PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR EN LA CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA DESTINADO A SEDE DE LOS SERVICIOS TERRITORIALES DE LA AGENCIA DE SERVICIOS SOCIALES Y DEPENDENCIA EN HUELVA.

Expediente	: 005.07.14
Titulo	: ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA SEDE DE LOS SERVICIOS TERRITORIALES DE LA AGENCIA DE SERVICIOS SOCIALES Y DEPENDENCIA DE ANDALUCIA EN HUELVA.
Localidad	: HUELVA
Código CPV	: 70310000-7

El presente Pliego ha sido informado por la Asesoría Jurídica de la Consejería de Igualdad, Salud y Politicas Sociales con fecha de 22 de septiembre de 2014 y aprobado por Resolución del Director Gerente de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía de fecha 10 de octubre de 2014.

INDICE

I. ELEMENTOS DEL CONTRATO

1.- Objeto
2.- Régimen Jurídico
3.- Procedimiento y forma de adjudicación
4.- Presupuesto, existencia de crédito y revisión de la renta
5.- Perfil de Contratante
6.- Capacidad para presentar ofertas y contratara
7.- Solvencia económica y técnica o profesional a acreditar por las entidades licitadoras

II. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

8.- Presentación de ofertas
8.1. Presentación de las proposiciones
8.2.Presentación de las proposiciones. Lugar de presentación
8.3.Forma de presentación de las proposiciones.
9.- Sobre nº 1: Documentación acreditativa de los requisitos previos.
10.- Sobre nº 2: Documentación relativa a los criterios de adjudicación a valorar mediante juicio de valor
11.- Sobre nº 3: Documentación relativa a los criterios de adjudicación a valorar mediante la aplicación de fórmulas.
12.- Selección del contratista y adjudicación
12.1.Recepción de documentación
12.2. Certificación y calificación de documentos en el procedimiento abierto
12.3.Apertura sobre nº 2 e informe técnico de valoración de los criterios de adjudicación cuya ponderación dependa de un juicio de valor
12.4.Apertura sobre nº 3: valoración de los criterios de adjudicación cuya ponderación dependa de una fórmula.
12.5.Clasificación de las proposiciones
12.6.Documentación previa a la adjudicación.
12.7. Adjudicación del contrato
13.- Documentación previa a la formalización del contrato
14.- Formalización del contrato

III. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

15.- Duración del contrato
16.- Régimen de pagos y gastos
17.- Modificación del contrato
18.- Ejecución del contrato
19.- Resolución del contrato
20.- Jurisdicción y prerrogativas de la Administración.

IV. ANEXOS

ANEXO Nº 1: Modelo de proposición económica , modelo de proposición sobre superficie.
ANEXO Nº 2:Declaración responsable del arrendamiento del local objeto de adjudicación mediante procedimiento abierto.
ANEXO Nº 3: Certificación de no estar incurso en incompatibilidad para contratar.

ANEXO Nº 4: Autorización para la cesión de información relativa a obligaciones tributarias con el estado y la Comunidad autónoma de Andalucía en procedimientos de contratación.
ANEXO Nº 5: Declaración responsable sobre correo electrónico
ANEXO Nº 6: Documentación relativa a los criterios de adjudicación .
ANEXO Nº 7: Criterios de adjudicación y baremos de valoración.
ANEXO Nº 8: Propuesta de documento administrativo de formalización del contrato de arrendamiento.

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR EN LA CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA DESTINADO A SEDE DE LOS SERVICIOS TERRITORIALES DE LA AGENCIA DE SERVICIOS SOCIALES Y DEPENDENCIA EN HUELVA. EXPEDIENTE 005.07.14

I. ELEMENTOS DEL CONTRATO

1.- OBJETO

El presente pliego de cláusulas administrativas particulares tiene por objeto regular las condiciones por las que se ha de regir el arrendamiento de inmueble para uso distinto de vivienda que será destinado a sede de los servicios territoriales de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia en Huelva.

Dicho inmueble debe reunir las condiciones técnicas que se especifican en el pliego de prescripciones técnicas, no admitiéndose aquellas ofertas que carezcan de los elementos mínimos requeridos.

2.- REGIMEN JURÍDICO.

2.1. - El arrendamiento de bienes inmuebles a que se refiere el presente Pliego es un contrato privado de la Administración, tiene además el carácter de arrendamiento de finca urbana para uso distinto del de vivienda, rigiéndose en cuanto a su preparación y adjudicación por la Ley 4/1986 de 5 de mayo de Patrimonio de la Comunidad Autónoma y sus disposiciones de desarrollo, y supletoriamente por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Publico y en cuanto a sus efectos y extinción por lo pactado entre las partes y, supletoriamente, por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y por el Código Civil.

En cuanto a la preparación y adjudicación el orden jurisdiccional contencioso-administrativo es el competente para resolver las cuestiones litigiosas del presente contrato, mientras que el orden jurisdiccional civil es a quien compete resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción.

2.2. - El presente Pliego de Condiciones, el de Prescripciones Técnicas y demás documentos anexos revestirán carácter contractual. Los contratos se ajustarán al contenido del presente pliego, cuyas cláusulas se considerarán parte integrante de los respectivos contratos.

En caso de discrepancia entre el Pliego de cláusulas Administrativas Particulares, el de Prescripciones Técnicas y cualesquiera del resto de los documentos contractuales, prevalecerá lo establecido en el pliego de cláusulas administrativas particulares, como regulador de los derechos y obligaciones de los licitadores y adjudicatario.

2.3. - El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos, de los documentos anejos que forman parte del mismo o de las instrucciones, condiciones o normas de toda índole promulgadas por la Administración que puedan tener aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al arrendador de la obligación de su cumplimiento.

3.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACION.

El arrendamiento del inmueble que será destinado a sede de los Servicios Territoriales de la Agencia en Huelva se adjudicará mediante procedimiento abierto, atendiendo a los principios de publicidad y concurrencia establecidos en el artículo 84 de la vigente Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma y 176 de su Reglamento de aplicación, ello de conformidad con lo previsto en la disposición I de la Resolución de 12 de febrero de 1997 de la Dirección General de Patrimonio por la que se dictan instrucciones en materia de arrendamiento y a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Publico.

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

4.1. - El precio máximo de licitación por mes a pagar por el arrendamiento del inmueble objeto de la presente contratación, incluidos gastos de comunidad si los hubiese y cualquier otro gasto inherente, con exclusión del IVA, es de SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS (7.650 €), calculado para una superficie mínima de 850 metros cuadrados, a un coste unitario del metro cuadrado de 9 euros, IVA excluido.

El presupuesto del contrato, en función de la duración fijada para el arrendamiento en el apartado 15 del presente pliego y superficie estimada de 850 metros cuadrados asciende a la cantidad de CIENTO OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS EUROS (183.600 €), a esta cantidad le corresponde un IVA de TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS (38.556 €) siendo el presupuesto total incluido el IVA, de DOSCIENTOS VEINTIDOS MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS EUROS (222.156 €).

Existe crédito para atender las obligaciones económicas que se deriven para la Administración del cumplimiento del contrato, que irá a cargo de la partida presupuestaria 0.1.1200.01.00.4.4.0.75.31.R aprobado en los PAIF de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía.

4.2- A todos los efectos se entenderá que las ofertas presentadas por las personas licitadoras incluyen los gastos de comunidad si los hubiese y cualquier otro gasto inherente e imputables al local ofertado cuando el edificio esté en Régimen de Propiedad Horizontal, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido; asimismo deberá incluir una partida independiente que contenga el importe del IVA correspondiente a la oferta presentada, según determine el articulo 25.1 del Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por el Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, y los demás tributos que sean de aplicación conforme a la Ley.

4.3. - El precio del contrato de arrendamiento será el precio que figure en la oferta seleccionada y que será el que resulte como producto de la renta mensual ofertada, IVA excluido,, por la duración establecida inicialmente para dicho contrato (que se establece en el apartado 15 del presente pliego).

4.4. – El precio de esta contratación no será objeto de revisión durante su plazo de ejecución. En caso de prórroga, la renta que se satisfaga podrá ser objeto de revisión anualmente de acuerdo con la variación anual que experimente el indice vigente en materia de revisión de precios para los contratos del sector público, tomando como mes de referencia para la misma el que corresponda al último indice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato. En ningún caso el indice de revisión podrá estar rerenciado al indice general de precios o fórmula que lo contenga.

4.5 - Podrán adquirirse compromisos de gastos de carácter plurianual en los términos previstos en el artículo 40 del Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía.

5.- PERFIL DE CONTRATANTE

El perfil de contratante de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía, al que se accederá a través del Portal de la administración de la Junta de Andalucía, dirección: http://www.juntadeandalucia.es/contratación, incluirá los datos, documentos e información a que se refieren los articulos 53 del TRLCSP y 7 de la Orden de 16 de junio de 2008, de la Consejería de Economía y Hacienda (BOJA núm. 123, de 23 de junio).

6.- CAPACIDAD PARA PRESENTAR OFERTAS Y CONTRATAR.

Están facultadas para presentar ofertas y contratar con la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que, teniendo plena capacidad de obrar o suplida ésta en la forma legalmente prevista en Derecho, no se hallen comprendidas en ninguna de las circunstancias señaladas en el articulo 60 Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Publico.

7.- SOLVENCIA ECONOMICA Y TECNICA O PROFESIONAL A ACREDITAR POR LOS LICITADORES.

Para la acreditación de la solvencia económica y financiera, será requisito que el arrendador presente una declaración apropiada de una entidad financiera que indique, de manera expresa, que la entidad tiene solvencia económica y financiera propia o crediticia para cumplir con las obligaciones derivadas del contrato objeto del presente pliego por un importe equivalente, como mínimo, a una anualidad del contrato (91.800 €)

Como solvencia técnica a cumplir por la contratista, ésta deberá tener suscrito un SEGURO MULTIRRIESGO: DAÑOS MATERIALES Y RESPONSABILIDAD CIVIL por un capital asegurado de 650.000 €; dicha póliza deberá incluir también la cobertura de responsabilidad civil inmobiliaria con un límite mínimo de indemnización de 600.000 €

Para ello deberá de 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).

II. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

8.- PRESENTACION DE OFERTAS.

8.1. - Presentación de las proposiciones.

El órgano de contratación anunciara la licitación del contrato en los correspondientes boletines oficiales de acuerdo con el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Publico, así como en su perfil de contratante.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición, ni suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

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

8.2. - Presentación de las proposiciones. Lugar de presentación.

Las ofertas se presentarán dentro del plazo señalado en el anuncio, en el Registro Auxiliar de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía, sito en Avd. Hytasa, nº 14, 41006 de Sevilla.

Cuando las proposiciones o solicitudes se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en las Oficinas de Correos y anunciara la remisión de su oferta al órgano de contratación en el mismo día, mediante telegrama y fax remitido al número 955 04 88 01.

Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición o solicitud de participación si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha y hora de la terminación del plazo señalado en el anuncio.

Transcurridos, no obstante, diez días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición o solicitud de participación, esta no será admitida en ningún caso.

8.3. Forma de presentación de las proposiciones.

En el contrato de arrendamiento que se adjudique por procedimiento abierto, los licitadores deberán presentar tres sobres, firmados y cerrados, de forma que se garantice el secreto de su contenido, señalados con los números 1, 2 y 3.

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.

En el interior de cada sobre se hará constar en hoja independiente su contenido, siguiendo la numeración que se especifica en las condiciones 9, 10 y 11.

En los casos de procedimiento abierto, en cada uno de los sobres figurara externamente el nombre del licitador y, en su caso, del representante, domicilio social, teléfono, correo electrónico y fax a efectos de comunicaciones, así como el titulo del arrendamiento, e incluirá cada sobre la documentación que en las condiciones siguientes se indica.

9.- SOBRE Nº 1: DOCUMENTACION ACREDITATIVA DE LOS REQUISITOS PREVIOS.

Los documentos que se relacionan a continuación podrán aportarse en original o mediante copias que tengan el carácter de auténticas conforme a la legislación vigente.

a) Si la empresa fuese persona jurídica, deberá presentar copia autorizada o testimonio notarial de la escritura de constitución o modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable.

b) Si se trata de empresa individual o persona física, presentara fotocopia autenticada o testimonio notarial del D.N.I, o el que, en su caso, lo sustituya reglamentariamente.

c) La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea se acreditara 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. en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación. 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.

d) Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán poder bastanteado por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía. Si el licitador 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.

e) Cuando dos o más empresas presenten oferta conjunta de licitación, constituyendo Unión Temporal, cada una acreditara su personalidad y capacidad, debiendo indicar los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriben, la 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 todas frente a la Administración.

f) Declaración responsable de tener capacidad de obrar y no estar incurso en las prohibiciones de contratar previstas en el articulo 60 del TRLCSP, firmada por el licitador o su representante legal, sin perjuicio de lo dispuesto en el articulo 9 de la Ley 3/2005, de 8 de abril, sobre 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

Esta declaración responsable incluye la manifestación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias frente al Estado y la Comunidad Autónoma de Andalucía, y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la Justificación acreditativa de tales requisitos deba presentarse, antes de la adjudicación definitiva, por el empresario a cuyo favor se vaya a efectuar esta.

Las referidas declaraciones se acreditarán conforme al modelo establecido en el Anexo dos.

Las personas físicas, mediante declaración responsable, o los administradores de las personas jurídicas, mediante la oportuna certificación expedida por su órgano de dirección o representación competente, deberán especificar en la citada declaración o certificación, que no forma parte de los órganos de gobierno o administración de la empresa 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 Dedicación de Actividades, Bienes e Intereses de Altos Cargos y otros Cargos Públicos, y Decreto 176/2005, de 26 de julio, de desarrollo de la citada ley, así como que no ostenta participación superior al diez por ciento computada en la forma que regula el articulo 5 de la citada Ley.

La formulación de esta declaración responsable o certificación se acreditara conforme al modelo establecido en el Anexo tres y en el supuesto de personas jurídicas deberá ser firmada en todo caso por el órgano de dirección o representación competente de la empresa. administrador/a único/a, administradores solidarios, administradores mancomunados, o firma del Secretario/ a con el visto bueno del Presidente/ a, en el caso de Consejo de Administración.

g) Para las empresas extranjeras 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 licitante.

h) Dirección de correo electrónico.

La persona licitadora podrá aportar una dirección de correo electrónico en que efectuar las notificaciones.

i) Documentos o justificantes necesarios que acrediten la disponibilidad que el oferente tiene sobre el bien que oferta: Titulo de propiedad en pleno dominio sobre el bien inmueble ofertado, inscrito debidamente en el Registro de la Propiedad o cualquier otro titulo acreditativo de un derecho sobre el inmueble que le faculte para proceder al arrendamiento, inscrito asimismo en el Registro de Propiedad si es debido.

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

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

k) Llicencia de Ocupación emitida por el organismo correspondiente del Ayuntamiento.

l) Declaración expresa responsable del oferente, conforme al modelo que se adjunta como anexo dos, de no existir arrendamientos, carga o gravamen alguno mas que los que consten en la certificación registral anterior y compromiso expreso de responder de cuantas reclamaciones de terceros surjan en relación con el inmueble ofertado.

10.- SOBRE Nº 2: DOCUMENTACION RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACION A VALORAR MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR.

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

La documentación relativa a los criterios cuya ponderación dependa de un juicio de valor debe presentarse , en todo caso, en sobre independiente del resto de la proposición con objeto de evitar el conocimiento de esta última antes de que se haya efectuado la valoración de aquellas.

Las prouestas deberán ir acompañadas de la siguiente documentación técnica, siguiendo lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT):

- Denominación del Inmueble.
- Plano de situación a escala 1/1000.
- Plano de emplazamiento a escala 1/500.
- Plano de planta/s a escala 1/50.
- Alzados.
- Documentación referida a los apartados anteriores.
- Fotos definitorias del inmueble (exterior e interior).

11.- SOBRE Nº 3: DOCUMENTACION RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACION A VALORAR MEDIANTE LA APLICACION DE FORMULAS.

Los criterios de adjudicación a valorar mediante la aplicación de fórmulas se establecen en el Anexo siete de este Pliego.

La proposición económica, debidamente firmada y fechada, deberá ajustarse al modelo oficial que figura en el Anexo uno.

En la proposición económica deberá incluirse, como partida independiente, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido que deba ser repercutido. A todos los efectos se entenderá que la renta mensual del inmueble que se oferte incluye los gastos proporcionales de comunidad, si los hubiere, que resulten del Régimen de Propiedad Horizontal y demás tributos, tasas y cánones de cualquier índole que sean de aplicación, así como todos los gastos que se originen para el adjudicatario, como consecuencia del cumplimiento de las obligaciones contempladas en el presente pliego.

Cada licitador solamente podrá presentar una proposición económica.
En caso de discordancia entre la cantidad consignada en cifras y la consignada en letras, prevalecerá la consignada en letras.

No se aceptaran aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente todo aquello que la Administración estime fundamental para la oferta.

Serán desestimadas aquellas proposiciones económicas que no concuerden con la documentación presentada y admitida, excediesen del presupuesto de licitación, variaran sustancialmente el modelo establecido, comportasen error manifiesto en el importe de la proposición o cuando existiese reconocimiento por parte de la persona licitadora de que la proposición adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable.

En cuanto a la proposición sobre superficie ofertada se aportará conforme a modelo que se indica en el Anexo n° 1

12.- SELECCION DEL CONTRATISTA Y ADJUDICACIÓN.

12.1 Recepción de documentación:

Terminado el plazo de recepción de proposiciones, el funcionario responsable del Registro expedirá una certificación donde se relacionen las proposiciones recibidas, las presentadas por correo con los requisitos de la condición 8.2 pero aun no recibidas o, en su caso, sobre la ausencia de licitadores que, junto con los sobres, remitirá a la secretaria de la Mesa de adjudicación designada por el órgano de contratación, cuya composición se publicara en el perfil de contratante con una antelación mínima de siete días con respecto a la reunión que celebrara la Mesa para la apertura del sobre n ° 1.

12.2 Certificación y calificación de documentos en el procedimiento abierto:

Una vez recibidos los sobres por la secretaria de la Mesa de adjudicación junto con el certificado de la persona encargada del registro, se reunirá la misma para calificar previamente los documentos presentados en tiempo y forma. A tal efecto, por la Presidencia se ordenara la apertura del sobre N°1.

Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicara verbalmente o por medios electrónicos, informaticos o telemáticos a los interesados y lo hará publico a través del perfil de contratante del órgano de contratación, concediéndose un plazo no superior a tres días hábiles para que los licitadores los corrijan o subsanen ante la propia Mesa de adjudicación, bajo apercibimiento de exclusión definitiva del licitador si en el plazo concedido no procede a la subsanación de la documentación.

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

12.3 Apertura sobre n° 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 los licitadores, se reunirá la Mesa de adjudicación procediendo a continuación a la apertura, en acto público, del sobre N° 2 de los licitadores admitidos, en un plazo que en el procedimiento abierto no será superior a siete días a contar desde la apertura del sobre N° 1. El día señalado para la celebración de dicho acto público se publicará en el perfil de contratante del órgano de contratación y/o en el anuncio de licitación.

Posteriormente la Mesa de adjudicación remitirá a los servicios técnicos correspondientes la documentación del citado sobre, a fin de que por esta se realice la valoración de los criterios de adjudicación cuya ponderación dependa de un juicio de valor, establecidos en el Anexo siete, donde tambien se expresará, en su caso, el umbral mínimo de puntuación exigido al licitador para continuar en el proceso selectivo.

Una vez realizado el estudio de las distintas ofertas según los criterios indicados, por los servicios técnicos se elaborara un informe en el que se expresará la valoración y evaluación obtenida por los licitadores en cada uno de los criterios cuya cualificación dependa de un juicio de valor contenidos en el Anexo siete y clasificara las proposiciones presentadas por orden decreciente. Este informe, junto con la documentación, se elevara a la Mesa de contratación.

12.4 Apertura sobre n° 3, valoración de los criterios de adjudicación cuya ponderación dependa de una fórmula.

Por la presidencia de la Mesa de adjudicación, en el día y hora señalado en el anuncio de licitación y/o en el perfil de contratante del órgano de contratación, se procederá en acto público a manifestar el resultado de la calificación de los documentos presentados, dándose a conocer la ponderación asignada a los criterios dependientes de un juicio de valor.

Aquellas entidades licitadoras que no alcancen los umbrales mínimos de puntuación que se hayan exigido, en su caso, en el anexo siete, no podrán continuar en el procedimiento de contratación.

A continuación se realizara la apertura de los sobres n ° 3 de aquellas empresas que continúen en el proceso de adjudicación.

Los criterios de adjudicación a valorar mediante la aplicación de formulas se establecen en el Anexo siete de este Pliego.

La Mesa de contratación, una vez valorados los criterios técnicos y económicos de adjudicación evaluables mediante la aplicación de formulas de conformidad con el Anexo siete, y visto el informe técnico de valoración de los criterios de adjudicaron cuya ponderación dependa de un juicio de valor, procederá a formular la correspondiente propuesta de adjudicación en el plazo de dos meses, que no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto.

12.5 Clasificación de las proposiciones

El órgano de contratación, clasificará por orden decreciente las proposiciones presentadas atendiendo a los criterios de adjudicación señalados en el presente pliego.

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

- Empresas con trabajadores con discapacidad conforme a lo señalado en el articulo 115 de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (BOJA de 31 de diciembre)
- Sociedades Cooperativas Andaluzas de trabajo asociado y las de segundo o ulterior grado que las agrupen.
- Empresas que tengan la marca de excelencia o desarrollen medidas destinadas a lograr la igualdad de oportunidades, conforme a la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la Igualdad de Genero en Andalucía.

Si, aún así, persistiera la igualdad entre las proposiciones, o si ninguna de las empresas tuviera preferencia de adjudicación conforme al párrafo anterior resultará adjudicataria 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 dependan de un juicio de valor. Y en el caso de que continuara la igualdad, se procederá a la realización de un sorteo.

12.6 Documentación previa a la adjudicación

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación que se detalla a continuación:

A) 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 obligada a presentarlas. Esta certificación podrá obtenerse en la forma establecida en el Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.

- Certificación positiva, expedida por la Administración Tributaria de la Junta de Andalucía, justificativa de la inexistencia con la Administración Autonómica de deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo o, en

el caso de contribuyentes contra quienes no proceda la utilización de la vía de apremio, deudas no atendidas en período voluntario. Esta certificación podrá ser solicitada y expedida por medios electrónicos en los términos establecidos en el Decreto 183/2003, de 24 de junio, por el que se regula la información y atención al ciudadano y la tramitación de procedimientos administrativos por medios electrónicos a través de la página web de la Junta de Andalucía indicada en el anexo I-A.

No estará obligada a aportar las certificaciones positivas indicadas anteriormente en el caso de que hubiera autorizado la cesión de la información tributaria que se indica en la cláusula 9.2.1.2.b).

B) 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 obligada a presentarlas.

C) Impuesto de Bienes Inmuebles,

Certificación acreditativa de estar al corriente en el abono del Impuesto de Bienes Inmuebles, o en su caso, copia del último recibo.

D) Garantía definitiva.

Se le requerirá igualmente la constitución de garantía definitiva del *5%* del presupuesto de adjudicación, para responder, entre otros aspectos de la correcta puesta a disposición del inmueble, del cumplimiento de las obligaciones atribuibles al contratista-arrendador y de la existencia de vicios en el inmueble y ello durante la vigencia del arrendamiento y durante el plazo de garantía que será hasta la finalización y extinción del contrato de arrendamiento.

Se acreditará mediante la aportación de resguardo acreditativo de la constitución, en cualquiera de las Cajas Provinciales de Depósitos de la Consejería competente en materia de Hacienda de la Junta de Andalucía, de una garantía de un 5% del importe de adjudicación, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, a disposición del órgano de contratación.

Las sociedades Cooperativas andaluzas, solo tendrán que aportar el veintinco por ciento de las garantías que hubieren de constituir, conforme al articulo 116.6 de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

Cuando, como consecuencia de una modificación del contrato, experimente variación el precio del mismo, deberá reajustarse la garantía, para que guarde la debida proporción con el nuevo precio modificado, en el plazo de quince días contados desde la fecha en que se notifique a la entidad contratista el acuerdo de modificación.

La devolución o cancelación de la garantía definitiva se realizará una vez producido el vencimiento del plazo de duración del contrato, incluidas sus posibles prórrogas.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

12.7 Adjudicación del contrato:

Una vez recibida la documentación requerida al licitador que presentó la oferta económicamente más ventajosa el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco dias hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

La resolución de adjudicación deberá ser motivada y será notificada directamente al adjudicatario y a los restantes licitadores y, simultáneamente se publicará en el perfil de contratante del órgano de contratación.

La notificación deberá contener la información que se recoge en el artículo 151.4 del TRLCSP y en todo caso, la información necesaria que permita al licitador excluido o candidato descartado interponer, conforme al articulo 40 del TRLCSP, recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación.

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

La notificación se hará por cualquiera de los medios que permitan dejar constancia de su recepción por el destinatario. En particular, podrá efectuarse por correo electrónico a la dirección que las entidades licitadoras hibiesen designado al presentar sus proposiciones en los términos establecidos en el articulo 28 de la Ley 11/2007 de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos. Sin embargo, el plazo para considerar rechazada la notificación, con los efectos previstos en el articulo 59.8 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, será de cinco días.

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

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

Cuando para la adjudicación del contrato deban tenerse en cuenta una pluralidad de criterios el plazo máximo para efectuar la adjudicación será de dos meses a contar desde la apertura de las proposiciones.

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

Adjudicado el contrato y transcurridos dos meses desde la notificación de la resolución de adjudicación sin que se haya interpuesto recurso, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de las personas interesadas. Si éstos no retiran su documentación dentro del mes siguiente a la finalización del citado plazo, el órgano de contratación no estrá obligado a seguirla custodiando.

13.- DOCUMENTACION PREVIA A LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

Antes de la formalización del contrato de arrendamiento, el adjudicatario deberá acreditar ante el órgano gestor haber abonado el importe total de los anuncios de licitación, y en su caso, el de la publicación en otros medios de difusión, con un limite máximo de 1.500 euros.

14.- FORMALIZACION DEL CONTRATO.

14.1. - El contrato de arrendamiento se formalizara en documento administrativo, conforme al modelo que se adjunta como Anexo N° 8 al presente Pliego, dentro de los quince días hábiles siguientes a aquel en el que se reciba la notificación de la

adjudicación a los licitadores y candidatos, siendo dicho documento titulo valido para acceder a cualquier registro público. Al contrato que se formalice se unirá como anexo el presente Pliego y el de Prescripciones Técnicas, que serán firmados por el adjudicatario, considerándose ambos a todos los efectos parte integrante del contrato.

SI el adjudicatario solicitare la formalización del contrato en escritura pública, correrán de su cuenta los gastos derivados de su otorgamiento.

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

Cuando por causas imputables al adjudicatario no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado la Administración podrá acordar la resolución del mismo, asi como la incautación sobre la garantía definitiva del importe equivalente al 3% del presuspuesto del contrato.

14.2. –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 articulo 36.6 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

14.3.- 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 articulo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

III. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

15.- DURACIÓN DEL CONTRATO.

15.1.- El tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento del inmueble para uso distinto de vivienda será de DOS AÑOS, comenzando a regir desde la fecha en que se produzca la ocupación efectiva por la Agencia del inmueble objeto del arrendamiento en las condiciones ofertadas de acuerdo con el Pliego de prescripciones técnicas.

La puesta a disposición del inmueble por el adjudicatario se deberá llevar a cabo en el plazo máximo de DOS MESES a contar desde el día siguiente a la fecha de notificación de la adjudicación a la parte arrendadora.

Las obras de adecuación que fueran necesarias correrán a cargo del adjudicatario, teniendo en cuenta lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas y debiendo estar terminadas antes del transcurso del plazo máximo otorgado para la puesta a disposición del inmueble.

Si llegado el término del plazo de entrega el adjudicatario hubiera incurrido en mora por causas imputables al mismo, el órgano de contratación podrá adoptar las medidas previstas en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

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.

15.2. - Finalizado el plazo pactado para la duración del contrato y si no se reseña expresamente el plazo de prórroga, el arrendamiento se prorrogará por sucesivos periodos de un año de duración, de no mediar comunicación escrita de la parte arrendadora indicándole a la parte arrendataria su voluntad de no prorrogar el contrato o de prorrogarlo por periodo inferior al año, con una antelación mínima de cuatro meses a la fecha del vencimiento del plazo mínimo pactado o del de la correspondiente prórroga. En este caso estará vigente el precio que se estipule de conformidad con lo dispuesto en la condición 4.4 del presente Pliego.

Al suponer la prórroga del contrato la asunción de nuevas obligaciones económicas para la Agencia, ésta tramitará, en todo caso y con anterioridad al cumplimiento de su plazo de vigencia inicial, o de alguna de sus prórrogas, el correspondiente expediente de gasto, sin que pueda producirse gasto presupuestario alguno por el consentimiento tácito de las partes.

16.- REGIMEN DE PAGOS Y GASTOS.

16.1. - El precio del arrendamiento será el importe de adjudicación que será el producto de la renta mensual ofertada por el plazo de ejecución del contrato y el pago se realizará por mensualidades.

16.2. - El importe mensual del contrato, que incluirá los gastos de comunidad así como el Impuesto sobre el Valor Añadido y demás Tributos conforme a la legislación vigente, se abonara por mensualidades vencidas, previa presentación de la correspondiente factura. En los supuestos de duración Inferior a la mensual, se prorrateara dicho importe en función de los días de vigencia del contrato.

16.3. - Durante la vigencia del contrato y en sus prórrogas los incrementos que se produzcan en los gastos de comunidad, ya sea por gastos extraordinarios o de cualquier otra indole que corresponda al inmueble objeto del arriendo serán de cuenta y cargo exclusivo del arrendador; gastos que, en su caso, serán satisfechos directamente por éste a la Comunidad de Propietarios.

Asimismo, serán de su cargo todos los gastos a que de 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 local.

En cuanto a los gastos de conservación, el arrendador esta obligado a realizar, sin derecho 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 de conservación y mejoras se estará a lo dispuesto en la LAU.

16.4. - El abono de los consumos de los diferentes suministros de agua, electricidad, etc, que sean individualizados para el local arrendado correrá de cuenta del arrendatario, así como los gastos derivados de la contratación de los mismos solo a partir de la puesta a disposición del inmueble en poder del arrendatario; para lo cual será necesario que el arrendador aporte declaración de hallarse al corriente en el pago de todos los suministros a la fecha de celebración del contrato, así como compromiso de asumir las deudas devengadas antes de la puesta a disposición del inmueble en poder del arrendatario.

16.5.- La Agencia tiene la obligación de abonar el precio en el plazo previsto en el articulo 216.4 del TRLCSP.

Las facturas se abonarán por mensualidades vencidas, con indicación del IVA, en los términos establecidos en el RD 1619/2012, de 30 de noviembre.

16.6.- El órgano responsable de la Contabilidad en la Agencia es la Jefatura Económica - Financiera, cuya contabilidad se encuentra sometida al Plan General de Contabilidad de las Sociedades Mercantiles del Sector Público Andaluz, de las Agencias Públicas Empresariales y de las Entidades Asimiladas.

16.7.- Registro para presentación de facturas: Registro Auxiliar de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía, en la provincia que corresponda al domicilio fiscal de la entidad adjudicataria.

16.8. - El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato, en cuyo caso se exigirá la indemnización correspondiente si se derivaran perjuicios económicos. Pudiéndose, para ello, proceder a la incautación de la garantía defectiva o parte de ella. Cabe igualmente la resolución del contrato por mutuo acuerdo de las partes.

17.- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato de arrendamiento podrá ser objeto de modificación cuando concurran las siguientes causas:

1. 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, en un porcentaje inferior al 35%

Alcance y límites de la modificación:

- El precio del contrato se modificará a la baja en el mismo porcentaje en que se reduzca su financiación, sin perjuicio del límite porcentual a partir del cual operará la cláusula de resolución incluida en el presente pliego. Consecuentemente se reducirán o modificarán proporcionalmente las obligaciones de la persona contratista. (Deberá detallarse de forma clara, precisa e inequívoca el alcance de la reducción o modificación).

2. Será igualmente causa de modificación del contrato el aumento o reducción en el número de puestos de trabajo que la Agencia ha de habilitar en el espacio arrendado para su personal, para su adecuación a las nuevas necesidades.

Alcance y limites de la modificación:

- En caso de producirse un aumento en el número de efectivos, y si el inmueble dispone de espacio suficiente, podrá aumentarse la superficie arrendada. En tal caso la entidad adjudicataria, sobre la superficie ampliada, aplicará los mismos precios sobre el metro cuadrado aplicados en su oferta, y dispondrá de un plazo de un mes a contar desde el acuerdo de modificación para su puesta a diposición de la Agencia. En caso de demora se le aplicará el régimen previsto en el apartado 15 del presente pliego
- La reducción supondrá la minoración en el precio que proporcionalmente corresponda de conformidad con el precio unitario del metro cuadrado que formule la entidad adjudicataria en su oferta.

18.- EJECUCIÓN DEL CONTRATO

18.1.- El contrato deberá cumplirse a tenor de sus propias cláusulas, sin perjuicio de la aplicación al mismo de las normas contenidas en el Título V del Libro I del TRLCSP sobre modificación de los contratos.

18.2. - El arrendador autoriza a la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía, en su caso, expresamente y sin necesidad de que en cada ocasión haya de manifestarlo por escrito, para realizar durante todo el plazo de duración del contrato y en sus prórrogas, las obras e instalaciones de acondicionamiento y adecuación que sean necesarias para el mejor cumplimiento de los servicios que se instalen, bastando su comunicación al arrendador. Dichas obras no podrán afectar a los elementos comunes del inmueble ni debilitar la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción.

18.3. - 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.

18.4.- Las obras de estructura que se necesiten realizar en cualquier momento del contrato serán a cargo del arrendador.

18.5.- La Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía tendrá derecho preferente sobre la ampliación respecto a otros posibles arrendatarios

18.6.- La arrendataria se obliga a observar y respetar las normas contenidas en los Estatutos que regulan el Régimen de Comunidad del Edifico, 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.

19.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Son causas de resolución del contrato:

1.- 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 223 h) del TRLCSP, 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 35%

2.- La disposición de espacios propios por parte de la Agencia donde desarrollar la actividad que conlleve la desaparición de la necesidad del arrendamiento.

3.- La no puesta a disposición de la Agencia del local en las condiciones ofertadas, de acuerdo con el pliego de prescripciones técnicas, en el tiempo establecido, que conllevaria la incautación de la garantía definitiva, sin perjuicio de la posible compensación de daños y perjuicios ocasionados a la Administración, de conformidad con lo dispuesto en la cláusula 15.1 del presente pliego.

20.- JURISDICCION Y PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACION.

El presente contrato se regirá, en cuanto a los actos preparatorios de competencia y adjudicación relacionados con el mismo, por las reglas de Derecho Publico. Las cuestiones litigiosas surgidas sobre los citados actos separables, serán resueltas por el órgano de contratación competente, cuyos acuerdos no pondrán fin a la vía administrativa, y contra los cuales podrá interponerse recurso de alzada ante la persona titular de la Presidencia de la Agencia, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente a su notificación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 46.1.b) de los Estatutos de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía, aprobados por el Decreto 101/2011, de 19 de abril, en relación con los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En cuanto a sus efectos y extinción, el contrato se somete a las reglas generales del Derecho Privado, correspondiendo a la Jurisdicción Civil dilucidar las controversias entre las partes, rigiendo para ello el fuero del lugar donde se halle la finca, con renuncia a cualquier otro; todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en cuanto a la reclamación previa a la vía judicial regulada en los artículos 120 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y del Procedimiento Administrativo Común.

ANEXO N° 1 - SOBRE 3: MODELO PROPOSICION ECONÓMICA

Don/Doña..... mayor de edad, con domicilio a efecto de notificaciones en..... , con DNI....., en nombre propio o en representación de la Empresa....., con domicilio social en.....y CIF.....enterado de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA SEDE DEL SERVICIO TERRITORIAL DE LA AGENCIA DE SERVICIOS SOCIALES Y DEPENDENCIA DE ANDALUCÍA EN HUELVA., se compromete a arrendar el inmueble ofertado para uso de oficina, con sujeción a los requisitos y condiciones exigidos, por una renta mensual de .....*(en letras)*..... euros, ...*(en cifras)*.....euros, excluido el IVA; siendo el precio unitario del metro cuadrado de ..... (en cifra).....€, Iva excluido (esta cantidad se obtendrá dividiendo la renta mensual ofertada entre la superficie mínima requerida de 850 m^2 construidos)

A esta cantidad (renta mensual ofertada) le corresponde un IVA mensual de ....*(en letras)*.....euros, ...(*en cifras)*.....euros.
Dicho importe incluye además los gastos mensuales de comunidad y todos los tributos, tasas y cánones de cualquier índole que sean de aplicación, así como cualquier otro gasto contemplado en el pliego de condiciones que rige el contrato.

Dada la duración de DOS AÑOS prevista para este arrendamiento en el pliego de cláusulas administrativas particulares, y a los efectos de la constitución de la garantía definitiva, el importe total de esta oferta asciende a la cantidad de ..... *(en letras)*..... EUROS (.....(en cifra).....€), IVA excluido.

En....., a.....de.....de.....

(Lugar, fecha, firma del licitador)

SOBRE 3: MODELO DE PROPOSICIÓN SOBRE LA SUPERFICIE ADICIONAL OFERTADA , SIN COSTE ADICIONAL

D .....mayor de edad, vecino de ....., provincia de..... ..... con domicilio en.....con DNI....., en nombre propio o en representación de la empresa o persona física..... al objeto de presentar oferta relativa a arrendamiento de local, manifiesta bajo su personal responsabilidad y en relación con los criterios de adjudicación previstos en el anexo 7 del presente pliego:

1.- Que sobre la superficie minima establecida en el pliego de prescripciones técnicas se oferta un número de .....metros^2 construidos adicionales que se integran en el inmueble objeto del arrendamiento, formando parte del mismo. Estos metros serán sin repercusión económica sobre el precio ofertado.

En....., a.....de.....de.....

(Lugar, fecha, firma del licitador)

ANEXO Nº 2 – SOBRE Nº 1: DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL OBJETO DE ADJUDICACION MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO.

D .....mayor de edad, vecino de ....., provincia de ..... con domicilio en.....con DNI....., en nombre propio o en representación de la empresa o persona física..... al objeto de presentar oferta relativa a arrendamiento de local, manifiesta bajo su personal responsabilidad:

a) Que habiendo decidido ofertar al citado contrato, se somete voluntariamente y acepta íntegramente el Pliego de Condiciones, el de Prescripciones Técnicas, así como cuantas obligaciones se deriven como licitador y adjudicatario si lo fuere.

b) Que reúne los requisitos y condiciones que han de regir el arrendamiento de finca urbana, tener plena capacidad de obrar y no estar incursa en las prohibiciones para contratar previstas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

c) 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.

d) Que no existen arrendamientos, carga o gravamen alguno más que los que consigna en la copia de la certificación registral aportada y se compromete expresamente a responder de cuantas reclamaciones de terceros surjan en relación con el local ofertado.

e) Asimismo declara que dicho local cumple la normativa urbanística vigente, siendo apto para el fin al que se destina.

f) Que adquiere el compromiso de mantener la oferta durante el plazo mínimo de dos meses a contar desde la fecha de apertura de las ofertas.

Y para que así conste y a los efectos oportunos, expide la presente declaración.

En....., a.....de.....de.....

(Lugar, fecha, firma del licitador)

ANEXO N º 3 – SOBRE Nº 1: CERTIFICACION DE NO ESTAR INCURSO EN INCOMPATIBILIDAD PARA CONTRATAR.

D .....mayor de edad, vecino de ....., provincia de ..... con domicilio en.....con DNI....., en nombre propio o en representación de la empresa o persona física.....

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 articulo 5 de la citada Ley
FIRMA AUTORIZADA (1)

(l)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 V° B° del Presidente/a.

ANEXO Nº 4 – SOBRE Nº 1: AUTORIZACION PARA LA CESIÓN DE INFORMACION RELATIVA A OBLIGACIONES TRIBUTARIAS CON EL ESTADO Y LA COMUNIDAD AUTONOMA DE ANDALUC1A EN PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACION

D .....mayor de edad, vecino de ....., provincia de ..... con domicilio en.....con DNI....., en nombre propio o en representación de la empresa o persona física.....

AUTORIZA

A la Consejería de .....a solicitar la cesión de la 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 de la adjudicación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA SEDE DEL SERVICIO TERRITORIAL DE LA AGENCIA DE SERVICIOS SOCIALES Y DEPENDENCIA DE ANDALUCÍA EN HUELVA, de acuerdo con lo establecido en al Ley Orgánica 15/1999. de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, disposición adicional cuarta de la Ley 40/1998. de 9 de diciembre, de! Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias, y demás disposiciones de aplicación.

En.....a.....de.....de.....
Fdo.:.....
(Sello de la empresa en su caso)

ANEXO Nº 5:- SOBRE Nº 1: DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE CORREO ELECTRÓNICO

Dª./D. .....con Documento Nacional de Identidad nº.....actuando en nombre de la empresa.....de la que actúa en calidad de .....(persona administradora única, solidaria o mancomunada o persona apoderada solidaria o mancomunada) según Escritura de constitución/poder/elevación a público de acuerdos sociales, Nº de protocolo ....otorgado por ....., con fecha.....en la ciudad de.....

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

Que consiente que todas las notificaciones derivadas del presente procedimiento de contratación sean realizadas a través de la dirección de correo electrónico y/o del número de fax indicados a continuación:

Correo electrónico: .....

Fax: .....

Y para que así conste y a los efectos oportunos, expide la presente declaración.

En....., a.....de.....de.....

(Lugar, fecha, firma del licitador)

ANEXO N* 6 DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

SOBRE 2: DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR:

Las empresas licitadoras deberán incluir en el sobre n° 2 la documentación requerida, con objeto de poder valorarla en relación a los criterios cuya ponderación dependan de un juicio de valor. La documentación quedará estructurada como sigue:

– Indice

- Localización del Inmueble

Para justificar la proximidad del inmueble a la Delegación Territorial de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales de Huelva, se admitirá una declaración responsable firmada de la persona licitadora indicando la localización del inmueble ofertado y el distrito en el que se encuentra ubicado según la tabla de Distritos editada en 2008 por el Ayuntamiento de Huelva.
Deberá presentarse así mismo, documento acreditativo que justifique la proximidad de dicho inmueble a los transportes públicos disponibles; se admitirá documento generado por cualquier servidor informático de aplicaciones de mapas con estimación de la ruta entre la localización del inmueble y los transportes públicos disponibles.

- Mayor adaptación al programa de necesidades . Mejoras justificadas sobre los mínimos exigidos .

a) Para justificar las mejoras y la mayor adaptación del inmueble al programa de necesidades expuesto en los puntos tercero, séptimo y octavo del Pliego de Prescriciones Técnicas, referentes al programa de necesidades, a requerimientos técnicos y a calidades en el acabado, se presentará la siguiente documentación en formato papel y en formato figital:

- Denominación del inmueble
- Memoria descriptiva y de calidades
- Plano de situación a escala 1/1000.
- Plano de emplazamiento a escala 1/500.
- Plano de planta/s a escala 1/50.
- Alzados.
- Planos de las instalaciones de la red de voz y de datos
- Fotos definitorias del inmueble (exterior e interior).
- Documentación referida a los apartados anteriores y cuanta documentación complemetadria se estime oportuna para una mejor valoración del inmueble.

b) Declaración responsable o documento que acredite que medios tienen para la reducción del gasto energético, en aras de poder acreditar la eficiencia energética y medioambiental de las instalaciones de climatización

- Grado de flexibilidad del espacio y facilidad de adaptación de las instalaciones para admitir distribuciones diversas.

a) Planos de planta y de instalaciones para valorar el grado de flexibilidad del espacio. En el caso de no adaptarse a los requisitos establecidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas, podrá aportarse además, el anteproyecto de la adaptación del local, según las especificaciones descritas.

b) Amplitud de crujías y la iluminación natural, planos y cuanta documentación se estime oportuna para la descripción de este criterio.
c) Fotografías y documentación que estime oportuna para acreditar la existencia de acceso independiente a los locales o fincas que ocupe la Agencia o posibilidades de adecuación funcionales que lo faciliten.

- **Medidas adicionales de supresión de barreras arquitectónicas.**

Planos o documentación que justifique las medidas de supresión de barreras arquitectónicas que excedan de las mínimas exigidas por la legislación vigente,en cada caso.

SOBRE 3: DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS

1.- Proposición económica cumplimentada conforme al modelo previsto en el Anexo nº 1 del presente PCAP.

2.- Modelo de proposición sobre la superficie adicional ofertada integrada en el inmueble cumplimentada conforme a modelo previsto en el Anexo nº 1 del presente PCAP.

ANEXO Nº 7: CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y BAREMOS DE VALORACIÓN

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN PONDERABLES EN FUNCION DE UN JUICIO DE VALOR:, MÁXIMO 40 PUNTOS

1.- LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE MAXIMO 25 PUNTOS

En el presente apartado se valorará:

-Proximidad del inmueble a la a la Delegación Territorial de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en Huelva. Se tomará como referencia la tabla de Distritos editada en el año 2008 por el Ayuntamiento de Huelva, valorándose así mismo la facilidad de comunicación para el transporte público de los usuarios así como del personal de la Agencia en relación a la ubicación del inmueble.

-Si el inmueble se encuentra ubicado en el Distrito 1°, y en el entorno de esta localización se dispone de al menos, tres medios de transporte público accesibles tanto para los usuarios como para el personal de la Agencia.....25 Puntos.
-Si el inmueble se encuentra ubicado en el Distrito 1°, y en el entorno de esta localización se dispone de al menos un medio de transporte público accesible tanto para los usuarios como para el personal de la Agencia.....22 Puntos.

-Si el inmueble se encuentra ubicado en el Distrito 4°, y en el entorno de esta localización se dispone de al menos, tres medios de transporte público accesibles tanto para los usuarios como para el personal de la Agencia.....12 Puntos.
-Si el inmueble se encuentra ubicado en el Distrito 4°, y en el entorno de esta localización se dispone de al menos un medio de transporte público accesible tanto para los usuarios como para el personal de la Agencia.....10 Puntos.

-Si el inmueble se encuentra ubicado en el Distrito 2° o 3°, y en el entorno de esta localización se dispone de al menos, tres medios de transporte público accesibles tanto para los usuarios como para el personal de la Agencia.....9 Puntos.
-Si el inmueble se encuentra ubicado en el Distrito 2° o 3°, y en el entorno de esta localización se dispone de al menos un medio de transporte público accesible tanto para los usuarios como para el personal de la Agencia.....7 Puntos.

-Si el inmueble se encuentra ubicado en el Distrito 5°, y en el entorno de esta localización se dispone de al menos, tres medios de transporte público accesibles tanto para los usuarios como para el personal de la Agencia.....5 Puntos.
-Si el inmueble se encuentra ubicado en el Distrito 5°, y en el entorno de esta localización se dispone de un medio de transporte público accesible tanto para los usuarios como para el personal de la Agencia.....3 Puntos.

-Si el inmueble se encuentra ubicado en alguno de los Distritos 6°, 7° u 8°; con independencia de que en el entorno de su localización se disponga o no de transporte público accesible tanto para los usuarios como para el personal de la Agencia.....0 Puntos.

A efecto de los párrafos anteriores se considerará "entorno " todo lo que no exceda de una distancia de 500 metros lineales, a medir desde cualquier punto de la línea limítrofe del distrito.

2.- CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE , MAXIMO 15 PUNTOS

En el presente apartado se valorará :

1º Mayor adaptación al programa de necesidades . Mejoras justificadas sobre los mínimos exigidos (De 0 a 7 puntos).

a) En el presente apartado se valorarán las mejoras y la mayor adaptación del inmueble al programa de necesidades expuesto en los puntos tercero, séptimo y octavo del Pliego de Prescriciones Técnicas, referentes al programa de necesidades, a requerimientos técnicos y a calidades en el acabado .....De 0 a 6 Puntos.
b)Eficiencia energética y medioambiental de las Instalaciones de Climitazación.....De 0 a 1 Puntos.

2º Grado de flexibilidad del espacio y facilidad de adaptación de las instalaciones para admitir distribuciones diversas. (De 0 a 7 puntos).

a) Flexibilidad del espacio para admitir distribuciones diversas.....De 0 a 3 Puntos.
b) La amplitud de crujías y la iluminación natural.....De 0 a 2 Puntos.
c) Existencia de acceso independiente a los locales o fincas que ocupe la Agencia o posibilidades de adecuación funcionales que lo faciliten.....De 0 a 2 Puntos.

3º Medidas adicionales de supresión de barreras arquitectónicas. (De 0 a 1 puntos).

Medidas de supresión de barreras arquitectónicas que excedan de las mínimas exigidas por la legislación vigente,en cada caso.....De 0 a 1 Puntos.

Umbral mínimo de puntuación para continuar en el proceso selectivo: 20 PUNTOS

CRITERIOS ADJUDICACIÓN PONDERABLES DE FORMA AUTOMÁTICA:, MÁXIMO 60 PUNTOS

1.- VALORACIÓN DE LA PROPOSICIÓN ECONÓMICA , MAXIMO 40 PUNTOS

En el presente apartado se valorará el **precio unitario ofertado en €/mes**.

Se asignará la máxima puntuación de 40 puntos a la oferta de precio inferior con respecto al precio de licitación, asignándole la puntuación al resto de las ofertas mediante proporcionalidad inversa.

Siendo:

Puntuación máxima (PMª)= Mejor oferta económica.
Restantes puntuaciones= (PMª) X Importe oferta más económica dividido por importe oferta objeto de puntuación.

2.- METROS ADICIONALES SOBRE LA SUPERFICIE MÍNIMA ESTABLECIDA EN EL PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS , SIN COSTE ADICIONAL . MAXIMO 20 PUNTOS

Se otorgará la máxima puntuación a la oferta que ofrezca sin repercusión económica, mayor número de metros cuadrados adicionales, integrados en el inmueble objeto del arrendamiento, sobre la superficie mínima indicada en el Pliego de Prescripciones Técnicas; con un máximo de 650 m^2, otorgándose al resto de las ofertas la puntuación mediante proporcionalidad directa.

Siendo:

Puntuación máxima (PMª)= Mayor superficie en m^2.
Restantes puntuaciones= (PMª) X superficie objeto de puntuación dividido por Mayor Superficie.

ANEXO N° 8 PROPUESTA DE DOCUMENTO ADMINISTRATIVO DE FORMALIZACION DEL CONTRATO DE "ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA SEDE DEL SERVICIO TERRITORIAL DE LA AGENCIA DE SERVICIOS SOCIALES Y DEPENDENCIA DE ANDALUCÍA EN HUELVA.

En..... .a.....de.....de.....

Reunidos en la sede de .....

De una parte: Don/Doña..... en su calidad de ..... de la Consejeria de ..... de la Junta de Andalucía (C.I.F.). en nombre y representación de la misma y en virtud de las competencias que le confiere el Decreto ...../ la Orden ..... / .....

Y de otra. Don/Doña..... con DNI....., vecino de .....

INTERVIENEN
Don/Doña..... en su calidad de ..... de la Consejería de la Junta de Andalucía (C.I.F.), en nombre y representación de la misma

Don / Doña .....como parte 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.....
DESCRIPCION; Finca Urbana.
INSCRIPCION: Registro de la Propiedad de la finca a tos folios y, respectivamente, del tomo del archivo, libro de.....
REFERENDA CATASTRAL: Título: Pleno dominio.

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 .....de la Consejería de ....., con fecha ..... de conformidad con lo dispuesto en el articulo 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 .....l de la Consejería de ....., de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 159 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, de Reglamento para la aplicaran de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

CLAUSULAS:

PRIMERA.- Que D./Dna..... arrienda a la ..... de la Consejería de ..... en ..... el inmueble descrito en el expositivo 1° del presente documento, por precio cierto y demás condiciones que se expresan mas adelante.

SEGUNDA.- El Inmueble objeto del presente contrato se destinara a sede de ..... en .....
L

TERCERA.- El precio o renta mensual de este contrato se cifra en la cantidad de ..... euros {..... euros}, incluido IVA, gastos de comunidad y demás tributos que sean de aplicación conforme a la Ley. Dicho precio incluye, así mismo, los gastos de adecuación del local que realizara el propietario.

El pago de la renta se realizará por meses 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.

CUARTA.- La duración del contrato de arrendamiento será de ..... años con posibilidad de prórroga, comenzando a contar desde la fecha de formalización del presente contrato o, en su caso, desde la ocupación efectiva por la Agencia del inmueble objeto del arrendamiento en las condiciones ofertadas de acuerdo con el Pliego de prescripciones técnicas.
La puesta a disposición del inmueble por el adjudicatario se deberá llevar a cabo en el plazo máximo de DOS MESES a contar desde el día siguiente a la fecha de notificación de la adjudicación a la parte arrendadora.
En caso de resultar necesaria la realización de obras para la adaptación del local, el inicio del contrato quedará condicionado a la entrega del edificio terminado en el plazo anteriormente indicado, y en ningún caso antes
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 penalidades previstas en el Real Decreto legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto. refundido de la Ley de Contratos del Sector Publico. Si el retraso fuese producido por motivos no imputables a la parle 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.
Finalizado el plazo pactado para la duración del contrato, el arrendamiento podrá prorrogarse, siempre que exista acuerdo expreso de prórroga emitido por la Administración. Si no se manifestara nada en contrario por la parte arrendadora con antelación mínima de cuatro meses respecto de la fecha de terminación del contrato o del comienzo de cualquier prorroga, se entenderá que esta se llevará a efecto.

QUINTA.- El precio de esta contratación no será objeto de revisión durante su plazo de ejecución. En caso de prórroga, la renta que se satisfaga podrá ser objeto de revisión anualmente de acuerdo con la variación anual que experimente el indice vigente en materia de revisión de precios para los contratos del sector público, tomando como mes de referencia para la misma el que corresponda al último indice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato. En ningún caso el indice de revisión podrá estar rerenciado al indice general de precios o fórmula que lo contenga

SEXTA- La arrendataria contratara directamente con las compañías suministradoras de energía eléctrica, teléfono. 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.

SEPTIMA.- Serán de cuenta y cargo exclusivo del arrendador 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 prórrogas; gastos que, en su caso, serán satisfechos directamente por este a la Comunidad de Propietarios.

Asimismo, serán a cargo del arrendador 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, el arrendador esta obligado 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 Edifico, 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 parte arrendadora esta obligada a realizar en el Inmueble las reparaciones necesarias a fin de conservarlo en estado de servir al uso convenido, según tos términos previstos por la Ley de Arrendamientos Urbanos.
El arrendador autoriza a la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía, 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 al arrendador. Dichas obras no podrán afectar a los elementos comunes del inmueble m debilitar la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción.

DECIMA.- 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 articulo 36.6 de la Ley 29/1994. de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

UNDECIMA.- 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 de Prescripciones Tecnicas. 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 articulo 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 k> dispuesto en el Titulo III de la Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil (articulo 4 de la Ley 29/1994. de 24 de noviembre).

DUODECIMA: El orden jurisdiccional contencioso-administrativo es el competente para resolver las cuestiones litigiosas relativas a la preparación y adjudicación de este contrato. El orden jurisdiccional civil es a quien compete resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción. Regirá, para ello, el fuero del lugar donde se halle la finca, con renuncia a cualquier otro, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en cuanto a la reclamación previa a la vía judicial por los artículos 120 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y del Procedimiento Administrativo Común, y el art. 55 del Decreto 450/2000, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de organización y funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía según el cual los procedimientos civiles en los que sea parte la Administración de la Junta de Andalucía se seguirán únicamente ante los Juzgados y Tribunales que tengan su sede en las capitales de las provincias.

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.

LA AGENCIA DE SERVICIOS SOCIALES Y DEPENDENCIA DE ANDALUCÍA	EL ARRENDADOR/A