninguna obra) en la zona y se ha calculado los precios de los locales terminado con uso, terminados sin uso y bruto. Como consecuencia de lo anterior, se han determinado los precios por m<sup>2</sup> construido para:

- Locales en situación de terminado en condiciones de uso (que suponen un 85% del precio de los locales en disponible), resultando unos precios de mercado de 4,47 €/m<sup>2</sup> (IVA excluido).

Dirección Provincial de Cádiz  
Plaza Asdrúbal, 6. Edificio Junta de Andalucía.  
11.008 Cádiz  
Teléf. 956 90 30 91. Fax 956 00 85 72

DANIEL SANCHEZ ROMAN		01/08/2023	PÁGINA 5/12
VERIFICACIÓN	BndJAZ8LPL3GUWP7VBFBGRCSHV6MCP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
			

- Locales en situación de terminado sin uso (que suponen un 65% del precio de los locales en disponible), resultando unos precios de mercado de 3,42 €/m<sup>2</sup> (IVA excluido).
- Locales en situación de bruto (que suponen un 50% del precio de los locales en disponible), resultando unos precios de mercado de 2,63 €/m<sup>2</sup> (IVA excluido).

La superficie máxima construida del local será 266 m<sup>2</sup>, siendo ésta la base para el cálculo del precio, resultando un **precio máximo mensual a pagar por el local de TERMINADO EN CONDICIONES DE USO en una superficie máxima construida de 266 m<sup>2</sup>, de 1.189,02 € euros/mes (IVA excluido).**

En base a lo anterior, en función de la duración inicial del contrato (desde el 01 de julio de 2023 al 30 de junio de 2028), el precio máximo de licitación asciende a la cantidad de 71.341,49 € (IVA excluido), 86.323,20 € (IVA incluido).

Para el resto de estados en que se encuentren los inmuebles que puedan ser objeto de arrendamiento, los precios máximos serán los siguientes:

- **TERMINADO SIN USO:** Resultado de reducir en un 35% el precio máximo mensual por metro cuadrado establecido anteriormente para inmuebles en estado DISPONIBLE (5,25 €/m<sup>2</sup>, IVA excluido): precio mensual del local terminado sin uso: 909,72 € (**3,42 €/m<sup>2</sup>**), IVA excluido. En base a lo anterior, en función de la duración inicial del contrato, el precio máximo de licitación asciende a la cantidad de 54.583,14 € (IVA excluido), 66.045,60 € (IVA incluido).
- **EN BRUTO:** Resultado de reducir en un 50% el precio máximo mensual por metro cuadrado establecido anteriormente para inmuebles en estado DISPONIBLE (5,25 €/m<sup>2</sup>): precio mensual del local en bruto: 699,58 € (**2,63 €/m<sup>2</sup>**), IVA excluido. En base a lo anterior, en función de la duración inicial del contrato, el precio máximo de licitación asciende a la cantidad de 41.974,71 € (IVA excluido), 50.789,40 € (IVA incluido).

## 5. DURACIÓN DEL CONTRATO, POSIBILIDAD DE PRÓRROGAS Y REVISIÓN DE PRECIOS

El tiempo de vigencia inicial del contrato de arrendamiento del local será de 5 años, comenzando a regir desde la fecha de su formalización o, en su caso, desde la puesta a disposición de los locales en las condiciones ofertadas, de acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas.

Finalizado el plazo pactado para la duración del contrato (5 años) y las 7 prórrogas mínimas, antes ulteriores prórrogas, el arrendador podrá manifestar su decisión de no prorrogar el contrato con una antelación mínima de tres meses a la fecha de vencimiento de plazo.

	DANIEL SANCHEZ ROMAN	01/08/2023	PÁGINA 6/12
VERIFICACIÓN	BndJAZ8LPL3GUWP7VBFBGRCSHV6MCP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
			

En el caso de inmuebles objeto de arrendamiento en estado en bruto, terminado sin uso o terminado con 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 por un plazo mínimo de 5 años y a sucesivas prórrogas anuales con un mínimo de 7, a partir del vencimiento del plazo inicial de contratación, que se tramitarán expresamente, para cada uno de los períodos, 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.

## 6. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

En lo que respecta a sus efectos, modificación y extinción estos contratos se regirán por el derecho privado, por lo que resultará de aplicación el principio de libertad de pactos, sin perjuicio de las causas de modificación convencionales que al efecto se quieran incluir.

Será causa de modificación del presente contrato la aplicación de medidas de estabilidad presupuestaria, acordadas por los acordada 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 puede afectar: 25%

## 7. CAUSAS DE RESOLUCIÓN 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 h) del TRLCSP, 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 25 %.

- La disposición de espacios propios por parte de la Administración donde desarrollar la actividad, la supresión de la oficina, o cualquier otra circunstancia que conlleve la desaparición de la necesidad del arrendamiento.

- La no puesta a disposición de la Administración del local en las condiciones ofertadas, de acuerdo con el PPT, en el tiempo establecido, sin perjuicio de la posible compensación de daños y perjuicios ocasionados a la Administración.

	DANIEL SANCHEZ ROMAN	01/08/2023	PÁGINA 7/12
VERIFICACIÓN	BndJAZ8LPL3GUWP7VBFBGRCSHV6MCP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
			

## 8. PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN

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

Según se debe establece en el PCAP que ha de regir la licitación, el procedimiento de adjudicación elegido es el procedimiento abierto por ser de interés para la Dirección Provincial de Cádiz para dar las máximas posibilidades de concurrencia a licitadores. Se establecerá como criterio de adjudicación la valoración de más de un criterio por considerarse que además del precio, la prestación es susceptible de ser mejorada con propuestas presentadas por los licitadores y ser recomendable que la adjudicación recaiga sobre la oferta más ventajosa considerada en su conjunto.

## 9. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

La tramitación del expediente de arrendamiento se considera ordinaria.

## 10. LUGAR DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Las proposiciones, junto con la documentación preceptiva, se presentarán, dentro del plazo señalado en el anuncio, en el Registro General de la Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo en Cádiz, sito en la Plaza de Asdrúbal, 6.

## 11. APLICACIONES PRESUPUESTARIAS

El importe del arrendamiento se distribuirá conforme a las siguientes anualidades y se hará efectivo con cargo a las siguientes aplicaciones presupuestarias del órgano gestor A01006748 en el caso de locales en **situación de TERMINADO EN CONDICIONES DE USO** :

Centro gestor	Partida presupuestaria	Ejerc. Efectividad ad caja	Fondo	Base Imponible	IVA (21%)	Importe
1239030000	G/32L/20200/11	2023	01	3.567,08 €	749,08 €	4.316,15 €
1239030000	G/32L/20200/11	2024	01	14.268,30 €	2.996,34 €	17.264,64 €
1239030000	G/32L/20200/11	2025	01	14.268,30 €	2.996,34 €	17.264,64 €
1239030000	G/32L/20200/11	2026	01	14.268,30 €	2.996,34 €	17.264,64 €
1239030000	G/32L/20200/11	2027	01	14.268,30 €	2.996,34 €	17.264,64 €

Dirección Provincial de Cádiz  
Plaza Asdrúbal, 6. Edificio Junta de Andalucía.  
11.008 Cádiz  
Teléf. 956 90 30 91. Fax 956 00 85 72

DANIEL SANCHEZ ROMAN		01/08/2023	PÁGINA 8/12
VERIFICACIÓN	BndJAZ8LPL3GUWP7VBFBGRCSHV6MCP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
			

1239030000	G/32L/ 20200/11	2028	01	10.701,22 €	2.247,26 €	12.948,49 €
<b>TOTAL</b>				<b>71.341,50 €</b>	<b>14.981,70 €</b>	<b>86.323,20 €</b>

En el caso de LOCALES **EN ESTADO TERMINADO SIN USO:**

Centro gestor	Partida presupuestaria	Ejerc. Efectividad caja	Fondo	Base Imponible	IVA (21%)	Importe
1239030000	G/32L/ 20200/11	2023	01	2.729,16 €	573,12 €	3.302,28 €
1239030000	G/32L/ 20200/11	2024	01	10.916,63 €	2.292,49 €	13.209,12 €
1239030000	G/32L/ 20200/11	2025	01	10.916,63 €	2.292,49 €	13.209,12 €
1239030000	G/32L/ 20200/11	2026	01	10.916,63 €	2.292,49 €	13.209,12 €
1239030000	G/32L/ 20200/11	2027	01	10.916,63 €	2.292,49 €	13.209,12 €
1239030000	G/32L/ 20200/11	2028	01	8.187,46 €	1.719,38 €	9.906,84 €
<b>TOTAL</b>				<b>54.583,14 €</b>	<b>11.462,46 €</b>	<b>66.045,60 €</b>

En el caso de LOCALES **EN ESTADO DE BRUTO:**

Centro gestor	Partida presupuestaria	Ejerc. Efectividad caja	Fondo	Base Imponible	IVA (21%)	Importe
1239030000	G/32L/ 20200/11	2023	01	2.098,74 €	440,73 €	2.539,47 €
1239030000	G/32L/ 20200/11	2024	01	8.394,94 €	1.762,94 €	10.157,88 €
1239030000	G/32L/ 20200/11	2025	01	8.394,94 €	1.762,94 €	10.157,88 €
1239030000	G/32L/ 20200/11	2026	01	8.394,94 €	1.762,94 €	10.157,88 €
1239030000	G/32L/ 20200/11	2027	01	8.394,94 €	1.762,94 €	10.157,88 €
1239030000	G/32L/ 20200/11	2028	01	6.296,21 €	1.322,20 €	7.618,41 €
<b>TOTAL</b>				<b>41.974,71 €</b>	<b>8.814,69 €</b>	<b>50.789,40 €</b>

Dirección Provincial de Cádiz  
Plaza Asdrúbal, 6. Edificio Junta de Andalucía.  
11.008 Cádiz  
Teléf. 956 90 30 91. Fax 956 00 85 72

DANIEL SANCHEZ ROMAN		01/08/2023	PÁGINA 9/12
VERIFICACIÓN	BndJAZ8LPL3GUWP7VBFBGRCSHV6MCP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
			

## 12. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y BAREMOS DE VALORACIÓN

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

### 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 **40 puntos**.

#### 1. Características del inmueble: máximo 40 puntos.

<p>Por disponer de una planta regular, que facilite la distribución <i>Criterio de puntuación: Flexibilidad del espacio: se otorga 10 puntos a los locales con plantas cuadradas, rectangulares y ortogonales, y 0 puntos si la planta es irregular o poligonal.</i></p>	Máximo 10 puntos.
<p>Por disponer de espacios flexibles que permitan tender las instalaciones con facilidad <i>Criterio de puntuación: Flexibilidad del espacio: se otorga 10 puntos a los locales totalmente diáfanos que permiten toda distribución necesaria para adecuar los puestos de trabajo, 5 puntos si el local presenta distribuciones lo suficientemente grandes para adaptar los puestos de trabajo, y 0 puntos si las distribuciones existentes no permiten adecuar los puestos de trabajo por sus dimensiones. Las superficies útiles necesarias para adecuar los puestos de trabajo necesarios se describen en el PPT.</i></p>	Máximo 10 puntos.
<p>Por tener una disposición estructural y de crujeas que permita una fácil distribución de espacios <i>Criterio de puntuación: Amplitud de luces: Se otorga 5 puntos a gran amplitud de luces entre elementos estructurales, considerando a partir de 3,5 m gran amplitud, y 0 puntos en caso de menos amplitud.</i></p>	Máximo 5 puntos.
<p>Mayor superficie de huecos exteriores para iluminación y ventilación natural <i>Criterio de puntuación: se otorga 10 puntos cuando cumple con la superficie mínima practicable de ventanas y puertas exteriores establecida como mínimo de un veinteavo de la superficie útil del local, según el CTE – DB - HS 3, punto 4.4 Dimensionado –Ventanas y puertas exteriores, y disminuyendo la puntuación linealmente según la superficie existente de huecos exteriores. 10. Se valorará también lo establecido en las ordenanzas municipales respecto a apertura de huecos exteriores en fachada y se puntuará según la normativa más favorable.</i></p>	Máximo 10 puntos.
<p>Posibilidad de ventilación natural cruzada <i>Criterio de puntuación: se otorga 5 puntos por ventilación cruzada según la existencia de fachadas opuestas o con posibilidad de apertura de huecos exteriores, y 0 en caso contrario.</i></p>	Máximo 5 puntos.

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

## 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 **60 puntos**.

### 1.- Valoración de la proposición económica: máximo 40 puntos.

Las ofertas tendrán la puntuación que le 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 DE BRUTO, con un precio máximo de licitación por metro cuadrado inferior, con las ofertas presentadas en estado de TERMINADO sin uso o TERMINADO EN CONDICIONES DE 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:

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

siendo,

Máx: Puntuación máxima de la proposición económica

P<sub>L</sub>: presupuesto de licitación (en euros)

Of: oferta económica de la empresa (en euros)

Of<sub>MB</sub>: oferta más baja de las presentadas, independientemente del estado del local (en euros)

C<sub>A</sub>: coeficiente de adaptación: 0,7 para local EN BRUTO, 0,9 para local TERMINADO SIN USO y 1 para local TERMINADO EN CONDICIONES DE USO

**2.- Ofertar un periodo de carencia**, en función de la situación del inmueble, desde la puesta a disposición del inmueble por el adjudicatario, periodo en el que no se devengará renta y a partir del cual se genera la obligación del pago por parte del arrendatario. Se otorgarán **máximo 10 puntos** en los en los siguientes casos:

- Ofertar un periodo de carencia de **4 meses** en los casos de locales **EN BRUTO**.
- Ofertar un periodo de carencia de **3 meses** en los casos de locales **TERMINADOS SIN USO**.

DANIEL SANCHEZ ROMAN		01/08/2023	PÁGINA 11/12
VERIFICACIÓN	BndJAZ8LPL3GUWP7VBFBGRCSHV6MCP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
			

- Ofertar un periodo de carencia de **2 meses** en los casos de locales **TERMINADOS CON USO**.

**3.- Metros adicionales 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 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 :

$$11. \quad X = \text{Máx} \times \frac{\text{SOf}}{\text{Sof Máx}}$$

siendo,

Máx: Puntuación máxima para este apartado

SOf: superficie ofertada (en metros cuadrados construidos)

SOf<sub>MÁX</sub>: mayor superficie ofertada de las presentadas (en metros cuadrados **construidos**)

#### 4.- Localización del inmueble: máximo 5 puntos

Proximidad al centro administrativo y comercial dentro del casco urbano de Alcalá de los Gazules. Se establece la siguiente escala de puntuación en función de la proximidad a los siguientes Centros, de tal forma que a mayor proximidad, mayor puntuación. La distancia se podrá determinar con la ayuda de cualquier mapa de navegación y la forma de desplazamiento que se utilizará será caminando:

- Si el inmueble se encuentra ubicado a menos de 250 m del Ayuntamiento de la localidad: **5 puntos**

- Si el inmueble se encuentra ubicado entre 250 y 500 m del Ayuntamiento de la localidad: **2,5 puntos**

- Si el inmueble se encuentra ubicado entre 500 y 1000 m del Ayuntamiento de la localidad: **1 punto**

En Cádiz, a la fecha de la firma electrónica  
El Director Provincial del Servicio Andaluz de Empleo en Cádiz  
Fdo.: Daniel Sánchez Román

DANIEL SANCHEZ ROMAN		01/08/2023	PÁGINA 12/12
VERIFICACIÓN	BndJAZ8LPL3GUWP7VBFBGRCSHV6MCP	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
			