

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

Expediente:	04/2025/32L
Título:	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA SEDE DE LA OFICINA DE EMPLEO DEL SERVICIO ANDALUZ DE EMPLEO EN ALBUÑOL (GRANADA)
Localidad:	ALBUÑOL (GRANADA)
Código CPV.	70310000-7 Servicios de alquiler o venta de edificios

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Pliego de Condiciones ha sido informado por el Servicio Jurídico Provincial del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía el 30 de julio de 2025 (n.º de informe GR 2025/131).



ÍNDICE

I. ELEMENTOS DEL CONTRATO

1. Objeto.
 - 1.1 Ubicación
 - 1.2. Superficie
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 electrónicas.
 - 6.1. Perfil del 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.
 - 7.2. Lugar y plazo de presentación de las proposiciones.
 - 7.3. Forma de presentación de las proposiciones.
8. Selección del contratista y adjudicación.
 - 8.1. Mesa de contratación.
 - 8.2. Comisión Técnica.
 - 8.3. Calificación de documentos en el procedimiento abierto.
 - 8.4. Apertura sobre n.º 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 y desistimiento del contrato.
- 16. Derechos y obligaciones de las partes.
- 17. Penalidades.
- 18. Jurisdicción y prerrogativas de la Administración.
- 19. Inscripción registral.

V. ANEXOS

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

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

ANEXO II-B: SOBRE N.º 2: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA. CRITERIOS A VALORAR MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR.

ANEXO II-C: SOBRE N.º 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 ALBUÑOL", 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 EL "ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA SEDE DE LA OFICINA DE EMPLEO DE ALBUÑOL", OBJETO DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO.

ANEXO VI: CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y BAREMOS DE VALORACIÓN.



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

I. ELEMENTOS DEL CONTRATO

1.- OBJETO.

El presente pliego tiene por objeto el arrendamiento de un inmueble para sede administrativa del Centro de Empleo del Servicio Andaluz de Empleo en la localidad de Albuñol (Granada).

En cuanto al destino de dicho inmueble, en aplicación del artículo 126.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, podrá ser utilizado por cualquier órgano de la Administración de la Junta de Andalucía u organismos públicos de ella dependientes.

La definición de las características que ha de reunir el local son las siguientes, al margen de las expresadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas (en adelante PPT).

1.1.- Ubicación

El inmueble objeto de arrendamiento deberá estar situado en el núcleo urbano de Albuñol, en un punto de fácil identificación o de frecuente tránsito público o en el entorno de otro tipo de instalaciones públicas (ayuntamiento, bibliotecas, centro de salud, etc...) o de vías comerciales, con facilidad de acceso mediante transporte público y privado, considerándose como zona de preferente ubicación el sector comprendido dentro de un radio de 600 metros alrededor del Ayuntamiento.

1.2.- Superficie

En función de la superficie útil mínima (195,00 m² útiles) se estima una superficie construida mínima de 224,25 m² (superficie útil incrementada en un 15%). La superficie del local no excederá en más de un 10% dicha superficie útil ni podrá ser inferior a la superficie útil mínima exigida:

- Máximo: 214,50 m² útiles que equivalen a 246,68 m² construidos. Dicha superficie será la que sirva de referencia para establecer el precio máximo del contrato (m² construidos x €/m²).
- Mínimo: 195,00 m² útiles que equivalen a 224,25 m² construidos.

No obstante, se podrán admitir locales con una superficie máxima superior a la establecida con anterioridad, siempre que no suponga un incremento económico para el Servicio Andaluz de Empleo. En ningún caso la superficie útil podrá ser inferior a la mínima exigida.

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

2.- RÉGIMEN JURÍDICO.

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



a) En cuanto a la preparación, competencia y adjudicación, por la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LPCAA) y el Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma (RPCAA), así como por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y su Reglamento de desarrollo, por la remisión que a la normativa estatal realiza la Disposición Transitoria 3ª de la LPCAA y por el carácter básico de alguna de sus disposiciones (conforme a lo señalado en su Disposición Final 2ª), resultando de aplicación, en su defecto, las Secciones 1ª y 2ª del Capítulo I del Título I del Libro Segundo de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) con carácter general, y por sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, las normas de derecho privado, según corresponda por razón del sujeto o entidad contratante.

b) En cuanto a sus efectos y extinción, por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), el Real Decreto 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler y demás disposiciones de Derecho Privado que sean de aplicación. En concreto, al tratarse de un arrendamiento de inmueble para uso distinto de vivienda, se estará a lo dispuesto en el art. 4.3 de la LAU, esto es, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 de dicho artículo (aplicación imperativa de los Títulos I y IV de la LAU) dichos arrendamientos se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la LAU y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

c) 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, 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 Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía, el Real Decreto 3/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Esquema Nacional de Seguridad en el ámbito de la 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 la Resolución de 22 de mayo de 2020, conjunta de la Dirección General de Transformación Digital y de la Dirección General de Patrimonio, por la que se concretan los procedimientos modelados en el Sistema de información de relaciones electrónicas en materia de contratación (SiREC) (BOJA extraordinario nº 30, de 27 de mayo de 2020).

2.2. El presente Pliego de Condiciones, el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT) y demás documentos anexos, revestirán carácter contractual.

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

2.3. El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos, de los documentos anejos que forman parte del mismo o de las instrucciones, condiciones o normas de toda índole promulgadas



por la Administración que puedan tener aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al arrendador de la obligación de su cumplimiento.

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

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

Con la finalidad de establecer el precio máximo del m² construido para el alquiler de locales comerciales en la localidad de Albuñol se ha procedido a la contratación de un Perito Judicial Inmobiliario. Según el Informe de Tasación emitido en fecha 22 de marzo de 2022, no existe un mercado dinámico de arrendamiento o alquiler, por lo que después de girar visita y preguntar a los habitantes no existen muchas muestras o testigos de las 3 categorías de locales solicitadas, habiendo localizado lo siguiente: 2 testigos de la categoría en bruto, 4 testigos de la categoría Terminado sin uso, y ningún testigos de la categoría Terminado con uso.

Los dos únicos locales encontrados en bruto se ofrecían en compra-venta. No obstante, al día siguiente y por teléfono los ofrecieron en arrendamiento pero por un precio muy superior al de mercado. Por ello, de la horquilla de precios propuesta por la tasación, se adopta para la licitación el valor más bajo. Lo mismo ocurre con los locales terminados con uso, ya que, al no haber testigos, su precio se ha calculado sobre la base del local en bruto. Por último, respecto a los locales terminados sin uso, se ha tomado como referencia el valor mayor al ser un precio en consonancia con el mercado.

Los precios ofrecidos por el Perito Judicial Inmobiliario han sido revisados con 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., de acuerdo con el artículo 4.6 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española. Conforme con el apartado 2 de la Disposición Transitoria de dicha Ley, hasta que se publique el índice de precios de alquiler de oficinas a nivel autonómico, se aplicará la variación porcentual experimentada por el índice de precios de alquiler de la vivienda del Índice de Precios del Consumo del INE a nivel provincial. Resultando estos valores:

- a) EN BRUTO: El precio mensual del local es de 743,00 € (IVA excluido)
- b) TERMINADO SIN USO: El precio mensual del local es de 813,00 € (IVA excluido)
- c) TERMINADO CON USO: El precio mensual del local es de 1.055,00 € (IVA excluido)

En base a lo expuesto y según el estado en que se encuentren los inmuebles que puedan ser objeto de arrendamiento, los precios máximos por m² construido serán los siguientes:

- **EN BRUTO:** Se hace referencia a inmuebles o locales con estructura en bruto necesitado de obras mayores y/o estructurales y de adecuación para su uso final e incluso de legalización de las instalaciones para su uso público. En este caso el precio por m² construido se establece en 3,81 € IVA excluido, para un local de 195 m² útiles.



- **TERMINADO SIN USO:** Se hace referencia a locales o inmuebles terminados pero necesitados de obras de reforma. En este caso el precio que se establece por m² construido es de 4,17 € IVA excluido, para un local de 195 m² útiles.

- **TERMINADO CON USO:** Se hace referencia a inmuebles o locales terminados aunque necesitados de obras menores, pequeñas adecuaciones, intervenciones arquitectónicas menores o de instalaciones técnicas para el uso final previsto como oficina de empleo. En este caso el precio que se establece por m² construido es 5,41 € IVA excluido, para un local de 195 m² útiles.

Siendo los importes máximos para un local de 246,68 m² construidos (214,50 m² útiles), los siguientes:

- a) EN BRUTO: El precio mensual del local es de 939,85 € (IVA excluido), a lo que corresponde un IVA de 197,37 € lo que suma un total de 1.137,22 € (IVA incluido).
- b) TERMINADO SIN USO: El precio mensual del local es de 1.028,66 € (IVA excluido), a lo que corresponde un IVA de 216,02 € lo que suma un total de 1.244,68 € (IVA incluido).
- c) TERMINADO CON USO: El precio mensual del local es de 1.334,54 € (IVA excluido), a lo que corresponde un IVA de 280,25 € lo que suma un total de 1.614,79 € (IVA incluido).

Para el cálculo del importe de licitación, se parte del ***precio máximo previsto para un local en situación de TERMINADO CON USO que queda fijado en 5,41 €/m² construido (IVA EXCLUIDO), multiplicado por la superficie máxima construida del local con repercusión en el precio final del mismo (246,68 m²),*** ya que se podrán admitir locales con una superficie mayor a la establecida como máxima sin que ello pueda suponer, en ningún caso, incremento económico para el Servicio Andaluz de Empleo.

Por tanto, el importe máximo mensual queda establecido en **1.334,54 € /mes** (IVA excluido) para un local en estado de terminado con uso. Siendo el plazo previsto para el presente contrato de 5 años, el importe base de licitación se fija en 80.072,40 euros (IVA excluido), a lo que corresponde un IVA de 16.815,00 € lo que suma un total de 96.887,40 € (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 la cual se establece en la cláusula 10.1 y Anexo I del presente Pliego.

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 LCSP).

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. En cuanto a la revisión de precios el artículo 103 apartado 2 de la LCSP, recoge que *“previa justificación en el expediente y de conformidad con lo previsto en el Real Decreto al que se refieren los artículos 4 y 5 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, la revisión periódica y predeterminada de precios solo se podrá llevar a cabo... en aquellos contratos en los que el período de recuperación de la inversión sea igual o superior a cinco años. Dicho período se calculará conforme a lo dispuesto en el Real Decreto anteriormente citado”*. El apartado 3 del artículo 103 expone que *“En los supuestos en que proceda, el órgano de contratación podrá establecer el derecho a revisión periódica y predeterminada de precios y fijará la fórmula de revisión que deba aplicarse, atendiendo a la naturaleza de cada contrato y la estructura y evolución de los costes de las prestaciones del mismo”*.

Según la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española en su artículo 4.6 *“... las partes podrán, previa justificación económica, incorporar un régimen de revisión periódica y predeterminada para la renta. En tal caso, únicamente se podrá utilizar como índice de 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. En defecto de pacto expreso, no se aplicará revisión de rentas a los citados contratos”*. De conformidad con el apartado 2 de la Disposición Transitoria de dicha Ley *“...Hasta que se publique el índice de alquiler de oficinas, previsto en el Artículo 4 de esta Ley, cuando se pacte un régimen de revisión periódica y predeterminada en los contratos de arrendamiento de inmuebles en que sea parte el sector público perfeccionados a partir de la entrada en vigor de esta Ley, 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”*.

4.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

El arrendamiento del local se adjudicará por procedimiento abierto, atendiendo a los principios de publicidad y concurrencia, en cumplimiento con lo establecido en el art. 84.2 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma, y en el art. 176.2 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de los artículos 131 y siguientes de la LCSP. Todo ello de conformidad con lo previsto en la Resolución de la Dirección General de Patrimonio de fecha 10 de noviembre de 2022, por la que se dictan Instrucciones en materia de arrendamientos.

5.- CAPACIDAD PARA PRESENTAR OFERTAS Y CONTRATAR.

Podrán presentar ofertas y contratar con la Administración, toda persona física o jurídica, española o extranjera, que tenga plena capacidad de obrar de acuerdo con lo previsto en el Código Civil o supla ésta en la forma legalmente prevista en Derecho, salvo que concurran en ella las circunstancias previstas en el art. 71 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre (LCSP).



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

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

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

6.- PUBLICIDAD Y NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS.

6.1 Perfil del contratante.

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

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

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

6.2 Notificaciones electrónicas.

Conforme al apartado tres de la disposición adicional decimoquinta de la LCSP, la licitación del presente contrato tendrá carácter exclusivamente electrónico, por lo que la presentación de las ofertas y la práctica de las notificaciones y comunicaciones derivadas del procedimiento de adjudicación se realizarán por medios electrónicos.

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



Asimismo, todas las personas licitadoras que deseen concurrir agrupadas en unión temporal, deberán estar registradas previamente en el SiREC-Portal de licitación electrónica.

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

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 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 o del aviso de notificación, si fuera mediante comparecencia electrónica.

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 el perfil del contratante de acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 63 y 135 de la LCSP, así como en el BOJA, de conformidad con el artículo 157 del RPCAA, concediéndose un plazo para la presentación de solicitudes que no podrá ser inferior a 15 días ni superior a 2 meses.

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 los licitadores del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones de este pliego, sin salvedad o reserva alguna.

7.2. Lugar y plazo de presentación de las proposiciones:

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



Para ello, las personas licitadoras deberán estar registradas en SiREC-Portal de Licitación Electrónica.

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.

7.3. Forma de presentación de las proposiciones:

En este contrato de arrendamiento, que se adjudicará por procedimiento abierto, los licitadores deberán presentar tres sobres electrónicos, señalados con los números 1, 2 y 3, a través de SiREC-Portal de licitación electrónica. Con carácter previo a su presentación, se procederá a la validación de su contenido mediante un proceso de firma electrónica que garantice su integridad y confidencialidad.

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

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

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

8. SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y ADJUDICACIÓN.

8.1. Mesa de contratación.

El órgano de contratación estará asistido por una Mesa de contratación designada por él mismo, para la calificación y valoración de las ofertas, cuya composición se publicará en su perfil de contratante con una antelación mínima de siete días con respecto a la reunión que celebrará la Mesa para la apertura del sobre electrónico nº 1.

8. 2. Comisión Técnica

Será 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 electrónico nº 2 referida a criterios a valorar mediante un juicio de valor.



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

8.3. Calificación de documentos en el procedimiento abierto.

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

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

Se considera requisito indispensable para ser admitido a la licitación que el local ofertado alcance la superficie útil mínima exigida (195,00 m²). Serán excluidas, en cualquier momento o fase de la licitación, aquellas ofertas que no cumplan con dicho requisito.

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

Se entenderá como superficie útil máxima la superficie útil considerada como mínima o necesaria, establecida en el PPT, incrementada en un 10 %. No serán rechazadas las propuestas que excedan la superficie útil máxima (214,50 m²), sin que ese exceso suponga coste alguno para el Servicio Andaluz de Empleo.

8.4. Apertura sobre electrónico n.º 2 e informe técnico de valoración de los criterios de adjudicación cuya ponderación dependa de un juicio de valor.

Una vez adoptado el acuerdo sobre admisión definitiva de las personas licitadoras, se reunirá la Mesa de contratación y se procederá a la apertura del sobre electrónico n.º 2 de las personas licitadoras admitidas, en un plazo que en el procedimiento abierto no será superior a siete días a contar desde la apertura del sobre n.º 1.

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

Los miembros de la Comisión Técnica realizarán una visita al local ofertado a fin de examinar y comprobar los datos de la proposición. Asimismo, comprobará y determinará el estado o terminación en que se encuentra cada local, de conformidad con los criterios establecidos en el punto 4º del PPT. La calificación del estado en que se encuentra el inmueble realizada por la Comisión Técnica, será la que se tenga en consideración en el momento de la valoración de las ofertas económicas y de mejoras contenidas en el sobre electrónico n.º 3.



Una vez concluido el estudio de las distintas ofertas técnicas según los criterios indicados, la Comisión Técnica elaborará un informe en el que se expresará la valoración y puntuación 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, así como la calificación del estado en que se encuentra el inmueble de conformidad con los criterios establecidos en el punto 4º del PPT. Este informe, junto con la documentación correspondiente, se elevará a la Mesa de contratación.

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

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

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

A continuación se realizará la apertura del sobre electrónico n.º 3 de aquellos licitadores que continúen en el procedimiento.

Serán excluidas las proposiciones cuyo importe supere el precio máximo del presupuesto de licitación en función del estado en que hayan sido calificados por la Comisión Técnica, independientemente de la superficie del local ofertado, incluso en el caso de que este supere ampliamente la superficie requerida. Igualmente serán excluidas aquellas proposiciones que superen el precio máximo mensual por metro cuadrado construido según se establece en este pliego.

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.

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, 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 VII.
- 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 VIII.

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 a través de SiREC-Portal de licitación electrónica.

8.7. Documentación previa a la adjudicación.

Una vez aceptada la propuesta de adjudicación de la mesa por el órgano de contratación, los servicios correspondientes requerirán por medios electrónicos a través de SiREC-Portal de Licitación Electrónica a la persona licitadora que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que, dentro del plazo de diez días hábiles a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, sin perjuicio de lo establecido en la disposición adicional decimoquinta de la Ley 9/2017 relativo al cómputo de plazos, presente la documentación que se detalla a continuación:

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 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.

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) Justificante de estar dado de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas, en su caso, 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) Personas trabajadoras con discapacidad. De conformidad con el artículo 71.1.d) de la LCSP, las personas licitadoras que tengan un número de 50 o más personas trabajadoras en su plantilla estarán obligadas a contar con un 2% de trabajadores con discapacidad, conforme a lo dispuesto en el artículo 42 del 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, o a adoptar las medidas alternativas previstas en el Real Decreto 364/2005, de 8 de abril, por el que se regula el cumplimiento alternativo con carácter excepcional de la cuota de reserva a favor de los trabajadores con discapacidad.

Para acreditar que no concurre la citada causa de prohibición para contratar, la persona licitadora propuesta como adjudicataria deberá presentar un certificado de la empresa en que conste tanto el número global de personas trabajadoras de plantilla como el número particular de personas trabajadoras con discapacidad en la misma. En el caso de haberse optado por el cumplimiento de las medidas alternativas legalmente previstas, deberán aportar una copia de la declaración de excepcionalidad y una declaración con las concretas medidas aplicadas. Asimismo, podrán hacer constar en el citado certificado el porcentaje de personas trabajadoras fijas con discapacidad que tienen en la plantilla, a efectos de lo establecido para los supuestos de empate en la cláusula relativa a la clasificación de las ofertas.

Las personas licitadoras que tengan menos de 50 personas trabajadoras en su plantilla, deberán aportar, en todo caso, un certificado acreditativo del número de personas trabajadoras de plantilla.

Las referidas certificaciones se acreditarán conforme al modelo establecido en el Anexo VII.

f) Promoción de la igualdad entre mujeres y hombres. De conformidad con lo establecido en el artículo 71.1.d) de la LCSP, las empresas licitadoras que tengan 50 o más personas trabajadoras deberán acreditar que cuentan con un plan de igualdad conforme a lo dispuesto en el artículo 45.2 de la Ley



Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (en adelante, Ley Orgánica 3/2007).

Para acreditar que no concurre la citada causa de prohibición para contratar, la persona licitadora propuesta como adjudicataria deberá presentar el plan de igualdad inscrito en el Registro de Convenios y Acuerdos Colectivos de Trabajo (REGCON) al tiempo de finalización del plazo de presentación de ofertas.

No obstante, se considerará suficiente la solicitud de inscripción del plan de igualdad siempre que, a la fecha de finalización del plazo de presentación de ofertas, hayan transcurrido tres meses o más desde que se presentó la solicitud, sin que hubiera recaído resolución expresa sobre la procedencia de la inscripción.

Si la persona propuesta como adjudicataria no acreditara disponer de un plan de igualdad en los términos expuestos, antes de proceder a su exclusión de la licitación se le otorgará un plazo de 3 días naturales para que demuestre que, a la fecha del requerimiento efectuado a tal fin, se encuentra en condiciones de cumplir con cualquiera de las exigencias de los dos párrafos anteriores.

g) Abono del importe total de los anuncios de licitación, dentro de los límites máximos de posible repercusión establecidos en el Anexo I.

h) Declaración expresa responsable de compromiso de suscripción de una póliza obligatoria de seguro.

El propietario del local deberá suscribir una póliza de seguro que deberá presentar en el momento de la formalización del contrato tal y como establece 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 notificará por medios electrónicos a través de SiREC-Portal de licitación electrónica y lo comunicará a través del perfil de contratante del órgano de contratación, a la persona licitadora concediéndole un plazo de tres días naturales para que los corrija o subsane, presentando la documentación que proceda a través de SiREC-Portal de licitación electrónica. 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 comprobada que la documentación requerida a la persona licitadora que presentó la mejor oferta es correcta, el órgano de contratación le adjudicará el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes.

La resolución de adjudicación deberá ser motivada y será notificada directamente a la adjudicataria y a las restantes licitadoras y, simultáneamente, se publicará en el perfil de contratante del órgano de contratación en el plazo de 15 días.

La notificación se realizará por medios electrónicos y deberá contener, en todo caso, la información necesaria que permita al licitador excluido o candidato descartado interponer, conforme al artículo 112 y siguientes de la Ley 39/2015, recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación.



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

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

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

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

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

Adjudicado el contrato y transcurridos dos meses desde la notificación de la resolución de adjudicación sin que se haya interpuesto recurso, 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, en su caso, 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.

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

En el momento de la formalización del contrato el adjudicatario deberá presentar la suscripción de una póliza obligatoria de seguro tal y como aparece establecido 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, por medios electrónicos, en documento administrativo que se ajuste con exactitud a las condiciones de la licitación no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquél en que se reciba la notificación de la adjudicación a los licitadores o candidatos, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

9.3. El adjudicatario deberá elevar el contrato a Escritura Pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos. Este acto se realizará en la ciudad de Granada, sede de este órgano de contratación.



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 del Contratante del órgano de contratación y en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

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

III. EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

10. DURACIÓN DEL CONTRATO.

10.1. El tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento del local será de 5 años comenzando a contar desde la fecha de la formalización o, en su caso, desde la puesta a disposición del local en las condiciones establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas, plazo que se fija en 30 días.

10.2. Finalizado el plazo pactado para la duración inicial del contrato (5 años), en el caso de inmuebles en estado “en bruto” o “terminado sin uso” en los que el Servicio Andaluz de Empleo haya llevado a cabo obras estructurales o de adecuación 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 durante un mínimo de 7 prórrogas anuales que se tramitarán, de forma expresa, siempre que no mediase comunicación escrita de la parte ARRENDATARIA indicándole a la parte ARRENDADORA su voluntad de no prorrogar el contrato. En el supuesto de que la parte ARRENDATARIA considerara no prorrogar el contrato, lo manifestará a la parte ARRENDADORA con una antelación mínima de tres meses a la fecha del vencimiento del plazo de duración pactado o de la correspondiente prórroga.

10.3. Finalizado este período mínimo de ejecución de 5 años y las siete prórrogas anuales, en el caso de que la parte ARRENDADORA considerara no prorrogar el contrato, lo manifestará a la parte ARRENDATARIA con una antelación mínima de un año antes de la finalización de la última prórroga.

10.4. 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 Resolución de la Dirección General de Patrimonio de fecha 10 de noviembre de 2022, por la que se dictan Instrucciones en materia de arrendamientos.

10.5. 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 ordinarios (IBI, comunidad y etc) y 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.

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

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

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

12.3. Durante la vigencia del contrato, independientemente del estado de uso en el que se haya realizado la contratación, será a cargo del arrendador el mantenimiento de las condiciones del local para su perfecto uso, de acuerdo con lo previsto en el PPT, a excepción solamente del mantenimiento y reparación de los elementos que por su uso diario corresponda al arrendatario.

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

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.

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

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.

Todas aquellas modificaciones no previstas en el Anexo I solo podrán efectuarse cuando se justifique suficientemente por el órgano de contratación siendo obligatorias para el arrendador.

15. RESOLUCIÓN Y DESISTIMIENTO DEL CONTRATO.

Son causas de resolución y/o desistimiento del contrato:

- Según lo dispuesto en el apartado 2 de la Disposición adicional cuarta de la Ley 3/2012, de 21 de septiembre, de Medidas Fiscales, Administrativas, Laborales y en materia de Hacienda Pública para el reequilibrio económico financiero de la Junta de Andalucía será causa de resolución del presente contrato la aplicación de medidas de estabilidad presupuestaria que correspondan.
- La disposición de espacios propios por parte de la Administración donde desarrollar la actividad que conlleven la desaparición de la necesidad del arrendamiento o la supresión de la oficina.
- La no puesta a disposición de la Administración del local en las condiciones ofertadas, de acuerdo con el PPT en el tiempo establecido, lo que además conllevaría las penalidades previstas en el Anexo I.



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

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

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 las 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.
- 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.

Del adjudicatario (arrendador):

- Deberá poner a disposición del arrendatario el local objeto del contrato en el plazo máximo de 30 días desde la firma del mismo.
- 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, independiente 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.
- Recibirá el local del arrendatario, al concluir el arrendamiento, tal y como lo entregó, salvo lo que se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. En el caso de que el arrendatario hubiera realizado obras durante la ejecución del contrato quedarán en poder del arrendador, salvo comunicación en contra de éste.
- Contratar una póliza de seguros cuya cobertura, además de los riesgos esenciales y daños estéticos para el continente (incendios, daños por agua, responsabilidad civil, atmosféricos, daños eléctricos, etc) cubra los riesgos extensivos (actos vandálicos, perjuicios derivados de escapes, roturas de grifos o conducciones, daños por humo, daños atmosféricos inusuales como la caída de granizo o vientos y lluvias de fuerte intensidad, etc...).
- Abonar los gastos de escritura pública e inscripción registral del arrendamiento.

17. PENALIDADES

El arrendador deberá poner a disposición del arrendatario el local objeto del contrato en un plazo máximo de 30 días desde la formalización del mismo.

Si llegado el término del plazo de puesta a disposición el adjudicatario hubiera incurrido en mora por causas imputables al mismo, el órgano de contratación procederá a la resolución del contrato. 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.

Los incumplimientos de las obligaciones para el arrendador contenidas en este Pliego de Condiciones y en el Pliego de Prescripciones Técnicas, por causa imputable al mismo, darán pie a las penalidades previstas en el Anexo I.

18. JURISDICCIÓN Y PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN

El presente contrato tiene el carácter de arrendamiento de finca urbana para uso distinto de la vivienda, rigiéndose en cuanto a sus efectos y extinción por lo aquí pactado así como por lo establecido en el Pliego de Condiciones y de Prescripciones Técnicas. En su defecto se estará a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Arrendamientos Urbanos y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil (artículo 4 de la LAU), siendo el orden jurisdiccional contencioso-administrativo el competente para resolver las cuestiones litigiosas relativas a la preparación y adjudicación de este contrato.

En cuanto a las controversias suscitadas en relación con los efectos y extinción del contrato, corresponderá a la jurisdicción civil el conocimiento de las mismas.

Ello unido a lo prevenido en el artículo 15 de la Ley 52/1997, de 27 de noviembre de Asistencia Jurídica al Estado e Instituciones Públicas, aplicable a las Comunidades Autónomas de acuerdo con la Disposición Adicional Cuarta del mismo texto legal señala que para el conocimiento y resolución de los



procedimientos civiles en que sean parte la Administración de la Junta de Andalucía, las agencias y las entidades con régimen de independencia funcional o de especial autonomía serán en todo caso competentes los Juzgados y Tribunales que tengan su sede en las capitales de provincia, en Ceuta o en Melilla.

19.- INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Con posterioridad a la formalización del contrato, el arrendamiento deberá ser elevado a Escritura Pública e inscrito por el adjudicatario en el Registro de la Propiedad, lo que deberá acreditarse por el Arrendador mediante documento emitido por el citado Registro, de acuerdo con lo previsto en el art. 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas. La solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente se deberá aportar en el plazo máximo de un mes desde la firma del contrato. El abono de la primera factura quedará condicionado al cumplimiento de dicho requisito.



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: 04/2025/32L	Localidad: Albuñol (Granada)
Objeto del contrato: Arrendamiento de inmueble para sede de la Oficina de Empleo del Servicio Andaluz de Empleo en Albuñol (Granada). En cuanto al destino de dicho inmueble, en aplicación del artículo 126.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, podrá ser utilizado por cualquier órgano de la Administración de la Junta de Andalucía u organismos públicos de ella dependientes.	
Órgano de contratación: Dirección Provincial Servicio Andaluz de Empleo de Granada	
Destinatario: Dirección Provincial Servicio Andaluz de Empleo de Granada	
Perfil del Contratante de la Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo de Granada: https://www.ceh.junta-andalucia.es/haciendayadministracionpublica/apl/pdc_sirec/perfiles-licitaciones/buscador-general.jsf?organismo=CEFTA&perfilContratante=EICE07	
Duración del contrato: Cinco años, previsiblemente desde el 01/01/2026 al 01/01/2031, con un mínimo de 7 prórrogas de un año de duración cada una. Valor estimado: coincide con el importe total: No POSIBILIDAD DE 7 PRÓRROGAS POR SUCESIVOS PERIODOS DE UN AÑO DE DURACIÓN (EN TOTAL 12 AÑOS). Prórroga del contrato: Si, por sucesivos periodos de un año de duración (mínimo 7 prórrogas), que serán expresas, de no mediar comunicación escrita de la parte arrendataria, indicándole a la parte arrendadora su voluntad de no prorrogar el contrato, con una antelación mínima de tres meses a la fecha del vencimiento del plazo de duración pactado o de la correspondiente prórroga. El arrendador se compromete salvo causa de fuerza mayor o incumplimiento contractual por parte del SAE, a mantener la vigencia del contrato de arrendamiento mediante sucesivas prórrogas anuales a partir del vencimiento del plazo inicial de contratación, con un mínimo de siete. El contrato de arrendamiento tiene una vigencia mínima de 5 años y un mínimo de 7 prórrogas anuales; en el caso de que la parte ARRENDADORA considerara no prorrogar el contrato después de este período mínimo de ejecución, lo manifestará a la parte ARRENDATARIA con una antelación mínima de un año antes de la finalización de la última prórroga.	

LOCAL EN ESTADO DE TERMINADO CON USO		
Determinación del precio Terminado Con Uso: Precio máximo por m² : 5,41 €/m² construido (IVA excluido) 5,41 €/m² X 246,68 m² = 1.334,54 € (IVA excluido) IVA (21%) = 280,25 € Total precio máximo por mes= 1.614,79 € (IVA incluido)		
Presupuesto Base de Licitación (IVA excluido) 80.072,40 €	IVA 16.815,20 €	Total 96.887,60 €
Anualidades (IVA incluido) y posiciones presupuestarias		



1ª Anualidad 2026: G/32L/20200/18	19.377,52 €	4ª Anualidad 2029: G/32L/20200/18	19.377,52 €
2ª Anualidad 2027: G/32L/20200/18	19.377,52 €	5ª Anualidad 2030: G/32L/20200/18	19.377,52 €
3ª Anualidad 2028: G/32L/20200/18	19.377,52 €		
Valor Estimado: 192.173,76 € IVA EXCLUIDO			

LOCAL EN ESTADO DE TERMINADO EN BRUTO			
Determinación del precio Terminado En Bruto: Precio máximo por m ² : 3,81 €/m ² construido (IVA excluido) 3,81 €/m ² X 246,68 m ² = 939,85 € IVA (21%) = 197,37 € Total precio máximo por mes= 1.137,22 €			
Presupuesto Base de Licitación IVA Incluido: 68.233,20 €			
Anualidades (IVA incluido) y posiciones presupuestarias			
1ª Anualidad 2026: G/32L/20200/18	13.646,64 €	4ª Anualidad 2029: G/32L/20200/18	13.646,64 €
2ª Anualidad 2027: G/32L/20200/18	13.646,64 €	5ª Anualidad 2030: G/32L/20200/18	13.646,64 €
3ª Anualidad 2028: G/32L/20200/18	13.646,64 €		

LOCAL EN ESTADO DE TERMINADO SIN USO			
Determinación del precio Terminado Sin Uso: Precio máximo por m ² : 4,17 €/m ² construido (IVA excluido) 4,17 €/m ² X 246,68 m ² = 1.028,66 € IVA (21%) = 216,02 € Total precio máximo por mes = 1.244,68 €			
Presupuesto Base de Licitación IVA Incluido: 74.680,80 €			
Anualidades (IVA incluido) y posiciones presupuestarias			
1ª Anualidad 2026: G/32L/20200/18	14.936,16 €	4ª Anualidad 2029: G/32L/20200/18	14.936,16 €
2ª Anualidad 2027: G/32L/20200/18	14.936,16 €	5ª Anualidad 2030: G/32L/20200/18	14.936,16 €
3ª Anualidad 2028: G/32L/20200/18	14.936,16 €		

Revisión del Precio: Si procede la revisión de precios del contrato conforme a lo establecido en la
--



cláusula 3.6 del presente Pliego.
Financiación con Fondos Europeos: No
Forma de pago: pagos parciales: Sí, por mensualidades vencidas, previa presentación de facturas.
Sujeto a regulación armonizada: No
Procedimiento de adjudicación: Abierto
Tramitación del expediente: - Ordinaria: Si - Urgente: No
Posibilidad de variantes o mejoras: SI, mejora: 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.

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 Al tener consideración de contrato privado (art.. 9 de la LCSP)
Acreditación por medios electrónicos, informáticos o telemáticos: No procede
Penalidad en caso de no formalización del contrato por causas imputables al adjudicatario: 3% del presupuesto base de licitación (IVA excluido). Penalidad por cumplimiento defectuoso o incumplimiento de las obligaciones contenidas en los Pliegos: 3% del presupuesto base de licitación (IVA excluido).
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: Sí
Seguro: El arrendador deberá contratar una póliza obligatoria de seguros cuya cobertura deberá atender a continente y a contenido.
Posibilidad de aportar una dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones: El registro en el SiREC-Portal de licitación electrónica requiere el alta de usuario en la dirección electrónica



habilitada de la Junta de Andalucía para la práctica de las notificaciones electrónicas que deriven del presente procedimiento de adjudicación.

Posibilidad de modificación del contrato: Si

Será causa de modificación del presente contrato la aplicación de medidas de estabilidad presupuestaria, acordadas por los órganos de Gobierno o legislativos competentes, que provoquen la reducción de la financiación prevista en el documento contractual, sin perjuicio de que se tenga presente que rige la voluntad de las partes en el contrato que se lleve a efecto. (art. 4.3 de la LAU)

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: igual o inferior al 20%.

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

Factura electrónica:

Punto General de entrada de facturas electrónicas en la Comunidad Autónoma de Andalucía:
<https://juntadeandalucia.e-factura.net/puef/home.htm>

- Órgano Gestor: Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo en Granada A01006750
- Unidad Tramitadora: Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo en Granada A01006750
- Oficina Contable: Intervención General A01004456

Causas de resolución del contrato:

- Podrá ser causa de resolución del presente contrato la aplicación de medidas de estabilidad presupuestaria que impliquen una modificación del mismo superior al 20%, sin perjuicio de que se tenga presente que rige la voluntad de las partes en el contrato que se lleve a efecto. (art. 4.3 de la LAU)

- 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.

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



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



ANEXO II-A

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

Los documentos que se relacionan a continuación se aportarán conforme a las indicaciones que constan en el Manual de servicios de licitación electrónica SIREC-Portal de Licitación Electrónica. Se presentará copia electrónica, sea auténtica o no, de la documentación requerida, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 28.5 de la Ley 39/2015. En todo caso la persona licitadora será responsable de la veracidad de los documentos que presente.

- a) Si la empresa fuese persona jurídica deberá aportar la escritura o documento de constitución.
- b) Si se trata de empresa individual o persona física presentarán copia compulsada, notarial o administrativamente, del Documento Nacional de Identidad o, en su caso, el documento que haga sus veces.
- c) Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro presentarán poder de representación, bastanteado por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía. 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.
- d) Declaración expresa responsable conforme al modelo que se adjunta como Anexo III, de que se somete voluntariamente y acepta íntegramente el Pliego de Condiciones, el de Prescripciones Técnicas, de tener plena capacidad de obrar, de no estar incurso en las prohibiciones para contratar previstas en el artículo 71 de la LCSP, 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, que el local se encuentra totalmente desocupado de posibles usuarios, que dicho local cumple la normativa urbanística vigente, siendo apto para el fin al que se destina y 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.
- e) Declaración expresa responsable conforme al modelo que se adjunta como Anexo IV, de no estar incurso en incompatibilidad para contratar, según 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 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del personal al Servicio de las Administraciones Públicas.

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.

- f) 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.



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

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

h) Declaración expresa responsable del oferente, relativa al local o a cada uno de los locales ofertados, indicando:

1.- Referencia/s Catastral/es.

2.- Superficie Útil del local ofertado o Superficie Útil Total, si son varios los locales ofertados.

Se considera requisito para ser admitido a la licitación que el inmueble ofertado alcance la superficie útil mínima exigida (195 m²). Serán excluidas aquellas ofertas que no cumplan con dicho requisito.

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

j) 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.

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



ANEXO II-B

SOBRE ELECTRÓNICO N ° 2: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA. CRITERIOS A VALORAR MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR

La documentación técnica, debidamente firmada y que se considera mínima es:

- Memoria Técnica:

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

- Planos:

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

- Otra documentación:

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



ANEXO II-C

SOBRE ELECTRÓNICO N ° 3: DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN A VALORAR MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS.

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

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

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

Cada licitador solamente podrá presentar un modelo de proposición económica (Anexo V) que comprenda la renta ofertada para cada uno de los estados en que se pueden encontrar los inmuebles objetos de arrendamiento (En Bruto, Terminado Sin Uso y Terminado Con Uso), 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.

Dicho Anexo V comprende también la **declaración del compromiso de mejora** que, en su caso, se oferte, esto es 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.



ANEXO III:

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

D./ Dña. mayor de edad, vecino/a de, provincia de con domicilio en con Documento Nacional de Identidad n°, 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 Condiciones, 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. Que el local se encuentra totalmente desocupado de posibles usuarios en el momento de entrada en vigor del contrato.
- d) Asimismo declara que dicho local cumple con las previsiones establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas, y con 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)



ANEXO IV:

CERTIFICACIÓN DE NO ESTAR INCURSO EN INCOMPATIBILIDAD PARA CONTRATAR.

D.

con residencia en

provincia de

calle n.º

según Documento Nacional de Identidad n.º

CERTIFICA

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

FIRMA AUTORIZADA (1)

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

- Administrador/a único/a.
- Administradores/as solidarios.
- Administradores/as mancomunados.
- Consejo de Administración: firma del Secretario/a y Vº Bº del Presidente/a.



ANEXO V-A

MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA DEL "ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA SEDE DE LA OFICINA DE EMPLEO DE ALBUÑOL", OBJETO DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO.

D./ Dña.....mayor de edad, vecino/a 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 Albuñol", se compromete a arrendar el inmueble ofertado según el estado en el que se encuentra, de conformidad con lo establecido en el PPT, en:

- ◆ Estado **EN BRUTO**, 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.

- ◆ Estado **EN TERMINADO SIN USO**, 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.

- ◆ Estado **EN TERMINADO CON USO**, (1) 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 la oferta es de:

- euros, IVA excluido para un local en estado **BRUTO**.
- euros, IVA excluido para un local en estado **TERMINADO SIN USO**.
- euros, IVA excluido para un local en estado **TERMINADO CON USO**.

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



ANEXO V-B

MODELO DE MEJORA DE UN PERIODO DE CARENCIA DESDE LA PUESTA A DISPOSICIÓN DEL INMUEBLE, PARA EL "ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA SEDE DE LA OFICINA DE EMPLEO DE ALBUÑOL", OBJETO DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO.

Asimismo, se compromete a ofertar, como mejora, un período de carencia que se inicia con la puesta a disposición del inmueble, período en el que no se devengará renta y a partir del cual se genera la obligación del pago por parte del arrendatario. El período total de carencia es de:

- ☐ 6 meses, para un local en estado de EN BRUTO.
- ☐ 4 meses, para un local en estado de TERMINADO SIN USO.
- ☐ 2 meses, para un local en estado de TERMINADO CON USO.

En _____, a _____ de _____

(Lugar, fecha, firma y sello del licitador)



ANEXO VI

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y BAREMOS DE VALORACIÓN.

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

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

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

La puntuación a otorgar por este apartado estará comprendida entre un mínimo de 0 puntos y un máximo de **40 puntos**.

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

1. Características del inmueble: máximo 30 puntos.

Características	Puntos
Cercanía y proximidad al ciudadano (local en planta baja o baja y primera, existencia de acceso independiente al inmueble desde la vía pública o posibilidad de adecuación funcional que lo garantice....)	De 0 a 10
Grado de flexibilidad del espacio para admitir diversas distribuciones en la ubicación de los puestos de trabajo y diferentes áreas o estancias especificadas en el PPT. Amplitud entre crujías y luces entre pilares.	De 0 a 10
Existencia de despachos, salas de reuniones, cuarto de servidores, archivos y resto de dependencias que, por sus características, puedan utilizarse para el uso previsto.	De 0 a 5
Existencia de iluminación y ventilación natural.	De 0 a 3
Ausencia de elementos arquitectónicos (huecos de escaleras, portales de edificios, patios comunitarios, columnas, etc.) que dificulten una distribución regular del perímetro del inmueble, evitando el desaprovechamiento del espacio físico del local.	De 0 a 2

2. Localización del inmueble: máximo 10 puntos.

Proximidad al centro administrativo y comercial dentro del casco urbano de Albuñol (Granada). Se establece la siguiente escala de puntuación en función de la proximidad a los Centros indicados en la tabla, con el siguiente criterio:

Se ha comprobado que el recorrido a pie más largo para ir de un punto a otro del núcleo urbano tiene una duración aproximada de 20 minutos, según mapa de navegación.

Por tanto, los locales ofertados que disten 20 minutos o más a pie del centro administrativo designado en la tabla, obtendrán 0 puntos.



Para el resto de locales se asignará la puntuación aplicando una escala basada en tramos de 5 minutos. Estos recorridos se obtendrán con el mapa de navegación.

Proximidad al Ayuntamiento de la localidad	De 0 a 3 puntos
Proximidad al Centro de Salud	De 0 a 1 puntos
Proximidad al Centro Guadalinfo	De 0 a 3 puntos
Proximidad a la Mancomunidad de Municipios Costa Tropical Albuñol (en la misma se ubica Andalucía Orienta)	De 0 a 3 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.

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

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

Siendo,

Máx = Puntuación máxima de la proposición económica

PL = Presupuesto de Licitación (en euros)

Of = Oferta económica de la empresa (en euros)

OfMB = Oferta más baja de las presentadas, independientemente del estado del local (en euros)

CA = Coeficiente de adaptación: 1 para local TERMINADO CON USO, 0,8 para local TERMINADO SIN USO, 0,6 para local EN BRUTO.

2.- Mejoras: (20 puntos)

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 20 puntos en los siguientes casos:



- Ofertar un periodo de carencia de 6 meses en los casos de locales terminados EN BRUTO.
- Ofertar un periodo de carencia de 4 meses en los casos de locales terminados SIN USO.
- Ofertar un periodo de carencia de 2 meses en los casos de locales terminados CON USO.