

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

Expediente: CONTR 2025 XXXXXX


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

ÍNDICE

- 1. OBJETO.**
- 2. SUPERFICIE/ PROGRAMA DE NECESIDADES.**
- 3. UBICACIÓN.**
- 4. VALORES ARQUITECTÓNICOS Y FUNCIONALES DEL INMUEBLE.**
- 5. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DEL INMUEBLE.**
- 6. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.**
- 7. OCUPACIÓN**
- 8. ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO A LA FINALIZACIÓN DEL CONTRATO**

| | | | |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN | | |  |
| FIRMADO POR | SERGIO LOPEZ TORRES | 31/07/2025 | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jm24YNN9ZWR3UCPLSV6MNHNDZ9A | PÁG. 1/9 | |

1.- OBJETO DEL ARRENDAMIENTO.

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas regirá para el expediente de arrendamiento de inmueble para sede de los servicios administrativos del Consorcio de Transporte Metropolitano del área de Jaén (en adelante CTMAJ).

2.- SUPERFICIE / PROGRAMA DE NECESIDADES.

El Programa de Necesidades es el siguiente:

- La superficie total del objeto de arrendamiento será como mínimo de 192,63 m² construidos, sobre rasante.
- Será valorada la localización del inmueble próxima a las paradas de la línea del tranvía metropolitano de Jaén, con un radio de acción máximo de 200 metros, así como de la Estación de autobuses, con un radio de acción máximo de 300 metros al edificio.
- La edificación dispondrá de una distribución adecuada a las necesidades del CTMAJ: tendrá capacidad para 9 puestos de trabajo (correspondiente al personal de la Oficina y Gerente) así como espacio suficiente las estancias indicadas a continuación.

El Programa de Necesidades de los espacios que son necesarios para el buen funcionamiento de la Gerencia son los que a continuación se detallan:


| ESTANCIA/ESPACIO DE TRABAJO | Nº ESPACIOS |
|---------------------------------|-------------|
| DESPACHO GERENTE | 1 |
| ASEOS (INCLUIDO EL ADAPTADO) | 2 |
| CUARTO DE LIMPIEZAS Y BASURA | 1 |
| SALA REUNIONES Y USOS MÚLTIPLES | 1 |
| PUESTOS DE TRABAJO FIJOS | 6 |
| PUESTOS DE TRABAJO TEMPORALES | 2 |
| ZONA DE RECEPCIÓN Y VESTÍBULO | 1 |
| CUARTO DE SERVIDOR | 1 |
| CIRCULACIONES (15%) | 1 |

- Los licitadores deberán incluir en la documentación técnica un cuadro de superficies, especificando:

Superficie construida.
 Superficie útil.
 Distribución actual.

- Los inmuebles que se valoran deben ser espacios adecuados, no pudiendo estar en bruto, aunque necesite de unas mínimas actuaciones, para poder poner en funcionamiento la sede en condiciones adecuadas a nuestras necesidades.

- 2 -

| | | | |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN | | |  |
| FIRMADO POR | SERGIO LOPEZ TORRES | 31/07/2025 | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jm24YNN9ZWR3UCPLSV6MNHNDZ9A | PÁG. 2/9 | |

3.- UBICACIÓN.

El inmueble deberá estar ubicado en la ciudad de Jaén, de fácil identificación, y con facilidad de acceso.

Se valorará su ubicación próxima a Estación de Autobuses de Jaén y paradas del futuro sistema tranviario de Jaén, teniendo en cuenta que la línea del tranvía consideramos la cabecera la parada de Paseo de la Estación, conforme a lo indicado en el Anexo I.

Estas exigencias vienen motivadas por cuestiones de orden organizativo y de eficiencia, para ofrecer a los ciudadanos una ubicación lo más cercana posible a los lugares frecuentados por el Transporte Público Metropolitano, competencia del que facilite la realización de sus gestiones como administrados.

4.-VALORES ARQUITECTÓNICOS Y FUNCIONALES DEL INMUEBLE.

Respecto a lo funcional se valorará positivamente la flexibilidad del espacio para admitir distribuciones diversas y la iluminación natural, así como la existencia de acceso independiente a los locales o fincas que ocupe el CTMAJ o posibilidades de adecuación funcionales que lo faciliten.


En cualquier caso se deberá partir de un inmueble adecuado para servir al uso a que se destina o, en otro caso, deberá constar el compromiso del licitador de ejecutar, por su exclusiva cuenta y responsabilidad, y de acuerdo con la arrendataria, las obras necesarias de adecuación en el plazo que se proponga por el licitador en su oferta, que no podrá ser superior a 2 meses desde la firma del contrato, quedando exenta la arrendataria de abonar la renta correspondiente al periodo hasta el día 1 de enero de 2026.

Se valorará negativamente la excesiva compartimentación de los espacios, inexistencia o escasa ventilación y falta de iluminación natural, las crujiás pequeñas.

De conformidad con los objetivos de la normativa aplicable en materia de barreras arquitectónicas, el inmueble deberá poseer los elementos necesarios para que faciliten el acceso y la utilización de los aseos al personal minusválido. Alternativamente se admitirá que la propiedad se comprometa a instalarlos en un plazo inferior a 2 meses a partir de la formalización del contrato.

El incumplimiento de esta obligación por parte de la propiedad, facultará a la arrendataria, a su elección, para ejecutar las obras de adecuación deduciendo su importe de las rentas correspondientes, o ejecutarlas, quedando exenta la arrendataria de abonar la renta correspondiente al periodo de duración de las obras.

El inmueble deberá cumplir el Decreto 293/2009 de 7 de julio que aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

| | | | |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN | | |  |
| FIRMADO POR | SERGIO LOPEZ TORRES | 31/07/2025 | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jm24YNN9ZWR3UCPLSV6MNHNDZ9A | PÁG. 3/9 | |

La aplicación de la norma de Seguridad e Higiene en el Trabajo no impedirá el uso administrativo previsto para los locales.

5.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DEL INMUEBLE.

El inmueble, previamente a la entrada en funcionamiento, debe cumplir al menos los siguientes requisitos:

- Deberá presentar un buen estado de conservación, calidades de acabado y estructura de espacios interiores compatibles con el uso al que se destina. A las ofertas se le adjuntará Memoria detallada de dichos acabados (Fachada, huecos, particiones revestimientos, pinturas, etc).
- El inmueble deberá cumplir las condiciones de seguridad y salubridad exigidas por la legislación que resulte de aplicación para uso administrativo.
- El inmueble deberá contar con las instalaciones requeridas para el uso previsto (electricidad, contra incendios, seguridad, climatización, telecomunicaciones, etc.), todas ellas en correcto funcionamiento y cumplir con el Decreto 293/2009, de 7 de julio, Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía que resulte de aplicación y los requerimientos del Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo, de acuerdo con la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.
- Los mecanismos de seguridad de la puerta principal de acceso (persianas), han de estar automatizados.


Además, deberá presentarse el Certificado de eficiencia energética que disponga el inmueble, de acuerdo con lo establecido por el 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, deberá disponer del certificado de eficiencia energética.

6.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.

Para la valoración técnica de los inmuebles que se oferten, deberá aportarse la siguiente documentación:

A) Memoria.

1. Objeto de la oferta.
2. Denominación o nombre del inmueble en su caso.
3. Emplazamiento, con delimitación exacta desde un punto físico de la ubicación del edificio ofrecido.

| | | | |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN | | |  |
| FIRMADO POR | SERGIO LOPEZ TORRES | 31/07/2025 | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jm24YNN9ZWR3UCPLSV6MNHNDZ9A | PÁG. 4/9 | |

4. Propietario.
5. Descripción del inmueble
6. Cuadro de superficies:
 - 6.1.- Superficie construida.
 - 6.2.- Superficie útil, desglosando la ocupada por cada una de las dependencias del inmueble.
7. Memoria de instalaciones (Eléctricas, Fontanería, datos de seguridad, contra incendios, etc...) y de acabados (Fachada, huecos, particiones revestimientos, pinturas, ...)
8. En caso de que sean necesarias las obras de adecuación del local, documento técnico desglosando detalle de actuaciones a realizar, partidas, unidades, precios, calidades, instalaciones, así como el periodo máximo de ejecución previsto, que no podrá superar el plazo de dos meses.

B) Certificado de eficiencia energética.

C) Fotos definatorias del inmueble.

7.- OCUPACIÓN

El local estará a disposición del arrendatario, al menos, 15 días naturales antes del 1 de enero de 2026 para la realización del traslado de la actual sede.


En el caso de ser necesario realizar las obras propuestas por el licitador en su oferta, no podrá ser superior a 2 meses desde la firma del contrato, quedando exenta la arrendataria de abonar la renta correspondiente al periodo hasta el día 1 de enero de 2026.

El tiempo de vigencia del contrato se establece desde la fecha efectiva de la ocupación, que no podrá ser anterior al 1 de enero de 2026.

8.- ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO A LA FINALIZACIÓN DEL CONTRATO

Por el CTMAJ se revisará previamente a la extinción del contrato de arrendamiento que las dependencias e instalaciones se encuentran en “condiciones óptimas” para ser devueltas a su propietario, pudiendo retirar aquellos elementos propios de carácter móvil o no adheridas al edificio y que puedan separarse sin menoscabo o deterioro del mismo.


Se deberán acometer todos los trabajos necesarios para reparar y subsanar aquellos desperfectos encontrados que vayan “más allá del uso normal” dejando el inmueble arrendado en buen estado para su entrega.

| | | | |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN | | |  |
| FIRMADO POR | SERGIO LOPEZ TORRES | 31/07/2025 | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jm24YNN9ZWR3UCPLSV6MNHNDZ9A | PÁG. 5/9 | |

Para la entrega del inmueble arrendado una vez notificado al propietario del inmueble la extinción por finalización del plazo convenido y tras inspeccionar ambas partes el estado de las dependencias arrendadas, se levantará un acta.


- Si el arrendador está conforme con el estado del inmueble deberá manifestar en la Acta que las dependencias arrendadas se encuentran en perfecto estado de conservación para ser recibidas y por tanto descartar la existencia de desperfectos o daños salvo el desgaste propio del uso.
- Si en cambio, el arrendador rehúsa participar en el presente trámite o no está conforme y manifiesta en la Acta que a su criterio existen desperfectos o daños no consentidos, quedará a su voluntad reclamarlos ante la jurisdicción civil. En todo caso, esta circunstancia no imposibilitará continuar con la entrega del inmueble.

En la entrega del inmueble arrendado se procederá en ese mismo acto o posterior a la devolución de las llaves y a tramitar la extinción de todos aquellos contratos de suministro (agua, luz, etc.) ligados al contrato de arrendamiento y a nombre del CTMAJ.

| | | | |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN | | |  |
| FIRMADO POR | SERGIO LOPEZ TORRES | 31/07/2025 | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jm24YNN9ZWR3UCPLSV6MNHNDZ9A | PÁG. 6/9 | |

ANEXO I PLANO UBICACIÓN



| | | | |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN | | |  |
| FIRMADO POR | SERGIO LOPEZ TORRES | 31/07/2025 | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jm24YNN9ZWR3UCPLSV6MNHNDZ9A | PÁG. 7/9 | |

ANEXO II

CALIDADES MÍNIMAS NECESARIAS QUE DEBE TENER EL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO, PARA SEDE DE LOS SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DEL CTMAJ.

En lo referente la cláusula 5 del presente pliego, las calidades del edificio a contratar, deberán de ser las idóneas tanto en el apartado estético, resistentes, fácil mantenimiento, para el uso a que se pretende destinar. Tanto en lo referente a divisorias, acabados en paramentos verticales como horizontales, en el caso de estos últimos, serán registrables para las correspondientes instalaciones, carpintería interior y exterior de acorde con el edificio.

El local destinado a oficina deberá disponer preferentemente de iluminación natural suficiente, pidiendo ser en parte cenital, aunque principalmente deberá proceder de los huecos existentes en los paramentos verticales.

1. ACABADOS

El inmueble objeto del arrendamiento dispondrá de las calidades de acabado acordes al uso previsto, en la legislación vigente o en el del momento de su construcción, aunque deben estar en perfecto estado de mantenimiento y cuidado o haber sido actualizadas, en caso de mucha antigüedad, en cualquier caso, la comparativa de cara a la valoración, se realizará en base a las características que se describen a continuación.


2. INSTALACIONES.

El inmueble objeto del arrendamiento dispondrá de las instalaciones necesarias para el uso previsto, debiendo aportarse Memoria detallada y todos los planos de los que disponga el propietario, de todas y cada una de las instalaciones (electricidad e iluminación, fontanería y saneamiento, climatización, telecomunicaciones, protección contra incendios, seguridad contra intrusión), con las referencias de los elementos instalados así como los resultados de las pruebas y mediciones realizadas para comprobar el correcto funcionamiento y cumplimiento de las normas ,en caso de que el propietario disponga de ellas.

2.1. ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN.

Las instalaciones de electricidad e iluminación cumplirán las normas y reglamentos vigentes y, particularmente, el Reglamento de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias, Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad del Suministro de Energía.

La iluminación será cómo mínimo entre 300/500 Lux sobre el plano de trabajo (0,80 mts de altura), en oficinas y 150 Lux en archivos – almacén.

| | | | |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN | | |  |
| FIRMADO POR | SERGIO LOPEZ TORRES | 31/07/2025 | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jm24YNN9ZWR3UCPLSV6MNHNDZ9A | PÁG. 8/9 | |

En el caso del cuarto del servidor deberá disponer de alumbrado general tal que exista un nivel medio de iluminación de 300 lux o en su defecto sea posible la colocación de esta instalación de una forma rápida y económica por parte del CTMAJ.

2.2. CLIMATIZACIÓN.

Las instalaciones de climatización/calefacción deberán cumplir las Ordenanzas de Seguridad e Higiene en el Trabajo, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Reglamento de Seguridad para las Instalaciones Frigoríficas, (según Código Técnico de la edificación), Reglamento de Recipientes de Presión, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas y la ley 7/1994 de Protección Ambiental, Reglamento de Instalaciones Térmicas de Edificios y las particulares Ordenanzas Municipales en cuenta a la edificación y policía urbana.


Para la sala de servidor se necesitará una unidad de refrigeración 2250 frigorías/hora, para que mantenga la temperatura de la sala comprendida entre + 5° y +30°, y la humedad relativa del aire por debajo del 85%, en caso de no existir sala de las características referenciadas, o en su defecto sea posible la colocación de esta instalación de una forma rápida y económica por parte del CTMJA.

2.3 TELEFONÍA.

Las instalaciones de telecomunicaciones (red de telefonía y preinstalación de datos) deberán cumplir los reglamentos y normas vigentes.

2.4 FONTANERÍA.

Los cuartos de aseo deberán estar en perfecto estado de mantenimiento y cuidado, estando dotados de los complementos necesarios como, por ejemplo: portarrollos, dispensadores de toallas de papel y espejos adecuados al tamaño de las encimeras de lavabos para su correcto funcionamiento.

| | | | |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN | | |  |
| FIRMADO POR | SERGIO LOPEZ TORRES | 31/07/2025 | |
| VERIFICACIÓN | Pk2jm24YNN9ZWR3UCPLSV6MNHNDZ9A | PÁG. 9/9 | |