



Junta de Andalucía

Consejería de Empleo, Empresa y
Trabajo Autónomo
Servicio Andaluz de Empleo

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE REGIR EN LA CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA SEDE DE LA OFICINA DEL SERVICIO ANDALUZ DE EMPLEO EN PATERNA RIVERA (CÁDIZ), MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO.

Expediente: CONTR 2024/958511

Título: ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA SEDE DE LA OFICINA DE EMPLEO DEL SERVICIO ANDALUZ DE EMPLEO EN PATERNA RIVERA (CÁDIZ)

Localidad: PATERNA RIVERA (CÁDIZ)

Código CPV: 70310000-7

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares ha sido informado por el informe CA 2024/156 del Servicio Jurídico Provincial de Cádiz con fecha 11 de febrero de 2025, habiéndose recogido todas sus observaciones en el texto del presente Pliego.

Este Pliego de Cláusulas Administrativas ha sido aprobado por el Director Provincial, D. Daniel Sánchez Román, del SAE en Cádiz, en su condición de órgano de contratación, por Resolución de fecha XXXX de 2024.

En Cádiz a la fecha de la firma electrónica
EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL S.A.E.

Fdo.: Daniel Sánchez Román

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es



DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 1/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 y notificaciones
 - 6.1. Perfil de contratante.
 - 6.2. Notificaciones electrónicas

II. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

7. Presentación de las proposiciones: lugar, plazo y forma de presentación de ofertas.
 - 7.1. Presentación de las proposiciones.
 - 7.1. Lugar 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 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 nº 3.
 - 8.6. Clasificación de las proposiciones.
 - 8.7. Documentación previa a la adjudicación.
 - 8.8. Adjudicación del contrato.
9. Formalización del contrato.

III. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

10. Duración del contrato
11. Régimen de pagos y gastos. Factura electrónica.
12. Ejecución del contrato.
13. Plazo de garantía.
14. Modificación del contrato.
15. Resolución del contrato.
16. Derechos y obligaciones de las partes
17. Penalidades
18. Jurisdicción y prerrogativas de la Administración.
19. Inscripción registral.

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 2/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



V. ANEXOS

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

ANEXO II-A: SOBRE Nº 1: DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LOS REQUISITOS PREVIOS.

ANEXO II-B: SOBRE Nº2: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA. CRITERIOS A VALORAR MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR

ANEXO II-C: SOBRE Nº 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-A: MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA DEL “ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA SEDE DE LA OFICINA DE EMPLEO DE PATERNA RIVERA”, OBJETO DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO

ANEXO V-B: MODELO DE MEJORA DE UN PERIODO DE CARENCIA DESDE LA PUESTA A DISPOSICIÓN DEL INMUEBLE, PARA LA SEDE DE LA OFICINA DE EMPLEO DE PATERNA RIVERA”, OBJETO DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO.

ANEXO VI: CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y BAREMOS DE VALORACIÓN.

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 3/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE REGIR EN LA CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA SEDE DE LA OFICINA DEL SERVICIO ANDALUZ DE EMPLEO EN PATERNA RIVERA (CÁDIZ), MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO.

I. ELEMENTOS DEL CONTRATO

1.- OBJETO.

El inmueble objeto del arrendamiento deberá disponer de una superficie mínima de 203 m² útiles, en un solo edificio, toda la superficie estará definida por un único local, que debe situarse en planta baja, con acceso independiente y directo a la calle, y estar situado dentro del núcleo urbano de Paterna de Rivera, considerándose como zona de mayor idoneidad la de mayor cercanía al centro de la localidad, en una zona 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.

Dicho inmueble deberá reunir las características y condiciones de idoneidad legalmente establecidos al efecto y los contenidos 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 registrá:

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 los principios de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) con carácter subsidiario, en defecto de las anteriores, y con el objeto de resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse, conforme a lo establecido en su artículo 4.

b) En cuanto a sus efectos y extinción, por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), y el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Las relaciones electrónicas derivadas de la presente contratación se regirán por las disposiciones contenidas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre antes citada, por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, Ley 39/2015), la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, el Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros, coordinación de alertas, impulso de la telematización, reactivación del sector cultural y flexibilización en diversos ámbitos ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19) (en adelante, Decreto-ley 13/2020), 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, el Real Decreto 3/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Esquema Nacional de Seguridad en el ámbito de la

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 4/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Administración Electrónica, el Real Decreto 4/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Esquema Nacional de Interoperabilidad en el ámbito de la Administración Electrónica y el Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía.

2.2 – El presente Pliego de Cláusulas Administrativas (PCAP), el 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.- Para el cálculo del precio del metro cuadrado construido del arrendamiento de locales comerciales en situación de disponible en la localidad de Paterna de Rivera se han hecho 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 inmobiliarias en el municipio.
- En segundo lugar se han consultado por Internet los locales disponibles en Paterna acordes a las características requeridas, como Idealista, Fotocasa, Yaencontre, Pisos.com y Milanuncios, sin existir tampoco locales, por lo que se ha realizado un estudio de los locales de similares características en el municipio más cercano, Medina Sidonia.

Como resultado de dichos estudios, nos encontramos con los siguientes resultados:

1. PATERNA DE RIVERA:

- En el portal MILANUNCIOS no existen locales en alquiler en Paterna, únicamente existen locales para su venta.
- En IDEALISTA existen dos locales en alquiler en Paterna, pero de dimensiones más pequeñas de las que se solicitan (100 y 130 m²). Existe también una nave de tamaño de 210 m² con un precio de 2,02 €/m². Teniendo en cuenta que se encuentra en un local de bruto, para su comparativa en estado de disponible se considera un precio de 4,10 €/m² en estado de disponible.
- En el Portal FOTOCASA sólo existe un local para arrendamiento de 49 m².
- En el portal YAENCONTRÉ existe un local de 40 m² y otro de 130 m², que por sus dimensiones resultan pequeños.
- En el portal PISOS.COM no existen locales para arrendamiento en el municipio de Paterna.

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 5/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



2. MEDINA SIDONIA:

- En el portal IDEALISTA existen dos locales de alquiler en el municipio de Medina Sidonia, uno con 34 m² y un precio por metro cuadrado de 8,53 € (IVA incluido), y otro local de 25 m² con un precio de 14 € (IVA incluido).
- En el portal MILANUNCIOS existen 3 locales de alquiler en el municipio de Medina Sidonia, el primero de ellos tiene una superficie de 196 m² con un precio de 4 €/m², el segundo local con una dimensión de 120 m², tiene un precio de 4 €/m², y por último un local de 191 m² con el precio de 4 €/m² (IVA incluido).
- En el portal FOTOCASA aparecen los mismos locales que en MILANUNCIOS.
- En el portal YAENCONTRÉ aparecen dos de los locales del portal de MILANUNCIOS.
- En el portal PISOS.COM aparece un locales de 55 m² situado al lado de Mercadona con un precio de 5 €/m².

Se concluye con el estudio que los locales tienen un precio medio de mercado de 4,03 €/ m² (IVA incluido). 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 sería de 4,11 €/m² (IVA incluido), 3,40 €/m² (IVA excluido). Dicho precio se considera para los locales que se encuentren en estado de DISPONIBLE.

Las oficinas de empleo, son centros de tipo administrativo que deberán reunir las condiciones higiénicas, acústicas, de habitabilidad y seguridad, exigidas por la legislación vigente. A los efectos de la presente licitación podrán concurrir inmuebles o locales comerciales/administrativos con distintas terminaciones o estados:

- **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.
- **TERMINADO SIN USO:** Se hace referencia a locales o inmuebles terminados pero necesitados de obras de reforma mayores o importantes, y cuyo valor estimado total de la misma superen los valores establecidos en el art. 118. Expediente de contratación en contratos menores de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Corresponde al comité de expertos evaluar el grado de adaptabilidad y validez de las características constructivas del inmueble (aseos, acabados, divisiones interiores, etc) y de sus instalaciones y determinar un valor estimado total de la adecuación necesaria requerida cómo oficina de empleo y definidas en el apartado 5.

La consideración de locales en estado de BRUTO y TERMINADO SIN USO se determinará mediante la valoración del sobre 2 por los técnicos de instalaciones de la Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo en Cádiz, en función de características de cada local, y por tanto, se aplicará el precio por metro cuadrado establecido en el presente Pliego a cada local al que le corresponda según su estado. Caso de que la oferta sea presentada por el licitador con un precio diferente al que le corresponda según el estado considerado por los técnicos, en la Mesa de contratación se establecerá el precio correspondiente en base a la calificación del local en el Informe emitido por dicha Comisión de expertos.

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 6/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 terminados sin uso y bruto. Como consecuencia de lo anterior, se han determinado los precios por m² construido para:

- Locales en situación de terminado sin uso (que suponen un 85% del precio de los locales en disponible), resultando unos precios de mercado de 2,89 €/m² (IVA excluido), 3,50 €/m² (IVA incluido).
- Locales en situación de bruto (que suponen un 65% del precio de los locales en disponible), resultando unos precios de mercado de 2,21 €/m² (IVA excluido), 2,67 €/m² (IVA incluido).

La superficie máxima construida del local será 225 m², siendo ésta la base para el cálculo del precio, resultando un **precio máximo mensual a pagar por el local de ESTADO DE TERMINADO SIN USO en una superficie máxima construida de 225 m², de 650,25 € euros/mes (IVA excluido).**

En base a lo anterior, en función de la duración inicial del contrato (desde el 01 de abril de 2025 al 31 de marzo de 2030), el precio máximo de licitación asciende a la cantidad de 39.015 € (IVA excluido), 47.208,15 € (IVA incluido).

Para el caso de un local en **ESTADO DE BRUTO**, en una superficie máxima construida de 225 m², el precio asciende a un máximo de 497,25 € euros/mes (IVA excluido), siendo el precio máximo de licitación de 29.835 € (IVA excluido), 36.100,35 € (IVA incluido).

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 3.4.

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

3.2.- A todos los efectos se entenderá que las ofertas presentadas por los licitadores comprenden la parte proporcional en 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.

3.3.- 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).

3.4.- 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. 117.2 Ley 9/2017 de 8 de noviembre de contratos del sector público).

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 7/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



3.5.- 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.

3.6.- Una vez finalizado el quinto año de vigencia del contrato, la renta que se satisfaga, con exclusión del IVA, podrá ser objeto de actualización anualmente, conforme a lo establecido en el artículo 4.6 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, que dispone que, en caso de que se prevea un régimen de revisión periódica y predeterminada para la renta en contratos de arrendamiento de inmuebles del sector público, “únicamente se podrá utilizar como referencia para la revisión de la renta la variación anual del índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de estadística, a fecha de cada revisión, tomando como trimestre de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato”, sin perjuicio de lo previsto en el apartado segundo de la Disposición Transitoria de dicha norma.

4.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

Debido a los problemas de espacio en los que se encuentra la oficina de empleo actual situada en Paterna de Rivera, y tras la solicitud por parte de la DP SAE en Cádiz, en la fecha 5 de febrero de 2024 se emite informe de la Dirección General de Patrimonio, en el cual se verifica la disponibilidad de inmuebles propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía o de sus entidades instrumentales, comprobando que no hay ninguno de las características requeridas disponible, tras lo cual, en la fecha 7 de febrero de 2024 se acuerda el inicio de expediente de un procedimiento abierto para el arrendamiento de un local en dicho municipio, que contenga una superficie útil mínima de 213 m² y máxima de 245 m².

Tras la publicación en el Perfil del contratante de la P SAE en Cádiz de dicha licitación, en la fecha 22 de julio de 2024, y tras la celebración de la primera Mesa de contratación de dicho expediente, se concluye que no se ha presentado ninguna solicitud, por lo que en la fecha 23 de septiembre de 2024 se dicta Resolución de la Dirección Provincial del SAE en Cádiz declarando desierto dicho procedimiento.

Es por ello, y teniendo en cuenta que persisten los problemas de espacio, por parte de la Dirección Provincial del SAE en Cádiz se ha decidido iniciar un nuevo procedimiento abierto para la contratación del arrendamiento de un nuevo local en Paterna de Rivera para el traslado de la oficina de empleo actual en dicho municipio, debido a que el informe de la Dirección General de Patrimonio de fecha 17 de octubre de 2024 determina que no existe disponibilidad de inmuebles propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía o de sus entidades instrumentales, comprobando que no hay ninguno de las características requeridas disponible.

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 Ley 9/2017 de 8 de noviembre de contratos del sector público (en adelante LCSP). Todo ello de conformidad con lo previsto en la instrucción II de la Resolución de 15 de febrero de 2018 de la Dirección General de Patrimonio, por la que se dictan Instrucciones en materia de arrendamientos.

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 8/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 circunstancias previstas en el art. 71 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre (LCSP).

6.- PUBLICIDAD Y NOTIFICACIONES

6.1 Publicidad.

En el perfil de contratante del órgano de contratación se publicará la información relativa a este contrato, de acuerdo con lo establecido en el artículo 63 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.

Asimismo, se publicarán en el perfil del contratante las respuestas a las solicitudes de aclaración al PCAP o al resto de la documentación cuando en el anexo I se haya atribuido carácter vinculante a las mismas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 138.3 de la LCSP.

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, la cual está interconectada con la Plataforma de Contratación del Sector Público.

Asimismo, y según se estipula en el artículo 84.2 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, que regula el Patrimonio de la Comunidad Autónoma Andaluza, que establece “*los contratos de arrendamientos de bienes muebles e inmuebles se adjudicarán con respeto a los principios de publicidad y concurrencia*”, y en el artículo 157 del Decreto 276/1987, que aprueba el Reglamento de la anterior, según el cual “*el procedimiento de adquisición de inmuebles en régimen de publicidad y concurrencia comenzará con un anuncio de licitación pública en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía...*”

6.2 Notificaciones electrónicas

Las notificaciones electrónicas derivadas de este procedimiento de contratación, conforme a lo establecido en la disposición adicional decimoquinta de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector público y con arreglo a los artículos 14 y 43 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se realizarán mediante la dirección electrónica habilitada para la práctica de las notificaciones electrónicas en la Administración de la Junta de Andalucía.

El acceso a la dirección electrónica habilitada se puede realizar mediante certificados electrónicos reconocidos o cualificados de firma electrónica expedidos por prestadores incluidos en la “Lista de confianza de prestadores de servicios de certificación”. En caso de no disponer de uno, las personas interesadas deberán proceder a su obtención.

Para el envío de los avisos de la puesta a disposición de las notificaciones electrónicas se utilizarán los datos designados en el apartado 7.3 del presente Pliego.

Con los efectos previstos en el artículo 43 de la Ley 39/2015, tras el acceso al contenido de la notificación, ésta se entenderá por practicada. Si transcurren diez días naturales desde su puesta a disposición sin que se

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 9/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



acceda al contenido de la misma, se tendrá por rechazada. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en la disposición adicional decimoquinta de la Ley 9/2017 relativo al cómputo de plazos. En base a ello, los plazos a contar desde la notificación se computarán desde la fecha de envío de la misma siempre que el acto objeto de notificación se haya publicado el mismo día en el Perfil de contratante del órgano de contratación. En caso contrario los plazos se computarán desde la recepción de la notificación por el interesado. No obstante, el requisito de publicidad en el perfil de contratante no resultará aplicable a las notificaciones practicadas con motivo del procedimiento de recurso especial por los órganos competentes para su resolución computándose los plazos desde la fecha de envío de la misma.

II. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

7.- PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES: LUGAR, PLAZO Y FORMA DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS.

7.1. Presentación de las proposiciones:

El órgano de contratación anunciará la licitación del contrato en su perfil del contratante, de acuerdo con lo dispuesto en la LCSP, debiendo los poderes adjudicadores poder demostrar la fecha de envío del anuncio de licitación.

Cada persona licitadora no podrá presentar más de una proposición, ni suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por ella suscritas.

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por la persona empresaria del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones de este pliego, sin salvedad o reserva alguna, así como la autorización a la mesa o al órgano de contratación para consultar los datos recogidos en el Registro de Licitadores de la Comunidad Autónoma de Andalucía o en las listas oficiales de operadores económicos de un Estado miembro de la Unión Europea.

Las personas licitadoras, presentarán, en su caso, una declaración a incluir en cada sobre, designando qué documentos administrativos y técnicos y datos presentados son, a su parecer, constitutivos de ser considerados confidenciales, tal como se indica en el artículo 133 de la LCSP. El carácter de confidencial afecta, entre otros, a los secretos técnicos o comerciales, a los aspectos confidenciales de las ofertas y a cualesquiera otras informaciones cuyo contenido pueda ser utilizado para falsear la competencia, ya sea en ese procedimiento de licitación o en otros posteriores. El deber de confidencialidad del órgano de contratación así como de sus servicios dependientes no podrá extenderse a todo el contenido de la oferta de la persona adjudicataria, ni a todo el contenido de los informes y documentación que, en su caso, genere directa o indirectamente el órgano de contratación en el curso del procedimiento de licitación. Únicamente podrá extenderse a documentos que tengan una difusión restringida, y en ningún caso a documentos que sean públicamente accesibles.

El deber de confidencialidad tampoco podrá impedir la divulgación pública de partes no confidenciales de los contratos celebrados, tales como, en su caso, la liquidación, los plazos finales de ejecución de la obra, las empresas con las que se ha contratado y subcontratado, y, en todo caso, las partes esenciales de la oferta y las modificaciones posteriores del contrato, respetando en todo caso lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre de protección de datos de carácter Personal.

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 10/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En relación a lo establecido en el Decreto Ley 3/2021, de 16 de febrero, en su disposición final primera “Las empresas, entidades o sociedades que tomen parte en licitaciones públicas, contraten o hayan de encargarse de la gestión de cualquier servicio público, ya sea prestado directamente por la Administración de la Junta de Andalucía o a través de sus entes instrumentales, deberán acreditar que no forman parte de los órganos de gobierno o administración persona alguna a las que se refiere el artículo 2 de esta Ley. A estos efectos será admisible que la persona representante que presente la oferta firme una declaración responsable de que ninguna de las personas que componen los órganos de gobierno o administración de la licitante se hallan incursas en supuesto alguno a los que se refiere dicho artículo 2, rechazándose aquellas proposiciones que no acompañen dicha declaración.»

7.2. Lugar 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. No se admitirán las proposiciones presentadas por medios no electrónicos ni tampoco las presentadas fuera de plazo.

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.

Los plazos de presentación de las ofertas se ampliarán cuando, por cualquier razón, los servicios dependientes del órgano de contratación no hubieran atendido, 6 días antes de que finalice el plazo de presentación de ofertas, o 4 en caso de urgencia, el requerimiento de información que la persona interesada hubiere formulado al menos 12 días antes del transcurso del plazo de presentación de las proposiciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 138.3 de la LCSP y la citada información adicional solicitada tenga un carácter relevante a los efectos de poder formular una oferta que sean válidas, conforme a lo estipulado en el artículo 136.2 de la LCSP.

Asimismo, se ampliará el plazo de presentación de las ofertas en el caso de que se introduzcan modificaciones significativas en los pliegos de la contratación, sin perjuicio de lo señalado en los artículos 122.1 y 124 de la LCSP.

La duración de la prórroga en todo caso será proporcional a la importancia de la información solicitada por la persona interesada.

7.3. Forma de presentación de las proposiciones:

Las personas licitadoras deberán confeccionar y presentar tres sobres electrónicos, señalados con los

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 11/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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.

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.

Cada sobre electrónico contendrá los documentos que se especifican en los ANEXOS II-A, II-B y II-C Toda la documentación de las proposiciones presentadas deberá venir en castellano.

En cada uno de los sobres figurará el nombre del licitador y, en su caso, del representante, domicilio social, teléfono, correo electrónico y fax a efectos de comunicaciones, así como el título del arrendamiento, e incluirá cada sobre la documentación que en las cláusulas siguientes se indica.

En base a lo establecido en el Decreto Ley 3/2021, en el caso de ser necesario el bastanteo de poderes, será admisible el bastanteo realizado por los servicios jurídicos de cualquier Administración a nivel estatal, autonómico o local.

8. SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y ADJUDICACIÓN.

8.1. Recepción de documentación.

Terminado el plazo de recepción de proposiciones, se publicará en el Perfil del contratante la composición de la Mesa de contratación designada por el órgano de contratación, con antelación con respecto a la reunión que celebrará la Mesa para la apertura del sobre nº 1.

8.2. Comisión Técnica

En su caso, podrá ser designada una Comisión Técnica de apoyo a la Mesa de contratación, encargada de elaborar los correspondientes informes técnicos en relación con la documentación contenida en el sobre nº 2 referida a criterios a valorar mediante un juicio de valor, la cual determinará el estado de los locales en situación de BRUTO o de TERMINADO SIN USO.

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

Una vez finalizado el plazo de presentación de la documentación, se reunirá la Mesa de contratación para calificar previamente los documentos presentados en tiempo y forma.

A tal efecto, por la Presidencia se ordenará la apertura del sobre nº 1.

Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará por medios electrónicos, informáticos o telemáticos a los interesados y lo hará público a través del Perfil de Contratante del órgano de contratación, concediéndose un plazo no superior a tres días hábiles para que los licitadores los corrijan o subsanen ante la propia Mesa de adjudicación, bajo apercibimiento de exclusión definitiva del licitador si en el plazo concedido no procede a la subsanación de la documentación.

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 12/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Posteriormente se reunirá la Mesa para adoptar el oportuno acuerdo sobre la admisión definitiva de los licitadores.

Se considera requisito previo para ser admitido a la licitación que el local ofertado alcance la superficie construida mínima exigida (212 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. Los metros cuadrados exigidos deberán acreditarse mediante cualquiera de los documentos a aportar en el sobre n.º 1 y que se detallan en el Anexo II-A del presente Pliego.

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 (269 m²), aunque dicho exceso no supondrá coste alguno para el Servicio Andaluz de Empleo.

8.4. Apertura sobre 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 los licitadores se reunirá la Mesa de contratación y se procederá en acto público a manifestar 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, en acto público, del sobre nº 2 de los licitadores admitidos, en un plazo que en el procedimiento abierto no será superior a siete días a contar desde la apertura del sobre nº 1. El día señalado para la celebración de dicho acto público se indicará en el anuncio de licitación y se publicará en el perfil de contratante del órgano de contratación.

Posteriormente la Mesa de contratación remitirá a los servicios técnicos correspondientes 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.

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.

8.5. Acto de apertura de proposiciones del sobre nº 3:

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 13/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 en acto público 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 nº 3 de aquellas empresas que continúen en el procedimiento.

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.

Serán excluidas las proposiciones cuyo importe supere el precio máximo del contrato o presupuesto de licitación, o superen el precio máximo mensual del contrato.

Igualmente serán excluidas aquellas proposiciones que superen el precio máximo mensual por metro cuadrado construido según se establece en el Anexo I, independientemente de la superficie del local ofertado, incluso en el caso de que este supere ampliamente la superficie requerida.

8.6. Clasificación de las proposiciones

La mesa de contratación clasificará, por orden decreciente, las proposiciones admitidas atendiendo a los criterios de adjudicación señalados en el presente pliego, y elevará la correspondiente propuesta de mejor oferta al órgano de contratación, la cual no crea derecho a favor de la persona licitadora propuesta.

Cuando se aprecien posibles indicios de colusión entre empresas, se estará a lo dispuesto en la cláusula 8.2 del presente pliego, mediante el cual se emitirá un Informe emitido por los técnicos de la Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo determinando el precio por metro cuadrado que le corresponde al local en función de su estado.

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:

- a) Las empresas que, al vencimiento del plazo de presentación de ofertas, tengan en su plantilla un porcentaje de personas trabajadoras con discapacidad superior a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social y en el artículo 76.4 de la Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía. En caso de empate entre aquéllas, tendrá preferencia la persona licitadora que disponga del mayor porcentaje de personas trabajadoras fijas con discapacidad en su plantilla. A tal efecto deberá aportar debidamente cumplimentado y firmado el anexo XVIII.

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 14/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- b) Las empresas que tengan la marca de excelencia o desarrollen otras medidas destinadas a lograr la igualdad de oportunidades, de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 de la Ley 8/2017, de 28 de diciembre, para garantizar los derechos, la igualdad de trato y no discriminación de las personas LGTBI y sus familiares en Andalucía, y de conformidad con la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la Promoción de la Igualdad de Género de Andalucía. A tal efecto deberá aportar debidamente cumplimentado y firmado el anexo XIX.
- c) Las empresas de inserción de las reguladas en la Ley 44/2007, de 13 de diciembre, para la regulación del régimen de las empresas de inserción.
- d) Las ofertas de entidades reconocidas como Organizaciones de Comercio Justo para la adjudicación de los contratos que tengan como objeto productos en los que exista alternativa de Comercio Justo.
- e) Las empresas que presenten un adecuado compromiso medioambiental de acuerdo con lo previsto en el artículo 120 de la Ley del Parlamento de Andalucía 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.
- f) Las empresas calificadas como Sociedades Cooperativas Andaluzas conforme al artículo 116.6 de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

En la aplicación de las preferencias tendrá prioridad la proposición de la empresa que reúna un mayor número de las características señaladas y en caso de empate se aplicarán los criterios sociales de desempate establecidos en el apartado 2 del artículo 147 de la LCSP.

La documentación acreditativa de los criterios de desempate establecidos en este apartado solo será aportada por las personas licitadoras en el momento en que se produzca el empate.

8.7. Documentación previa a la adjudicación.

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación que se detalla a continuación, que podrá ser expedida, si así se indica en el Anexo I, por medios electrónicos, informáticos o telemáticos:

a) Obligaciones tributarias. La siguiente documentación podrá ser expedida por medios electrónicos, informáticos o telemáticos:

- **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. Esta certificación podrá ser solicitada y

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 15/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



expedida por medios electrónicos en los términos establecidos en el Decreto 183/2003, de 24 de junio, por el que se regula la información y atención al ciudadano y la tramitación de procedimientos administrativos por medios electrónicos a través de la página web de la Junta de Andalucía.

- Para licitadores con domicilio social sito en otra Comunidad Autónoma, deberán aportar además la misma certificación positiva expedida por la Administración Tributaria de dicha Comunidad.

No estará obligado a aportar las certificaciones positivas indicadas anteriormente en el caso de que hubiera autorizado la cesión de la información tributaria a favor del Órgano de Contratación para obtener de forma directa tal acreditación.

b) 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) En su caso, 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.

d) Suministros del inmueble. Declaración de hallarse al corriente en el pago de todos los consumos de los diferentes suministros de agua, electricidad, etc a la fecha de requerimiento de documentación así como compromiso de asumir todas las deudas devengadas antes de la puesta a disposición del inmueble en poder de la Administración.

e) Abono del importe total de los anuncios de licitación, caso de que se decida la publicidad en los Boletines oficiales o en otros medios de difusión, dentro de los límites máximos de posible repercusión establecidos en el Anexo I.

El órgano de contratación trasladará la documentación presentada a la Mesa de contratación para su examen.

Si la persona licitadora no presenta la documentación, la Mesa de contratación procederá a su exclusión del procedimiento de adjudicación.

Si la persona licitadora presenta la documentación y la Mesa de contratación observase defectos u omisiones subsanables en la misma, lo comunicará, preferentemente por medios electrónicos, informáticos o telemáticos en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, a la persona licitadora concediéndole un plazo no superior a tres días hábiles para que los corrija o subsane. Si en el plazo concedido no procede a la subsanación de la documentación, será excluida del procedimiento de adjudicación.

8.8 Adjudicación del contrato.

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

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 16/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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.

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.

Adjudicado el contrato y transcurridos dos meses desde la notificación de la resolución de adjudicación, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados. Si éstos no retiran su documentación dentro del mes siguiente a la finalización del citado plazo, el órgano de contratación no estará obligado a seguirla custodiando, a excepción de los documentos justificativos de la garantía provisional, que se conservarán para su entrega a los interesados.

9. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

Antes de la formalización del contrato, el adjudicatario deberá acreditar 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.

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 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.

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.

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 17/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



9.6. Cuando por causas imputables al adjudicatario no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado la Administración podrá acordar las penalidades previstas en el anexo I.

9.7. Simultáneamente con la firma del contrato, deberá ser firmado por el adjudicatario 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.

III. EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

10. DURACIÓN DEL CONTRATO.

10.1. El tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento del local será de 5 años y un mínimo de 7 prórrogas anuales, que se tramitarán expresamente, en cada uno de los períodos, sin que quepa la prórroga tácita o automática, según lo consignado en el Anexo I al presente Pliego, 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.

10.2. Finalizado el plazo pactado para la duración del contrato (5 años) y las 7 prórrogas mínimas, antes posteriores 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.

10.3. Como consecuencia de que el Servicio Andaluz de Empleo va a llevar 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.

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

En cuanto a la prórroga, si bien el informe del Gabinete Jurídico establece que debe constar en el PCAP, de acuerdo a lo establecido en la Resolución de 10 de noviembre de 2022 de la Dirección General de Patrimonio, el informe favorable de este centro directivo relativo a las prórrogas del arrendamiento que nos ocupa, según la Instrucción dictada por la DGP de fecha 26 de abril de 2018, “ *en los casos en los que el*

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 18/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



inmueble vaya a destinarse a un uso distinto del de sede de los servicios centrales o periféricos de las Consejerías, así como de las Agencias dependientes, no será necesario remitir a la Dirección General de Patrimonio la documentación descrita en los puntos 1 a 5 del apartado 1º de las Instrucciones en materia de arrendamiento de fecha 10 de noviembre de 2022". Por tanto, en el caso que nos ocupa no será necesario la el informe previo de la DGP de las prórrogas del arrendamiento.

Para poder llevar a cabo la prórroga del contrato, se someterá de igual modo a fiscalización previa, al representar la asunción de nuevas obligaciones económicas, y 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 comprometerse gasto presupuestario alguno por el consentimiento tácito de las partes, conforme a lo que se establece en la Instrucción II de la Resolución de 10 de noviembre de 2022, 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. 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 I), tal y como se indica en el apartado 3.3.

11.2. El importe mensual del contrato, que incluirá el I.V.A y demás tributos conforme a la legislación vigente, 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 extraordinarios del edificio correspondan al local objeto del contrato, así como los derivados de alguna derrama, gastos que en su caso serán satisfechos directamente por éste a la Comunidad de Propietarios.

Si bien en principio el abono de las cuotas correspondientes a las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal pueden ser objeto de pacto entre las partes, pudiendo estipular libremente acerca de su contenido en el art. 1.255 del CC, no obstante, en principio parece que su abono es más propio del arrendador que del arrendatario.

El arrendatario no asistirá a las Juntas de Propietarios que conforme a la Ley de propiedad Horizontal 49/1960 se convoquen, así como tampoco participará en la toma de decisiones que en las mismas se efectúen.

Asimismo, serán a cargo del arrendador todos los gastos a que de lugar o se deriven del contrato, así como los impuestos, tasas, contribuciones especiales y arbitrios que graven la propiedad del inmueble arrendado, en particular la cuota del Impuesto de Bienes Inmuebles y la comunidad de propietarios, así como los gastos extraordinarios derivados de alguna derrama.

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 19/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 requerido. En lo referente a obras y mejoras, se estará a lo dispuesto en la LAU.

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 la conformidad con los servicios prestados.

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 los servicios prestados, deberá abonar al contratista los intereses de 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 alguna de las entidades relacionadas en el artículo 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 euros.

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 artículo 4, y siempre que previamente hayan presentado al menos una factura electrónica en el Punto General de Entrada de Facturas Electrónicas, dirigida a cualquiera de las entidades relacionadas en los puntos a), b), c) y d) del artículo 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 (según se indica en la cláusula 16 del presente Pliego).

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.

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 20/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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, para el caso de los locales cuya contratación de haya formalizado en estado de uso de TERMINADO EN CONDICIONES DE USO, 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, se consideraría un cumplimiento defectuoso de la ejecución del contrato, tal y como prevé el art. 192 de la LCSP, que daría lugar a la imposición de las penalidades previstas en el Anexo I.

13. PLAZO DE GARANTÍA.

Dada la naturaleza y objeto del contrato, al tratarse de un negocio patrimonial, cuya prestación una vez finalizado el mismo concluye con la puesta a disposición del propietario del local objeto de arrendamiento, no se establece ningún plazo de garantía.

14. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato tiene la consideración de contrato privado de la Administración. La LCSP establece en su artículo 26.2 que “los contratos privados que celebren las Administraciones Públicas se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por las Secciones 1ª y 2ª del Capítulo I del Título I del Libro Segundo de la presente Ley con carácter general ... 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.

Asimismo y de acuerdo con lo establecido en dicho artículo, el procedimiento a seguir para efectuar la modificación del contrato en los supuestos contemplados en el citado anexo será el siguiente:

1. Resolución de inicio de expediente de modificación del contrato por el órgano de contratación.
2. Audiencia a la persona contratista por un plazo de 5 días hábiles.
3. Informe de la Asesoría Jurídica en un plazo de 10 días.
4. Propuesta de resolución de modificación por el órgano de contratación.
5. Informe del Consejo Consultivo de Andalucía cuando la cuantía de la modificación, aislada o conjuntamente, sea superior a un 20% del precio del contrato.
6. Fiscalización, en su caso, del gasto correspondiente.
7. Resolución motivada del órgano de contratación.
8. Notificación a la persona contratista.

Las modificaciones acordadas por el órgano de contratación serán obligatorias para la persona contratista y deberán formalizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 153 de la LCSP.

15. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Son causas de resolución del contrato:

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 21/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- 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 que se establece en el Anexo I.

- 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.

En el supuesto de desistimiento y/o resolución anticipada del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, no dará derecho a indemnización alguna al arrendador.

16. 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.
- Deberá realizar a su cargo 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, 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.
- Durante la ejecución del contrato podrá imponer al arrendador las penalidades previstas por cumplimiento defectuoso y deberá indemnizarlo en los casos de resolución anticipada previstos en el presente pliego, de acuerdo a lo previsto en el artículo 11 de la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos.
- Deberá devolver el local, al concluir el arrendamiento, tal como lo recibió, 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.

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 22/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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.
- Entregarla el local en las condiciones requeridas por el SAE según el estado en que se haya considerado que corresponde al inmueble.
- Percibirá del arrendatario la renta estipulada de acuerdo con lo previsto en el presente pliego.
- Deberá hacer frente al mantenimiento de las condiciones del local para su perfecto uso, durante la vigencia del contrato, de acuerdo con lo previsto en el PPT y en función 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 alguna derrama.
- Deberá abonar las penalidades que le imponga el arrendatario por cumplimiento defectuoso y tendrá derecho a percibir la indemnización prevista en los casos de resolución anticipada, de acuerdo a lo previsto en el artículo 11 de la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos.
- 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.

17. PENALIDADES

Si llegado el término del plazo de entrega el adjudicatario hubiera incurrido en mora por causas imputables al mismo, el órgano de contratación podrá optar, indistintamente, por la resolución del contrato o por la imposición de penalidades previstas en los artículos 192 y siguientes de La Ley 9/2017 de 8 de noviembre por el que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE de 26 de febrero de 2014. Si el retraso fuese producido por motivos no imputables a la parte arrendadora, se le concederá un plazo que será, por lo menos, igual al tiempo perdido, a no ser que el arrendador pidiese otro menor.

18. JURISDICCIÓN Y PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN.

El presente contrato se registrará, en cuanto a los actos preparatorios 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 mismos podrá interponerse potestativamente, recurso de reposición ante el mismo órgano que los hubiera dictado o directamente recurso contencioso-administrativo ante los órganos judiciales del orden jurisdiccional contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8.3, 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 23/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWBTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

Consejería de Empleo, Empresa y
Trabajo Autónomo
Servicio Andaluz de Empleo

Las cuestiones litigiosas que pudieran surgir en relación a los acuerdos del órgano de contratación sobre la interpretación, modificación, efectos y extinción del contrato, estarán sometidas al orden jurisdiccional civil, siendo competentes los Juzgados de Primera Instancia de Cádiz, de acuerdo con el art. 52.1 de la Ley 52/1997, de 27 de Asistencia Jurídica al Estado e Instituciones Públicas.

19.- INSCRIPCIÓN REGISTRAL

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, de acuerdo con lo previsto en el art. 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Los gastos de la elevación a escritura pública correrán a cargo del arrendador.

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 24/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo
Servicio Andaluz de Empleo

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 : CONTR 2024/958511	Localidad : Paterna Rivera (Cádiz)
Objeto del contrato: Arrendamiento de inmueble para sede de la Oficina de Empleo del Servicio Andaluz de Empleo en Paterna Rivera (Cádiz)	

Órgano de contratación: Dirección Provincial Servicio Andaluz de Empleo de Cádiz
Destinatario: Dirección Provincial Servicio Andaluz de Empleo de Cádiz
Perfil de contratante: Plataforma de Contratación de la Junta de Andalucía: página web de la Junta de Andalucía: www.juntadeandalucia.es

Duración del contrato: Cinco años, previsiblemente desde el 01/01/2025 al 31/12/2030, y con un mínimo de 7 prórrogas anuales,

LOCAL EN ESTADO TERMINADO SIN USO			
Presupuesto de licitación máximo (IVA excluido)	IVA	Total	
39.015 €	8.193,15 €	47.208,15 €	
En letra: (IVA excluido) TREINTA Y NUEVE MIL QUINCE EUROS			
Valor estimado: coincide con el importe total: No (En caso negativo motivar de acuerdo con el artículo 101 de la LCSP): POSIBILIDAD DE 7 PRÓRROGAS EXPRESAS POR SUCESIVOS PERIODOS DE UN AÑO DE DURACIÓN CADA UNA (EN TOTAL 12 AÑOS).			
Importe Estimado: 93.636 € IVA EXCLUIDO (prorrogable según el apartado 10.3)			
Determinación del precio: (Excluido IVA) por m ² . Precio máximo por m ² : 2,89 €/m ² 2,89 €/m ² X 225 m ² = 650,25 € IVA (21%) = 130,55 € Total precio máximo= 780,80 € N° m ² (máximo)= N° m ² construidos de 225 m ² <ul style="list-style-type: none"> No serán rechazadas las propuestas que excedan la superficie máxima, sin que ese exceso 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 203 m ²			
Anualidades (IVA incluido) y posiciones presupuestarias:			
Anualidad 2025: G/32L/20200/11	7.081,22 €	Anualidad 2028: G/32L/20200/11	9.441,63 €
Anualidad 2026: G/32L/20200/11	9.441,63 €	Anualidad 2029: G/32L/20200/11	9.441,63 €
Anualidad 2027: G/32L/20200/11	9.441,63 €	Anualidad 2029: G/32L/20200/11	2.360,41 €

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 25/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Centro gestor	Partida presupuestaria	Ejerc. Efectividad ad caja	Fondo	Base Imponible	IVA (21%)	Importe
1439030000	G/32L/20200/11	2025	01	5.852,25 €	1.228,97 €	7.081,22 €
1439030000	G/32L/20200/11	2026	01	7.803,00 €	1.638,63 €	9.441,63 €
1439030000	G/32L/20200/11	2027	01	7.803,00 €	1.638,63 €	9.441,63 €
1439030000	G/32L/20200/11	2028	01	7.803,00 €	1.638,63 €	9.441,63 €
1439030000	G/32L/20200/11	2029	01	7.803,00 €	1.638,63 €	9.441,63 €
1439030000	G/32L/20200/11	2030	01	1.950,75 €	409,66 €	2.360,41 €
TOTAL				39.015 €	8.193,15 €	47.208,15 €

Revisión del Precio: No procede la revisión durante los cinco años del contrato. Una vez finalizado el plazo de duración inicial del contrato y con motivo de las prórrogas, según lo establecido en el artículo 3.6 del presente Pliego.

Financiación con Fondos Europeos: No

Forma de pago:

- pago único:
- pagos parciales: Sí, por mensualidades vencidas, previa presentación de facturas.

LOCAL EN ESTADO EN BRUTO		
Presupuesto de licitación máximo (IVA excluido)	IVA	Total
29.835 €	6.265,35 €	36.100,35 €
En letra: (IVA excluido) VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS		
Valor estimado: coincide con el importe total: No (En caso negativo motivar de acuerdo con el artículo 101 de la LCSP): POSIBILIDAD DE 7 PRÓRROGAS EXPRESAS POR SUCESIVOS PERIODOS DE UN AÑO DE DURACIÓN (EN TOTAL 12 AÑOS).		
Importe Estimado: 71.604 € IVA EXCLUIDO (prorrogable según el apartado 10.3)		

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es



Determinación del precio: (Excluido IVA) por m ² Precio máximo por m ² : 2,21 €/m ² 2,21 €/m ² X 225 m ² = 497,25 € IVA (21%) = 104,42 € Total precio máximo= 601,67 € N° m ² (máximo)= N° m ² construidos de 225 m ² • No serán rechazadas las propuestas que excedan la superficie máxima, sin que ese exceso 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 203 m ²						
Anualidades (IVA incluido) y posiciones presupuestarias:						
Anualidad 2025: G/32L/20200/11		5.415,05 €	Anualidad 2028: G/32L/20200/11		7.220,07 €	
Anualidad 2026: G/32L/20200/11		7.220,07 €	Anualidad 2029: G/32L/20200/11		7.220,07 €	
Anualidad 2027: G/32L/20200/11		7.220,07 €	Anualidad 2030: G/32L/20200/11		1.805,02 €	
Centro gestor	Partida presupuestaria	Ejerc. Efectividad ad caja	Fondo	Base Imponible	IVA (21%)	Importe
1439030000	G/32L/20200/11	2025	01	4.475,25 €	939,80 €	5.415,05 €
1439030000	G/32L/20200/11	2026	01	5.967 €	1.253,07 €	7.220,07 €
1439030000	G/32L/20200/11	2027	01	5.967 €	1.253,07 €	7.220,07 €
1439030000	G/32L/20200/11	2028	01	5.967 €	1.253,07 €	7.220,07 €
1439030000	G/32L/20200/11	2029	01	5.967 €	1.253,07 €	7.220,07 €
1439030000	G/32L/20200/11	2030	01	1.491,75 €	313,27 €	1.805,02 €
TOTAL				29.835 €	6.265,35 €	36.100,35 €
Revisión del Precio: No procede la revisión durante los cinco años del contrato. Una vez finalizado el plazo de duración inicial del contrato y con motivo de las prórrogas, que serán expresas, según lo establecido en el artículo 3.6 del presente Pliego.						
Financiación con Fondos Europeos: No						
Forma de pago: - pago único: - pagos parciales: Sí, por mensualidades vencidas, previa presentación de facturas.						
Prórroga del contrato: Si, por sucesivos periodos de un año de duración (mínimo 7 prórrogas). 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, con un mínimo de siete.						
Sujeto a regulación armonizada: No						

Dirección Provincial SAE Cádiz
 Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
 Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
 Planta
 11.008 Cádiz
 T:600158783
 Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es



Procedimiento de adjudicación: Abierto

Tramitación del expediente: Ordinaria: Si

Posibilidad de variantes o mejoras: Si

Plazo máximo para efectuar la adjudicación: 2 meses a partir de la apertura de proposiciones

Garantía Provisional: No

Importe de la penalización en caso de retirada injustificada de la proposición: 3% del presupuesto de licitación

Garantía definitiva: No

Acreditación por medios electrónicos, informáticos o telemáticos: No

Penalidad en caso de no formalización del contrato por causas imputables al adjudicatario: 3% del presupuesto base de licitación (IVA excluido) (Según art. 153 LCSP)

Único criterio de adjudicación precio más bajo: No

Importe máximo de los gastos de publicidad de licitación del contrato: 2.000 €. El abono de dicho importe corresponde al adjudicatario.

Aportación de DNI u otro documento identificativo oficial: Si

Posibilidad de aportar una dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones: Si

El inmueble ofertado debe cumplir con las exigencias y requerimientos técnicos recogidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas en los términos detallados en el mismo, siendo excluido dicho local caso de no cumplirse lo exigido en dicho PPT.

Posibilidad de modificación del contrato: Si

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%

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es



Registro para presentación de facturas: Registro electrónico único de la Junta de Andalucía.

Factura electrónica: No obligatoria si el importe mensual de la factura es menor de 5.000 €. No obstante, voluntariamente podrán optar por presentar las facturas a través del punto General de entradas de facturas electrónicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía:

<https://e-factura.juntadeandalucia.es/>

- Órgano Gestor: Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo en Cádiz A01006748
- Unidad Tramitadora: Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo en Cádiz A01006748
- Oficina Contable: Intervención General A01004456

Importe de la penalización en caso de cumplimiento defectuoso de la ejecución del objeto del contrato: 3% del presupuesto del contrato (IVA excluido) (Según art. 192 y ss. LCSP)

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.

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 29/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ANEXO II-A

SOBRE N ° 1: DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LOS REQUISITOS PREVIOS.

Los documentos que se relacionan a continuación podrán aportarse en original o mediante copias que tengan el carácter de auténticas conforme a la legislación vigente.

- a) Si la empresa fuese persona jurídica deberá aportar la escritura o documento de constitución,
- a) 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.
- b) Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro presentarán poder de representación, bastantado por los servicios jurídicos de cualquier Administración a nivel estatal, autonómico o local.

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.

- c) Asimismo, 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 71 de la 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.

- d) 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.
- e) 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.

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 30/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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.

- f) 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.
- 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.
- Cualquier otro documento distinto de los anteriores del que se permita deducir la superficie construida del inmueble siempre y cuando no incluya la documentación necesaria y requerida para el sobre n.º 2 y que se detalla en el Anexo II-B.

(1)En relación a los establecido en el Decreto Ley 3/2021, de 16 de febrero, en su disposición final primera “Las empresas, entidades o sociedades que tomen parte en licitaciones públicas, contraten o hayan de encargarse de la gestión de cualquier servicio público, ya sea prestado directamente por la Administración de la Junta de Andalucía o a través de sus entes instrumentales, deberán acreditar que no forma parte de los órganos de gobierno o administración persona alguna a las que se refiere el artículo 2 de esta Ley.

A estos efectos será admisible que la persona representante que presente la oferta firme una declaración responsable de que ninguna de las personas que componen los órganos de gobierno o administración de la licitante se hallan incursas en supuesto alguno a los que se refiere dicho artículo 2, rechazándose aquellas proposiciones que no acompañen dicha declaración.»

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 31/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANEXO II-B

SOBRE N ° 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.

Solo se podrán tomar en consideración las variantes o mejoras que se hayan previsto expresamente en el pliego. En este caso se precisará en el Anexo I 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, siguiendo lo establecido en el punto 8 del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT). Las propuestas deberán ir acompañadas de la siguiente documentación técnica, debidamente firmada **por técnico competente (arquitecto o arquitecto técnico)**, y que se considera mínima:

8.1 Memoria TÉCNICA:

- Objeto de la oferta.
- Denominación o nombre del inmueble.
- Emplazamiento.
- Identificación del ESTADO del inmueble: En bruto, Terminado sin uso.
- Cuadro de superficies: Superficie construida y superficie útil actual.
- Características constructivas del inmueble: descripción general del sistema estructural, sistema de compartimentación, sistema envolvente y calidades de acabado.
- Memoria de cumplimiento del Código Técnico de Edificación, en todos los documentos que lo desarrollan. Para aquellos locales que hubiesen sido construidos/reformados antes de la entrada en vigor del CTE, se les exigirán las disposiciones reglamentarias que les fueron de aplicación.
- Certificado de solidez del inmueble

8.2. Documentación técnica de las instalaciones industriales para locales Terminado sin uso:

- Documento de puesta en marcha de cada instalación en el órgano competente en materia de industria.
- Memoria técnica o Proyecto con las características de cada instalación, firmada por técnico competente.
- Para la Instalación eléctrica en Baja Tensión, Certificado de Instalación en Baja Tensión y última Acta de Inspección por OCA, en caso de ser preceptivo.

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 32/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Para la instalación de cableado estructurado, en caso de existir, certificados de las líneas que indica la Orden de 2 de junio de 2017.

En caso de no acreditar documentalmente la puesta en marcha de una instalación en el organismo competente en materia de industria, el comité de expertos no considerará dicha instalación como aprovechable.

8.3 **Planos:**

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

8.4 **Otra documentación:**

- Cédula Urbanística o Informe de Idoneidad Urbanística que acredite que el inmueble dispone de la calificación urbanística para uso administrativo
- Certificado de eficiencia energética, para locales Terminado sin uso y Terminados ~~en~~ en condiciones de uso.

La ausencia de presentación de la documentación relativa a los criterios de adjudicación relativos a juicio de valor, o la presentación incompleta de la misma (detallados en el Anexo VI-A), supondrá la imposibilidad de ponderación conforme a los criterios de adjudicación y baremos de valoración.

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 33/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ANEXO II-C

SOBRE N ° 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-A**. En la proposición económica deberá indicarse, como partida independiente, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido que deba ser repercutido.

En dicha proposición económica se consignará el precio máximo establecido por metro cuadrado para el estado al que le corresponda al local: BRUTO o TERMINADO SIN USO. Caso se existir discrepancias con la consideración del estado del local, en su caso, podrá ser designada una Comisión Técnica de apoyo a la Mesa de contratación, encargada de elaborar los correspondientes informes técnicos en relación con la documentación contenida en el sobre nº 2 referida a criterios a valorar mediante un juicio de valor, la cual determinará el estado de los locales en BRUTO o TERMINADO SIN USO, y por tanto el precio por metro cuadrado correcto..

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.

Cada licitador solamente podrá presentar una proposición económica, no siendo admitidas aquéllas 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.

En este sobre se incluirá además, las mejoras ofrecidas por la empresa, las cuales corresponden a los **Anexos V-B, V-C y V-D**, correspondientes a las mejoras, que, en su caso, se oferte. Estas mejoras consisten en un periodo de carencia (desde la puesta a disposición del inmueble por el adjudicatario periodo en el que no se devengará renta. Finalizado dicho periodo se genera la obligación del pago por parte del arrendatario), metros adicionales ofertados sin coste, y situación del inmueble, Para ello, se deberán cumplimentar los modelos que figura en el Anexo V-B, Anexo V-C y Anexo V-D debidamente firmados y fechados.

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 34/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	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 encon 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, 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 la prohibición para contratar prevista 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.
- 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.

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)

- (1) Apoderado/a, administrador/a único/a, administrador/a solidario/a, administrador/a mancomunado/a, etc.
- (2) Indicar cargo y empresa.

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 35/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	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)En relación a los establecido en el Decreto Ley 3/2021, de 16 de febrero, en su disposición final primera “Las empresas, entidades o sociedades que tomen parte en licitaciones públicas, contraten o hayan de encargarse de la gestión de cualquier servicio público, ya sea prestado directamente por la Administración de la Junta de Andalucía o a través de sus entes instrumentales, deberán acreditar que no forma parte de los órganos de gobierno o administración persona alguna a las que se refiere el artículo 2 de esta Ley. A estos efectos será admisible que la persona representante que presente la oferta firme una declaración responsable de que ninguna de las personas que componen los órganos de gobierno o administración de la licitante se hallan incursas en supuesto alguno a los que se refiere dicho artículo 2, rechazándose aquellas proposiciones que no acompañen dicha declaración.»

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 36/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANEXO V-A: MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA DEL “ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA SEDE DE LA OFICINA DE EMPLEO DE PATERNA RIVERA”, OBJETO DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO.

D.....mayor de edad, vecino de....., provincia decon 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 local para sede de la Oficina de Empleo de Paterna Rivera”, se compromete a arrendar el inmueble ofertado, EL CUAL OFERTA EN ESTADO DE BRUTO/ TERMINADO SIN USO (señalar la opción correcta), con sujeción a los requisitos y condiciones del Pliego de Prescripciones Técnicas, por un precio por metro cuadrado construido deeuros/m², IVA EXCLUIDO. A esta cantidad le corresponde un IVA de.....euros, por lo que el importe total mensual por metro cuadrado construido, IVA incluido, asciende a la cantidad deeuros/m².

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

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

En la proposición económica se entenderán incluidos a todos los efectos los demás tributos, tasas y cánones de cualquier índole que sean de aplicación.

En , a de de

(Lugar, fecha, firma y sello del licitador)

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 37/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

Consejería de Empleo, Empresa y
Trabajo Autónomo
Servicio Andaluz de Empleo

ANEXO V-B: MODELO DE MEJORA DE UN PERIODO DE CARENCIA DESDE LA PUESTA A DISPOSICIÓN DEL INMUEBLE, PARA LA SEDE DE LA OFICINA DE EMPLEO DE PATERNA RIVERA”, OBJETO DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO.

D.....mayor de edad, vecino de....., provincia decon domicilio en.....con Documento Nacional de Identidad nº.....en nombre propio o en representación de la empresa o persona física, por medio de la presente:

- Se comprometo a ofertar, como mejora, un periodo de carencia total de meses, en función de la situación del inmueble (Especificar si se trata de un inmueble en bruto, terminado sin uso), desde la puesta a disposición del inmueble, periodo en el que no se devengará renta. Finalizado dicho periodo se genera la obligación del pago por parte del arrendatario.
- No presenta oferta, como mejora, de un periodo de carencia.

En , a de de

(Lugar, fecha, firma y sello del licitador)

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 38/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

ANEXO V-C: MODELO DE MEJORA DE METROS ADICIONALES SOBRE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA, PARA LA SEDE DE LA OFICINA DE EMPLEO DE PATERNA RIVERA”, OBJETO DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO.

D.....mayor de edad, vecino de....., provincia decon domicilio en.....con Documento Nacional de Identidad nº.....en nombre propio o en representación de la empresa o persona física, por medio de la presente:

- Se compromete a ofertar, como mejora, la cantidad de metros adicionales sobre la superficie construida máxima, sin coste adicional.
- No presenta oferta, como mejora, de metros adicionales sobre la superficie construida máxima.

En , a de de

(Lugar, fecha, firma y sello del licitador)

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 39/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

Consejería de Empleo, Empresa y
Trabajo Autónomo
Servicio Andaluz de Empleo

ANEXO V-D: MODELO DE MEJORA DE CONSISTENTE EN LA LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE, PARA LA SEDE DE LA OFICINA DE EMPLEO DE PATERNA RIVERA”, OBJETO DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO.

D.....mayor de edad, vecino de....., provincia decon domicilio en.....con Documento Nacional de Identidad nº.....en nombre propio o en representación de la empresa o persona física, por medio de la presente asegura que dicho inmueble:

- Se encuentra ubicado a menos de 250 m del Ayuntamiento de la localidad
- Se encuentra ubicado entre 250 y 500 m del Ayuntamiento de la localidad.
- Se encuentra ubicado entre 500 y 1000 m del Ayuntamiento de la localidad.

En , a de de

(Lugar, fecha, firma y sello del licitador)

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 40/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	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 VALORLa 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.**

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>	Máximo 10 puntos.
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>	Máximo 10 puntos.
Por tener una disposición estructural y de crujiás 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>	Máximo 5 puntos.
Mayor superficie de huecos exteriores para iluminación y ventilación natural <i>Criterio de puntuación: Se otorga 10 puntos cuando se puedan abrir huecos suficientes para cumplir 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, disminuyendo la puntuación linealmente según la posibilidad de abrir huecos exteriores. 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>	Máximo 10 puntos.
Posibilidad de ventilación natural cruzada <i>Criterio de puntuación:se otorga 5 punto por ventilación cruzada según la existencia de fachadas opuestas o con posibilidad de apertura de huecos exteriores, y 0 en caso contrario.</i>	Máximo 5 puntos.

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

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_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, 0,9 para local TERMINADO SIN 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: 10 puntos**
- Ofertar un periodo de carencia de **3 meses** en los casos de locales **TERMINADOS SIN USO: 10 puntos**
- No ofertar periodo de carencia: **0 puntos**

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 42/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



3.- Metros adicionales sobre la superficie construida establecida como máxima 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 máxima 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 :

$$X = \text{Máx} \times \frac{\text{SO}_f}{\text{SO}_f \text{ Máx}}$$

siendo,

Máx: Puntuación máxima para este apartado

SO_f: superficie ofertada (en metros cuadrados construidos)

SO_f MÁX: 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 Paterna Rivera. 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 fecha de la firma electrónicas
EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL SAE EN CÁDIZ
Fdo: Daniel Sánchez Román

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 43/43
VERIFICACIÓN	BndJA39WPFTXK8RUELEPWTBUCYT5QU	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	