

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE NUEVA SEDE PARA ALMACÉN DEL MUSEO DE MÁLAGA

Una vez constatada mediante comunicación de la Dirección General de Patrimonio de fecha 7 de febrero de 2024 la inexistencia de inmuebles titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía ni de sus Entidades instrumentales adecuados para las necesidades comunicadas mediante memoria de necesidades de fecha 24 de enero de 2024, y en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General de Patrimonio de 10 de noviembre de 2022 por la que se dictan Instrucciones en Materia de Arrendamientos, se emite la presente Memoria-Informe justificativa de arrendamiento de inmueble.

La presente Memoria pretende justificar la necesidad que tiene el Museo de Málaga de buscar una nueva nave donde ubicar tanto los restos arqueológicos que aún permanecen en la sede de la Biblioteca Provincial de Málaga en la Avda. de Europa, cuyo contrato de arrendamiento finalizará una vez se traslade a su nueva sede en el Convento de San Agustín, así como todos aquellos ingresos que se produzcan a futuro.

El Museo de Málaga es una institución de titularidad estatal y gestión autonómica, según el Convenio de traspaso de competencias entre las administraciones estatal y autonómica de 1984. Con fecha 2 de diciembre de 2015 se rubricó un Protocolo entre el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte y la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía relativo a la nueva sede del Museo de Málaga en el Palacio de la Aduana, acordándose realizar el día 1 de marzo de 2016 la formalización del acto de entrega de llaves del referido inmueble. A partir de esa fecha, la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía asume la gestión del mismo.

Entre las distintas funciones de esta institución está el depósito, custodia, protección y conservación de obras de bellas artes y arqueológicas en la provincia de Málaga, según el artículo 4 de la Ley 8/2007, de 5 de octubre de Museos y Colecciones Museográficas de Andalucía.

Hasta su inauguración el 12 de diciembre de 2016 en el Palacio de la Aduana, el Museo de Málaga tuvo la necesidad de tener en régimen de arrendamiento dos naves para depositar su colección de obras de arte y piezas arqueológicas, en Avenida Juan López Peñalver 18 de Málaga y C/ Max Planc, nº 10 de Málaga, respectivamente.

Plaza de la Aduana, s/n. 29015 Málaga
Teléfono: 951031438
E.mail: museomalaga.ccul@juntadeandalucia.es



| | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|---|
| MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE | 17/07/2024 | PÁGINA 1 / 9 |
| VERIFICACIÓN | NJyGw9qmv3255jllM39v37qZi68LQwY | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma |

Con su inauguración, se puso fin a la relación contractual del arrendamiento de la nave en C/ Max Planc con fecha 31 de marzo de 2017, trasladando todos los restos arqueológicos allí almacenados, descubiertos en distintas excavaciones arqueológicas de la provincia, a la nave de la Avenida Juan López Peñalver. El contrato de arrendamiento de esta nave, con una superficie de 1.417,00 m², fue suscrito por el 1 de abril de 2015 y aún sigue vigente hasta el 31 de marzo de 2025, con posibilidad de prórrogas anuales y con una renta mensual de 9.880,42 euros (IVA incluido).

A día de hoy el almacén situado en esta nave se encuentra casi al límite de su capacidad y es insuficiente, por lo que resulta necesario arrendar una nueva nave que pueda satisfacer las necesidades de almacenamiento de restos arqueológicos del Museo de Málaga.

1. Descripción de los servicios y efectivos que van a ubicarse.

Como se ha indicado, el inmueble será usado como almacén del Museo de Málaga y, por tanto, no será sede administrativa permanente de ningún servicio de este centro de gestión diferenciada.

Si será frecuente que desarrollen su labor en dicho inmueble tanto los miembros del Departamento de Conservación e Investigación del Museo encargado de todas las tareas relacionadas con la protección, conservación e investigación de las colecciones, como el Encargado de Almacén (de tres a cuatro efectivos de la Relación de Puestos de Trabajo), así como los investigadores que puedan acudir al estudio de los materiales allí almacenados.

2. Superficie necesaria y características mínimas del inmueble

Estará situado dentro del núcleo urbano de Málaga, considerándose como zona de mayor idoneidad la de mayor cercanía al centro de la localidad, adecuada a la función que se va a desarrollar, de fácil identificación, con facilidad de acceso por transporte público y privado.

Edificación con una superficie construida mínima total de 2600 m² con una zona diáfana que represente al menos el 75% de su superficie para uso almacén (almacenamiento de bienes culturales). Asimismo, dentro de la misma edificación existirá otra área con una superficie construida mínima de 60 m² destinada a otros usos (oficinas, sala de investigadores y aseos).

Se entenderá como superficie construida máxima la superficie construida considerada como mínima o necesaria, incrementada en un 5 %. No serán rechazadas las propuestas que excedan la superficie

| | | |
|-----------------------------------|--------------------------------|---|
| MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE | 17/07/2024 | PÁGINA 2 / 9 |
| VERIFICACIÓN | NJyGw9qmv3255jIM39v37qZi68LQwY | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma |

construida máxima, aunque dicho exceso no supondrá coste alguno para el Museo de Málaga. La superficie máxima construida de la nave será por tanto 2.730 m², siendo ésta la base para el cálculo del precio.

Además, deberá contar con una superficie mínima de 500 m² libre de edificaciones con acceso directo a la calle para el acceso de vehículos (uso de aparcamiento, ingreso de bienes culturales y limpieza de estos) y cuyo precio se entenderá incluido en el valor de la superficie construida indicada.

3. Precio máximo de licitación/mes. Para el cálculo del precio del metro cuadrado construido del arrendamiento de naves en situación de disponible en la localidad de Málaga, se han tenido en cuenta, el precio actualizado del contrato de arrendamiento vigente, como consecuencia de las sucesivas prórrogas y revisiones de precio, que actualmente es de 6,72 €/m² (IVA incluido), 5,56 €/m² (IVA excluido) al mes.

A los efectos de actualizar dicho precio, se han hechos estudios del mercado actual, excluyendo explícitamente las naves sin accesibilidad por medios de transporte público y las que no tienen la superficie ni la altura mínima exigida.

Dichos estudios se refieren a la consulta a todos los portales inmobiliarios existentes en la localidad para los locales con los metros necesarios y las características requeridas, como Idealista, Fotocasa, Yaencontre, Pisos.com y Milanuncios. Como resultado de dichos estudios, nos encontramos con:

En el portal IDEALISTA, se encuentran las siguientes naves:

1. Proyecto para nave logística en el Pol. Ind. Guadalhorce de aproximadamente 3.000-3.200 m² sobre parcela de 4.456 m² a un precio de 6,50 €/m².

2. Proyecto para nave crossdocking en el Pol. Ind. Trévez, con una superficie aproximada de 7.460 m² sobre una parcela de 16.500 m², a un precio de 7,00 €/m².

3. Nave en Ciro Alegría en Pol. Ind. Guadalhorce de 4.820 m², ubicada en una parcela de 4.900 m², a un precio de 4,56 €/m².

4. Proyecto para nave crossdocking en el Pol. Ind. Trévez, con una superficie aproximada de 4.500 m² sobre una parcela de 9.500 m², a un precio de 6,63 €/m².

5. Nave en Polígono Santa Teresa s/n con una superficie de 3.500 m² a un precio de 3,71 €/m².

6. Nave en calle Valle Niza de 8.427 m² a un precio de 5,25 €/m².

7. Nave en calle Valle Niza de 4.271 m² a un precio de 7,00 €/m².

8. Nave en calle Valle Niza de 7.839 m² a un precio de 5,00 €/m².

9. Nave en calle Valle Niza de 6.482 m² a un precio de 5,25 €/m².

| | | |
|-----------------------------------|--------------------------------|---|
| MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE | 17/07/2024 | PÁGINA 3 / 9 |
| VERIFICACIÓN | NJyGw9qmv3255jIM39v37qZi68LQwY | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma |

En el portal MILANUNCIOS, aparecen solo dos naves:

1. Nave en el Recinto ferial de 3.000 m² a un precio de 7,00 €/m².
2. Nave en el Polígono Los Prados de 2.700 m² a un precio de 3 €/m².

En el portal FOTOCASA, aparecen tres naves:

1. Nave en Churriana de 2.700 m² a un precio de 7,50 €/m².
2. Nave en Campanillas de 8.157 m² a un precio de 5,00 €/m².

En el portal YAENCONTRE, aparecen las siguientes naves:

1. Nave en Churriana de 7.839 m² a un precio de 5,00 €/m².
2. Nave en Campanillas de 6.169 m² a un precio de 4,91 €/m².
3. Nave en Campanillas de 2.962 m² a un precio de 4,90 €/m².
6. Nave en Campanillas de 6.183 m² a un precio de 4,90 €/m².
9. Nave en Churriana de 4.271 m² a un precio de 7,00 €/m².
10. Nave en Churriana de 6.482 m² a un precio de 5,25 €/m².
11. Nave en Churriana de 8.427 m² a un precio de 5,25 €/m².
12. Nave en Campanillas de 4.525 m² a un precio de 6,63 €/m².
13. Nave en Churriana de 4.820 m² a un precio de 4,56 €/m².
15. Nave en Recinto Ferial de 4.587 m² a un precio de 3,49 €/m².
16. Nave en Recinto Ferial de 3.000 m² a un precio de 6,67 €/m².
17. Nave en Churriana de 3.500 m² a un precio de 3,71 €/m².

Por tanto, teniendo en cuenta lo anterior, se ha establecido una media entre los locales encontrados y el local objeto de arrendamiento en la actualidad, lo cual determina un precio medio de 5,55 €/m², IVA excluido.

Se entenderá como superficie construida máxima la superficie construida considerada como mínima o necesaria, incrementada en un 5%. No serán rechazadas las propuestas que excedan la superficie construida

| | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------|---|--------------|
| MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE | | 17/07/2024 | PÁGINA 4 / 9 |
| VERIFICACIÓN | NJyGw9qmv3255jIM39v37qZi68LQwY | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

máxima, aunque dicho exceso no supondrá coste alguno para el Museo de Málaga. La superficie máxima construida de la nave será por tanto 2.730 m², siendo ésta la base para el cálculo del precio, resultando un precio máximo mensual a pagar por ella de 15.151,50 € /mes (IVA excluido). En base a lo anterior, en función de la duración inicial del contrato de cinco años, el precio máximo de licitación asciende a la cantidad de 909.090 € (IVA excluido), 1.099.998,90 € (IVA incluido).

4. Duración del contrato y posibilidad de prórrogas. El tiempo de vigencia inicial del contrato de arrendamiento de la nave será de 5 años, comenzando a regir desde la fecha de su formalización. Finalizado el plazo pactado para la duración del contrato (5 años), se podrá prorrogar anualmente a voluntad de la parte arrendataria por un mínimo de otros 5 años más prorrogables.

5. Actualización de renta. La renta que se satisfaga, con exclusión del IVA, podrá ser objeto de actualización anual, sirviendo como módulo 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.

Hasta que se publique el índice de alquiler de oficinas se aplicará el índice de precios de alquiler de la vivienda del Índice de Precios de Consumo del Instituto Nacional de Estadística, a nivel provincial.

La renta sólo podrá ser actualizada una vez finalizado el plazo inicial de cinco años de contrato, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato y se prorrogue. La renta actualizada será exigible a partir del mes siguiente a aquel en que el ARRENDADOR lo notifique a la Administración por cualquier medio admitido en Derecho y del que quede constancia, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando la oportuna Certificación del Instituto Nacional de Estadística.

6. Modificación del contrato. En lo que respecta a sus efectos, modificación y extinción estos contratos se regirán por el derecho privado, por lo que resultará de aplicación el principio de libertad de pactos, sin perjuicio de las causas de modificación convencionales que al efecto se quieran incluir. Será causa de modificación del presente contrato la aplicación de medidas de estabilidad presupuestaria, acordadas por los acordada órganos de Gobierno o legislativos competentes, que provoquen la reducción de la financiación prevista en el documento contractual.

| | | |
|-----------------------------------|--------------------------------|---|
| MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE | 17/07/2024 | PÁGINA 5 / 9 |
| VERIFICACIÓN | NJyGw9qmv3255jIM39v37qZi68LQwY | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma |

Alcance y límites de la modificación:

- El precio del contrato se modificará a la baja en el mismo porcentaje en que se reduzca su financiación, sin perjuicio del límite porcentual a partir del cual operará la cláusula de resolución incluida en el presente Pliego.
- Porcentaje máximo del precio del contrato al que puede afectar: 25%

7. Causas de resolución del contrato.

- Según lo dispuesto en el apartado 2 de la Disposición adicional cuarta de la Ley 3/2012, de 21 de septiembre, de Medidas Fiscales, Administrativas, Laborales y en materia de Hacienda Pública para el reequilibrio económico-financiero de la Junta de Andalucía y a los efectos del artículo 211 h) del TRLCSP, será causa de resolución del presente contrato la aplicación de medidas de estabilidad presupuestaria, acordadas por los órganos de gobierno o legislativos competentes, que provoquen la reducción de la financiación prevista en el documento contractual, en un porcentaje superior al 25 %.

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

- La no puesta a disposición de la Administración de la nave 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.

8. Procedimiento de contratación. De acuerdo con lo previsto en el art. 84.2 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y art. 176.2 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los contratos se adjudicarán con respecto a los principios de publicidad y concurrencia. Según se establece en el PCAP que ha de regir la licitación, el procedimiento de adjudicación elegido es el procedimiento abierto.

Se establecerá como criterio de adjudicación la valoración de más de un criterio por considerarse que además del precio, la prestación es susceptible de ser mejorada con propuestas presentadas por los licitadores y ser recomendable que la adjudicación recaiga sobre la oferta más ventajosa considerada en su conjunto.

9. Tramitación del expediente. La tramitación del expediente de arrendamiento se considera ordinaria.

| | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|---|
| MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE | 17/07/2024 | PÁGINA 6 / 9 |
| VERIFICACIÓN | NJyGw9qmv3255jllM39v37qZi68LQwY | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma |

10. Lugar de presentación de ofertas. Las proposiciones, junto con la documentación preceptiva, se presentarán de forma electrónica a través de SiREC-Portal de licitación electrónica:

<https://juntadeandalucia.es/temas/contratacion-publica/perfiles-licitaciones/licitacion-electronica.html>

11. Posiciones presupuestarias. El importe del arrendamiento se distribuirá conforme a las siguientes anualidades y se hará efectivo con cargo a las siguientes posiciones presupuestarias del órgano gestor

| Año | Importe | Posición presupuestaria |
|------|--------------|---------------------------|
| 2024 | 54.999,94 € | 1600042900 G/45D/20200/29 |
| 2025 | 219.999,78 € | 1600042900 G/45D/20200/29 |
| 2026 | 219.999,78 € | 1600042900 G/45D/20200/29 |
| 2027 | 219.999,78 € | 1600042900 G/45D/20200/29 |
| 2028 | 219.999,78 € | 1600042900 G/45D/20200/29 |
| 2029 | 164.999,84 € | 1600042900 G/45D/20200/29 |

12. Criterios de adjudicación y baremos de valoración. A efectos de adjudicación del contrato se tendrá en cuenta lo siguiente:

APARTADO A) BAREMO DE LOS CRITERIOS A VALORAR MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR: La puntuación a otorgar por este apartado estará comprendida entre un mínimo de 0 puntos y un máximo de 30 puntos.

Características del inmueble:

1. Por disponer de una planta regular, que facilite la distribución, máximo 10 puntos.

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.

2. Por disponer de espacios flexibles que permitan tender las instalaciones con facilidad, máximo 10 puntos.

Criterio de puntuación: Flexibilidad del espacio: se otorga 10 puntos a los locales totalmente diáfanos que permiten toda distribución necesaria para adecuar el almacén, 5 puntos si el local presenta distribuciones lo suficientemente grandes para adaptar el almacén, y 0 puntos si las distribuciones existentes no permiten adecuar el almacén por sus dimensiones.

3. Por tener una disposición estructural y de crujeas que permita una fácil distribución de espacios, máximo 10 puntos.

Criterio de puntuación: Amplitud de luces: Se otorga 10 puntos a gran amplitud de luces entre elementos estructurales, considerando a partir de 10 m gran amplitud, y 0 puntos en caso de menos amplitud.

| | | |
|-----------------------------------|--------------------------------|---|
| MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE | 17/07/2024 | PÁGINA 7 / 9 |
| VERIFICACIÓN | NJyGw9qmv3255jIM39v37qZi68LQwY | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma |

Umbral mínimo de puntuación para continuar en el proceso selectivo: 15 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 55 puntos.

1. Valoración de la proposición económica: máximo 40 puntos. La máxima puntuación (40 puntos) la obtendrá la oferta económica más baja de las admitidas (precio euro/m²), y la mínima puntuación (0 puntos) la obtendrá la oferta económica que coincida con el presupuesto de licitación. Las ofertas intermedias tendrán la puntuación que les corresponda de acuerdo con un criterio de proporcionalidad lineal entre los valores máximos (máxima puntuación), y mínimos (mínima puntuación) indicados anteriormente.

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

$$X = \frac{\text{Max x (PL- Of)}}{\text{PL- OMB}}$$

siendo,

PL= Presupuesto de Licitación (en euros)

Max= Puntuación máxima de la proposición económica

OMB= Oferta Más Baja (en euros)

Of= Oferta económica de la empresa (en euros)

2. Metros adicionales sobre la superficie mínima de 500 m² libre de edificaciones con acceso directo a la calle para el acceso de vehículos (uso de aparcamiento, ingreso de bienes culturales y limpieza de estos) y cuyo precio se entenderá incluido en el valor de la superficie construida indicada: máximo 5 puntos.

Se otorgará la máxima puntuación a la oferta que ofrezca, sin repercusión económica, mayor número de metros cuadrados adicionales, 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 :

$$X = \text{Max x} \frac{\text{Sof}}{\text{Sof Max}}$$

siendo,

| | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------|---|--------------|
| MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE | | 17/07/2024 | PÁGINA 8 / 9 |
| VERIFICACIÓN | NJyGw9qmv3255jIM39v37qZi68LQwY | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma | |

Max: Puntuación máxima para este apartado

SOf: superficie ofertada (en metros cuadrados)

SOf MAX: mayor superficie ofertada de las presentadas (en metros cuadrados)

3. Localización del inmueble: máximo 5 puntos.

Proximidad a paradas de transporte público (autobús o metro). Se establece la siguiente escala de puntuación en función de la proximidad. 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 200 m de parada de bus o metro: 5 puntos.
- Si el inmueble se encuentra ubicado entre 200 m y 400 m de parada de bus o metro: 2,5 puntos.
- Si el inmueble se encuentra ubicado entre 400 m y 600 m de parada de bus o metro: 0 puntos.

4. Disponibilidad de un puente grúa para movimiento de mercancía pesada: máximo 5 puntos.

- Si el inmueble dispone de un puente grúa para movimiento de mercancía pesada: 5 puntos.
- Si el inmueble no dispone de un puente grúa para movimiento de mercancía pesada: 0 puntos.

LA DIRECTORA DEL MUSEO

Fdo.: María Morente del Monte

| | | |
|-----------------------------------|--------------------------------|---|
| MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE | 17/07/2024 | PÁGINA 9 / 9 |
| VERIFICACIÓN | NJyGw9qmv3255jIM39v37qZi68LQwY | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma |