

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE DESTINADO A SEDE DE LAS DEPENDENCIAS DE LA OFICINA DEL SERVICIO ANDALUZ DE EMPLEO EN ALBUÑOL (GRANADA)

EXPEDIENTE: 04/2025/32L

1. JUSTIFICACIÓN DE ELECCIÓN DE NUEVA LICITACIÓN

El Arrendamiento de inmueble destinado a sede de las dependencias de la oficina del Servicio Andaluz de Empleo en Albuñol (Granada), con Acuerdo de Inicio de expediente de 16 de mayo de 2022, fue declarado DESIERTO por Resolución de 23 de febrero de 2023, dado que hubo dos ofertas presentadas correctamente y ambas fueron excluidas. La oferta de D^a. MARIA INMACULADA PUGA MARTIN, con NIF 23794404F, fue excluida del procedimiento porque en la documentación presentada se observa que los metros del local no cumplían con los requisitos indicados en el PPT; y la otra oferta de ALMOGAR SOCIEDAD LIMITADA, con NIF B18881441, resultó excluida del procedimiento porque en el Informe emitido por la Comisión Técnica se considera que el local no cumple con las especificaciones técnicas establecidas en el Pliego, dado que el local en planta baja cuya altura sí supera la mínima exigida no alcanza la superficie útil necesaria. Además, hubo otros dos licitadores que no presentaron sus ofertas a través del Portal de Licitación Electrónica, como se señalaba en el Pliego de Condiciones, ya que uno de ellos presentó la oferta vía Presentación Electrónica General dirigida a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, y el otro licitador lo presentó fuera de plazo a través de un email en el correo electrónico de la Sección de Administración General y Contratación.

Posteriormente, con fecha 8 de mayo de 2023 se dicta un nuevo Acuerdo de Inicio de expediente para proceder al Arrendamiento de inmueble para sede de la oficina del Servicio Andaluz de Empleo en Albuñol (Granada). Esta segunda licitación es declarada DESIERTA por Resolución de 23 de abril de 2024 al no existir licitadores que cumplan los requisitos contenidos en los pliegos. Se presentan dos ofertas correctamente, resultando ambas excluidas. Por un lado, la Mesa de Contratación considera que no queda garantizada la seguridad de la estructura ni acreditada la solidez del edificio, en la oferta presentada por D. EDUARDO LORENTE MORALES, con DNI 74716428P, por lo que el inmueble no cumple con los requisitos de seguridad exigidos en el PPT y acuerda que este licitador no continúe en el proceso selectivo. Por otro lado, el licitador D. ÁLVARO FRANCISCO MORALES GARCÍA, con DNI 74716569B, presenta una oferta para un local terminado con uso, siendo calificada el mismo por la Comisión Técnica, de conformidad con lo previsto en el PPT, como terminado sin uso y excediendo el importe de la oferta económica al establecido para este tipo de locales.

Dirección Provincial de Granada.
Secretaría Provincial
Complejo Administrativo Almarjáyar
C/ Joaquina Eguaras n.º 2, 6ª planta.
18013. Granada.
Correo electrónico: secretaria.gr.sae@juntadeandalucia.es
Web: www.juntadeandalucia.es/servicioandaluzdeempleo.

FRANCISCO ESCABIAS GARCIA		11/06/2025	PÁGINA 1/8
VERIFICACIÓN	BndJARXG2WTBZLSZ6ZGRXG9DVPYS6G	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Para esta licitación se ha elaborado una nueva Memoria de Necesidades de 21 de mayo de 2025, con unos nuevos requisitos, y un Informe Técnico sobre las condiciones existentes en materia de prevención de riesgos laborales con fecha de 15 de mayo de 2025.

2. CAUSAS QUE JUSTIFICAN EL TRASLADO DE INSTALACIONES Y NUEVOS ARRENDAMIENTOS DEL INMUEBLE

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

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

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

CONTEXTO ACTUAL Y SITUACIÓN DE LAS INSTALACIONES

Actualmente, el Centro de Empleo de Albuñol se emplaza en un inmueble, en régimen de cesión de uso, situado en la Avenida 28 de Febrero s/n, de esta localidad y se sitúa en dos plantas:

- Planta baja, en la que se ubican el área de oficinas, baños y cuarto de servidores. Se dispone de una superficie construida de 142 m² y 123,5 m² útiles, con dos áreas claramente definidas; el área del SAE, donde también se ubica la zona TIC, punto de empleo y la zona de trabajo de los empleados del SAE; y el área del SEPE, donde prestan su actividad los trabajadores del SEPE, encontrándose aseos y sala de comunicaciones.

- Planta semisótano, con una superficie construida de 57,5 m² construidos y 50 m² útiles se destina a archivo de uso compartido por ambas Administraciones. El acceso se realiza a través de las escaleras que vertebran el edificio. No se puede acceder al archivo a través de ascensor.

Dada la situación del local, planta baja del propio ayuntamiento, la única forma de ampliar la superficie sería ocupando parte del hall del edificio municipal y esto no es físicamente posible. En cuanto a la planta semisótano, no reúne las condiciones de habitabilidad para albergar oficinas, sí archivo. Tampoco es susceptible de ampliación.

Desde esta oficina de empleo se atiende a la población demandante de los municipios de Albondón, Albuñol, Polopos, Rubite y Sorvilán, con una población total de 10.751 habitantes según los datos del último padrón anual referido a 2024 publicados en el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA), para lo cual la oficina cuenta con 6 trabajadores, 3 correspondientes a la plantilla del SAE y 3 a la del SEPE.

Los municipios de Albondón, Rubite y Sorvilán están considerados como zona de especial atención, prioridad 2 según lo dispuesto en el Decreto Ley 8/2013 sobre medidas de creación de empleo y fomento del emprendimiento.

FRANCISCO ESCABIAS GARCIA		11/06/2025	PÁGINA 2/8
VERIFICACIÓN	BndJARXG2WTBZLSZ6ZGRXG9DVPYS6G	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Según los datos estadísticos, el número de personas demandantes de empleo de los municipios que acuden a la Oficina Local de Albuñol asciende a 1.376, según último dato del Observatorio Argos referido a abril de 2025.

Según la información estadística ofrecida por SIMA la población comprendida entre 16 y 64 años de los municipios del ámbito territorial de la Oficina de Albuñol asciende a un total de 7.325 habitantes (Albóndón: 476, Albuñol: 5.097; Polopos: 1.161; Rubite: 284 y Sorvilán: 307).

El número de personas que hacen uso de las instalaciones para ser atendidas, bien por el SAE o por el SEPE, se ha incrementado desde las 3.757 citas del año 2020, a las 10.345 del año 2022 (5.868 tramitadas por el SAE y 4.477 tramitadas por el SEPE), manteniéndose en la actualidad datos similares, unidas a aquellas otras personas que han recibido atención por las peculiaridades en cuanto a dimensionamiento, cercanía a la vecindad, analfabetismo digital y atención a demandantes extranjeros que no hablan el idioma, todos ellos elementos que deben ser valorados.

Además en esta oficina se realizan atenciones sin cita debida a la alta dispersión geográfica, analfabetismo digital y volumen de población inmigrantes que no hablan el idioma.

Según la Memoria de Necesidades, de 21 de mayo de 2025, suscrita por la Coordinadora Provincial del Servicio Andaluz de Empleo en Granada, el principal inconveniente que presenta la Oficina de Empleo de Albuñol es la carencia de espacio físico y la inviabilidad de realizar obras de ampliación para su adecuación a las necesidades requeridas así como el incumplimiento de los requerimientos de accesibilidad recogidos en el Decreto 293/2009, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte de Andalucía.

Por ello, se plantea la necesidad del traslado de esta Oficina de Empleo a otro local de mayores dimensiones que cumpla con las características requeridas para el correcto desempeño de las funciones propias del Servicio.

El informe emitido por la Asesora Técnica en Prevención de Riesgos Laborales de esta Dirección Provincial en fecha 15 de mayo de 2025, ha expuesto que los principales problemas de la Oficina de Empleo de Albuñol se centran en las reducidas dimensiones de los espacios de trabajo e incumplimiento de las exigencias de accesibilidad. Por lo que se estima que las instalaciones actuales donde se encuentra enclavado el Centro de Empleo, no responden ni a las necesidades ni a los estándares establecidos como mínimamente exigibles y razonables para un centro administrativo de estas características:

- En cuanto a los **espacios de trabajo**, no se garantizan los 2 metros cuadrados de superficie libre por trabajador, así como los 80 cm de anchura mínima de acceso libre a los puestos de trabajo. Carece de zona de espera con las suficientes dimensiones obligando a utilizar el vestíbulo de acceso al centro de trabajo como área de espera improvisada, ocupando así parte de los lugares de tránsito y evacuación.
- En las **condiciones de accesibilidad**, se incumplen los requerimientos previstos tanto en el Código Técnico de Edificación, DB – SUA Seguridad de uso y accesibilidad, como los recogidos en Decreto 293/2009, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en la infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, en elementos como espacios interiores al mismo nivel (huecos de paso e itinerarios y espacios accesibles), espacios reservados en salas y aseos accesibles:

FRANCISCO ESCABIAS GARCIA		11/06/2025	PÁGINA 3/8
VERIFICACIÓN	BndJARXG2WTBZLSZ6ZGRXG9DVPYS6G	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- La anchura mínima de acceso a los puestos de trabajo no garantiza un ancho de acceso de 80 cm.
 - Sala de espera insuficiente que carece de espacio reservado a usuarios con discapacidad, con su correspondiente señalización.
 - Los pasillos no tienen una anchura mínima de 120 cm.
 - Los aseos previstos para personas con algún tipo de discapacidad no cumple con los requerimientos relativos a dimensiones, equipamientos y accesorios.
 - El acceso al archivo ubicado en la planta sótano del complejo se realiza a través de una escalera, careciendo de acceso alternativo accesible. El ascensor de que dispone el complejo administrativo solo está previsto para su utilización para planta sobre rasante.
- Por lo que respecta a la **ventilación del centro**, es decir, la renovación del aire se realiza de modo natural, facilitada por ventanales practicables que rodean el perímetro del centro.
 - En cuanto a las **vías y salidas de evacuación**, el número y distribución se ajusta a lo previsto DB – SI Seguridad en caso de incendio (Código Técnico de edificación). Las vías y salidas de evacuación disponen de la señalización e iluminación de emergencia requeridas.
 - En las **instalaciones de servicio**, nos vamos a centrar principalmente en las instalaciones eléctrica, térmica y de protección contra-incendios:
 - **La instalación eléctrica** paso el 19/12/2017, la revisión periódica a la que obliga el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, para los locales de pública concurrencia. Como resultado de la inspección se levantó certificado de inspección con el resultado “favorable”.
 - **Las instalaciones térmicas** están compuestas por 4 sistemas partidos con unidades interiores de tipo cassette, con una potencia instalada de 25 kw. Estas instalaciones pasan anualmente las revisiones previstas por el RITE (Reglamento de las instalaciones térmicas de edificios, Real Decreto 1027/2007) atendiendo a la potencia instalada, menor de 70 kw, y a la naturaleza de los equipos (5 equipos partidos).
 - **Las instalaciones de protección contra-incendios** del centro, cuentan con el siguiente equipamiento: extintor de polvo polivalente ABC (6 Kg de eficacia 21A 113B C) y un extintor de tipo B (Co2). El extintor de polvo polivalente ABC se encuentra en el área del SAE, mientras el extintor de tipo B se sitúa en la sala de comunicaciones, dando servicio a la misma como al cuadro de distribución eléctrico, que se encuentra en su interior. La última revisión de los extintores se realizó el 07/19, y consistió en la comprobación de las actuaciones previstas en la tabla II del Reglamento. El mantenimiento de los equipos de protección contra incendios los realiza la empresa SECURITAS, mediante contrato de servicios.

FRANCISCO ESCABIAS GARCIA		11/06/2025	PÁGINA 4/8
VERIFICACIÓN	BndJARXG2WTBZLSZ6ZGRXG9DVPYS6G	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



3. UBICACIÓN

El inmueble objeto de arrendamiento deberá estar situado en el núcleo urbano de Albuñol (Granada) en zona de fácil identificación o de frecuente tránsito público, con facilidad de acceso mediante transporte público y privado, considerándose como zona preferente el sector comprendido en un radio de 600 metros alrededor del Ayuntamiento.

4. SUPERFICIE ESTIMADA NECESARIA CON DESGLOSE JUSTIFICADO PARA ACTIVIDADES Y USOS

Las Oficinas de Empleo, son centros de tipo administrativo que deberán reunir las condiciones higiénicas, acústicas, de habitabilidad, accesibilidad y seguridad, exigidas por la legislación vigente y disponer de la correspondiente Licencia de Ocupación del Ayuntamiento.

La superficie útil necesaria para alojar las distintas áreas, dependencias o espacios que se integran dentro de la Oficina de Empleo, que contempla 6 trabajadores, 3 correspondientes a la plantilla del SAE y 3 a la del SEPE, se estima y desglosa de la siguiente manera:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE ORIENTATIVA (m ²)	ÚTIL
2 Despachos de dirección (SAE y SEPE)	30	
1 Sala de espera	20	
1 Sala compartida multiusos	30	
1 Área Admtva. Demandas-Intermediación	30	
1 Área Admtva. de Prestaciones	36	
1 Archivo	15	
1 Sala de comunicaciones	9	
1 Cuarto de limpieza/almacén	5	
3 Aseos (2 de uso privado + 1 adaptado de uso público)	20	
TOTAL	195	

Para el cálculo de las superficies anteriormente indicadas se ha atendido a lo establecido específicamente en:

- El CTE DB SI 3, apartado 2, donde se encuentran reflejadas las densidades de ocupación, expresadas en "número de personas/m², siendo los m², de superficie construida. Hay que



tener también en cuenta, el carácter simultáneo o alternativo de las diferente zonas del local considerando la actividad y uso previsto.

- Anexo II de la Orden ESS/763/2016, de 5 de Abril, por lo que se establecen las bases reguladoras de la concesión de subvenciones destinadas a financiar la renovación de instalaciones y equipamientos para oficinas de empleo con personal del Servicio Público de Empleo Estatal.

En función de la superficie útil mínima (195,00 m²) se estima una superficie construida de 224,25 m² (superficie útil incrementada en un 15%). Por otro lado, la superficie del local no excederá en más de un 10% la superficie útil, de forma que la superficie será de:

- Mínimo: 195 m² útiles, que equivalen a 224,25 m² construidos.
- Máximo: 214,50 m² útiles, que equivalen a 246,68 m² construidos.

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

5. PRECIO MÁXIMO DE LICITACIÓN POR M² CONSTRUIDO/MES

Dado que Albuñol es un municipio pequeño y según el Informe de Tasación no dispone de oferta de locales, nos encontramos con una anomalía a la hora de determinar los valores de arrendamiento para los estados en que se encuentren los inmuebles que puedan ser objeto de arrendamiento.

Según la información aportada por el Informe de Tasación, emitido en fecha 22 de marzo de 2022 por la Perito Judicial Inmobiliario D^a M.^a Ángeles Guerrero López, 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 2 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.:

FRANCISCO ESCABIAS GARCIA		11/06/2025	PÁGINA 6/8
VERIFICACIÓN	BndJARXG2WTBZLSZ6ZGRXG9DVPYS6G	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- a) EN BRUTO: El precio mensual del local es de 743,00 € (IVA excluido). En este caso el precio por m² construido se establece en 3,81 € IVA excluido, para un local de 195 m² útiles.
- b) TERMINADO SIN USO: El precio mensual del local es de 813,00 € (IVA excluido). En este caso el precio que se establece por m² construido es de 4,17 € IVA excluido, para un local de 195 m² útiles.
- c) TERMINADO CON USO: El precio mensual del local es de 1.055,00 € (IVA excluido). 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).

6. OTROS REQUISITOS

Serán de obligado cumplimiento los siguientes puntos:

- Serán excluidas las ofertas que comprendan locales fuera de la zona establecida.
- La superficie útil del local ofertado no podrá ser inferior a 195 m².
- Serán excluidos los locales ofertados que no cumplan el CTE y sus DB que lo desarrollan, REBT, RITE y sus ITC complementarias, la Ley 31/95 de Prevención de Riesgos Laborales, con sus decretos que la desarrollan, el Decreto 293/2009 de accesibilidad, así como toda la normativa municipal de obligado cumplimiento.
- A los efectos de la presente contratación/licitación podrán concurrir inmuebles o locales comerciales/administrativos con distintas terminaciones o estados:
 - **EN BRUTO:** Inmuebles o locales con estructura en bruto necesitado de obras mayores y/o estructurales y de adecuación para su uso final e incluso de legalización de las instalaciones para su uso público.

FRANCISCO ESCABIAS GARCIA		11/06/2025	PÁGINA 7/8
VERIFICACIÓN	BndJARXG2WTBZLSZ6ZGRXG9DVPYS6G	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- **TERMINADO SIN USO:** Se hace referencia a locales o inmuebles terminados pero necesitados de obras de reforma mayores o importantes.
- **TERMINADO CON USO:** Son aquellos inmuebles o locales terminados aunque necesitados de obras menores, pequeñas adecuaciones, intervenciones arquitectónicas menores o de instalaciones técnicas para su final previsto como Oficina de Empleo.

La oferta económica que presenten los posibles arrendatarios se determinará en función de cual sea el estado del inmueble de conformidad con los criterios anteriores. No pudiéndose superar el importe base de licitación establecido para cada una de las posibles terminaciones o estados.

- En todo caso, cumplir el Pliego de Condiciones que ha de regir la licitación del contrato.

Por todo lo anteriormente indicado, por esta Coordinadora Provincial se informa de la necesidad de tramitar el expediente de referencia habida cuenta la necesidad de llevar a cabo el mencionado arrendamiento.

Granada, a la fecha que figura en el pie de firma

LA COORDINADORA PROVINCIAL
Por Suplencia artículos 109.1 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre,
de la Administración de la Junta de Andalucía y 13 de la Ley
40/2015, de 1 de octubre, de Régimen
Jurídico del Sector Público
Fdo.: Francisco Escabias García

FRANCISCO ESCABIAS GARCIA		11/06/2025	PÁGINA 8/8
VERIFICACIÓN	BndJARXG2WTBZLSZ6ZGRXG9DVPYS6G	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	