

**MEMORIA – INFORME JUSTIFICATIVA SOBRE LA NECESIDAD DE INICIAR EL EXPEDIENTE PARA FORMALIZAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, DE UN INMUEBLE COMO 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.

**1. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.**

El órgano de contratación competente que actúa en nombre del Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Jaén es la persona titular de su Dirección Gerencia, en virtud del artículo 17.2 n) de sus Estatutos, modificados por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía con fecha 30 de julio de 2019 (BOJA núm. 5 de agosto de 2019).


**2. PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.**

La tramitación del expediente de arrendamiento se considera Ordinaria y se hará mediante procedimiento abierto con respecto a los principios de publicidad y concurrencia, de acuerdo con lo previsto en el artículo 84.2 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y artículo 176.2 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

- En cuanto a su preparación y adjudicación, por la ley 4/1986, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LPCAA) y por el Decreto 276/1987 de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para su aplicación (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).

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”.

|   |                                |            |   |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR   | SERGIO LOPEZ TORRES            | 28/08/2025 |   |
| VERIFICACIÓN  | Pk2jmBQFW7B2DKWJ3699C4AQB75FLM | PÁG. 1/11  |   |

- En cuanto a sus efectos y extinción, por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y demás disposiciones de Derecho Privado que sean de aplicación.
- Igualmente le serán de aplicación al contrato de arrendamiento de la presente Memoria la Instrucción en materia de arrendamientos de la Dirección General de Patrimonio de fecha 10 de noviembre de 2022.

### 3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD.

El Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Jaén tiene su sede, en un inmueble, en régimen de arrendamiento, situado en la Avenida de Madrid, 38, bajo.

El contrato de arrendamiento actual, adjudicado mediante el procedimiento de contratación directa, de 8 de enero de 2025 fue suscrito por el Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Jaén con la sociedad CONTRUCCIONES RACADA, SL. (BOJA número 9 de 15 de enero de 2025). En la cláusula cuarta de dicho contrato se establece que “La duración del contrato de arrendamiento será de un año sin posibilidad de prórroga, comenzando a contar desde el 1 de enero de 2025”. “Finalizado el plazo pactado para la duración del contrato, el arrendamiento no podrá prorrogarse”.


Es por ello necesario iniciar el expediente que permita formalizar un contrato de un inmueble como sede del Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Jaén.

La superficie total estimada del objeto de arrendamiento será como mínimo de 192,63 m<sup>2</sup> construidos. Las características que debe reunir el edificio estarán definidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

Serán rechazadas todas las ofertas que no alcancen estos mínimos 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.

La edificación dispondrá de una distribución adecuada a las necesidades del Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Jaén: tendrá capacidad para 6 puestos de trabajo, así como espacio suficiente en las estancias indicadas en el cuadro que se indica a continuación:

| 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           |

|   |                                |            |   |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR   | SERGIO LOPEZ TORRES            | 28/08/2025 |   |
| VERIFICACIÓN  | Pk2jmBQFW7B2DKWJ3699C4AQB75FLM | PÁG. 2/11  |   |

#### 4. FINALIDAD Y OBJETO

El funcionamiento del Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Jaén requiere la utilización de unos medios personales y materiales de los que este organismo público no dispone, siendo necesario contratarlos con empresas o profesionales. En función de ello, se considera necesario para posibilitar tal funcionamiento, la presente contratación cuyo objeto y finalidad se detalla a continuación:

**La finalidad:** Ubicar en un inmueble los medios personales y materiales donde puedan desarrollar correctamente las competencias y actividad administrativa encomendada, así como de facilitar las gestiones con los administrados.

**El objeto:** La contratación del arrendamiento de un inmueble para ubicar los servicios administrativos del Consorcio de Transporte Metropolitano el Área de Jaén.

No se prevé la división del contrato de arrendamiento en lotes, por cuanto la realización independiente de las diversas prestaciones que contiene dificultaría la correcta ejecución del mismo, ya que para lograr una mejor eficiencia y rápida gestión se pretende ubicar los medios humanos, informáticos y materiales de los servicios administrativos de la Sede del Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Jaén en un único inmueble.

A fin de identificar el objeto de este contrato dentro del sistema de identificación y categorización de todas las actividades económicas susceptibles de ser contratadas mediante licitación o concurso público en la Unión Europea, su clasificación CPV (Vocabulario Común de Contratos Público) es 70310000-7 Servicios de alquiler o venta de edificios.


#### 5. UBICACIÓN.

El inmueble deberá estar ubicado en la ciudad de Jaén, de fácil identificación y con facilidad de acceso. Se valorará su ubicación dentro del núcleo urbano de Jaén capital, según el plano que se adjunta al PPT, en relación a la proximidad a la actual Estación de Autobuses de Jaén o a las paradas que conforman el recorrido del sistema tranviario de Jaén.

Estas exigencias vienen motivadas por cuestiones de orden organizativo y de eficiencia, para ofrecer a los ciudadanos y empresas contratistas una ubicación lo más cercana posible que facilite la realización de sus gestiones como administrados.

#### 6. PRESUPUESTO MÁXIMO DE LICITACIÓN, EXISTENCIA DE CRÉDITO Y REVISIÓN DE LA RENTA.

Se ha calculado un presupuesto máximo de gasto previsto para el contrato de arrendamiento que será de 10,04 euros (IVA excluido) por metro cuadrado construido de oficina al mes, según se desprende del estudio de mercado de arrendamiento de locales para oficina administrativa de la zona y entornos asimilables, encargado por el Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Jaén de fecha 28 de julio de 2025.

|   |                                |            |   |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR   | SERGIO LOPEZ TORRES            | 28/08/2025 |   |
| VERIFICACIÓN  | Pk2jmBQFW7B2DKWJ3699C4AQB75FLM | PÁG. 3/11  |   |

Siendo la superficie estimada construida como mínimo de 192,63 metros cuadrados construidos de oficina, 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 ofertas 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 de total de 92.832,48 euros (IVA excluido). El IVA (del 21%) ascienda a 19.494,82 euros. El importe total de licitación, IVA incluido, asciende a 112.327,30 euros, a lo que cada año habrá que incrementar el índice de subida correspondiente.

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 ofertado 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 €            |
| 2027      | 1744010000 G/51B/20200/00 01 | 23.208,12 €            |
| 2028      | 1744010000 G/51B/20200/00 01 | 23.208,12 €            |
| 2029      | 1744010000 G/51B/20200/00 01 | 23.208,12 €            |
|           |                              | 92.832,48 €            |

|   |                                |            |   |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR   | SERGIO LOPEZ TORRES            | 28/08/2025 |   |
| VERIFICACIÓN  | Pk2jmBQFW7B2DKWJ3699C4AQB75FLM | PÁG. 4/11  |   |

A este respecto, existe el crédito preciso para atender las obligaciones económicas que se derivan para la Administración del contrato al que se refiere la presente memoria.

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.

## 7. DURACIÓN DEL CONTRATO, PRÓRROGAS PREVISTAS Y REVISIÓN DE LA RENTA.

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.

Finalizado el plazo pactado para la duración del contrato, el arrendamiento podrá prorrogarse por sucesivos periodos de un año de duración (hasta un máximo de 4 años) por voluntad de las partes.

A este respecto, si no se manifestara nada en contrato 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.


Con carácter previo a la tramitación de la/s misma/s, se actuará conforme a lo previsto en la Resolución de 10 de noviembre de 2022, recabando informe a la Dirección General de Patrimonio.

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.

Se prevé revisiones anuales de la renta, 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.

|   |                                |            |   |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR   | SERGIO LOPEZ TORRES            | 28/08/2025 |   |
| VERIFICACIÓN  | Pk2jmBQFW7B2DKWJ3699C4AQB75FLM | PÁG. 5/11  |   |

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.


## 8. EXENCIÓN DE CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA DEFINITIVA

Conforme se recoge en el párrafo 2º del artículo 107.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, atendidas las circunstancias concurrentes en el contrato, el órgano de contratación podrá eximir al adjudicatario de la obligación de constituir garantía definitiva.

Las circunstancias concurrentes en este contrato de arrendamiento y que justifican la exención de la obligación de constituir garantía definitiva son:

- Este tipo de contratos privados se perfeccionan con la entrega del inmueble, como cosa cierta y conservando el contratista la titularidad de la propiedad, de tal manera que sería a éste al que, por el desarrollo lógico de las relaciones contractuales reguladas por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), correspondería la exigencia de una garantía que afiance los pagos de la renta y la conservación del inmueble. Sin embargo, la LAU exceptúa en su artículo 36.6 a las Administraciones de las Comunidades Autónomas de la obligación de prestar fianza en los arrendamientos de bienes inmuebles y, en este mismo sentido, se contempla en el art. 81.1 de la Ley 8/1997 de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dado que por mandato legal se priva al propietario del inmueble de poder exigir una fianza o garantía sobre el mismo, sería desproporcionado que la Administración, como arrendataria, exigiera algún tipo de caución, por cuanto disfruta de su uso.
- Además teniendo en cuenta la naturaleza de este contrato, en 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 su ejecución, por todo ello se considera improcedente el establecimiento de garantía definitiva

## 9. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y BAREMOS DE VALORACIÓN.

|   |                                |            |   |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR   | SERGIO LOPEZ TORRES            | 28/08/2025 |   |
| VERIFICACIÓN  | Pk2jmBQFW7B2DKWJ3699C4AQB75FLM | PÁG. 6/11  |   |

## 9.1. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADORES MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS O DE FORMA AUTOMÁTICA. (55 PUNTOS)

### 9.1.1. PROPUESTA ECONÓMICA: (DE 0 A 26 PUNTOS).

- 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.


### 9.1.2. UBICACIÓN DEL EDIFICIO: (DE 0 A 18 PUNTOS).

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.

| 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 Vaciacoales"   | 0 puntos  |

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

|   |                                |            |   |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR   | SERGIO LOPEZ TORRES            | 28/08/2025 |   |
| VERIFICACIÓN  | Pk2jmBQFW7B2DKWJ3699C4AQB75FLM | PÁG. 7/11  |   |

**9.1.3. CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA: (DE 0 A 11 PUNTOS).**

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, en adelante: 0 puntos

**9.2 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.

**9.2.1 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.

|   |                                |            |   |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR   | SERGIO LOPEZ TORRES            | 28/08/2025 |   |
| VERIFICACIÓN  | Pk2jmBQFW7B2DKWJ3699C4AQB75FLM | PÁG. 8/11  |   |

**9.2.2 POR TENER UNA DISPOSICIÓN ESTRUCTURAL Y DE CRUJÍAS 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.

**9.2.3 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.

**9.2.4 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.

**9.2.5 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.

|   |                                |            |   |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR   | SERGIO LOPEZ TORRES            | 28/08/2025 |   |
| VERIFICACIÓN  | Pk2jmBQFW7B2DKWJ3699C4AQB75FLM | PÁG. 9/11  |   |

UMBRALES MÍNIMOS 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 22,50 puntos.


**10. REQUISITOS DE SOLVENCIA.**

En función de la cuantía y naturaleza de la prestación de este contrato privado, consistente en la puesta a disposición de un inmueble para ser ocupado para sede del Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Jaén a cambio de una renta, se ha de fijar en el Pliego de Condiciones unas condiciones mínimas de solvencia técnica o profesional para saber si se contrata con la persona adecuada y que ésta cuenta con los medios de solvencia suficientes para asegurar la correcta ejecución del contrato.

Estos requisitos son:

- a) Que está en posesión del 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.
- b) Que aportará una 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Que formalizará y mantendrá durante toda la vigencia del contrato si resultara adjudicatario, un seguro de responsabilidad civil multirriesgo con cobertura suficiente del continente del bien inmueble arrendado, que cubra los posibles daños materiales del inmueble (sólo continente).
- g) 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.

**11. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.**

|   |                                |            |   |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR   | SERGIO LOPEZ TORRES            | 28/08/2025 |   |
| VERIFICACIÓN  | Pk2jmBQFW7B2DKWJ3699C4AQB75FLM | PÁG. 10/11 |   |

De acuerdo con el artículo 202 LCSP, se establece con una condición especial de ejecución del contrato por estar vinculada al objeto del contrato, no ser directa o indirectamente discriminatoria y ser compatible con el derecho comunitario, la siguiente:

Cláusulas ambientales .- Respeto al Medio Ambiente. Medidas de eficiencia energética para la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero, por medio de la mayor valoración y puntuación para aquellos inmuebles ofertados que dispongan de un mejor certificado de la eficiencia energética regulado en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

**12. INFORMES PRECEPTIVOS PREVIOS.**

Con fecha 8 de mayo de 2025, de conformidad con el artículo 4, de conformidad con el artículo 84.1 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma y la Resolución de 11 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Patrimonio por la que se dictan Instrucciones en materia de arrendamientos, para la tramitación del expediente de contratación de arrendamientos de bienes inmuebles en favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se ha emitido informe de la Dirección General de Patrimonio, de no disponibilidad de inmuebles propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía o de sus entidades instrumentales de las características requeridas, declarando procedente tramitar la contratación de arrendamiento siguiendo los principios de publicidad y concurrencia.

**13. RESPONSABLE DEL CONTRATO.**

Se establece como persona responsable del contrato a la persona titular de la Dirección Gerencia del Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Jaén.


**14. PROPUESTA DE INICIO DE EXPEDIENTE.**

En función de lo anteriormente expuesto, se propone el inicio del expediente de contratación para el arrendamiento de un inmueble para sede del Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Jaén.

En Jaén a fecha de firma electrónica

El Director Gerente del CTMAJ

Fdo. Sergio López Torres

|   |                                |            |   |
|---|--------------------------------|------------|---|
| Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN |                                |            |  |
| FIRMADO POR   | SERGIO LOPEZ TORRES            | 28/08/2025 |   |
| VERIFICACIÓN  | Pk2jmBQFW7B2DKWJ3699C4AQB75FLM | PÁG. 11/11 |   |