PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR EN LA CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA SEDE DE LA OFICINA DEL SERVICIO ANDALUZ DE EMPLEO EN CHIPIONA (CÁDIZ), MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO.

Expediente:	**CMA 03/2019 (CONTR 2020/392108)**
Titulo:	**ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA SEDE DE LA OFICINA DE EMPLEO DEL SERVICIO ANDALUZ DE EMPLEO EN CHIPIONA (CÁDIZ)**
Localidad:	**CHIPIONA (CÁDIZ)**
Código CPV.	**70310000-7**

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares ha sido informado por el informe 11PI00070/19 del Servicio Jurídico Provincial del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía con fecha 27 de junio de 2019, habiéndose recogido todas sus observaciones en el texto del presente Pliego.

En Cádiz a la fecha de la firma electrónica
EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL S.A.E.

Fdo.: Alberto Cremades Schulz

Dirección Provincial de Cádiz
Plaza Asdrúbal, 6. Edificio Junta de Andalucía.
11.008 Cádiz
Teléf. 956 90 30 91. Fax 956 00 85 72

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 1/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ÍNDICE

I. ELEMENTOS DEL CONTRATO

1. Objeto.
2. Régimen Jurídico.
3. Presupuesto, existencia de crédito y revisión de la renta.
4. Procedimiento y forma de adjudicación.
5. Capacidad para presentar ofertas y contratar.
6. Publicidad y notificaciones
   6.1. Perfil de contratante.
   6.2. Notificaciones electrónicas

II. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

7. Presentación de las proposiciones: lugar, plazo y forma de presentación de ofertas.
   7.1. Presentación de las proposiciones.
   7.1. Lugar y plazo de presentación de las proposiciones.
   7.3. Forma de presentación de las proposiciones.

8. Selección del contratista y adjudicación.
   8.1. Recepción de documentación.
   8.2. Comisión Técnica.
   8.3. Certificación y calificación de documentos en el procedimiento abierto.
   8.4. Apertura sobre nº 2 e informe técnico de valoración de los criterios de adjudicación cuya ponderación dependa de un juicio de valor.
   8.5. Acto de apertura de proposiciones del sobre nº 3.
   8.6. Clasificación de las proposiciones.
   8.7. Documentación previa a la adjudicación.
   8.8. Adjudicación del contrato.

9. Formalización del contrato.

III. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

10. Duración del contrato
11. Régimen de pagos y gastos. Factura electrónica.
12. Ejecución del contrato.
13. Plazo de garantía.
14. Modificación del contrato.
15. Resolución del contrato.
16. Derechos y obligaciones de las partes
17. Penalidades
18. Jurisdicción y prerrogativas de la Administración.
19. Inscripción registral.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 2/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

V. ANEXOS

ANEXO I: CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL OBJETO DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO

ANEXO II-A: SOBRE Nº 1: DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LOS REQUISITOS PREVIOS.

ANEXO II-B: SOBRE Nº2: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA. CRITERIOS A VALORAR MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR

ANEXO II-C: SOBRE Nº 3: DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN A VALORAR MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS

ANEXO III: DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL OBJETO DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO

ANEXO IV: CERTIFICACIÓN DE NO ESTAR INCURSA/O EN INCOMPATIBILIDAD PARA CONTRATAR

ANEXO V: MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA DEL "ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA SEDE DE LA OFICINA DE EMPLEO DE CHIPIONA", OBJETO DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO

ANEXO VI: CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y BAREMOS DE VALORACIÓN

Dirección Provincial de Cádiz
Plaza Asdrúbal, 6. Edificio Junta de Andalucía.
11.008 Cádiz
Teléf. 956 90 30 91. Fax 956 00 85 72

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 3/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR EN LA CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA SEDE DE LA OFICINA DEL SERVICIO ANDALUZ DE EMPLEO EN CHIPIONA (CÁDIZ), MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO.

I. ELEMENTOS DEL CONTRATO

1.- OBJETO.

El presente Pliego tiene por objeto el arrendamiento de un inmueble para sede de las dependencias de la oficina del Servicio Andaluz de Empleo en Chipiona (Cádiz), que deberá estar situado en el núcleo urbano de Chipiona, en una zona adecuada a la función que se va a desarrollar, de fácil identificación, con facilidad de acceso por transporte público y privado, considerándose como zona de mayor idoneidad la de mayor cercanía al centro histórico, quedando excluidos tanto polígonos industriales como diseminados, en el entorno de otro tipo de instalaciones públicas (ayuntamiento, bibliotecas, oficinas de la TGSS, etc) o de vías comerciales. La *zona de preferente ubicación,* se delimita en un plano en el Anexo VII, el cual delimita con una línea amarilla las zonas consideradas como prioritarias, y que se valorarán conforme al Anexo VI-A (Criterios de adjudicación valorados mediante un juicio de valor).

Dicho inmueble deberá contar con una superficie útil mínima de unos 313 m^2, y deberá reunir las características y condiciones de idoneidad legalmente establecidos al efecto y los contenidos en el PPT.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO.

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

a) En cuanto a la preparación, competencia y adjudicación, por la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LPCAA) y el Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma (RPCAA), así como por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y su Reglamento de desarrollo, por la remisión que a la normativa estatal realiza la Disposición Transitoria 3ª de la LPCAA y por el carácter básico de alguna de sus disposiciones (conforme a lo señalado en su Disposición Final 2ª), resultando de aplicación los principios de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) con carácter subsidiario, en defecto de las anteriores, y con el objeto de resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse, conforme a lo establecido en su artículo 4.

b) En cuanto a sus efectos y extinción, por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), y el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

2.2 – El presente Pliego de Cláusulas Administrativas (PCAP), el de Prescripciones Técnicas (PPT) y demás documentos anexos, revestirán carácter contractual.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 4/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En caso de discordancia entre este Pliego y cualesquiera otros documentos contractuales, prevalecerá 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.- PRESUPUESTO, EXISTENCIA DE CRÉDITO Y REVISIÓN DE LA RENTA.

3.1.- Para estimar el precio del metro cuadrado construido del arrendamiento de locales comerciales en situación de disponible en la localidad de Chipiona, se han tenido en cuenta, por un lado, el informe de la DGP de fecha 24 de febrero de 2016, que informaba favorablemente de un precio de 5,76 €/m² (IVA excluido), y por otro, los precios actualizados del contrato de arrendamiento vigente, como consecuencia de las propuestas de prórroga para la oficina cuyo traslado se pretende, el último de ellos que determina un precio de 5,83 €/m² (IVA excluido).

A los efectos de actualizar dicho precio, se han hechos estudios del mercado actual, excluyendo explícitamente la zona de los Polígonos Industriales y diseminados. Dichos estudios se refieren:

- En primer lugar se han consultado a todas las inmobiliarias existentes en la localidad para los locales con los metros necesarios donde se pueda ubicar la oficina de empleo,
- En segundo lugar se han consultado por Internet los locales disponibles en Chipiona acordes a las características requeridas, como Milanuncios e Idealista.

Como resultado de dichos estudios nos encontramos con una disponibilidad muy reducida de locales en el municipio de Chipiona, teniendo en cuenta las características del suelo urbano existente en la zona, y que reúna las condiciones de habitabilidad, y que satisface las necesidades que se detallan en la memoria.

En los dos casos se determina que el precio a pagar por metro cuadrado para los locales en Chipiona se encuentra situado en la horquilla establecida entre 7,10 € y 9,38 € (IVA incluido) por metro cuadrado (5,86 € y 7,75 € respectivamente, IVA excluido). Como consecuencia, y para no diferir en exceso de los precios que se abonan en la actualidad, a la vista que está muy cercano al precio de mercado, y en función de la información obtenida, se hace necesario estimar el precio máximo mensual del alquiler en 5,83 €/m2 construido para locales en estado DISPONIBLE.

El precio máximo por metro cuadrado construido y mes a pagar por el arrendamiento, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.) y demás tributos según Ley, figura en el apartado correspondiente del Cuadro Resumen de Características adjunto al presente Pliego (Anexo I), estableciéndose como punto de partida el ***precio máximo a pagar en el caso de local en situación de TERMINADO CON USO*** (el 85,8% del precio de local en disponible, y el cual se utiliza para el cálculo del precio de licitación máximo), ***que se establece en 5,00 €/m² (IVA excluido)***. La superficie útil mínima o necesaria del local se estima 313 m², no pudiendo exceder en más de un 10% dicha superficie (344 m²). Teniendo en

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 5/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

cuenta esto, la **superficie máxima construida del local será 396 m²** (superficie útil máxima incrementada en 15%). El precio del contrato se establece para el máximo del los m² establecidos (396 m²), resultando el importe máximo mensual a pagar por el local a 1.980,00 € euros/mes (IVA excluido).

El precio del contrato se establece para la situación de estado de local "TERMINADO CON USO", en función de la duración fijada para el arrendamiento, superficie estimada, y como partida independiente, el Impuesto sobre Valor Añadido, y se indica en el apartado correspondiente del Anexo I. Por lo tanto, el precio máximo de licitación asciende a la cantidad de 118.800 € euros más 24.948 euros de IVA (21%), lo que supone un total de 143.748 euros.

Para el resto de estados en que se encuentren los inmuebles que puedan ser objeto de arrendamiento, los precios máximos serán los siguientes:

- TERMINADO SIN USO (el 64,1% del precio de local en disponible): El precio mensual del local terminado sin uso será de **1.481,04 € (3,74 €/M²).** En base a lo anterior, en función de la duración inicial del contrato, el precio máximo de licitación asciende a la cantidad de 88.862,40 € más 18.661,10 € de IVA (21%), lo que supone un total de 107.523,50 €.

- EN BRUTO (el 49,4% del precio de local en disponible): El precio mensual del local en bruto será de **1.140,48 € (2,88 €/M²).** En base a lo anterior, en función de la duración inicial del contrato, el precio máximo de licitación asciende a la cantidad de 68.428,80 € más 14.370,05 € de IVA (21%), lo que supone un total de 82.798,85 €.

Existe el crédito preciso para atender las obligaciones económicas que se deriven para la Administración del cumplimiento del contrato, sin perjuicio del supuesto contemplado en el apartado 3.4.

El órgano administrativo con competencia en materia de contabilidad pública es la Intervención General de la Junta de Andalucía.

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

3.3.- El precio de adjudicación del contrato de arrendamiento será el que resulte como producto de la renta mensual ofertada por la duración establecida inicialmente para dicho contrato (que se establece en el Anexo I).

3.4.- En el supuesto de que el expediente de gastos se tramite anticipadamente, se hará constar esta circunstancia en el Anexo I, y la adjudicación estará sometida a la condición suspensiva de existencia de

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 6/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

crédito adecuado y suficiente para financiar las obligaciones derivadas del contrato en el ejercicio correspondiente (art. 117.2 Ley 9/2017 de 8 de noviembre de contratos del sector público).

3.5.- Podrán adquirirse compromisos de gastos de carácter plurianual en los términos previstos en el art. 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 Comunidad Autónoma de Andalucía.

3.6.- Una vez finalizado el quinto año de vigencia del contrato, la renta que se satisfaga, con exclusión del IVA, podrá ser objeto de actualización anualmente, conforme a lo establecido en el artículo 9 del Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de Marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que establece lo siguiente:

"La renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.
En todo caso, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el índice de Precios al Consumo a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.
En defecto de pacto expreso, no se aplicará revisión de rentas a los citados contratos".

(*) Las referencias al TRLCSP realizadas en otras normas actualmente aplicables, se entienden realizadas al la actual Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. En el caso concreto del apartado 1 del artículo 4 del TRLCSP, éste viene recogido en el apartado 2 del artículo 9 de la LCSP.

4.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

El arrendamiento del local se adjudicará por procedimiento abierto, atendiendo a los principios de publicidad y concurrencia, en cumplimiento con lo establecido en el art. 84.2 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma, y en el art. 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 y de los arts. 131 y siguientes del Ley 9/2017 de 8 de noviembre de contratos del sector público (en adelante LCSP). Todo ello de conformidad con lo previsto en la instrucción II de la Resolución de 15 de febrero de 2018 de la Dirección General de Patrimonio, por la que se dictan Instrucciones en materia de arrendamientos.

5.- CAPACIDAD PARA PRESENTAR OFERTAS Y CONTRATAR.

Podrán presentar ofertas y contratar con la Administración, toda persona física o jurídica, española o extranjera, que tenga plena capacidad de obrar de acuerdo con lo previsto en el Código Civil o supla ésta en la forma legalmente prevista en Derecho, salvo que concurran en ella las circunstancias previstas en el en el art. 71 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre (LCSP).

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 7/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

6.- PUBLICIDAD Y NOTIFICACIONES

6.1 Perfil de contratante.

En el perfil de contratante del órgano de contratación se publicará la información relativa a este contrato, de acuerdo con lo establecido en el artículo 63 de la LCSP, en el Decreto 39/2011 y en la Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de 16 de junio de 2008, por la que se regula el perfil de contratante de los órganos de contratación de la Administración de la Junta de Andalucía y sus entidades instrumentales.

Asimismo, se publicarán en el perfil del contratante las respuestas a las solicitudes de aclaración al PCAP o al resto de la documentación cuando en el anexo I se haya atribuido carácter vinculante a las mismas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 138.3 de la LCSP.

El acceso al perfil de contratante se efectuará a través de la Plataforma de Contratación de la Junta de Andalucía, indicada en el anexo I del presente pliego, la cual está interconectada con la Plataforma de Contratación del Sector Público.

6.2 Notificaciones electrónicas

Las notificaciones electrónicas derivadas de este procedimiento de contratación, conforme a lo establecido en la disposición adicional decimoquinta de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector público y con arreglo a los artículos 14 y 43 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Publicas, se realizarán mediante la dirección electrónica habilitada para la práctica de las notificaciones electrónicas en la Administración de la Junta de Andalucía.
El acceso a la dirección electrónica habilitada se puede realizar mediante certificados electrónicos reconocidos o cualificados de firma electrónica expedidos por prestadores incluidos en la "Lista de confianza de prestadores de servicios de certificación". En caso de no disponer de uno, las personas interesadas deberán proceder a su obtención.

Para el envío de los avisos de la puesta a disposición de las notificaciones electrónicas se utilizarán los datos designados en el apartado 7.3 del presente Pliego.

Con los efectos previstos en el artículo 43 de la Ley 39/2015, tras el acceso al contenido de la notificación, ésta se entenderá por practicada. Si transcurren diez días naturales desde su puesta a disposición sin que se acceda al contenido de la misma, se tendrá por rechazada. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en la disposición adicional decimoquinta de la Ley 9/2017 relativo al cómputo de plazos. En base a ello, los plazos a contar desde la notificación se computarán desde la fecha de envío de la misma siempre que el acto objeto de notificación se haya publicado el mismo día en el Perfil de contratante del órgano de contratación. En caso contrario los plazos se computarán desde la recepción de la notificación por el interesado. No obstante, el requisito de publicidad en el perfil de contratante no resultará aplicable a las notificaciones practicadas con motivo del procedimiento de recurso especial por los órganos competentes para su resolución computándose los plazos desde la fecha de envío de la misma.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 8/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

II. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

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

7.1. Presentación de las proposiciones:

El órgano de contratación anunciará la licitación del contrato en su perfil del contratante y, en el caso, de los contratos sujetos a regulación armonizada, en el Diario Oficial de la Unión Europea (DOUE), de acuerdo con lo dispuesto en la LCSP, debiendo los poderes adjudicadores poder demostrar la fecha de envío del anuncio de licitación.

Cada persona licitadora 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 ella suscritas.

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por la persona empresaria del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones de este pliego, sin salvedad o reserva alguna, así como la autorización a la mesa o al órgano de contratación para consultar los datos recogidos en el Registro de Licitadores de la Comunidad Autónoma de Andalucía o en las listas oficiales de operadores económicos de un Estado miembro de la Unión Europea.
Las personas licitadoras, presentarán, en su caso, una declaración a incluir en cada sobre, designando qué documentos administrativos y técnicos y datos presentados son, a su parecer, constitutivos de ser considerados confidenciales, tal como se indica en el artículo 133 de la LCSP. El carácter de confidencial afecta, entre otros, a los secretos técnicos o comerciales, a los aspectos confidenciales de las ofertas y a cualesquiera otras informaciones cuyo contenido pueda ser utilizado para falsear la competencia, ya sea en ese procedimiento de licitación o en otros posteriores. El deber de confidencialidad del órgano de contratación así como de sus servicios dependientes no podrá extenderse a todo el contenido de la oferta de la persona adjudicataria, ni a todo el contenido de los informes y documentación que, en su caso, genere directa o indirectamente el órgano de contratación en el curso del procedimiento de licitación. Únicamente podrá extenderse a documentos que tengan una difusión restringida, y en ningún caso a documentos que sean públicamente accesibles.

El deber de confidencialidad tampoco podrá impedir la divulgación pública de partes no confidenciales de los contratos celebrados, tales como, en su caso, la liquidación, los plazos finales de ejecución de la obra, las empresas con las que se ha contratado y subcontratado, y, en todo caso, las partes esenciales de la oferta y las modificaciones posteriores del contrato, respetando en todo caso lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre de protección de datos de carácter Personal.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 9/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

7.2. Lugar y plazo de presentación de las proposiciones:

Las proposiciones, junto con la documentación preceptiva, se presentarán, dentro del plazo señalado en el anuncio, en el Registro General del órgano de contratación indicado en el Anexo I o por medios electrónicos, informáticos o telemáticos una vez se adopten las medidas necesarias para hacer plenamente efectivo el uso de los mismos en los procedimientos de contratación

Los plazos de presentación de las ofertas y de las solicitudes de participación se ampliarán cuando por cualquier razón los servicios dependientes del órgano de contratación no hubieran atendido, seis días antes de que finalice el plazo de presentación de ofertas, el requerimiento de información que la persona interesada hubiere formulado al menos 12 días antes del transcurso del plazo de presentación de las proposiciones o de las solicitudes de participación, de conformidad con lo establecido en el artículo 138.3 de la LCSP y la citada información adicional solicitada tenga un carácter relevante a los efectos de poder formular una oferta o solicitud que sean válidas, conforme a lo estipulado en el artículo 136.2 de la LCSP.

Asimismo, se ampliará el plazo de presentación de las ofertas y solicitudes de participación en el caso de que se introduzcan modificaciones significativas en los pliegos de la contratación, sin perjuicio de lo señalado en los artículos 122.1 y 124 de la LCSP.

La duración de la prorroga en todo caso será proporcional a la importancia de la información solicitada por el interesado.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, la persona empresaria deberá justificar la fecha y hora de imposición del envío en las Oficinas de Correos y anunciará la remisión de su oferta al órgano de contratación, en el mismo día, mediante fax, telegrama o correo electrónico remitido al Registro General que se indique en el perfil de contratante y en el anuncio de licitación, en su caso.

Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición 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, ésta no será admitida en ningún caso.

7.3. 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 los ANEXOS II-A, II-B y II-C

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 10/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En los casos de procedimiento abierto, en cada uno de los sobres figurará 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 título del arrendamiento, e incluirá cada sobre la documentación que en las cláusulas siguientes se indica.

8. SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y ADJUDICACIÓN.

8.1. 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 cláusula 7.2 pero aún no recibidas o, en su caso, sobre la ausencia de licitadores que, junto con los sobres, remitirá a la secretaría de la Mesa de contratación designada por el órgano de contratación, cuya composición se publicará en su perfil de contratante con una antelación mínima de siete días con respecto a la reunión que celebrará la Mesa para la apertura del sobre n º 1.

8. 2. Comisión Técnica

En su caso, podrá ser designada una Comisión Técnica de apoyo a la Mesa de contratación, encargada de elaborar los correspondientes informes técnicos en relación con la documentación contenida en el sobre nº 2 referida a criterios a valorar mediante un juicio de valor.

8.3. Certificación y calificación de documentos en el procedimiento abierto.

Una vez recibidos los sobres por la secretaría de la Mesa de contratación 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 ordenará la apertura del sobre n º 1.

Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará verbalmente o por medios electrónicos, informáticos o telemáticos a los interesados y lo hará público 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 para adoptar el oportuno acuerdo sobre la admisión definitiva de los licitadores.

Se considera requisito previo para ser admitido a la licitación que el local ofertado alcance la superficie útil mínima exigida (313 m²). Serán excluidas, en cualquier momento o fase de la licitación, aquellas ofertas respecto a las cuales se compruebe por cualquier medio, que no cumplen con

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 11/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

dicho requisito. Los metros cuadrados exigidos deberán acreditarse mediante cualquiera de los documentos a aportar en el sobre n.º 1 y que se detallan en el Anexo II-A del presente Pliego.

Se entenderá como superficie útil máxima la superficie útil considerada como mínima o necesaria, establecida en el PPT, incrementada en un 10 %. No serán rechazadas las propuestas que excedan la superficie útil máxima (344 m^2), aunque dicho exceso no supondrá coste alguno para el Servicio Andaluz de Empleo.

8.4. Apertura sobre nº 2 e 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 contratación y se procederá en acto público a manifestar el resultado de la calificación de los documentos presentados, con expresión de las proposiciones admitidas, de las rechazadas y causa o causas de inadmisión de estas últimas procediendo, en su caso, a la apertura, en acto público, del sobre nº 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 nº 1. El día señalado para la celebración de dicho acto público se indicará en el anuncio de licitación y se publicará en el perfil de contratante del órgano de contratación.

Posteriormente la Mesa de contratación remitirá a los servicios técnicos correspondientes la documentación del citado sobre, a fin de que por ésta se realice la valoración de los criterios de adjudicación cuya ponderación dependa de un juicio de valor, establecidos en el Anexo VI apartado A, donde también 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 correspondientes se elaborará un informe en el que se expresará la valoración y evaluación obtenida por los licitadores en cada uno de los criterios cuya cuantificación dependa de un juicio de valor contenidos en el Anexo VI apartado A y clasificará las proposiciones presentadas por orden decreciente. Este informe, junto con la documentación, se elevará a la Mesa de contratación.

En los restantes supuestos, la valoración se efectuará directamente por la Mesa de Contratación, si interviene, o por el órgano de contratación en caso contrario.

Se considera requisito previo para ser admitido a la licitación que el local ofertado alcance o supere la superficie útil mínima exigida (313 m^2). Serán excluidas, en cualquier momento o fase de la licitación, aquellas ofertas respecto a las cuales se compruebe por cualquier medio, que no cumplen con dicho requisito.

No serán rechazadas las propuestas que excedan la superficie útil máxima (344 m^2), aunque dicho exceso no supondrá coste alguno para el Servicio Andaluz de Empleo.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 12/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

8.5. Acto de apertura de proposiciones del sobre n º 3:

Por la presidencia de la Mesa de contratación, en el día y hora señalado en el anuncio de licitación y en el perfil de contratante del órgano de contratación se procederá en acto público a manifestar el resultado de la ponderación asignada al criterio dependiente de un juicio de valor.

Cuando un licitador no alcance los umbrales mínimos de puntuación que se hayan exigido, en su caso, en el Anexo VI, no podrá continuar en el procedimiento de contratación.

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

La Mesa de contratación, una vez valorados los criterios de adjudicación evaluables mediante la aplicación de fórmulas de conformidad con el Anexo VI y visto, en su caso, el informe técnico de valoración de los criterios de adjudicación cuya ponderación dependa de un juicio de valor, procederá a formular la correspondiente propuesta de adjudicación al órgano de contratación.

Serán excluidas las proposiciones cuyo importe supere el precio máximo del contrato o presupuesto de licitación, o superen el precio máximo mensual del contrato.

Igualmente serán excluidas aquellas proposiciones que superen el precio máximo mensual por metro cuadrado construido según se establece en el Anexo I, independientemente de la superficie del local ofertado, incluso en el caso de que este supere ampliamente la superficie requerida.

8.6. Clasificación de las proposiciones

La mesa de contratación clasificará, por orden decreciente, las proposiciones admitidas atendiendo a los criterios de adjudicación señalados en el presente pliego, y elevará la correspondiente propuesta de mejor oferta al órgano de contratación, la cual no crea derecho a favor de la persona licitadora propuesta.

Cuando se aprecien posibles indicios de colusión entre empresas, se estará a lo dispuesto en la cláusula 8.2 del 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, siempre que hayan presentado la documentación acreditativa, cualesquiera de las siguientes empresas:

- a) Las empresas que, al vencimiento del plazo de presentación de ofertas, tengan en su plantilla un porcentaje de personas trabajadoras con discapacidad superior a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social y en el artículo 76.4 de la Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía. En caso de empate entre aquéllas, tendrá preferencia la persona licitadora que disponga del mayor porcentaje de personas

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 13/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

trabajadoras fijas con discapacidad en su plantilla. A tal efecto deberá aportar debidamente cumplimentado y firmado el anexo XVIII.

- b) Las empresas que tengan la marca de excelencia o desarrollen otras medidas destinadas a lograr la igualdad de oportunidades, de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 de la Ley 8/2017, de 28 de diciembre, para garantizar los derechos, la igualdad de trato y no discriminación de las personas LGTBI y sus familiares en Andalucía, y de conformidad con la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la Promoción de la Igualdad de Género de Andalucía. A tal efecto deberá aportar debidamente cumplimentado y firmado el anexo XIX.

- c) Las empresas de inserción de las reguladas en la Ley 44/2007, de 13 de diciembre, para la regulación del régimen de las empresas de inserción.

- d) Las ofertas de entidades reconocidas como Organizaciones de Comercio Justo para la adjudicación de los contratos que tengan como objeto productos en los que exista alternativa de Comercio Justo.

- e) Las empresas que presenten un adecuado compromiso medioambiental de acuerdo con lo previsto en el artículo 120 de la Ley del Parlamento de Andalucía 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

- f) Las empresas calificadas como Sociedades Cooperativas Andaluzas conforme al artículo 116.6 de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

En la aplicación de las preferencias tendrá prioridad la proposición de la empresa que reúna un mayor número de las características señaladas y en caso de empate se aplicarán los criterios sociales de desempate establecidos en el apartado 2 del artículo 147 de la LCSP.

La documentación acreditativa de los criterios de desempate establecidos en este apartado solo será aportada por las personas licitadoras en el momento en que se produzca el empate.

8.7. 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, que podrá ser expedida, si así se indica en el Anexo I, por medios electrónicos, informáticos o telemáticos:

a) Obligaciones tributarias. La siguiente documentación podrá ser expedida por medios electrónicos, informáticos o telemáticos:

- ***Certificación positiva, expedida por la Agencia Estatal de Administración Tributaria***, de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias o declaración responsable de no estar obligado a presentarlas. Esta certificación podrá obtenerse en la forma establecida en el

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 14/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.

- ***Certificación positiva, expedida por la Administración Tributaria de la Junta de Andalucía***, justificativa de la inexistencia con la Administración Autonómica de deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo o, en el caso de contribuyentes contra los que no proceda la utilización de la vía de apremio, deudas no atendidas en período voluntario. 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.

- Para licitadores con domicilio social sito en otra Comunidad Autónoma, deberán aportar además la misma certificación positiva expedida por la Administración Tributaria de dicha Comunidad.

No estará obligado a aportar las certificaciones positivas indicadas anteriormente en el caso de que hubiera autorizado la cesión de la información tributaria a favor del Órgano de Contratación para obtener de forma directa tal acreditación.

b) Certificación positiva, expedida por la Tesorería Territorial de la Seguridad Social, de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social, o declaración responsable de no estar obligado a presentarlas.

c) En su caso, justificante de estar dado de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas y al corriente en el pago del mismo, aportando al efecto copia de la carta de pago del último ejercicio, a la que se acompañará una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

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

d) Suministros del inmueble. ***Declaración de hallarse al corriente en el pago de todos los consumos de los diferentes suministros*** de agua, electricidad, etc a la fecha de requerimiento de documentación así como compromiso de asumir todas las deudas devengadas antes de la puesta a disposición del inmueble en poder de la Administración.

e) Abono del importe total de los anuncios de licitación, caso de que se decida la publicidad en los Boletines oficiales o en otros medios de difusión, dentro de los límites máximos de posible repercusión establecidos en el Anexo I.

El órgano de contratación trasladará la documentación presentada a la Mesa de contratación para su examen.

Si la persona licitadora no presenta la documentación, la Mesa de contratación procederá a su exclusión del procedimiento de adjudicación.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 15/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Si la persona licitadora presenta la documentación y la Mesa de contratación observase defectos u omisiones subsanables en la misma, lo comunicará, preferentemente por medios electrónicos, informáticos o telemáticos en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, a la persona licitadora concediéndole un plazo no superior a tres días hábiles para que los corrija o subsane. Si en el plazo concedido no procede a la subsanación de la documentación, será excluida del procedimiento de adjudicación.

8.8 Adjudicación del contrato.

Una vez recibida la documentación requerida al licitador que presentó la oferta económicamente más ventajosa el órgano de contratación le adjudicará el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes.

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

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.

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, salvo que se indique otro en el Anexo I.

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, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados. Si éstos no retiran su documentación dentro del mes siguiente a la finalización del citado plazo, el órgano de contratación no estará obligado a seguirla custodiando, a excepción de los documentos justificativos de la garantía provisional, que se conservarán para su entrega a los interesados.

Dirección Provincial de Cádiz
Plaza Asdrúbal, 6. Edificio Junta de Andalucía.
11.008 Cádiz
Teléf. 956 90 30 91. Fax 956 00 85 72

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 16/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

9. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

Antes de la formalización del contrato, el adjudicatario deberá acreditar haber abonado el importe total de los anuncios de licitación y, en su caso, el de la publicación en otros medios de difusión, dentro de los límites máximos de posible repercusión establecidos en el Anexo I.

9.1. El contrato se perfecciona con su formalización y salvo que se indique otra cosa en su clausulado se entenderá celebrado en el lugar donde se encuentre la sede del órgano de contratación.

9.2. El contrato se formalizará en documento administrativo que se ajuste con exactitud a las condiciones de la licitación no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquél en que se reciba la notificación de la adjudicación a los licitadores o candidatos, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

9.3. El adjudicatario deberá elevar el contrato a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos.

9.4. En ningún caso se podrán incluir en el documento en que se formalice el contrato cláusulas que impliquen alteración de los términos de la adjudicación.

9.5. La formalización del contrato se publicará en el Perfil de Contratante del órgano de contratación.

9.6. Cuando por causas imputables al adjudicatario no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado la Administración podrá acordar las penalidades previstas en el anexo I.

9.7. Simultáneamente con la firma del contrato, deberá ser firmado por el adjudicatario el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares y demás documentos integrantes del contrato.

9.8. La Comunidad Autónoma como Entidad Pública está exceptuada de la obligación de prestar fianza en los arrendamientos, de conformidad con el artículo 36.6 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. Esta circunstancia quedará reflejada en el documento de formalización del contrato.

9.9. Con posterioridad a la formalización del contrato se iniciarán los trámites oportunos a efectos de la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo previsto en el art. 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

III. EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

10. DURACIÓN DEL CONTRATO.

10.1. El tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento del local será de 5 años y un mínimo de 7 prórrogas anuales, que se tramitarán expresamente, en cada uno de los períodos, sin que quepa la prórroga tácita o automática, según lo consignado en el Anexo I al presente Pliego, comenzando a regir

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 17/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

desde la fecha de su formalización o, en su caso, desde la puesta a disposición de los locales en las condiciones ofertadas, de acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas.

10.2. Finalizado el plazo pactado para la duración del contrato (5 años) y las 7 prórrogas mínimas, antes ulteriores prórrogas, el arrendador podrá manifestar su decisión de no prorrogar el contrato con una antelación mínima de tres meses a la fecha de vencimiento de plazo.

10.3. Como consecuencia de que el Servicio Andaluz de Empleo va a llevar a cabo obras estructurales o de adecuación con posterioridad a la formalización del contrato de arrendamiento tendentes a habilitar el local para la prestación del servicio público, el arrendador se compromete salvo causa de fuerza mayor o incumplimiento contractual por parte del SAE, a mantener la vigencia del contrato de arrendamiento por un plazo mínimo de 5 años y a sucesivas prórrogas anuales con un mínimo de 7, a partir del vencimiento del plazo inicial de contratación, que se tramitarán expresamente, para cada uno de los períodos, siempre que no mediase comunicación escrita de la parte ARRENDATARIA indicándole a la parte ARRENDADORA su voluntad de no prorrogar el contrato y ello durante dicho periodo.

Se establece la obligación de someter dicho contrato a fiscalización previa y la aprobación del gasto correspondiente. Para poder llevar a cabo la prórroga del contrato, se someterá de igual modo a fiscalización previa, al representar la asunción de nuevas obligaciones económicas, y habrá de tramitarse el correspondiente expediente de gasto con anterioridad al cumplimiento del plazo de vigencia inicial o de su anterior prórroga, sin que pueda comprometerse gasto presupuestario alguno por el consentimiento tácito de las partes, conforme a lo que se establece en la Instrucción II de la Resolución de 15 de febrero de 2018, de la Dirección General de Patrimonio, por la que se dictan instrucciones en materia de arrendamientos.
En caso de que finalmente se prorrogue el contrato, se remitirá la correspondiente comunicación al propietario informándole de los términos de la misma.

11. RÉGIMEN DE PAGOS Y GASTOS. FACTURA ELECTRÓNICA.

11.1. El precio de adjudicación del contrato de arrendamiento será el que resulte como producto de la renta mensual ofertada por la duración establecida inicialmente para dicho contrato (que se establece en el Anexo I), tal y como se indica en el apartado 3.3.

11.2. El importe mensual del contrato, que incluirá el I.V.A y demás tributos conforme a la legislación vigente, se abonará por mensualidades vencidas, previa presentación de la correspondiente factura. En los supuestos de duración inferior a la mensual, se prorrateará la renta en función de los días de vigencia del contrato.

11.3. Serán de cuenta y cargo exclusivo del arrendador la participación que en los gastos extraordinarios del edificio correspondan al local objeto del contrato, así como los derivados de alguna derrama, 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 dé lugar o que se deriven del contrato, así como los impuestos, las contribuciones especiales y los arbitrios que graven la propiedad del local.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 18/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

11.4. La Administración tendrá la obligación de abonar el precio dentro de los treinta días siguientes a la fecha de los documentos que acrediten la conformidad con los servicios prestados.

11.5. Si la Administración no abonase el precio en el plazo de treinta días siguientes a la fecha de los documentos que acrediten la conformidad con los servicios prestados, deberá abonar al contratista los intereses de demora y la indemnización por los costes de cobro, en los términos previstos en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales. Para que haya lugar al inicio del cómputo de plazo para el devengo de intereses, el contratista deberá haber cumplido la obligación de presentar la factura ante el Registro indicado en el Anexo I, en tiempo y forma, en el plazo de treinta días desde la fecha de efectiva prestación del servicio.

De conformidad con lo dispuesto en la Orden de 29 de enero de 2015, de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, por la que se regula el punto general de entrada de facturas electrónicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el uso de la factura electrónica será obligatoria para el arrendador en el caso de tratarse de alguna de las entidades relacionadas en el artículo 4 de la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, sobre impulso de la factura electrónica obligatoria y siempre que el importe mensual del alquiler supere los 5.000 euros.

No obstante, <u>será obligatorio igualmente el uso de la factura electrónica, cualquiera que sea la cuantía de la misma, para el caso de que el arrendador esté incluido en alguno de los casos previstos en el citado artículo 4, y siempre que previamente hayan presentado al menos una factura electrónica en el Punto General de Entrada de Facturas Electrónicas</u>, dirigida a cualquiera de las entidades relacionadas en los puntos a), b), c) y d) del artículo 2.1 de la citada Orden.

En cualquiera de los demás casos, la presentación de factura electrónica será potestativa para el arrendador.

En todo caso, si el contratista incumpliera el plazo de treinta días para presentar la factura ante el Registro, el devengo de intereses no se iniciará hasta transcurridos treinta días desde la fecha de conformidad de la factura por la Administración.

11.6. El abono de los consumos de los diferentes suministros de agua, electricidad, etc. que sean individualizados para el local arrendado, serán de cuenta del arrendatario, así como los gastos derivados de la contratación de los mismos (según se indica en la cláusula 16 del presente Pliego).

12. EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

12.1. Con la formalización del contrato de arrendamiento el arrendador autoriza al órgano de contratación expresamente y sin necesidad de que en cada ocasión haya de manifestarlo por escrito, para realizar, durante todo el plazo de duración del contrato y en sus prórrogas legales, 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 elementos comunes

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 19/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

del inmueble, ni debilitar la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción. Quedan incluidas en este consentimiento las obras a que se refiere el art. 23 de la LAU.

12.2. 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.

12.3. Durante la vigencia del contrato, para el caso de los locales cuya contratación de haya formalizado en estado de uso de TERMINADO CON USO, será a cargo del arrendador el mantenimiento de las condiciones del local para su perfecto uso, de acuerdo con lo previsto en el PPT, a excepción solamente del mantenimiento y reparación de los elementos que por su uso diario corresponda al arrendatario. Caso contrario, se consideraría un cumplimiento defectuoso de la ejecución del contrato, tal y como prevé el art. 192 de la LCSP, que daría lugar a la imposición de las penalidades previstas en el Anexo I.

13. PLAZO DE GARANTÍA.

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

14. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato tiene la consideración de contrato privado de la Administración. La LCSP establece en su artículo 26.2 que "los contratos privados que celebren las Administraciones Públicas se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por las Secciones 1ª y 2ª del Capítulo I del Título I del Libro Segundo de la presente Ley con carácter general ... En lo que respecta a sus efectos, modificación y extinción estos contratos se regirán por el derecho privado, por lo que resultará de aplicación el principio de libertad de pactos, sin perjuicio de las causas de modificación convencionales que al efecto se quieran incluir.

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

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

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 20/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

15. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Son causas de resolución del 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 superior al que se establece en el Anexo I.

- La disposición de espacios propios por parte de la Administración donde desarrollar la actividad, la supresión de la oficina, o cualquier otra circunstancia que conlleve la desaparición de la necesidad del arrendamiento.

- La no puesta a disposición de la Administración del local en las condiciones ofertadas, de acuerdo con el PPT, en el tiempo establecido, sin perjuicio de la posible compensación de daños y perjuicios ocasionados a la Administración.

En el supuesto de desistimiento y/o resolución anticipada del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, no dará derecho a indemnización alguna al arrendador.

16. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

De la Administración (arrendatario):

- Deberá abonar al arrendador la renta estipulada de acuerdo con las previsiones de este pliego y hacer frente a los gastos de los consumos de los diferentes suministros de agua, electricidad, etc. que sean individualizados para el local arrendado, así como los gastos derivados de la contratación de los mismos.

- Deberá realizar a su cargo 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, sin que las mismas afecten a elementos comunes del inmueble, ni debilitar la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción. Quedan incluidas en este consentimiento las obras a que se refiere el art. 23 de la LAU.

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

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 21/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Deberá realizar el mantenimiento y reparación de los elementos que por su uso diario corresponda al arrendatario.

- Durante la ejecución del contrato podrá imponer al arrendador las penalidades previstas por cumplimiento defectuoso y deberá indemnizarlo en los casos de resolución anticipada previstos en el presente pliego, de acuerdo a lo previsto en el artículo 11 de la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos.

- Deberá devolver el local, al concluir el arrendamiento, tal como lo recibió, teniendo en cuenta lo indicado anteriormente respecto a las obras realizadas durante la ejecución del contrato, salvo lo que se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

Del adjudicatario (arrendador):

- Deberá poner a disposición del arrendatario el local objeto del contrato en el plazo establecido en el presente pliego y de acuerdo con las condiciones del PPT.

- Percibirá del arrendatario la renta estipulada de acuerdo con lo previsto en el presente pliego.

- Deberá hacer frente al mantenimiento de las condiciones del local para su perfecto uso, durante la vigencia del contrato, de acuerdo con lo previsto en el PPT y en función del estado de uso del inmueble con el que se formalice el contrato de arrendamiento.

- Deberá abonar los gastos que le corresponden como propietario del local (IBI, comunidad, etc.), así como los gastos extraordinarios derivados de alguna derrama.

- Deberá abonar las penalidades que le imponga el arrendatario por cumplimiento defectuoso y tendrá derecho a percibir la indemnización prevista en los casos de resolución anticipada, de acuerdo a lo previsto en el artículo 11 de la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos.

- Recibirá el local del arrendatario, al concluir el arrendamiento, tal y como lo entregó, salvo lo que se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. En el caso de que el arrendatario hubiera realizado obras durante la ejecución del contrato quedarán en poder del arrendador, salvo comunicación en contra de éste.

17. PENALIDADES

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 los artículos 192 y siguientes de La Ley 9/2017 de 8 de noviembre por el que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE de 26 de febrero de 2014. 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.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 22/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

18. JURISDICCIÓN Y PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN.

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

Ello unido a lo prevenido en el art. 52.1 regla 7ª de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, implica que para los supuestos de controversia (en cuanto a los efectos y extinción del contrato) resulten competentes los Juzgados de Cádiz.

19.- INSCRIPCIÓN REGISTRAL

El arrendamiento deberá ser elevado a escritura pública e inscrito por el adjudicatario en el Registro de la Propiedad, lo que deberá acreditarse por el Arrendador mediante documento emitido por el citado Registro, de acuerdo con lo previsto en el art. 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 23/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO I: CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL OBJETO DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO (Art. 84.2 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y art. 176.2 del Reglamento para su aplicación).

Expediente : CMA 03/2019	**Localidad :** Chipiona (Cádiz)
Objeto del contrato: Arrendamiento de inmueble para sede de la Oficina de Empleo del Servicio Andaluz de Empleo en Chipiona (Cádiz)	

Órgano de contratación: Dirección Provincial Servicio Andaluz de Empleo de Cádiz
Destinatario: Dirección Provincial Servicio Andaluz de Empleo de Cádiz

Perfil de contratante: Plataforma de Contratación de la Junta de Andalucía: página web de la Junta de Andalucía: www.juntadeandalucia.es

Duración del contrato: Cinco años, previsiblemente desde el 01/07/2020 al 30/06/2025, y con un mínimo de 7 prórrogas anuales,

LOCAL EN ESTADO TERMINADO CON USO		
Presupuesto de licitación máximo(IVA excluido) 118.800,00 €	**IVA** 24.948,00 €	**Total** **143.748,00 €**
En letra: (IVA excluido) CIENTO DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS EUROS		
Valor estimado: coincide con el importe total: No (En caso negativo motivar de acuerdo con el artículo 101 de la LCSP): POSIBILIDAD DE 7 PRÓRROGAS POR SUCESIVOS PERIODOS DE UN AÑO DE DURACIÓN (EN TOTAL 12 AÑOS). **Importe Estimado: 285.120 € IVA EXCLUIDO** (prorrogable según el apartado 10.3)		
Determinación del precio: (Excluido IVA) por m², Precio máximo por m² : 5,00€/m² 5,00€/m² X 396 m² = 1.980 € IVA (21%) = 415,80 € Total precio máximo= 2.395,80 € Nº m² (máximo)= Nº m² útiles establecidos como mínimos o necesarios en PPT + 10% (incrementado en un 15% para obtener la superficie construida) • No serán rechazadas las propuestas que excedan la superficie máxima, sin que ese exceso suponga coste alguno para el Servicio Andaluz de Empleo. Se entenderá como superficie útil máxima la superficie útil considerada como mínima o necesaria, establecida en el PPT, incrementada en un 10 %. • En cambio, sí serán rechazadas las propuestas que no lleguen a la superficie útil mínima de 313 m²		

Anualidades (IVA incluido) **y Partida presupuestaria**:

Anualidad corriente 2020: G/32L/20200/11	14.374,80 €	3ª Anualidad 2023: G/32L/20200/11	28.749,60 €
1ª Anualidad 2021: G/32L/20200/11	28.749,60 €	4ª Anualidad 2024: G/32L/20200/11	28.749,60 €
2ª Anualidad 2022: G/32L/20200/11	28.749,60 €	5ª Anualidad 2025: G/32L/20200/11	14.374,80 €

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 24/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Revisión del Precio: No procede la revisión durante los cinco años del contrato. Una vez finalizado el plazo de duración inicial del contrato y con motivo de las prórrogas, según lo establecido en el artículo 3.6 del presente Pliego.

Financiación con Fondos Europeos: No

Forma de pago:

- pago único:
- pagos parciales: Sí, por mensualidades vencidas, previa presentación de facturas.

LOCAL EN ESTADO TERMINADO SIN USO

Presupuesto de licitación máximo(IVA excluido)	**IVA**	**Total**
88.862,40 €	18.661,10 €	**107.523,50 €**

En letra: (IVA excluido)
OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS

Valor estimado: coincide con el importe total: No
(En caso negativo motivar de acuerdo con el artículo 101 de la LCSP): POSIBILIDAD DE 7 PRÓRROGAS EXPRESAS POR SUCESIVOS PERIODOS DE UN AÑO DE DURACIÓN CADA UNA (EN TOTAL 12 AÑOS).
Importe Estimado: 213.269,76 € IVA EXCLUIDO (prorrogable según el apartado 10.3)

Determinación del precio: (Excluido IVA) por m²,

Precio máximo por m² : 3,74 €/m²
3,74 €/m² X 396 m² = 1.481,04 €
IVA (21%) = 311,02 €
Total precio máximo= 1.792,06 €

Nº m² (máximo)= Nº m² útiles establecidos como mínimos o necesarios en PPT + 10% (incrementado en un 15% para obtener la superficie construida)

- No serán rechazadas las propuestas que excedan la superficie máxima, sin que ese exceso suponga coste alguno para el Servicio Andaluz de Empleo. Se entenderá como superficie útil máxima la superficie útil considerada como mínima o necesaria, establecida en el PPT, incrementada en un 10 %.
- En cambio, sí serán rechazadas las propuestas que no lleguen a la superficie útil mínima de 313 m²

Anualidades (IVA incluido) **y Partida presupuestaria**:

Anualidad corriente 2020: G/32L/20200/11	10.752,35 €	3ª Anualidad 2023: G/32L/20200/11	21.504,70 €
1ª Anualidad 2021: G/32L/20200/11	21.504,70 €	4ª Anualidad 2024: G/32L/20200/11	21.504,70 €
2ª Anualidad 2022: G/32L/20200/11	21.504,70 €	5ª Anualidad 2025: G/32L/20200/11	10.752,35 €

Revisión del Precio: No procede la revisión durante los cinco años del contrato. Una vez finalizado el plazo de duración inicial del contrato y con motivo de las prórrogas, según lo establecido en el artículo 3.6 del presente Pliego.

Financiación con Fondos Europeos: No

Forma de pago:

- pago único:
- pagos parciales: Sí, por mensualidades vencidas, previa presentación de facturas.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 25/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

LOCAL EN ESTADO EN BRUTO

Presupuesto de licitación máximo(IVA excluido)	**IVA**	**Total**
68.428,80 €	14.370,05 €	**82.798,85 €**

En letra: (IVA excluido)
SESENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS

Valor estimado: coincide con el importe total: No
(En caso negativo motivar de acuerdo con el artículo 101 de la LCSP): POSIBILIDAD DE 7 PRÓRROGAS EXPRESAS POR SUCESIVOS PERIODOS DE UN AÑO DE DURACIÓN (EN TOTAL 12 AÑOS).
Importe Estimado: 164.229,12 € IVA EXCLUIDO (prorrogable según el apartado 10.3)

Determinación del precio: (Excluido IVA) por m²,

Precio máximo por m² : 2,88 €/m²
2,88 €/m² X 396 m² = 1.140,48 €
IVA (21%) = 239,50 €
Total precio máximo= 1.379,98 €

Nº m² (máximo)= Nº m² útiles establecidos como mínimos o necesarios en PPT + 10% (incrementado en un 15% para obtener la superficie construida)

- No serán rechazadas las propuestas que excedan la superficie máxima, sin que ese exceso suponga coste alguno para el Servicio Andaluz de Empleo. Se entenderá como superficie útil máxima la superficie útil considerada como mínima o necesaria, establecida en el PPT, incrementada en un 10 %.
- En cambio, sí serán rechazadas las propuestas que no lleguen a la superficie útil mínima de 313 m²

Anualidades (IVA incluido) **y Partida presupuestaria**:

Anualidad corriente 2020: G/32L/20200/11	8.279,88 €	3ª Anualidad 2023: G/32L/20200/11	16.559,77 €
1ª Anualidad 2021: G/32L/20200/11	16.559,77 €	4ª Anualidad 2024: G/32L/20200/11	16.559,77 €
2ª Anualidad 2022: G/32L/20200/11	16.559,77 €	5ª Anualidad 2025: G/32L/20200/11	8.279,89 €

Revisión del Precio: No procede la revisión durante los cinco años del contrato. Una vez finalizado el plazo de duración inicial del contrato y con motivo de las prórrogas, que serán expresas, según lo establecido en el artículo 3.6 del presente Pliego.

Financiación con Fondos Europeos: No

Forma de pago:

- pago único:
- pagos parciales: Sí, por mensualidades vencidas, previa presentación de facturas.

Prórroga del contrato: Si, por sucesivos periodos de un año de duración (mínimo 7 prórrogas). El arrendador se compromete salvo causa de fuerza mayor o incumplimiento contractual por parte del SAE, a mantener la vigencia del contrato de arrendamiento mediante sucesivas prórrogas anuales a partir del vencimiento del plazo inicial de contratación, con un mínimo de siete.

Sujeto a regulación armonizada: No

Procedimiento de adjudicación: Abierto

Tramitación del expediente:

- Ordinaria: Si
- Urgente: No

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 26/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Posibilidad de variantes o mejoras: Si

Plazo máximo para efectuar la adjudicación: 2 meses a partir de la apertura de proposiciones

Garantía Provisional: No

Importe de la penalización en caso de retirada injustificada de la proposición: 3% del presupuesto de licitación

Garantía definitiva: No

Acreditación por medios electrónicos, informáticos o telemáticos: No

Penalidad en caso de no formalización del contrato por causas imputables al adjudicatario: 3% del presupuesto base de licitación (IVA excluído) (Según art. 153 LCSP)

Único criterio de adjudicación precio más bajo: No

Importe máximo de los gastos de publicidad de licitación del contrato: 2.000 €. El abono de dicho importe corresponde al adjudicatario.

CONCEPTO PRESUPUESTARIO Y TRAMITACIÓN DEL GASTO.

Centro gestor	Posición presupuestaria	Ejerc. Efectividad caja	Fondo
1039181160	G/32L/20200/11	2020	S0667
1039030000	G/32L/20200/11	2020	01
1039030000	G/32L/20200/11	2021	01
1039030000	G/32L/20200/11	2022	01
1039030000	G/32L/20200/11	2023	01
1039030000	G/32L/20200/11	2024	01
1039030000	G/32L/20200/11	2025	01

CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO de carácter social, ético, medioambiental o de otro orden: (Especificar al menos una, de conformidad con el artículo 202 de la LCSP):
La persona contratista tendrá como condición especial de ejecución del artículo 202.2 de la LCSP de tipo mediambiental, social o relativas a empleo de conformidad con lo establecido en las correspondientes Guías o Recomendaciones de cláusulas sociales y medioambientales en la contratación de la Junta de Andalucía: el mantenimiento o mejora de los valores medioambientales que puedan verse afectados por le ejecución del contrato.

Aportación de DNI u otro documento identificativo oficial: Si

Posibilidad de aportar una dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones: Si

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 27/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Posibilidad de modificación del contrato: Si
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.
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.
- Porcentaje máximo del precio del contrato al que puede afectar: 25%

Registro para presentación de facturas: Registro General de la Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo en Cádiz, sito en Plaza de Asdrúbal 6.

Factura electrónica: No obligatoria si el importe mensual de la factura es menor de 5.000 €.
No obstante, voluntariamente podrán optar por presentar las facturas a través del punto General de entradas de facturas electrónicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía:
https://e-factura.juntadeandalucia.es/

- Órgano Gestor:Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo en Cádiz A01006748
- Unidad Tramitadora: Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo en Cádiz A01006748
- Oficina Contable: Intervención General A01004456

Importe de la penalización en caso de cumplimiento defectuoso de la ejecución del objeto del contrato: 3% del presupuesto del contrato (IVA excluído) (Según art. 192 y ss. LCSP)

Causas de resolución del contrato:
- Según lo dispuesto en el apartado 2 de la Disposición adicional cuarta de la Ley 3/2012, de 21 de septiembre, de Medidas Fiscales, Administrativas, Laborales y en materia de Hacienda Pública para el reequilibrio económico-financiero de la Junta de Andalucía y a los efectos del artículo 211 h) 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 superior al 25 %.
- La disposición de espacios propios por parte de la Administración donde desarrollar la actividad, la supresión de la oficina, o cualquier otra circunstancia que conlleve la desaparición de la necesidad del arrendamiento.
- La no puesta a disposición de la Administración del local en las condiciones ofertadas, de acuerdo con el PPT, en el tiempo establecido, sin perjuicio de la posible compensación de daños y perjuicios ocasionados a la Administración.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 28/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO II-A

SOBRE N º 1: DOCUMENTACIÓN 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 aportar la escritura o documento de constitución,

b) Si se trata de empresa individual o persona física presentarán copia compulsada, notarial o administrativamente, del Documento Nacional de Identidad o, en su caso, el documento que haga sus veces.

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

   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.

d) Asímismo, los licitadores deberán presentar declaración responsable de tener plena capacidad de obrar y no estar incurso en la prohibición de contratar prevista en el apartado f del artículo 71 de la LCSP (anexo III), así como por las limitaciones impuestas por la legislación de incompatibilidades, conforme a lo establecido en la Ley 3/2005, de 8 de abril de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración de la Junta de Andalucía, desarrollada por el Decreto 176/2005, de 26 de julio, y la Ley 53/1985, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del personal al Servicio de las Administraciones Públicas.

   La formulación de esta declaración responsable o certificación se acreditará conforme al modelo establecido en el Anexo IV, 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.

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

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 29/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

f) 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.

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 adjudicación en la documentación presentada y conferido por ésta.

g) Declaración expresa responsable del oferente, conforme al modelo que se adjunta como Anexo III, de no existir arrendamientos, carga o gravamen alguno más 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.

k) 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.

l) Licencia de utilización, emitida por el organismo correspondiente del Ayuntamiento, o declaración responsable.

m) Cualquier otro documento distinto de los anteriores del que se permita deducir la superficie útil del inmueble siempre y cuando no incluya la documentación necesaria y requerida para el sobre n.º 2 y que se detalla en el Anexo II-B.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 30/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO II-B

SOBRE N º 2: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA. CRITERIOS A VALORAR MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR

Los criterios de adjudicación a valorar mediante un juicio de valor se establecen en el Anexo VI apartado A 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 aquéllos.

Sólo se podrán tomar en consideración las variantes o mejoras que se hayan previsto expresamente en el pliego. En este caso se precisará en el Anexo I sobre qué elementos y en qué condiciones queda autorizada su presentación y si podrán tener o no repercusión económica.

Estas mejoras, en el supuesto de ser aceptadas por el órgano de contratación, formarán parte del contrato y se recogerán expresamente en el mismo.

Las propuestas deberán ir acompañadas de la documentación técnica, siguiendo lo establecido en el punto 7 del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT).

La ausencia de presentación de la documentación relativa a los criterios de adjudicación relativos a juicio de valor, o la presentación incompleta de la misma (detallados en el Anexo VI-A), supondrá la imposibilidad de ponderación conforme a los criterios de adjudicación y baremos de valoración.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 31/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO II-C

SOBRE N º 3: DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN A VALORAR MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS.

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

En este sobre se incluirá la proposición económica, debidamente firmada y fechada, que deberá ajustarse al modelo que figura en el Anexo V.

En la proposición económica deberá indicarse, como partida independiente, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido que deba ser repercutido.

En la proposición económica se entenderán incluidos a todos los efectos los 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, no siendo admitidas aquéllas cuyo preciso sea superior al presupuesto de licitación.

En caso de discordancia entre la cantidad consignada en cifras y la consignada en letras, prevalecerá la consignada en letras.

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

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 32/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO III: DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL OBJETO DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO.

D.....mayor de edad, vecino de ....., provincia de ..... con domicilio en .....con Documento Nacional de Identidad nº....., 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 Cláusulas Administrativas, el de Prescripciones Técnicas, así como cuantas obligaciones se deriven como licitador o adjudicatario si lo fuere.

b) Que reúne los requisitos y condiciones que han de regir el arrendamiento de finca urbana, tiene plena capacidad de obrar y no está incurso en la prohibición para contratar prevista en el apartado f del artículo 71 de la LCSP.

c) Que no existen arrendamientos, carga o gravamen alguno más que los que constan 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.

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

e) Que adquiere el compromiso de mantener la oferta durante el plazo mínimo de dos meses a contar desde la fecha de fin de plazo para presentar las propuestas.

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

En , a de de

(Lugar, fecha y firma y sello del licitador)

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 33/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO IV: CERTIFICACIÓN DE NO ESTAR INCURSO EN INCOMPATIBILIDAD PARA CONTRATAR.

D.
con residencia en
provincia de
calle n°
según Documento Nacional de Identidad n°

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, Intereses y Retribuciones de Altos Cargos y otros Cargos Públicos, así como que no ostenta participación superior al diez por ciento computada en la forma que regula el artículo 5 de la citada Ley.

FIRMA AUTORIZADA (1)

(1) La presente certificación solo podrá ser expedida por uno de los siguientes órganos de dirección o representación competente:

- Administrador/a único/a.
- Administradores/as solidarios.
- Administradores/as mancomunados.
- Consejo de Administración: firma del Secretario/a y Vº Bº del Presidente/a.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 34/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO V: MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA DEL "ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA SEDE DE LA OFICINA DE EMPLEO DE CHIPIONA", OBJETO DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO.

D.....mayor de edad, vecino de....., provincia de .....con domicilio en.....con Documento Nacional de Identidad nº.....en nombre propio o en representación de la empresa o persona física ....., al objeto de presentar oferta relativa al procedimiento de contratación para "arrendamiento de local para sede de la Oficina de Empleo de Chipiona", se compromete a arrendar el inmueble ofertado, con sujeción a los requisitos y condiciones del Pliego de Prescripciones Técnicas, por un precio por metro cuadrado construido de .....euros/m^2, IVA EXCLUIDO. A esta cantidad le corresponde un IVA de.....euros, por lo que el importe total mensual por metro cuadrado construido, IVA incluido, asciende a la cantidad de .....euros/m^2.

Por tanto, la renta mensual total por el inmueble ofertado, asciende a la cantidad de .....euros, más ..... de IVA, lo que supone un total mensual de ..... euros.

Dado que la duración del contrato es de CINCO AÑOS, la cantidad total a la que asciende esta oferta es de ..... euros, IVA incluido.

En la proposición económica se entenderán incluidos a todos los efectos los demás tributos, tasas y cánones de cualquier índole que sean de aplicación.

En , a de de

(Lugar, fecha, firma y sello del licitador)

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 35/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO VI. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y BAREMOS DE VALORACIÓN.-

A los efectos de adjudicación del contrato se tendrá en cuenta lo siguiente:

- **Criterios a valorar mediante un juicio de valor:**
- **Criterios a valorar mediante la aplicación de fórmulas**

APARTADO A) BAREMO DE LOS CRITERIOS A VALORAR MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR

La puntuación a otorgar por este apartado estará comprendida entre un mínimo de 0 puntos y un máximo de **40 puntos**.

1.- Características del inmueble: máximo 25 puntos.

Grado de flexibilidad del espacio para admitir diversas distribuciones en la ubicación de los puestos de trabajo y diferentes áreas o estancias especificadas en el PPT.	De 0 a 10 puntos.
Existencia de despachos, salas de reuniones, cuarto de servidores, archivos.	De 0 a 5 puntos.
Existencia de acceso independiente a los locales o fincas que ocupe a Oficina de Empleo o posibilidades de adecuación funcional que lo faciliten.	De 0 a 5 puntos.
La amplitud de crujías y la existencia de iluminación y ventilación natural.	De 0 a 3 puntos.
Inexistencia de elementos arquitectónicos (huecos de escaleras, entrada portales de edificios, patios comunitarios, columnas, etc.) que contribuyan a una distribución irregular del perímetro del inmueble y obliguen al desaprovechamiento de espacio físico para evitar dichos elementos arquitectónicos.	De 0 a 2 puntos.

2.- Localización del inmueble: máximo 15 puntos.

Inmuebles situados en el núcleo urbano de Chipiona, en una zona adecuada a la función que se va a desarrollar, de fácil identificación, con facilidad de acceso por transporte público y privado, considerándose como zona de mayor idoneidad la de mayor cercanía al centro histórico, quedando excluidos tanto polígonos industriales como diseminados, en el entorno de otro tipo de instalaciones públicas (ayuntamiento, bibliotecas, oficinas de la TGSS, etc) o de vías comerciales. La *zona de preferente ubicación,* se delimita en un plano en el Anexo VII, el cual delimita con una línea amarilla las zonas consideradas como prioritarias.

Inmuebles situados dentro de las zonas delimitadas en el Anexo VII: 15 puntos.
Inmuebles situados fuera de las zonas delimitadas en el Anexo VII: 0 puntos.

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

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 36/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

APARTADO B) BAREMO DE LOS CRITERIOS A VALORAR MEDIANTE APLICACIÓN DE FÓRMULAS

La puntuación a otorgar por este apartado estará comprendida entre un mínimo de 0 puntos y un máximo de **60 puntos**.

1.- Valoración de la proposición económica: máximo **40 puntos**. Se otorgará la máxima puntuación a la oferta de precio inferior de entre las admitidas en el procedimiento abierto (**inferior precio por m^2**) 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 construida establecida como mínima en el PPT, sin coste adicional: máximo **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 construida mínima indicada en el PPT, otorgándose al resto de las ofertas la puntuación mediante proporcionalidad directa.

Siendo:
Puntuación máxima (Pmª)=Mayor superficie en m^2,(adicionales sin repercusión económica)
Restantes puntuaciones= PMª X superficie objeto de puntuación dividido por mayor superficie.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 37/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO VII. ZONAS DE PREFERENCIA DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Se consideran como preferentes los inmuebles que estén ubicados dentro de la línea amarilla del plano adjunto y que incluyen las siguientes calles de Chipiona:

Avda. de Rota- Avda. Esturión - Avda. Chapetón- Plaza Nuestra Señora de Regla- Paseo costa de la Luz con calle del Perro- Paseo de las Canteras- Plaza del castillo- Paseo Cruz del Mar- Paseo Marítimo con Paseo del Muelle- Avda. de Rocío Jurado- Avda. de Andalucía- Avda. de Almería- Avda. de la Constitución- C/Canario- Avda del Universo- C/Júpiter- C/ Diego de Almagro- Avda. de Rota.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	04/06/2020	PÁGINA 38/39
VERIFICACIÓN	Pk2jm6G9884SB8BE3CPT3D83ZE87NK	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico