

PLIEGO DE CONDICIONES DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN, POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, PARA ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA SEDE DE LOS SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DEL CONSORCIO DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE JAÉN.

Expediente: CONTR 2025 ALQ/01-26

Título: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA SEDE DE LOS SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DEL CONSORCIO DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE JAÉN.

Localidad: JAÉN

Código CPV: 70310000-7 Servicios de alquiler o venta de edificios

Sus anexos han sido informados por Gabinete Jurídico de la Consejería de la Presidencia, Interior, Diálogo Social y Simplificación Administrativa, Servicio Jurídico Provincial de Jaén el día 22 de agosto de 2025 (nº de informe: SJP JAÉN 2025/87.)

Asimismo, ha sido sometido a informe de la Dirección General de Patrimonio (Expediente 41-25) de fecha 24 de octubre de 2025 y de la Intervención General de la Junta de Andalucía informe de fecha 11 de septiembre de 2025.

El presente Pliego de Condiciones ha sido aprobado por Resolución del Director Gerente del Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Jaén de 27 de octubre de 2025.

ÍNDICE

I. ELEMENTOS DEL CONTRATO

1. Objeto y Régimen Jurídico.
2. Duración del Contrato.
3. Presupuesto, existencia de crédito y revisión de la renta.
4. Procedimiento y forma de adjudicación.
5. Capacidad y solvencia para contratar.
6. Publicidad.

II. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

7. Presentación de las proposiciones: medio, plazo y forma de presentación de ofertas.
 - 7.1. Presentación de las proposiciones.
 - 7.2. Medio 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. Apertura sobre electrónico n.º 1. Calificación de documentos
 - 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.
 - 8.5. Acto de apertura de proposiciones del sobre electrónico n.º 3.
 - 8.6. Clasificación de las proposiciones.
 - 8.7. Adjudicación del contrato.
 - 8.8. Obras de adecuación del inmueble
9. Formalización del contrato.

III. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

10. Ejecución del contrato.
11. Régimen de pagos y gastos y factura electrónica.
12. Director Técnico.
13. Plazo de garantía.
14. Modificación del contrato.
15. Imposición de penalidades y Resolución del Contrato.
16. Derechos y obligaciones de las partes.
17. Jurisdicción y prerrogativas de la Administración.

IV. ANEXOS

ANEXO I: CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO.

ANEXO II-A: SOBRE ELECTRÓNICO N.º 1. DATOS BÁSICOS DE LA PERSONA LICITADORA

ANEXO II-B: SOBRE ELECTRÓNICO N.º 1: DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE CAPACIDAD.

ANEXO II-C: SOBRE ELECTRÓNICO N.º 1: DECLARACIÓN DE NO ESTAR INCURSO EN INCOMPATIBILIDAD PARA CONTRATAR.

ANEXO II-D: SOBRE ELECTRÓNICO N.º 1: DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE CORREO ELECTRÓNICO.

ANEXO II-E: SOBRE ELECTRÓNICO N.º 1: DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES Y EN MATERIA DE COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES.

ANEXO III-A: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA. SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL.

ANEXO III-B. SOBRE ELECTRÓNICO N.º 1: DECLARACIÓN RESPONSABLE DE SOLVENCIA TÉCNICA.

ANEXO IV. SOBRE ELECTRÓNICO N.º 2: DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR.

ANEXO V. SOBRE ELECTRÓNICO N.º 3: DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS: MODELO PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

ANEXO VI. SOBRE ELECTRÓNICO N.º 3: DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS.

ANEXO VII. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y BAREMOS DE VALORACIÓN.

ANEXO VIII. PARÁMETROS OBJETIVOS PARA CONSIDERAR UNA OFERTA ANORMAL O DESPROPORCIONADA.

ANEXO IX. DECLARACIÓN DE CONFIDENCIALIDAD.

ANEXO X: AUTORIZACIÓN PARA LA CESIÓN DE INFORMACIÓN RELATIVA A OBLIGACIONES TRIBUTARIAS CON EL ESTADO Y LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA Y A OBLIGACIONES CON LA SEGURIDAD SOCIAL EN PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN.

ANEXO XI: MODELO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

I. ELEMENTOS DEL CONTRATO

1. OBJETO Y RÉGIMEN JURÍDICO

El presente Pliego tiene por objeto establecer las cláusulas administrativas particulares del arrendamiento de un inmueble para ubicar la sede de los servicios administrativos del CONSORCIO DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE JAÉN que deberá reunir las características y condiciones de idoneidad legalmente establecidos al efecto y las contenidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas (en adelante PPT).

a.- Debe tratarse de un inmueble situado en la ciudad de Jaén, de fácil identificación, y con facilidad de acceso, con un mínimo de **192,63** metros cuadrados construidos sobre rasante.

Serán rechazadas todas las ofertas que no alcancen este mínimo de superficie.

No obstante, se podrán admitir inmuebles con superficie máxima superior a la establecida con anterioridad, sin que suponga, en ningún caso, exceder el presupuesto base de licitación aquí fijado.

b.- Se valorará su ubicación dentro del núcleo urbano de Jaén capital: Será valorada la localización del inmueble próxima a las paradas de la línea del tranvía metropolitano de Jaén con un radio máximo de acción de 200 metros, así como de la Estación de autobuses con un radio de acción máximo de 300 metros.

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

- 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).
- En cuanto a sus efectos y extinción, por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) y demás disposiciones de Derecho Privado que sean de aplicación.

La naturaleza jurídica es, portanto, la de contrato patrimonial que se rige por su legislación específica.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 26.2 de la LCSP “Los contratos privados que celebren las Administraciones Públicas se registrarán, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por las Secciones 1.ª y 2.ª del Capítulo I del Título I del Libro Segundo de la presente Ley 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. En lo que respecta a su efectos, modificación y extinción, estos contratos se registrarán por el derecho privado”.

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

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

El contrato a que se refiere el presente pliego tiene por objeto el arrendamiento de un inmueble destinado a sede administrativa del Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Jaén, debiendo seguirse a tal efecto las instrucciones recogidas en la Resolución de 10 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Patrimonio por la que se dictan Instrucciones en materia de arrendamientos.

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 o arrendadores de la obligación de su cumplimiento.

2. DURACIÓN DEL CONTRATO

2.1.- El tiempo de vigencia del contrato se establece en CUATRO (4) años, prorrogable anualmente y comenzando a regir desde la formalización o desde la fecha de la efectiva ocupación de acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas.

2.2.- Finalizado el plazo pactado para la duración del contrato, el arrendamiento podrá prorrogarse por periodos anuales.

Se establece un plazo de preaviso para la denuncia del contrato de 3 meses respecto de la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas.

La prórroga se llevará a efecto mediante un acto expreso de la Administración y estará condicionada a la previa fiscalización del gasto correspondiente con anterioridad al cumplimiento del plazo de vigencia inicial o de su anterior prórroga, así como al previo informe favorable de la Dirección General de Patrimonio conforme a lo dispuesto en el artículo 84.2 de la ley 4/1986, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en los términos recogidos en la Resolución de 10 de noviembre de 2022, de dicha Dirección General por la que se dictan Instrucciones en materia de arrendamientos.

La Administración, en calidad de arrendataria, podrá desistir unilateralmente del contrato de arrendamiento, sin que ello dé lugar al pago de indemnización alguna a la parte arrendadora, siempre que haya transcurrido un plazo mínimo de seis meses desde la formalización del contrato y se notifique dicho desistimiento con una antelación mínima de treinta días naturales.

Esta facultad de desistimiento anticipado se pacta expresamente entre las partes, en el marco de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda, al amparo de lo previsto en el artículo 4.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, sin perjuicio de lo establecido con carácter supletorio en dicha norma.

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

El precio máximo a pagar por el arrendamiento de la finca total será de **10,04** euros (IVA excluido) por metro cuadrado construido al mes, siendo la superficie estimada construida de **192,63 m²**, lo que supone una renta mensual de **1.934,01** euros/mes (IVA excluido) y anual de **23.208,12** euros/año (IVA excluido). No procederá en ningún caso un aumento en el precio en el caso de ofertarse inmuebles con una superficie mayor de metros cuadrados construidos.

El presupuesto de licitación, en función de la duración inicial fijada para este contrato de cuatro (4 años) asciende a la cantidad total de **92.832,48** euros, IVA excluido. El IVA (del 21%) asciende a **19.494,84** euros. El importe total de licitación, IVA incluido, asciende a **112.327,32** euros.

El presupuesto de licitación, IVA excluido, incluye tanto el precio de arrendamiento, así como el coste total de adecuación y adaptación, en su caso, de las dependencias del inmueble oferta a las necesidades técnicas (alta y puesta a punto de instalaciones, equipos y suministros) y físicas (divisiones, arreglos para ubicar los medios humanos, informáticos y materiales en relación a superficies útiles demandadas, en el plazo de dos (2) meses desde la firma del contrato.

En el supuesto de resultar necesario realizar obras de adecuación y adaptación, será por cuenta del licitador que resulte adjudicatario, sin que proceda ninguna contraprestación por la administración.

En caso de que sean necesarias las obras de adecuación del local, se redactará por la empresa licitadora el correspondiente documento técnico desglosando las actuaciones a realizar, partidas, unidades, precios, calidades, instalaciones, así como el periodo máximo de ejecución previsto que no podrá superar el plazo antes indicado, todo ello verificado y aprobado por técnico de la administración.

El precio del contrato será el que resulte de la adjudicación del mismo e incluirá, como partida independiente, el Impuesto sobre el Valor Añadido.

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

El precio del contrato se abonará con cargo a las siguientes posiciones presupuestarias y anualidades:

Anualidad	Posición presupuestaria	Importe (IVA excluido)
2026	1744010000 G/51B/20200/00 01	23.208,12 euros
2027	1744010000 G/51B/20200/00 01	23.208,12 euros
2028	1744010000 G/51B/20200/00 01	23.208,12 euros
2029	1744010000 G/51B/20200/00 01	23.208,12 euros
		92.832,48 euros

A este respecto, existe el crédito preciso para atender las obligaciones económicas que se deriven para la Administración del contrato a que se refiere el presente Pliego.

Las anualidades indicadas serán reajustadas en función del plazo real de ejecución, como consecuencia de posibles circunstancias sobrevenidas y debidamente justificadas durante la tramitación de la licitación y adjudicación del presente contrato o hasta la efectiva puesta a disposición del inmueble ofertado por el adjudicatario, conforme a las exigencias contenidas en el pliego de prescripciones técnicas.

Se prevén revisiones anuales de la renta en el Anexo I, a partir del primer año de contrato.

De acuerdo con el artículo 4.6 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, el índice de referencia para la revisión de la renta será 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 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 la 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.

A tal efecto, la parte arrendadora notificará a la parte arrendataria por correo certificado con acuse de recibo o por medio electrónicos, el resultado de la actualización, acompañando fotocopia de la certificación expedida por el Instituto Nacional de Estadística sobre variaciones en el periodo anual objeto de revisión.

4. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN

El contrato privado de arrendamiento se adjudicará mediante procedimiento abierto. En el anexo I se indicará la forma de tramitación del expediente.

El contrato de arrendamiento se adjudicará atendiendo a los principios de publicidad y concurrencia, de conformidad con lo previsto en los artículos 84.2 de la vigente Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma y 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 Andaluza y de los arts. 131 y siguientes de la LCSP. Todo ello de conformidad con lo previsto en la Resolución de 10 de noviembre de 2022 de la Dirección General de Patrimonio (o la Resolución que esté vigente en el momento de publicar el [PC](#)), por la que se dictan Instrucciones en materia de arrendamientos.

Resultarán de aplicación los principios de la LCSP con carácter subsidiario en defecto de las anteriores y con el objeto de resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

5. CAPACIDAD Y SOLVENCIA PARA CONTRATAR

5.1. Aptitud y Capacidad

Están facultadas para contratar las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar de acuerdo con lo previsto en el Código Civil y no estén incurso en alguna de las prohibiciones de contratar que señala el artículo 71 de la LCSP y tengan la disponibilidad del bien cuyo arrendamiento se oferta.

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.

5.2. Solvencia

Para celebrar el contrato, el empresario deberá acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia técnica o profesional que se especifican en este Pliego en los anexos III-A y III-B, y aportar, asimismo, la documentación requerida para acreditar las mismas.

El arrendador deberá disponer de los medios materiales y, en su caso, personales necesarios para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, en especial aquellas relacionadas con el mantenimiento y conservación del inmueble en condiciones aptas para el uso pactado. No obstante, al tratarse de un contrato de arrendamiento de inmueble, no se exigirá la identificación del personal técnico, ni la presentación de cualificaciones profesionales específicas.

6. PUBLICIDAD

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 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.

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.

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

7.1. Presentación de las proposiciones

La presentación de la proposición supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones de este pliego y del pliego de prescripciones técnicas, sin salvedad o reserva alguna.

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

7.2. Medio y plazo de presentación de las proposiciones

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

En todo caso, el plazo de presentación no será inferior a 15 días hábiles ni superior a 2 meses, de conformidad con lo establecido en el artículo 157 del Reglamento General de la Ley de Contratos del Sector Público de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Las proposiciones deberán dirigirse al órgano de contratación del Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Jaén, mediante su presentación a través del citado portal electrónico de licitaciones.

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

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>

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”.

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

Las personas licitadoras deberán confeccionar y presentar tres sobres electrónicos, señalados con los números 1, 2 y 3, a través de SiREC-Portal de licitación electrónica. Previamente a su presentación, se procederá a la validación de su contenido mediante un proceso de firma electrónica que garantice su integridad y confidencialidad.

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

7.3.1. Sobre electrónico nº 1. Documentación acreditativa de los requisitos previos.

Los documentos a incorporar en el sobre electrónico n.º 1 se aportarán conforme a las indicaciones que constan en el Manual de servicios de licitación electrónica SiREC-Portal de Licitación Electrónica.

En este sobre se incluirá la documentación especificada en los anexos II-A, II-B, II-C, II-D, II-E, y III-B del presente pliego, así como la documentación indicada en el Anexo III-A.

Así mismo, el licitador deberá aportar una declaración responsable relativa a las características del inmueble, en la que se señale que el inmueble cumple con las previsiones que se relacionan, establecidas en el PPT y en la cláusula 1 de este PC:

Tratarse de un inmueble situado en la ciudad de Jaén, de fácil identificación, y con facilidad de acceso, con un mínimo de **192,63** metros cuadrados construidos sobre rasante.

Serán rechazadas todas las ofertas que no alcancen este mínimo de superficie.

Se considera requisito para ser admitido a la licitación que el inmueble ofertado cumpla con estas previsiones, y con cualesquiera otras que se establezcan en el PPT. Serán excluidas, en cualquier momento, aquellas ofertas respecto a las cuales se compruebe por cualquier medio, que no cumplen con dicho requisito.

7.3.2. Sobre electrónico nº 2: Documentación relativa a los criterios de adjudicación valorados mediante un juicio de valor.

En este sobre se incluirá la documentación especificada en el Anexo IV del presente pliego.

7.3.3. Sobre electrónico nº 3: Documentación relativa a los criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas.

En este sobre se incluirá la documentación indicada en el anexo V del presente pliego entre la que deberá encontrarse, en todo caso, la proposición económica. Así como en su caso, la indicada en el Anexo VI.

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

Se designará un comité de personas expertas o 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. Apertura del sobre electrónico nº 1. Calificación de documentos

Reunida la Mesa de Contratación en el día y hora señalados, la presidencia ordenará la apertura del sobre electrónico nº 1. A continuación, la Mesa calificará la documentación recibida. Si observase defectos u omisiones subsanables en la documentación del sobre electrónico nº 1, lo comunicará por medios electrónicos a través de SiREC-Portal de licitación electrónica y lo hará público a través del perfil del 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 de Contratación para adoptar el oportuno acuerdo sobre la admisión definitiva de las personas licitadoras.

8.4. Apertura sobre electrónico nº 2. 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 indicará el resultado de la calificación de los documentos presentados, con expresión de las proposiciones admitidas, de las rechazadas y causa o causas de inadmisión de estas últimas, procediendo, en su caso, a la apertura del sobre electrónico nº 2 de las personas licitadoras admitidas. El día señalado para la celebración de dicho acto público se publicará en el perfil del contratante del órgano de contratación.

Posteriormente la Mesa de adjudicación remitirá al Comité de Expertos definido en el Anexo I por medios electrónicos la documentación del citado sobre, a fin de que por éste se realice la valoración de los criterios de adjudicación cuya ponderación dependa de un juicio de valor.

Los miembros del Comité de Expertos realizarán una visita al inmueble ofertado a fin de examinar y comprobar los datos de la proposición. Una vez realizado el estudio de las distintas ofertas según los criterios indicados, elaborará un informe motivado en el que se expresará la valoración y evaluación obtenida por los licitadores en cada uno de los criterios cuya cuantificación dependa de un juicio de valor y clasificará las proposiciones presentadas por orden decreciente. Este informe, junto con la documentación, se elevará a la Mesa de Contratación.

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

Por la presidencia de la Mesa de Contratación, en el día y hora señalados en el anuncio de licitación y en el perfil de contratante del órgano de contratación se procederá a manifestar el resultado de la ponderación asignada a los criterios dependientes de un juicio de valor.

Cuando un licitador no alcance los umbrales mínimos de puntuación establecidos en el anexo VII, no podrá continuar en el procedimiento de contratación.

A continuación, se realizará la apertura del sobre electrónico nº 3, de aquellas empresas que continúen en el procedimiento.

Serán excluidas las proposiciones cuyo importe supere el precio máximo del contrato, presupuesto de licitación, o precio máximo mensual del contrato, especificado en Anexo I, independientemente de la superficie del inmueble ofertado, incluso en el caso de que éste supere ampliamente la superficie requerida.

En el anexo VIII se deberán incluir los parámetros objetivos que permitan identificar los casos en los que una oferta se considere anormalmente baja. En tal caso, se deberá dar audiencia por medios electrónicos a la persona licitadora para que justifique la viabilidad de su oferta de acuerdo con lo establecido en el artículo 149 de la LCSP, y solicitar el asesoramiento técnico del servicio correspondiente. La Mesa de Contratación evaluará toda la información y documentación proporcionada por la persona licitadora a través del SiREC-Portal de licitación electrónica en plazo y elevará de forma motivada la correspondiente propuesta de aceptación o rechazo al órgano de contratación. Si el órgano de contratación, considerando la justificación efectuada por la persona licitadora y los informes técnicos, estimase que la información recabada no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios, o de costes, o cualquier otro parámetro en base al cual se haya definido la anormalidad de la oferta y que, por lo tanto, la oferta no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales, la excluirá de la clasificación prevista en el apartado siguiente.

En general se rechazarán las ofertas incursas en presunción de anormalidad si están basadas en hipótesis o prácticas inadecuadas desde una perspectiva técnica, económica, o porque vulneran la normativa sobre subcontratación o no cumplen las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral, nacional o internacional, incluyendo el incumplimiento de los convenios colectivos sectoriales vigentes, en aplicación de lo establecido en el artículo 201 de la LCSP.

En el caso que la persona licitadora reflejará en la documentación del sobre número 3, referencia o documentación que deba incluirse en el sobre número 2, ésta no será valorada en ningún caso.

En el caso que la persona licitadora procediera a una retirada injustificada de la proposición, procederá la imposición de una penalización, cuya cuantía se establece en un 3% del presupuesto de licitación.

Tendrán la consideración de retirada injustificada de la proposición:

- 1) De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado de la documentación previa a la adjudicación.
- 2) Si alguna persona candidata o licitadora retira su proposición injustificadamente antes de la adjudicación.
- 3) En el caso de ofertas consideradas anormalmente bajas, la falta de contestación a la solicitud de información o el reconocimiento por parte de la persona licitadora de que su proposición adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable.

8.6. Clasificación de las proposiciones

La Mesa de Contratación, clasificará por orden decreciente las proposiciones presentadas 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.

En el caso de que dos o más proposiciones se encuentren igualadas, como las más ventajosas desde el punto de vista de los criterios que sirven de base para la adjudicación, tendrán preferencia, siempre que hayan presentado la documentación acreditativa, cualesquiera de las siguientes empresas, siguiendo el orden de los siguientes criterios:

- 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.
- b) Las empresas que tengan la marca de excelencia o desarrollen otras medidas destinadas a lograr la igualdad de oportunidades, cuenten con protocolo de acoso sexual y por razón de sexo, así como que las medidas de igualdad aplicadas permanezcan en el tiempo y mantengan la efectividad, de acuerdo con las condiciones que reglamentariamente se establezcan, conforme a 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 (en adelante, Ley 8/2017), y de conformidad con la Ley 12/2007.
- 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 entidades sin ánimo de lucro, cuando se trate de la adjudicación de contratos relativos a prestaciones de carácter social o asistencial, con personalidad jurídica, siempre que su finalidad o actividad tenga relación directa con el objeto del contrato, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales y figuren inscritas en el correspondiente registro oficial.

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.

En la aplicación de las preferencias tendrá prioridad la proposición de la empresa que reúna un mayor número de las características señaladas.

Si aun así persistiera la igualdad entre las proposiciones, o si ninguna de las personas o empresas tiene preferencia conforme al párrafo anterior, se considerará como la oferta económicamente más ventajosa aquella que obtenga una mayor puntuación en el criterio de adjudicación que tenga mayor peso en la ponderación de los mismos, prevaleciendo, en caso de empate en la ponderación, los criterios evaluables de forma automática sobre los que dependen de un juicio de valor. Y en el caso de que continuara la igualdad, 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.

- 1.** Una vez aceptada la propuesta 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 10 días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación que se detalla a continuación:

La persona licitadora que haya presentado la mejor oferta 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, de 1 de octubre. En todo caso la persona licitadora será responsable de la veracidad de los documentos que presente.

- 2.** La documentación a presentar será la siguiente:

a. DOCUMENTOS ACREDITATIVOS DE LA PERSONALIDAD Y CAPACIDAD DE LA PERSONA LICITADORA.

- i. La capacidad de obrar de las empresarias o empresarios que fueren personas jurídicas se acreditará mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro Público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.
- ii. Las personas licitadoras individuales presentarán copia compulsada, notarial o administrativamente, del Documento Nacional de Identidad o, en su caso, el documento que haga sus veces.
- iii. La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea se acreditará por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, de acuerdo con lo establecido en el anexo I del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- iv. Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

b. DOCUMENTOS ACREDITATIVOS DE LA REPRESENTACIÓN.

Las personas que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otra presentarán poder de representación, bastantado por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía.

Si la licitadora fuera persona jurídica, el poder general deberá figurar inscrito, en su caso, en el Registro Mercantil. Si se trata de un poder especial para un acto concreto no será necesario el requisito de su previa inscripción en el Registro Mercantil.

Igualmente, la persona con poder bastante a efectos de representación deberá acompañar copia compulsada, notarial o administrativamente, de su Documento Nacional de Identidad o, en su caso, el documento que haga sus veces.

c. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

- 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, o bien autorización para recabar esta información por parte del órgano de contratación conforme al modelo indicado en el Anexo X. 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, o bien autorización para recabar esta información por parte del órgano de contratación conforme al modelo indicado en el Anexo X.

d. OBLIGACIONES CON LA SEGURIDAD SOCIAL

- 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 o bien autorización para recabar esta información por parte del órgano de contratación conforme al modelo indicado en el Anexo X.

e. IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Si la persona licitadora se hubiera dado de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas en el ejercicio corriente, deberá presentar justificante de estar dada de alta en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato del citado impuesto. En caso de que se hubiera dado de alta en otro ejercicio, deberá presentar el justificante de pago del último recibo.

En ambos supuestos se acompañará una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

En caso de estar exenta de este impuesto presentarán declaración justificativa al respecto.

f. EMPRESAS EXTRANJERAS.

Las empresas extranjeras aportarán declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.

g. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

Documentos o justificantes necesarios que acrediten la disponibilidad que el oferente tiene sobre el bien que oferta:

- Certificación acreditativa de estar al corriente en el abono del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), o en su caso, copia del último recibo.
- Compromiso de dedicación de los medios personales o materiales suficientes para la ejecución para las tareas exigidas por la LAU de mantenimiento y conservación como arrendador del inmueble, mediante medios propios o contratados con otras empresas suficiente para ejecutar las actuaciones de mantenimiento y conservación conforme PPT.

h. GARANTÍA DEFINITIVA.

Como se justifica en el Anexo I se exime a la entidad adjudicataria de prestar garantía definitiva, sin perjuicio de las responsabilidades que con arreglo a derecho se le pudieran exigir al arrendador.

- 3.No obstante, cuando la empresa no esté obligada a presentar las declaraciones o documentos indicados en el presente pliego, se acreditará esta circunstancia mediante declaración responsable.

Presentada la documentación a través de SiREC-Portal de licitación electrónica, la Mesa de contratación procederá a 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.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que la persona licitadora ha retirado su oferta, procediéndose a exigirle el importe del 3% del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía provisional, si se hubiera constituido, sin perjuicio de lo establecido en la letra a) del apartado 2 del artículo 71 de la LCSP, de conformidad con lo previsto en el artículo 150.2 del citado texto legal.

En el supuesto señalado en el párrafo anterior, se procederá a solicitar la misma documentación a la licitadora siguiente por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas, y así se procederá sucesivamente hasta que se presente correctamente la documentación exigida.

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 personas licitadoras y 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 a las personas interesadas en el procedimiento interponer recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación.

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 del sobre electrónico n.º 3.

Los plazos indicados en los párrafos anteriores se ampliarán en quince días hábiles cuando se hubiere identificado una o varias ofertas incursas en presunción de anormalidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 149.4 de la LCSP.

Si la proposición se contuviera en más de un sobre electrónico, de tal forma que éstos deban abrirse en varios actos independientes, el plazo anterior se computará desde el primer acto de apertura del sobre electrónico que contenga una parte de la proposición.

El órgano de contratación podrá, siempre antes de proceder a la formalización, decidir no adjudicar o celebrar el 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. En ambos casos, se compensará a las personas licitadoras en la cantidad que, en su caso, se indique en el anexo I. En el caso de que no se establezca cantidad, para el cálculo de la compensación se utilizarán los criterios de valoración empleados para la responsabilidad patrimonial de la Administración, a través de los trámites del procedimiento administrativo común.

8.9 Obras de adecuación del inmueble

Si el inmueble no contara con la distribución requerida, el arrendador y por una sola vez, deberá acometer las obras de reforma necesarias que permitan la adaptación del inmueble a las necesidades planteadas. Estas reformas deben contar previamente con el informe favorable del técnico designado por el Órgano de contratación.

Las obras necesarias de adecuación deberán ser ejecutadas en un plazo que no podrá ser superior a dos meses, desde la firma del contrato, quedando exenta la arrendataria de abonar la renta correspondiente al periodo de duración de las obras.

9. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

Antes de la formalización del contrato se procederá a la previa fiscalización del compromiso del gasto por la Intervención. En el 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.

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. La formalización del contrato se publicará en el perfil de contratante del órgano de contratación.

El contrato se formalizará, por medios electrónicos, en documento administrativo, conforme el Anexo XI, que se ajuste con exactitud a las condiciones de la licitación, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público. El adjudicatario deberá elevar el contrato a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos.

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.

La formalización del contrato deberá efectuarse no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquél en que se realice la notificación de la adjudicación a las personas licitadoras en la forma prevista en el artículo 151.2 de la LCSP.

Cuando por causas imputables al adjudicatario no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la resolución del mismo, así como imponer una penalización, que no podrá ser superior a un 3% del presupuesto del contrato.

Simultáneamente con la firma electrónica del contrato, deberá ser firmado electrónicamente por la adjudicataria el Pliego de Condiciones, el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares y demás documentos integrantes del contrato.

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.

Con posterioridad a la formalización del contrato se iniciarán los trámites oportunos a efectos de la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo previsto en el art. 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas. Esta inscripción es obligatoria y a costa del arrendador, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Cláusula 18 de este [PC](#).

También, el arrendador, deberá justificar la suscripción de póliza de seguro de responsabilidad civil multirriesgo con cobertura suficiente del continente del bien inmueble arrendado. Para ello deberá aportar certificación o copia del contrato de seguro y justificación del último recibo pagado, que acredite al licitador como tomador de una póliza de seguro que cubra los posibles daños materiales del inmueble (sólo continente).

Asimismo, si al presentar la documentación técnica el licitador únicamente aportó el resguardo acreditativo de haberla solicitado o declaración al respecto, deberá añadir la siguiente documentación:

- 1.** El Certificado de seguridad y solidez del inmueble para el uso requerido, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- 2.** La Calificación Urbanística para uso administrativo, mediante 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.
- 3.** La Licencia de Ocupación del inmueble para el uso requerido, emitida por el Ayuntamiento de Jaén para aquellos casos donde se aportó Declaración responsable.

III. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

10. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El contrato deberá cumplirse a tenor de sus cláusulas, sin perjuicio de las prerrogativas establecidas por la legislación a favor del órgano de contratación.

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 sus prórrogas, las obras e instalaciones de acondicionamiento y adecuación que sean necesarias para el mejor cumplimiento de los servicios que se instalen, bastando su comunicación posterior al arrendador. Dichas obras no podrán afectar a los elementos comunes del inmueble, ni debilitar la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción. Quedan incluidas en este consentimiento las obras a que se refiere el art. 23 de la LAU.

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

Durante la vigencia del contrato será a cargo del arrendador todos los arreglos necesarios del inmueble, sin elevar la renta, para mantener y conservarlo "en condiciones de habitabilidad" para uso distinto al de vivienda, de acuerdo al artículo 21 LAU y con lo previsto en el PPT, a excepción solamente del mantenimiento y reparación de los elementos que por su uso diario corresponda al arrendatario o de aquellas reparaciones que como consecuencia de un mal uso sean imputables a este último.

El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento según artículo 22 de la LAU. No obstante, cuando la ejecución en el inmueble arrendado de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente lo hagan inhabitable, tendrá el arrendatario la opción de suspender el contrato o de desistir del mismo, sin indemnización alguna según artículo 26 de la LAU.

En caso de venta del inmueble arrendado, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma según artículo 31 LAU.

Se exceptúa expresamente, y por tanto, el arrendador renunciará a la elevación de renta por mejoras que se establece en el art. 19 de la LAU. así como, a aquellos supuestos recogidos en los artículos 23 y 32.2 de la citada Ley de Arrendamientos Urbanos.

Al concluir el contrato, la entrega del inmueble arrendado se hará en las condiciones previstas en el PPT, donde el arrendatario estará obligado a reparar y subsanar aquellos desperfectos encontrados que vayan “más allá del uso normal” (reponiendo las cosas al estado anterior o conservando la modificación autorizada) dejando el inmueble arrendado en buen estado para su entrega salvo el desgaste propio del uso.

11. RÉGIMEN DE PAGOS Y GASTOS Y FACTURA ELECTRÓNICA

El precio del contrato será el importe de adjudicación. Con independencia de la fecha de la firma del contrato no se abonará la primera mensualidad mientras no se ponga el inmueble a disposición de la Administración, lo que implica tener terminadas las obras de adecuación necesarias, y gestionados los permisos y licencias necesarios para su ocupación.

El importe mensual del contrato, se abonará por meses naturales vencidos, previa presentación de la correspondiente factura, debiendo ser repercutido como partida independiente el Impuesto sobre el Valor Añadido en el documento que se presente para el cobro, sin que el importe global contratado experimente incremento alguno. En los supuestos de duración inferior a la mensual, se prorrateará dicho importe en función de los días de vigencia del contrato.

Las personas contratistas podrán ceder el derecho de cobro frente a la Administración conforme a derecho, según requisitos y procedimiento descritos en el artículo 200 LCSP. Las cesiones anteriores al nacimiento de la relación jurídica de la que deriva el derecho de cobro no producirán efectos frente a la Administración. En todo caso, la Administración podrá oponer frente al cesionario todas las excepciones causales derivadas de la relación contractual.

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 algunas de las entidades relacionadas en el artº 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 €. 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 artº 4 y siempre que previamente hayan presentado al menos una factura electrónica en el Punto General de Entrada de Facturas Electrónicas, dirigidas a cualquiera de las entidades relacionadas en los puntos a), b), c) y d) del artº 2.1 de la citada Orden. En cualquiera de los demás casos, la presentación de factura electrónica será potestativa para el arrendador.

La factura debe contener los datos correspondientes al órgano de contratación (órgano gestor), al órgano de destino (unidad tramitadora) y al centro contable (oficina contable) con sus respectivas codificaciones recogidas en el Directorio de Unidades Administrativas vigente en cada momento para la Administración de la Junta de Andalucía, tal y como se indica en el anexo I de este Pliego.

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 a la persona 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, la persona 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.

En todo caso, si la persona 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. Asimismo, si se produjera demora en el pago del saldo de liquidación, la persona contratista tendrá derecho a percibir los intereses de demora y la indemnización por los costes de cobro en los términos previstos en la citada Ley 3/2004.

Será por cuenta del arrendatario y no podrá incluirse en el precio del contrato el abono de los consumos de los diferentes suministros de agua, electricidad, etc. que sean individualizados para el inmueble arrendado, así como los gastos derivados de la contratación de los mismos.

Serán a cargo exclusivo del arrendador y no podrá incluirse en el precio del contrato, la participación en los gastos extraordinarios del inmueble objeto del contrato que pudieran producirse durante la vigencia del contrato y en sus prórrogas, gastos que, en su caso, serán satisfechos directamente por éste a la Comunidad de Propietarios. Asimismo, serán a su cargo todos los gastos a que dé lugar o que se deriven del contrato, así como los impuestos, en particular el Impuesto sobre Bienes inmuebles, las contribuciones especiales y los arbitrios que graven la propiedad del inmueble.

En cuanto a los gastos de conservación, será también por cuenta del arrendador, sin derecho a elevar por ello la renta, los costes de todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en condiciones de servir al uso convenido. La parte arrendataria únicamente vendrá obligada a sufragar aquellas reparaciones por el desgaste y uso cotidiano de elementos que se utilicen diariamente o de aquellos daños que se causen en la propiedad por dolo o negligencia.

12. PLAZO DE GARANTÍA.

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

13. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

En base al principio de autonomía de la voluntad de las partes contratantes, se podrán establecer nuevos pactos, cláusulas o condiciones, que éstas tengan por convenientes.

La LCSP establece en su artículo 26.2 que los contratos privados que celebren las Administraciones Públicas se registrarán, en cuanto a sus efectos, modificación y extinción por el derecho privado, por lo que resultara de aplicación el principio de libertad de pactos, sin perjuicio de las causas de modificación convencionales que al efecto se quieran incluir.

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

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

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

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 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.

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.

Además, el contrato podrá ser modificado en los siguientes términos:

- a) La incorporación de edificios anejos o próximos al inmueble objeto de arrendamiento y propiedad del adjudicatario del contrato, por la creación de nuevas unidades administrativas u órganos administrativos.

- b) La ampliación de zonas en el inmueble derivado de la puesta en marcha de nuevas dependencias u órganos administrativos.
- c) Cuando la modificación responda a necesidades de interés público.
- d) En estos casos la modificación del contrato se realizará utilizando los mismos precios unitarios que estén en vigor, tomando como referencia el precio de adjudicación dividido entre el número global de metros construidos del inmueble objeto del contrato.

En todo caso, deberá incorporarse al expediente de modificación del contrato de arrendamiento, con carácter previo, la autorización de la Dirección General de Patrimonio en los términos recogidos en la Resolución de 10 de noviembre de 2022, del dicha Dirección General por la que se dictan Instrucciones en materia de arrendamientos. Y si la modificación supone la asunción de nuevas obligaciones de contenido económico, también se deberá tramitar el correspondiente expediente de gasto público.

14. IMPOSICIÓN DE PENALIDADES Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Si una vez adjudicado el contrato, el adjudicatario no cumpliera con la obligación de formalizar el contrato por causas imputables a la parte arrendadora, se aplicarán penalidades por importe del 1% del importe mensual, sobre el presupuesto de adjudicación, por cada día de retraso, hasta su efectivo cumplimiento. Dicha penalidad se limitará a 15 días naturales, ya que si no se formaliza en ese plazo el contrato se resolverá.

Para el supuesto que el adjudicatario no cumpliera el plazo ofertado de puesta a disposición del inmueble adaptado por causas imputables al mismo, se aplicarán penalidades por demora en la cuantía del 2% sobre el presupuesto de licitación por cada mes de demora. Se entenderán como causas imputables al adjudicatario todas aquellas que tengan relación con cualquiera de las fases de redacción de documentación para la solicitud de la licencia de obras, ejecución de la obra de adecuación, incluido el suministro de materiales, y presentación de la documentación para la licencia de ocupación.

En caso de que la demora en la puesta disposición superase los 3 meses, la Administración podrá optar por resolver el contrato o por tomar posesión del inmueble, haciéndose cargo de la finalización de la obra. En este último supuesto, no se abonará ninguna renta hasta que la obra quede finalizada, momento en el que se abonará el importe del alquiler mensual menos el importe de las penalidades aplicadas y menos el importe de la obra llevada a cabo por la Administración para terminar la adaptación del inmueble.

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. En todo caso, la constitución en mora del contratista no requerirá interpelación previa por parte del órgano de contratación.

Son causas específicas de resolución del contrato:

- a. Se procederá a la resolución anticipada del contrato, sin derecho a ninguna indemnización, en el caso que se disponga de inmuebles propios por parte de la Administración donde desarrollar la actividad, o cualquier otra circunstancia que conlleve la desaparición de la necesidad del arrendamiento.
- b. Según lo dispuesto en el apartado 2 de la Disposición adicional cuarta de la Ley 3/2012, de 21 de septiembre, de Medidas Fiscales, Administrativas, Laborales y en materia de Hacienda Pública para el reequilibrio económico-financiero de la Junta de Andalucía y a los efectos del artículo 211 h) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, será causa de resolución del presente contrato la aplicación de medidas de estabilidad presupuestaria, acordadas por los órganos de gobierno o legislativos competentes, que provoquen la reducción de la financiación prevista en el documento contractual, en un porcentaje igual o superior al 20%.
- c. La no puesta a disposición de la Administración del inmueble en las condiciones ofertadas, de acuerdo con el PPT, en el tiempo establecido que conllevaría, además de la imposición de penalidades previstas en esta cláusula, la posible compensación de daños y perjuicios ocasionados a la Administración, de conformidad con lo dispuesto en los apartados anteriores.
- d. La no formalización del contrato por causas imputables al contratista, cuando transcurran, al menos, quince días naturales desde su adjudicación con conocimiento de la parte arrendadora, sin perjuicio de la imposición de las penalidades establecidas en esta cláusula.

En el segundo supuesto, el arrendador tendrá derecho a la indemnización prevista en el art. 11 de la LAU.

Todo ello sin perjuicio de las causas de resolución del contrato de arrendamiento fijadas por la legislación vigente con carácter general.

En aquellos casos en los que se entienda necesaria la rescisión de un contrato de arrendamiento vigente de inmuebles destinados a sede administrativa, deberá incorporarse al expediente, con carácter previo la autorización de la Dirección General de Patrimonio en los términos recogidos en la Resolución de 10 de noviembre de 2022, de dicha Dirección General por la que se dictan Instrucciones en materia de arrendamientos.

15. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

15.1. De la Administración (arrendatario):

- Deber de 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 inmueble arrendado, así como los gastos derivados de la contratación de los mismos.
- Deber de devolver el inmueble, al concluir el arrendamiento, tal como lo recibió salvo lo que se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.
- Imponer al arrendador las penalidades previstas por cumplimiento defectuoso y el deber de indemnizarlo en los casos de resolución anticipada previstos en el presente pliego.

15.2. Del Adjudicatario (arrendador):

- Deber de poner a disposición del arrendatario el inmueble objeto del contrato en el plazo establecido en el presente pliego y de acuerdo con las condiciones del PPT.
- Percibir del arrendatario la renta estipulada de acuerdo con lo previsto en el presente pliego.
- Deber de hacer frente al mantenimiento y conservación de las condiciones del inmueble para su perfecto uso, durante la vigencia del contrato, de acuerdo con lo previsto con la LAU y a lo recogido en el PPT.
- Deber de abonar los gastos que le corresponden como propietario del inmueble (IBI, comunidad, vado, recogida de basura, etc.).
- Recibir el inmueble por parte del arrendatario, al concluir el arrendamiento, en perfectas condiciones, salvo lo que se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.
- 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 del arrendamiento.

16. JURISDICCIÓN Y PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN.

El presente contrato se registrará, en cuanto a los actos preparatorios y de adjudicación, por las reglas del Derecho Público. En consecuencia, las cuestiones litigiosas surgidas sobre dichos actos, serán resueltas por el órgano de contratación competente, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición ante el mismo órgano que los hubiera dictado (artículo 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas o directamente recurso contencioso administrativo ante la Sala competente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Conforme al artículo 47 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre de la Administración de la Junta de Andalucía: “Sin perjuicio de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 15 de la Ley 52/1997 de 27 de noviembre de Asistencia jurídica del Estado e Instituciones Públicas, para el conocimiento y resolución de los procedimientos civiles en que sean parte de 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 capitales de provincia, en Ceuta y Melilla. Esta norma se aplicará con preferencia a cualquier otra sobre competencia territorial que pudiera concurrir en el procedimiento.”

En cuanto a sus efectos y extinción, la Jurisdicción competente para conocer los defectos y extinción del contrato es la Civil. El contrato se somete en primer lugar a lo dispuesto por la voluntad de las partes; en segundo lugar, a lo dispuesto en los Títulos I, IV y V de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, Reguladora de los Arrendamientos Urbanos (LAU); a continuación por el Título III de la misma LAU; y supletoriamente por lo sostenido en el Código Civil (art. 4 Ley 29/1994).

ANEXO I: CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO

Expediente:	CONTR 2025 ALQ/01-26	Localidad: JAÉN
Objeto del contrato:	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE, POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, PARA SEDE DE LOS SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DEL CONSORCIO DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE JAÉN	
Código CPV:	70310000-7 Servicios de alquiler o venta de edificios.	
Perfil de contratante:	Plataforma de Contratación de la Junta de Andalucía: página web de la Junta de Andalucía: https://juntadeandalucia.es/temas/contratacion-publica/perfiles-licitaciones/perfiles-contratante.html	
Tramitación Electrónica:	presentación de las proposiciones a través de SiREC-Portal de Licitación Electrónica.	
Determinación del precio unitario mensual incluido IVA, gastos de comunidad, tasas e impuestos por m² construido: Precio máximo mensual por m² construido: 10,04 €/m² (sin IVA); Superficie construida estimada: 192,63 m² . Precio Total Anual (sin IVA)= 23.208,12 euros/año. Duración CUATRO (4) años x Precio Total Anual (sin IVA) = 92.832,48 euros; 112.327,32 euros (con IVA). No serán rechazadas aquellas Ofertas que excedan la superficie construida, sin que tal exceso suponga ningún coste para la Administración contratante, ni tampoco sobrepase el PBL, en cambio, si serán rechazadas todas aquellas propuestas que no lleguen a la superficie mínima construida de 192,63 m².		
Presupuesto de licitación: 92.832,48 euros (IVA excluido)	IVA: 19.494,84 euros	Total: 112.327,32 euros
En letra: (IVA excluido): Noventa y dos mil ochocientos treinta y dos euros con cuarenta y ocho céntimos.		
Régimen de Pago: Mensuales El importe mensual del contrato, que incluirá el Impuesto sobre el Valor Añadido, gastos ordinarios de la comunidad y demás tributos conforme a la legislación vigente, se abonará por meses naturales, previa presentación de la correspondiente factura. En los supuestos de duración inferior a la mensual, se prorrateará dicho importe en función de los días de vigencia del contrato.		
Anualidades (IVA excluido):		
Anualidad (2026)	23.208,12 euros.	
Anualidad (2027)	23.208,12 euros.	
Anualidad (2028)	23.208,12 euros.	
Anualidad (2029)	23.208,12 euros.	
Procedimiento de adjudicación: Abierto		
Forma tramitación: ordinaria		
Tramitación del gasto: Plurianual.		

Revisión del Precio: Si.

Se prevé revisiones anuales de la renta. La primera actualización se llevara a cabo una vez finalizado el primer año desde la formalización del contrato o la puesta a disposición del inmueble, si esta fuera posterior, tomándose como base la renta pactada de euros anuales y como modulo la variación anual experimentada por el índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), 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, o en su defecto, el índice de precios de alquiler de la vivienda del Índice de Precios al Consumo del Instituto Nacional de Estadística a nivel provincial (Disposición Transitoria en relación con el artículo 4.6 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española).

JUSTIFICACIÓN:

Se justifica económicamente un régimen de revisión periódica y predeterminada para la renta, conforme a lo señalado en el artículo 4.6 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española (norma básica según la Disposición Final 1ª citado texto legal), por la evolución actual de los precios del mercado de alquiler, por las escasas posibilidades de encontrar una amplia oferta de inmuebles que cuenten con un mínimo de 192,63 m² construidos y que sus propietarios asuman como obligatorias las posibles prórrogas anuales que acuerde la Administración. Ello supondría a priori un elevado impacto económico para cualquier licitador interesado que resultaría difícilmente asumible a lo largo del tiempo si no es previendo y asegurando revisiones anuales en la renta pactada, que en caso contrario dejaría el precio pactado significativamente muy por debajo de la evolución de los precios del mercado.

Financiación con Fondos Europeos: No.

Variación de precios en función de cumplimiento de plazos/rendimiento/penalizaciones: No.

Forma de pago: pagos parciales por mensualidades vencidas, previa presentación de la factura.

A) Si existe la obligación de presentación de la factura electrónica por parte del adjudicatario, para las entidades establecidas en el artículo 4 de la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica y creación del registro contable de facturas en el Sector Público, de acuerdo al artículo 8 de la Orden de 29 de enero de 2015, de desarrollo de dicha ley. La emisión de la electrónica debe dirigirse necesariamente a:

Punto General de entrada de facturas electrónicas en la Comunidad Autónoma de Andalucía:

<https://juntadeandalucia.e-factura.net/puef/home.htm>

Datos a incluir en la factura electrónica:

Órgano de contratación (Órgano Gestor):

Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Jaén	Código DIR3: A01023777
--	------------------------

Órgano de destino (Unidad Tramitadora):

Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Jaén	Código DIR3: A01023777
--	------------------------

Centro contable (Oficina Contable):

Intervención General	Código DIR3: A01004456
----------------------	------------------------

B) En el caso de no estar obligada la empresa a la presentación de la factura electrónica, de acuerdo con el art. 3 de la Orden CHAP de 29 de enero, deberán presentar las facturas en el Registro General de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Jaén, situado en Paseo Santa María del Valle, s/n, de Jaén capital.	
Plazo para aprobar los documentos que acrediten la conformidad de la realización del objeto del contrato: 30 días	
Plazo de ejecución: 4 (cuatro) años. El Plazo total previsto de 4 (cuatro) años, a contar desde la fecha de formalización del contrato 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 tres meses, a contar desde la fecha de formalización del contrato.	
Prórroga del contrato: Si. Finalizado el plazo pactado para la duración inicial del contrato, este podrá prorrogarse de forma expresa y convencional, por mutuo acuerdo de las partes, por periodos anuales sucesivos, hasta un máximo de 4 años adicionales), siempre que se formalice dicho acuerdo antes de la expiración del contrato vigente. En ausencia de acuerdo expreso entre las partes, el contrato se entenderá extinguido a la finalización del plazo pactado. La prórroga se llevará a efecto mediante un acto expreso de la Administración y previa tramitación y fiscalización del expediente de gasto correspondiente con anterioridad al cumplimiento del plazo de vigencia inicial o de su anterior prórroga.	
Se establece un plazo de preaviso para la denuncia del contrato de: 3 (tres) meses respecto de la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas. Con carácter previo a la tramitación de la/s misma/s, se actuará conforme a lo previsto en la Resolución de 10 de febrero de 2022, recabando informe a la Dirección General de Patrimonio. En caso de denuncia de finalización por parte de la Administración, procederá la prórroga forzosa hasta la adjudicación de un nuevo contrato.	
Sujeto a regulación armonizada: No	
Posibilidad de variantes: No.	Mejoras: Sí (valoradas mediante fórmulas Sobre electrónico n.º 3)
Plazo máximo para efectuar la adjudicación: 2 meses a contar desde la apertura del sobre electrónico n.º 3	
Importe de la penalización en caso de retirada injustificada de la proposición: 3% del presupuesto de licitación Tendrán la consideración de retirada injustificada de la proposición: 1) De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado de la documentación previa a la adjudicación; 2) Si alguna persona candidata o licitadora retira su proposición injustificadamente antes de la adjudicación; 3) En el caso de ofertas consideradas anormalmente bajas, la falta de contestación a la solicitud de información o el reconocimiento por parte de la persona licitadora de que su proposición adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable.	
Garantía Provisional: No.	
Garantía definitiva: No. JUSTIFICACIÓN: Se exime de constituir garantía definitiva, dado que por mandato legal (artículo 36.6 LAU y artículo 81.7 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, de la CC.AA de Andalucía) se priva al propietario del inmueble de poder exigir una fianza o garantía sobre el mismo, sería desproporcionado en este caso que la Administración, como arrendataria exigiera algún tipo de caución, por cuanto disfruta de su uso. Además	

considerando la naturaleza de este contrato, en el que la prestación principal de la parte arrendadora consiste en la puesta a disposición del inmueble objeto del contrato, que esta obligación cesa tras la finalización del plazo establecido y que las obligaciones propias del arrendador durante la ejecución del contrato quedan suficientemente garantizadas con los instrumentos legales que la parte arrendataria puede ejercitar durante la ejecución del contrato, se considera improcedente el establecimiento de garantía definitiva.
Único criterio de adjudicación: precio más bajo: No
Organismo técnico especializado para evaluar las ofertas: Sí. Comité de Expertos. Se constituirá un Comité de Expertos formado por dos miembros con la cualificación apropiada, que podrán pertenecer a los servicios dependientes del órgano de contratación, pero en ningún caso podrán estar adscritos al servicio proponente del contrato. Los dos miembros que compondrán el Comité de Expertos serán designados mediante Resolución del Órgano de contratación y publicada en el Perfil del Contratante con al menos 48 horas de antelación a la fecha de apertura del sobre electrónico n.º 1.
Acreditación de la documentación previa a la adjudicación mediante medios electrónicos, Informáticos o telemáticos: Sí. A través de SiREC-Portal de licitación electrónica.
Clasificación del contratista: No procede.
Posibilidad de subcontratación: No procede.
Subcontratación obligatoria: No procede.
Aportación de DNI u otro documento identificativo oficial: Sí
En caso de renuncia: 0,00 € En caso de desistimiento: 0,00 € No obstante, de haberse incurrido en gastos, los licitadores podrán reclamar a efectos de la compensación de acuerdo con los principios generales que rigen la responsabilidad patrimonial de la administración.
Penalizaciones por incumplimientos del arrendador En caso de incumplimiento por parte del arrendador de las obligaciones contractuales asumidas, especialmente las relativas al adecuado mantenimiento y conservación del inmueble conforme a lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos y en el Pliego de Prescripciones Técnicas, la Administración podrá aplicar cláusulas penales contractualmente pactadas. Estas cláusulas tendrán carácter indemnizatorio y consistirán, en su caso, en reducciones proporcionales del importe mensual del arrendamiento, en función de la entidad, duración y efectos del incumplimiento, hasta un máximo acumulado del 10 % del precio del contrato (sin IVA). Si el total acumulado de dichas reducciones alcanzara el 50 % del precio total del contrato (sin IVA), dicho incumplimiento podrá ser causa de resolución anticipada del contrato. Para la aplicación de estas cláusulas penales se recabará informe técnico y se garantizará la audiencia al arrendador. Estas medidas no tendrán carácter sancionador administrativo, sino que responderán al régimen indemnizatorio propio del contrato privado de arrendamiento.
Posibilidad de modificación del contrato: Sí. A) 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 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.

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 pueda afectar: 19,99%.

B) Además el contrato podrá ser modificado en los siguientes términos:

- 1.- La incorporación de edificios anejos o próximos al inmueble objeto de arrendamiento, y propiedad del adjudicatario del contrato, por la creación de nuevas Unidades administrativas u órganos administrativos.
- 2.- La ampliación de zonas en el inmueble derivado de la puesta en marcha de nuevas dependencias u órganos administrativos.
- 3.- Cuando la modificación responda a necesidades de interés público.

En estos casos la modificación del contrato se realizará utilizando los mismos precios unitarios que estén en vigor, tomando como referencia el precio de adjudicación dividido entre el número global de metros del inmueble objeto del contrato.

Causas de resolución del contrato: Sí.

Se procederá a la resolución anticipada del contrato, sin derecho a ninguna indemnización, en el caso que se disponga de inmuebles propios por parte de la Administración donde desarrollar la actividad de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda o cualquier otra circunstancia que conlleve la desaparición de la necesidad del arrendamiento.

Según lo dispuesto en el apartado 2 de la Disposición adicional cuarta de la Ley 3/2012, de 21 de septiembre, de Medidas Fiscales, Administrativas, Laborales y en materia de Hacienda Pública para el reequilibrio económico-financiero de la Junta de Andalucía y a los efectos del artículo 211 h) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, será causa de resolución del presente contrato la aplicación de medidas de estabilidad presupuestaria, acordadas por los órganos de gobierno o legislativos competentes, que provoquen la reducción de la financiación prevista en el documento contractual, en un porcentaje igual o superior al 20 %.

La no puesta a disposición de la Administración del inmueble en las condiciones ofertadas, de acuerdo con el PPT, en el tiempo establecido que conllevaría, además de la imposición de penalidades previstas en la cláusula 14, la posible compensación de daños y perjuicios ocasionados a la Administración, de conformidad con lo dispuesto en los apartados anteriores.

La no formalización del contrato por causas imputables al contratista, cuando transcurran, al menos, quince días naturales desde su adjudicación con conocimiento de la parte arrendadora, sin perjuicio de la imposición de las penalidades establecidas en esta cláusula.

Si las deficiencias detectadas en el inmueble contradicen gravemente la oferta técnica presentada y resultan irresolubles.

Además, constituirán causa de resolución del contrato las expresamente recogidas en la cláusula 14 del presente pliego.

ANEXO II-A

SOBRE ELECTRÓNICO N.º 1. DATOS BÁSICOS DE LA PERSONA LICITADORA

EXPEDIENTE: CONTR 2025 ALQ/01-26

TÍTULO: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE, POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, PARA SEDE DE LOS SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DEL CONSORCIO DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE JAÉN.

DATOS DE LA PERSONA LICITADORA:

Nombre/Razón social:

N.I.F.:

Dirección:

Teléfono:

Fax:

DATOS DE LA PERSONA REPRESENTANTE:

Nombre y apellidos:

Teléfono de contacto:

DATOS DE PERSONA DE CONTACTO:

Nombre y apellidos:

Teléfono de contacto:

Correo electrónico de contacto:

ANEXO II-B

SOBRE ELECTRÓNICO Nº 1.- DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE CAPACIDAD

D.

con residencia en

provincia de

calle nº

según Documento Nacional de Identidad nº

en nombre, propio o de la empresa

que representa, declara bajo su personal responsabilidad y ante el órgano gestor del contrato:

- 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 y adjudicatario si lo fuere.
- Tener plena capacidad de obrar y no estar incurso en las prohibiciones para contratar previstas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.
- Que cumple con los requisitos de solvencia técnica exigidos en este PC.
- Hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias (recibos de alta y estar al corriente del pago, o exento del mismo, del Impuesto sobre Actividades Económicas, certificaciones positivas que acrediten la no existencia de deudas con la Administración del Estado y con la Comunidad Autónoma de Andalucía) y con la Seguridad Social.
- No haber sido adjudicataria o haber participado en la elaboración de las especificaciones técnicas o de los documentos preparatorios del contrato, por sí o mediante Unión Temporal de Empresarios.

(Lugar, fecha y firma del proponente)

ANEXO II-C

SOBRE ELECTRÓNICO Nº 1.- DECLARACIÓN DE NO ESTAR INCURSO EN INCOMPATIBILIDAD PARA CONTRATAR.

D.

con residencia en

provincia de

calle nº

según Documento Nacional de Identidad nº

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 e Intereses 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 II-D

SOBRE ELECTRÓNICO N° 1: DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE CORREO ELECTRÓNICO.

D.

con residencia en

provincia de

calle n°

según Documento Nacional de Identidad n°

en nombre propio o de la empresa

a la que representa en el procedimiento de adjudicación del contrato:

Expediente: CONTR 2025 ALQ/01-26

Título: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE, POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, PARA SEDE DE LOS SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DEL CONSORCIO DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE JAÉN.

Localidad:

Declara bajo su personal responsabilidad y ante el órgano de contratación:

Que consiente que la Administración le envíe comunicaciones, en los términos establecidos en este pliego, derivadas del presente procedimiento de contratación a través de la dirección de correo electrónico (1):

Correo electrónico:

(Lugar, fecha y firma)

(1) La dirección de correo electrónico debe ser habilitada de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional decimoquinta de la LCSP y deberá coincidir con la indicada en SiREC-Portal de licitación electrónica.

ANEXO II-E

SOBRE ELECTRÓNICO N.º 1 : DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES Y EN MATERIA DE COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES

D. _____ con residencia en _____
provincia de _____ calle n.º _____
según Documento Nacional de Identidad n.º _____ en nombre propio o de la empresa
a la que representa en el procedimiento de adjudicación del contrato (1):

Expediente: CONTR 2025 ALQ/01-26

Título: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE POR PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA SEDE DE LOS SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DEL CONSORCIO DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE JAÉN

Localidad: _____

Declaro que:

1. La empresa no tiene limitada la facultad de contratar con la administración por delito o infracción administrativa muy grave en materia de seguridad y salud en el trabajo (Art. 54 de Ley 31/1995, de 8 de noviembre).
2. Cumple con las obligaciones en materia de PRL establecidas en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre y su normativa de desarrollo, en especial, el Real Decreto 171/2004, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley, en materia de coordinación de actividades empresariales.
3. Llevará a cabo las actividades propias inherentes a la PRL necesarias para la ejecución del contrato, garantizando la protección eficaz en materia de prevención de riesgos laborales a sus propios trabajadores y a terceros.
4. Cumplirá con las exigencias que se deriven del Real Decreto 171/2004, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley, en materia de coordinación de actividades empresariales, atendiendo a las demandas que en aplicación del mismo y como cumplimiento del Plan de Prevención de la Consejería, se les solicite.
5. Cuando subcontrate a otra empresa o a trabajadores autónomos para realizar trabajos en el CONSORCIO DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE JAÉN informará a la misma con suficiente antelación de este hecho y de la forma de realizar la coordinación de actividades empresariales en materia de PRL que van a utilizar entre ellas (Art. 24 de la Ley 31/1995) y exigirá a todas las subcontratas que realicen su trabajo en el citado Consorcio el cumplimiento de la normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales y a no contratar para trabajos en la misma a empresas que tengan limitada la facultad de contratar con la administración por delito o infracción administrativa muy grave en materia de seguridad y salud en el trabajo.

En _____, a ____ de _____ de 2025

Fdo. _____

ANEXO III-A
DOCUMENTACIÓN TÉCNICA. SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL

MEDIOS:

Primero. - Mediante la aportación de Documentos originales o copias auténticas/autenticadas 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.
- 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.

Segundo. - Mediante declaración responsable (**ANEXO III-B**) se acreditará que se cumplen todos los requisitos que a continuación se relacionan:

- a) Declaración expresa responsable firmada por el ofertante en la que se haga constar que no existen arrendamientos, cargas o gravámenes distintos a los que puedan constar en la certificación registral, así como el compromiso expreso de responder de cuantas reclamaciones de terceros surjan en relación con el inmueble ofertado.
- b) 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.
- c) Declaración expresa de hallarse al corriente en el pago de todos los consumos de los diferentes suministros de agua, electricidad, etc, así como compromiso de asumir todas las deudas devengadas antes de la puesta a disposición del inmueble en poder de la Administración.

Otros Requisitos:

- Compromiso de formalización y mantenimiento durante toda la vigencia del contrato, si es adjudicatario del contrato, de un seguro de responsabilidad civil multirriesgo con cobertura suficiente del continente del bien inmueble arrendado.

- Compromiso de dedicación de los medios personales o materiales suficientes para la ejecución: SI (para las tareas de mantenimiento y conservación como arrendador del inmueble exigidas por la LAU).

Se consideran medios suficientes como mínimo los siguientes:

- a) Medios propios o contratados con otras empresas suficiente para las actuaciones de mantenimiento y conservación conforme PPT.

Criterios de selección:

Para los Medios y Requisitos arriba indicados se aportará la documentación original relativa al título de propiedad y certificación actualizada de la finca relativa a cargas y gravámenes y la Declaración responsable según modelo ANEXO III-B.

No obstante, se entenderá procedente, si así lo estima la Mesa de Contratación, que, en caso de detectarse la existencia de cargas, gravámenes o cualquier otra circunstancia que pudiera impedir o dificultar la correcta ejecución del contrato, la oferta sea objeto de exclusión.

En el caso de resultar adjudicatario, deberá acreditar los citados medios y requisitos mediante documentos originales o copias auténticas/autenticadas con anterioridad a la adjudicación salvo la contratación del seguro de responsabilidad multirriesgo que se hará con anterioridad a la formalización del contrato.

ANEXO III-B
SOBRE ELECTRÓNICO N° 1: DECLARACIÓN RESPONSABLE DE SOLVENCIA TÉCNICA

D.

con residencia en

provincia de

calle n°

según Documento Nacional de Identidad n°

en nombre, propio o de la empresa

que representa, declara bajo su personal responsabilidad y ante el órgano gestor del contrato:

- Que no existen arrendamientos, cargas o gravámenes distintos a los que puedan constar en la certificación registral, así como el compromiso expreso de responder de cuantas reclamaciones de terceros surjan en relación con el inmueble ofertado.
- Que aportará una 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.
- Que declara hallarse al corriente en el pago de todos los consumos de los diferentes suministros de agua, electricidad, etc. así como compromiso de asumir todas las deudas devengadas antes de la puesta a disposición del inmueble en poder de la Administración.
- Que formalizará y mantendrá durante toda la vigencia del contrato, si es adjudicatario, de un seguro de responsabilidad civil multirriesgo con cobertura suficiente del continente del bien inmueble arrendado.
- Que se compromete a la dedicación de los medios personales o materiales suficientes para la ejecución de las tareas de mantenimiento y conservación del inmueble.

(Lugar, fecha y firma del proponente)

ANEXO IV

SOBRE ELECTRÓNICO N.º 2: DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR

La **PROPUESTA TÉCNICA** deberá ir acompañada de la documentación técnica, que deberá estar debidamente firmada conforme a las indicaciones que constan en el Manual de Servicios de Licitación Electrónica SiREC- Portal de Licitación Electrónica.

Deberá comprender con carácter de mínimo la documentación estipulada en concreto en la **Cláusula 6 del Pliego de Prescripciones Técnicas** y en general, en todo lo referido en dicho Pliego Técnico y en este Pliego.

Los criterios de adjudicación a valorar mediante un juicio de valor se establecen en el Anexo VII apartado 2 de este Pliego.

NOTA IMPORTANTE: En ningún caso la persona licitadora reflejará en la documentación del sobre número 2, referencia alguna ni documentación que deba incluirse en el sobre número 3, siendo causa de exclusión, si así lo hiciera.

ANEXO V

SOBRE ELECTRÓNICO N.º3 - DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN A VALORAR MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS.

MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

D.

con residencia en

provincia de

calle nº

según Documento Nacional de Identidad nº

enterado de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación del contrato de servicios:

Expediente: CONTR 2025 ALQ/01-26

Título: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE POR PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA SEDE DE LOS SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DEL CONSORCIO DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE JAÉN

Localidad:

Se compromete, en nombre (1) _____ a ejecutar el contrato con estricta sujeción a los requisitos exigidos, de acuerdo con las condiciones ofertadas, por la cantidad de _____ euros/m²/mes, que multiplicado por los 192,63 m² construidos requeridos, supone una renta mensual de _____ euros/mes (IVA excluido) anual de _____ euros/año (IVA excluido), y de _____ €, para este contrato de cuatro (4 años)(IVA excluido).

A esta cantidad le corresponde un IVA de euros. _____

La oferta de metros cuadrados construidos adicionales a los requeridos (192,63 m²) no tendrán repercusión económica, siendo asumida por el licitador en su integridad.

El precio ofertado se desglosa de la siguiente forma:

	Euros/ mes	Euros /anual	Euros (4 años)
Precio arrendamiento IVA excluido			
IVA correspondiente			
Precio arrendamiento IVA incluido			

(Lugar, fecha y firma del
proponente)

(1) Propio o de la empresa que representa.

ANEXO VI

SOBRE ELECTRÓNICO N.º3 - DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN A VALORAR MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS

UBICACIÓN DEL EDIFICIO

En este apartado se valorará, la localización del edificio, según el plano que se adjunta como Anexo I en el PPT.

Deberá adjuntarse la documentación acreditativa donde se delimite perfectamente desde un punto de vista físico la ubicación del edificio ofrecido.

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

Se valorará positivamente la mayor eficiencia energética de la edificación, a través de la correspondiente Certificación y Clase Energética de que disponga

Condiciones:

1)

2)

Repercusión económica: Sin repercusión económica, asumida por el licitador en su integridad.

ANEXO VII
CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y BAREMOS DE VALORACIÓN.

La adjudicación se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación basados en el principio de mejor relación calidad-precio, acorde al artículo 145 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Los criterios serán económicos y cualitativos.

Los criterios de adjudicación cuantificables de forma automática mediante fórmulas aplicables al presente contrato se valorarán hasta un máximo de 55 puntos; de ellos 26 puntos corresponderá a criterios económicos y 29 puntos a criterios de carácter cualitativo.

Los criterios de adjudicación cuantificables mediante un juicio de valor, tienen carácter cualitativo, y se valorarán hasta un máximo de 45 puntos

1.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS O DE FORMA AUTOMÁTICA (55 PUNTOS).
--

A.- Propuesta económica: (Máximo 26 puntos)

La valoración de las proposiciones económicas presentadas será la que a continuación se indica:

- Precio del arrendamiento (Máximo 26 puntos)

Procedimiento: La Puntuación máxima (26 puntos) se asignará a la mejor oferta económica (más baja) con respecto al precio de licitación de entre las ofertas admitidas, asignado la puntuación a las restantes ofertas en orden inverso proporcional a ésta (a mayor precio menor puntuación), según la siguiente fórmula

$$\text{PUNTUACIÓN} = \frac{\text{PRECIO DE LA MEJOR OFERTA}}{\text{PRECIO DE LA OFERTA A VALORAR}} \times 26 \text{ PUNTOS}$$

Aquellas ofertas que excedan el presupuesto de licitación serán excluidas.

B.- Ubicación del edificio (Máximo 18 puntos).

Este criterio de adjudicación viene motivado por cuestiones de orden organizativo y de eficiencia, para ofrecer a los ciudadanos una ubicación lo más cercana posible que facilite la realización de sus gestiones como administrados.

En este apartado se valorará, la localización del edificio dentro del núcleo urbano de Jaén capital, según el plano que se adjunta como anexo I en el PPT.

Deberá adjuntarse la documentación acreditativa donde se delimite perfectamente desde un punto de vista físico la ubicación del edificio ofrecido.

Ubicación	Puntos
Por localizarse a una distancia a pie inferior a 300 metros del perímetro de la Estación de Autobuses de Jaén y/o a una distancia a pie inferior a 200 metros de las Paradas de Tranvía: “P1 Centro” y “P2 Las Batallas”	18 puntos
Por localizarse a una distancia a pie inferior a 200 metros de las Paradas de Tranvía: “P3 La Victoria”	16 puntos
Por localizarse a una distancia a pie inferior a 200 metros de las Paradas de Tranvía: “P4 Estación Ferrocarril” y “P5 García Triviño”	12 puntos
Por localizarse a una distancia a pie inferior a 200 metros de las Paradas de Tranvía: “P6 El Valle”, y “P7 Universidad”	8 puntos
Por localizarse a una distancia a pie inferior a 200 metros de las Paradas de Tranvía: “P8 Ciudad Sanitaria”	4 puntos
Por localizarse a una distancia a pie inferior a 200 metros de las Paradas de Tranvía: “P9 Los Olivares” y “P10 Vaciacostales”	0 puntos

Cualquier local que no cumpla con una distancia inferior a la establecida en los puntos anteriormente relacionados, queda excluido de la licitación.

C.- Certificado de eficiencia energética: (De 0 a 11 puntos)

Con este criterio de adjudicación se pretende primar la eficiencia energética de los edificios. Esto se traduce en un menor gasto en energía, en un menor impacto medioambiental y en una mejor calidad de vida.

El inmueble ofertado deberá contar con el correspondiente Certificado de Eficiencia Energética en cumplimiento del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. A tal efecto deberá entregar la certificación correspondiente.

Se valorará positivamente la mayor eficiencia energética de la edificación, a través de la correspondiente Certificación y Clase Energética de que disponga. Según la clasificación energética que disponga el edificio ofertado (Desde la clase letra A mayor hasta la clase letra F mínima):

- a) Letra A: 11 puntos
- b) Letra B: 8 puntos
- c) Letra C: 6 puntos
- d) Letra D: 4 puntos
- e) Letra E: 2 puntos
- f) Letra F: 0 puntos

2.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR (45 PUNTOS).

Conforme a los valores arquitectónicos y funcionales del inmueble y características constructivas recogidos en las Cláusulas 4 y 5 del Pliego de Prescripciones Técnicas, la documentación técnica indicada en la Clausula 6 se valorará según las condiciones físicas del inmueble que hagan posible su adaptación a sede del CTMAJ, en el momento de la licitación y el grado de flexibilidad del espacio para admitir distribuciones diversas.

A estos efectos, se deberá facilitar al personal autorizado por el Órgano de Contratación, el acceso a los inmuebles que se oferten.

A.- Por disponer de una planta regular, que facilite la distribución y que permitan tender las instalaciones con facilidad. (De 0 a 23 puntos)

Criterio de puntuación: Flexibilidad del espacio: se otorga:

- 23 puntos si el local presenta distribuciones adecuadas en relación al Programa de necesidades indicado en el PPT para adaptar los puestos de trabajo.
- 15 puntos a los locales totalmente diáfanos que permiten toda distribución necesaria para adecuar los puestos de trabajo, excepto despacho de Gerencia.
- 5 puntos si el local tiene distribuciones no adecuadas, pero es posible su adecuación.
- 0 puntos si las distribuciones existentes no permiten adecuar los puestos de trabajo por sus dimensiones.

Las superficies necesarias para adecuar los puestos de trabajo necesarios se describen en el Programa de Necesidades del PPT.

B.- Por tener una disposición estructural y de crujiás que permita una fácil distribución de espacios. (De 0 a 6 puntos).

Criterio de puntuación: Amplitud de luces: Se otorga:

- 6 puntos a gran amplitud de luces entre elementos estructurales, considerando a partir de 4 m gran amplitud,
- 4 puntos, considerando entre 3,75 m y 3,99 m.
- 2 puntos, entre 3,50 m y 3,74 m
- 0 puntos en caso de menos amplitud

En caso de que existan diferentes luces estructurales en el inmueble, se considerará la media ponderada de los espacios principales destinados a uso administrativo, excluyendo zonas secundarias como aseos, almacenes o archivos.

C.- Por tener una mayor superficie de huecos exteriores para iluminación. (De 0 a 7 puntos).

Criterio de puntuación: se otorga:

- 7 puntos si tiene $\frac{1}{2}$ o más de la superficie total del local de huecos en fachada,
- 4 puntos si tiene entre un $\frac{1}{2}$ y un $\frac{1}{4}$ de la superficie total del local de huecos en fachada,
- 2 puntos si tiene entre un $\frac{1}{4}$ y un $\frac{1}{8}$ de la superficie total del local de huecos en fachada,
- 0 puntos si tiene $\frac{1}{8}$ de la superficie total del local de huecos en fachada.

D.- Por tener posibilidad de ventilación natural. (De 0 a 7 puntos).

Criterio de puntuación: Se otorga:

- 7 puntos cuando es mayor que la superficie mínima practicable de ventanas y puertas exteriores establecida como mínimo de un veinteavo de la superficie útil del local, según el CTE – DB - HS 3, punto 4.4 Dimensionado –Ventanas y puertas exteriores,
- 0 puntos cuando cumple la superficie mínima practicable de ventanas y puertas exteriores establecida como mínimo de un veinteavo de la superficie útil del local, según el CTE – DB - HS 3, punto 4.4 Dimensionado –Ventanas y puertas exteriores.

E.- Por tener una configuración que permita disponer de accesos y salidas independientes a varias fachadas. (De 0 a 2 puntos).

Criterio de puntuación: Se otorga:

- 2 puntos a las proposiciones que tengan dos o más accesos y salidas independientes a varias fachadas
- 0 puntos al que disponga de un solo acceso y salida.

Umbral mínimo de puntuación para continuar en el proceso selectivo: Si

Requisitos mínimos para continuar en el proceso selectivo:

Serán excluidas y no podrán continuar con el proceso selectivo aquellas ofertas cuya valoración efectuada respecto a los criterios ponderables mediante un juicio de valor (SOBRE 2) no hayan obtenido un mínimo de 22,5 puntos.

ANEXO VIII

PARÁMETROS OBJETIVOS PARA CONSIDERAR UNA OFERTA ANORMAL O DESPROPORCIONADA.

Los parámetros objetivos en función de los cuales se apreciará, en su caso, que las proposiciones no pueden ser cumplidas como consecuencia de la inclusión de valores anormales o desproporcionados serán los siguientes:

La propuesta económica se considerará desproporcionada cuando la baja sea superior a **20 unidades porcentuales** del presupuesto de licitación establecido para el arrendamiento.

En estos supuestos se actuará de manera análoga al procedimiento previsto en el LCSP y el RGLCAP.

ANEXO IX:
DECLARACIÓN DE CONFIDENCIALIDAD.

D^a./D., con D.N.I. núm. ..., en nombre y representación de
con NIF...

DECLARA

Que los documentos y datos que se relacionan a continuación, presentados en el sobre
nº..... (1) se consideran de carácter confidencial:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
-

(Lugar, fecha y firma)

(1) Indicar número de sobre. Deberá presentarse, en su caso, una declaración por cada sobre, no pudiendo la misma alcanzar a toda la documentación. En ningún caso podrá referirse a la documentación relativa a los criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas.

ANEXO X:
AUTORIZACIÓN PARA LA CESIÓN DE INFORMACIÓN RELATIVA A OBLIGACIONES TRIBUTARIAS CON EL ESTADO Y LA
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA Y A OBLIGACIONES CON LA SEGURIDAD SOCIAL EN PROCEDIMIENTOS DE
CONTRATACIÓN

D^a./D. _____
 con residencia en _____
 provincia de _____
 calle n.º _____
 según Documento Nacional de Identidad n.º _____ en
 nombre propio o de la empresa _____ a la que represento en el expediente
 de contratación n.º _____ cuyo objeto es _____ (1):

AUTORIZA al órgano de contratación de _____ (2) de la Junta de Andalucía a solicitar la cesión de información por medios informáticos o telemáticos sobre la circunstancia de estar o no al corriente de sus obligaciones tributarias con la Comunidad Autónoma de Andalucía así como con el Estado, a efectos del procedimiento de adjudicación del expediente anteriormente indicado, de acuerdo con lo establecido en la normativa de aplicación en vigor en materia de protección de datos, en la disposición adicional cuarta de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y en otras normas tributarias y demás disposiciones de aplicación, así como en la Orden de 12 de septiembre de 2003, por la que se regula la acreditación del cumplimiento de las obligaciones fiscales y de otros ingresos públicos y de las obligaciones con la Seguridad Social, en los procedimientos de subvenciones y ayudas públicas y de contratación que se tramiten por la Administración de la Junta de Andalucía y sus Organismos Autónomos.

Organismo	Información a recabar	Consentimiento (3)
Agencia Española Administración Tributaria	Obligaciones tributarias estatales	Observación: Este órgano de contratación no dispone actualmente de medios informáticos que permitan el acceso telemático para realizar esta comprobación, en relación con la AEAT, por lo cual, en su caso, se le requerirá al propuesto adjudicatario, la aportación de dicho Certificado relativo al cumplimiento de las obligaciones con la AEAT.
Agencia Tributaria de Andalucía	Obligaciones tributarias autonómicas	
Tesorería General de la Seguridad Social	Obligaciones con la Seguridad Social	Observación: Este órgano de contratación no dispone actualmente de medios informáticos que permitan el acceso telemático para realizar esta comprobación, en relación con la AEAT, por lo cual, en su caso, se le requerirá al propuesto adjudicatario, la aportación de dicho Certificado relativo al cumplimiento de las obligaciones con la AEAT.

Lugar, fecha y firma (4)

(1) Expresar denominación y número del expediente

(2) Indicar órgano de contratación del expediente.

(3) Señalar Sí/No. En caso de señalar no, deberá presentar la documentación indicada en la cláusula 8.7.

(4) Firma de la persona licitadora si es persona física o firma de la persona representante en caso de persona jurídica.

ANEXO XI: MODELO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

**DOCUMENTO ADMINISTRATIVO DE FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
DE INMUEBLE PARA USO DISTINTO AL DE VIVIENDA.**

En, a de de

REUNIDOS:

DE UNA PARTE:

Don/Doña..... en su calidad de Director DEL CONSORCIO DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE JAÉN, con NIF P2300049J en nombre y representación de la misma y en virtud de las competencias que le confieren los Estatutos del Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Jaén.

Y DE OTRA PARTE:

Don/Doña..... con DNI, con domicilio en la calle de

INTERVIENEN:

Don/Doña..... en su calidad de Director Gerente del Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Jaén, con NIF P2300049J, en nombre y representación de la misma como Arrendataria.

Don / Doñacomo Arrendadora, actuando en su propio nombre y derecho.

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad legal para obligarse y otorgar el presente contrato de arrendamiento de finca urbana para uso distinto del de vivienda, en la representación con que respectivamente intervienen, por lo que

EXPONEN:

- 1) Que Don/Doña.....es propietario(a) de la siguiente finca sita en....., calle.....

Identificación:

Finca Nº:

IDUFIR:

Descripción:

Referencia Catastral:

Titular:

Superficie:

- 2) Que Don/Doña.....ha convenido con la..... el arrendamiento del inmueble descrito en el expositivo anterior, conforme a los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO. El inicio del expediente de contratación fue acordado por el Director Gerente del CONSORCIO DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE JAÉN, con fecha de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84.1 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Con fecha fue emitido informe favorable por la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, posteriormente, con fecha informe del Interventor de la Consejería de, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 159 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, de Reglamento para la aplicación de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

SEGUNDO. La celebración de este contrato se fijó mediante acuerdo de adjudicación definitiva de fecha, por un importe de euros (...euros), IVA excluido. A esta cantidad le corresponde un IVA de euros (...euros), por lo que el Importe total, IVA incluido, asciende a la cantidad de euros (...euros).

CLAUSULAS:

PRIMERA. Que D./Dña..... arrienda al CONSORCIO DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE JAÉN en Jaén el inmueble descrito en el expositivo 1º del presente documento, por precio cierto y demás condiciones que se expresan más adelante.

SEGUNDA. El Inmueble objeto del presente contrato se destinará a sede del CONSORCIO DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE JAÉN en Jaén.

TERCERA. El precio o renta del contrato contendrá, en su caso, separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos que compongan la totalidad del pago, y específicamente la renta en vigor, conforme a lo establecido en el artículo 17.4 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Para este contrato el precio o renta se cifra en la cantidad anual de euros (..... euros), incluido IVA, gastos de comunidad y demás tributos que sean de aplicación conforme a la Ley. Dicho precio incluye, asimismo, los gastos de adecuación del local que realizará el propietario.

La renta anual convenida se fraccionará en doce mensualidades que la Arrendataria pagará a la Arrendadora por meses ~~anticipados~~/vencidos, previa presentación de la correspondiente factura mensual. En supuesto de duración inferior a la mensual, se prorrateará la renta entre los días de vigencia del contrato.

Los gastos derivados por otros conceptos, como seguridad, limpieza, mantenimiento u otros, figurarán desglosados, IVA excluido.

CUARTA. La duración del contrato de arrendamiento será de CUATRO años con posibilidad de prórrogas, comenzando a contar desde la fecha de formalización del presente contrato 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, a contar desde la fecha de formalización del contrato.

Si llegado el término del plazo de entrega el adjudicatario hubiera incurrido en mora por causas imputables al mismo, el órgano de contratación podrá optar, indistintamente, por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades previstas en el Pliego de Condiciones. Si el retraso fuese producido por motivos no imputables a la Arrendadora, se le concederá un plazo que será, por lo menos, igual al tiempo perdido, a no ser que la Arrendadora pidiese otro menor.

En todo caso la constitución en mora del contratista, no requerirá interpelación previa por parte del órgano de contratación.

Finalizado el plazo pactado para la duración del contrato, el arrendamiento podrá prorrogarse. A este respecto, si no se manifestara nada en contrario por la Arrendadora con antelación mínima de tres meses respecto de la fecha de terminación del contrato o del comienzo de cualquier prórroga, se entenderá que ésta se llevara a efecto, siempre que, por otra parte, exista acuerdo expreso de prórroga emitido por la Administración dentro de los tres meses anteriores a la terminación del contrato, sin que quepa su renovación o prórroga tácita o automática.

QUINTA. Finalizado el PRIMER año de vigencia, la renta que se satisfaga podrá ser objeto de actualización. El índice de referencia para la revisión de la renta será 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. Hasta que se publique dicho índice, 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, a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.

La primera actualización se llevará a cabo a partir del PRIMER año desde la formalización del contrato o la puesta a disposición del inmueble, si esta fuera posterior, tomándose como base la renta pactada de euros anuales, y como modulo la variación experimentada por el índice de referencia en el periodo anual inmediato anterior a la fecha de revisión. A tal efecto, la Arrendadora notificara a la arrendataria el resultado de la actualización, acompañando la información del Instituto Nacional de Estadística sobre variación del índice de referencia en el periodo anual objeto de revisión. Para solicitar la elevación de la renta la Arrendadora se atenderá a lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

SEXTA. La arrendataria contratará directamente con las compañías suministradoras de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas, etc. y demás que disfrute el inmueble, siendo de su cargo los gastos que ello origine y el pago de los recibos correspondientes a dichos suministros, siempre que sean individualizados para el local arrendado.

SÉPTIMA. Serán de cuenta y cargo exclusive de la Arrendadora la participación en los gastos extraordinarios del edificio que correspondan al local objeto del contrato, que pudieran producirse durante la vigencia del contrato y en sus prorrogas, gastos que, en su caso, serán satisfechos directamente por este a la Comunidad de Propietarios.

Asimismo, serán a cargo de la Arrendadora todos los gastos a que de lugar o se deriven del contrato, así como los impuestos, tasas, las contribuciones especiales y los arbitrios que graven la propiedad del Inmueble arrendado, en particular la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En cuanto a los gastos de conservación, la Arrendadora está obligada a realizar, sin derechos a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en condiciones de servir al uso convenido. En lo referente a obras y mejoras, se estará a lo dispuesto en la LAU.

OCTAVA. La arrendataria se obliga a observar y respetar las normas contenidas en los Estatutos que regulan el Régimen de Comunidad del Edificio, en que se encuentra enclavado el inmueble objeto del presente contrato y los acuerdos que adopten los órganos de gobierno y administración de la Comunidad de Propietarios con los requisitos legales.

NOVENA. La Arrendadora está obligada 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.

La Arrendadora autoriza al CONSORCIO DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE JAÉN de, en su caso, expresamente y sin necesidad de que en cada ocasión haya de manifestarlo por escrito, a realizar en el inmueble arrendado durante todo el plazo de duración del contrato o en sus prórrogas, las obras e instalaciones de acondicionamiento y adecuación que se consideren necesarias para el mejor cumplimiento de los servicios que se instalen, bastando su comunicación a la Arrendadora. Dichas obras no podrán afectar a los elementos comunes del inmueble ni debilitar la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción.

DÉCIMA. La Administración de la Junta de Andalucía, sus Organismos Autónomos, las Entidades de Derecho Público, y demás entes públicos dependientes de ella, quedan exceptuados de la obligación de prestar fianza, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36.6 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en el artículo 81 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros.

UNDÉCIMA. El presente contrato tiene el carácter de arrendamiento de finca urbana para uso distinto del de vivienda, rigiéndose en cuanto a sus efectos y extinción por lo aquí pactado, así como por lo establecido en los Pliegos de Condiciones y en el Pliego de Prescripciones Técnicas. En su defecto se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, aplicándose de forma imperativa los Títulos I, IV (exceptuando la obligación de prestar fianza conforme al artículo 36.6 al ser arrendataria la Administración) y V de la Ley y, respetando lo anterior, al constituir un arrendamiento para uso distinto de vivienda se rige por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil (artículo 4 de la Ley 29/1994. de 24 de noviembre), siendo el orden jurisdiccional contencioso-administrativo el competente para resolver las cuestiones litigiosas relativas a la preparación y adjudicación de este contrato.

Y en señal de conformidad, después de leído y ratificarse en su contenido, firman el presente documento por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en lugar y fecha al principio indicados.

Por LA ARRENDADORA,

Por LA ARRENDATARIA,