MEMORIA-INFORME ACTUALIZADA DEL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL TRASLADO DE LA SEDE DE LA OFICINA DEL S.A.E. EN CONIL (CÁDIZ).

I. Causas que justifican el traslado de instalaciones y nuevo arrendamiento de locales.

La red de Oficinas del Servicio Andaluz de Empleo (en adelante SAE) son un instrumento de carácter territorial, constituyendo la parte de la estructura más próxima a la ciudadanía, donde se prestan la mayor parte de los servicios que se ofrecen por parte del SAE, relacionados con la oferta, demanda, intermediación o ayudas al empleo.

La oficina es el principal centro de gestión del SAE y, como instrumento de este Servicio, deben estar dotadas de los medios necesarios, sobre todo, en poblaciones con un número de habitantes considerable o en zonas o barriadas donde la dimensión social de la población así lo aconseja, como es el caso de Conil.

Por otra parte, en el mismo espacio físico constituido por la Oficina de Empleo, coexisten dos organismos: SEPE (Servicio Público de Empleo Estatal) y SAE, con funciones, listas de esperas diferentes y afluencia de público también diferenciada en la mayoría de los casos.

CONTEXTO ACTUAL Y SITUACIÓN DE LAS INSTALACIONES.

Descripción de las instalaciones. La oficina del Servicio Andaluz de Conil es un local cedido por el Ayuntamiento de Conil, y se encuentra situada en la Calle Canarias,16 . C.P. 11140, ubicándose en la planta baja de un edificio de cinco plantas más bajo. El centro tiene una superficie construida aproximada de 135 m², distribuidos para la zona S.A.E. y S.E.P.E. La superficie útil del local es de unos 127 m.²

- **Tipificación de la zona a considerar.** Según lo dispuesto en el Decreto Ley 8/2013 sobre medidas de creación de empleo y fomento del emprendimiento, las zonas definidas como de especial atención tendrán prioridad para la aplicación de las medidas de apoyo a la creación de empresas y empleo y de apoyo a la actividad productiva, dentro del marco de la normativa reguladora específica en cada caso. Según la citada norma, y en base a los resultados del Indicador Sintético del Mercado de Trabajo Local de Andalucía, se considera **Zona de especial atención de prioridad 2 el municipio de Conil.**
- **Censo, población entre 16 y 64 años.** Según los datos correspondientes al año 2016, suministrados por el Instituto de Estadística de Andalucía de la Consejería de Hacienda y Admón. Pública, la población de Conil, el censo total era de 22.297 habitantes, de los que el 67,61 % (15.077) corresponde a una población entre 16 y 64 años.
- **El nº de demandantes de empleo.** El nº de demandantes de empleo en Conil ha crecido cuantitativamente desde diciembre de 2004 (1.707 demandantes) hasta los 3.742 en enero de 2018, permaneciendo en este tiempo inalterada la superficie de las instalaciones utilizadas como oficina del SAE.
- **Ratio o número de personas estimadas a diario**. La oficina es visitada a diario por unas 45 a 55 personas de media, entre citas previas, renovaciones de demanda, etc..., a esto hay que añadir las personas que son atendidas por el SEPE. El uso de las Nuevas Tecnologías no ha hecho que disminuya la afluencia de público, sino que muy al contrario con la implantación de las zonas TIC, que se constituyen en espacios reservados donde se permiten resolver trámites comunes por medios telemáticos. Este hecho ha incrementado la afluencia de público, además de necesitar un espacio físico a todas luces insuficiente en el actual emplazamiento.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	15/04/2019	PÁGINA 1/5
VERIFICACIÓN	Pk2jm9LZ7JKKW46GUT4NGBFM3HPZGN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- **Número de trabajadores que prestan servicio en la Oficina**. La plantilla de personal de esta oficina tanto del SAE como del SEPE se ha incrementado hasta las 7 personas en el 2015, 4 efectivos del SAE por 3 del SEPE. Algunas de las mesas que se utilizan no llegan a 75 centímetros por trabajador/a, debiendo en la actualidad las personas encargadas de la zona TIC estar sin sitio fijo por falta de espacio.
- **Deficiencias en las instalaciones actuales**. El principal inconveniente que presenta la oficina es la carencia de espacio físico. En los meses de Septiembre a Enero la oficina el espacio de la oficina es insuficiente, por la gran afluencia de demandante. Terminan temporada hoteles, restaurantes, hostales, camping, etc. La superficie útil de esta oficina es de unos 127 m2, lo que, teniendo en cuenta el número de trabajadores, zonas destinadas a usuarios y dependencias requeridas para el normal funcionamiento de la misma, debería disponer de, al menos, una superficie de **160 m2**.

  En el ámbito de la climatización y ventilación, los actuales despachos de dirección SAE e intermediación, carecen tanto de climatización como de ventilación alguna, no dispone de ventana alguna al exterior y en la oficina solo se dispone de un sistema de extracción. Asimismo existe un sistema de conductos pertenecientes a un antiguo sistema centralizado de climatización que está fuera de servicio.

  La oficina de empleo de Conil ha incrementado sus cargas de trabajo de forma exponencial desde que en el año 2004 fueran asumidas sus funciones por el SAE. Este aumento del trabajo ha sido motivado por el incremento de la población que lleva aparejada un aumento de los demandantes de empleo, y por otro lado se ha asumido funciones y programas nuevos que hacen que aumenten el número de personas y tiempo de permanencia en la oficina, a esto hay que añadir la implantación de nuevas tecnologías que necesitan de un espacio físico para su normal desenvolvimiento.

  En conclusión el principal problema de esta oficina es el reducido espacio que dispone el local, por lo que teniendo en cuenta las características actuales de la oficina sería inviable hacer ninguna obra de mejora y sería de extrema necesidad el traslado a otro local de mayores dimensiones.

II. Superficie estimada necesaria con desglose justificado para actividades y usos

El inmueble objeto de arrendamiento deberá disponer de una superficie mínima de **160 m²** útiles para la ubicación, en un solo edifico, de las áreas y despachos que deberá disponer la oficina para cubrir sus necesidades. Estas dependencias serán como mínimo las que se describen a continuación y dispondrán de las siguientes superficies orientativas:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE ÚTIL ORIENTATIVA (m²)
2 Despachos de dirección (SAE y SEPE)	26
1 Sala de espera con Zona TIC	20
1 Sala de Reuniones	16
1 Área admtva.de Demandas – Intermediación	36
1 Área administrativa de Prestaciones	24
1 Archivo	10
1 Cuarto de servidores (CPD)	8
2 Aseos	20
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	**160**
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	**184**

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	15/04/2019	PÁGINA 2/5
VERIFICACIÓN	Pk2jm9LZ7JKKW46GUT4NGBFM3HPZGN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Para el cálculo de la ocupación del local de cada una de las dependencias, se debe aplicar el CTE DB SI 3, apartado 2, donde se encuentran reflejadas las **densidades de ocupación,** expresadas en *"número de personas /m²"*, siendo los m², de superficie útil. Hay que tener también en cuenta, el carácter simultáneo o alternativo de las diferentes zonas del local considerando la actividad y el uso previsto.

Para **uso administrativo** las densidades a aplicar son:

- Puestos de trabajo de tipo administrativo: 1 persona/10 m²
- Para vestíbulos y zonas de uso público: 1 persona/ 2 m²
- Aseos por planta: 1 persona/ 3 m²
- Archivos y almacenes: 1 persona/ 40 m²
- Aulas: 1,5 personas/ 10 m²
- Zonas de ocupación ocasional, limpieza, mantenimiento: la ocupación se considera nula.

III. Precio máximo de licitación por m² construido/ mes

Con la finalidad de establecer el precio del m² construido para el alquiler de locales comerciales en la localidad de Conil de la Frontera se ha tenido en cuenta resultar congruente con la situación actual del mercado inmobiliario en dicha localidad, siendo el precio fijado por m², de 6,50 €/m²/IVA excluido, 7,87 €/m²/IVA incluido, conforme al valor medio del metro cuadrado en el mercado de alquiler de locales comerciales en Conil de la Frontera para 2017.

Todo ello teniendo en cuenta las características del suelo urbano existente en la zona de Conil de la Frontera que reúne las condiciones de habitabilidad, y que satisface las necesidades que se detallan en la memoria.

Se estima necesario que el contrato de arrendamiento debe tener, al menos, una duración inicial de 3 años, prorrogables a su término por periodos sucesivos de un año de duración, mediante manifestación expresa del arrendatario formulada al arrendador con una antelación mínima de tres meses a la fecha del vencimiento del plazo.

IV. Régimen de revisión periódica y determinada de la renta. Justificación económica

Durante la vigencia del contrato de arrendamiento el precio permanecerá inalterable, no se revisarán los precios ya que teniendo en cuenta el importe y el plazo de ejecución se estima que los mismos se adecuan a la tendencia del mercado.

En caso de prórroga el importe mensual que se satisfaga correspondiente al arrendamiento, con exclusión del IVA, será objeto de actualización anualmente, estableciéndose como índice de referencia para la revisión de la renta, la variación anual del índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el INE, a fecha de cada revisión, tomando como trimestre de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato, hasta que se publique dicho índice se aplicará el índice de precios de alquiler de la vivienda del Índice de Precios de Consumo del INE, a nivel provincial a fecha de cada revisión y se aplicará con carácter retroactivo desde el inicio del período en que corresponda.

La renta sólo podrá ser actualizada en caso de prórroga en la fecha en que se inicie ésta. Se aplicará a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice de referencia establecido en el párrafo anterior en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	15/04/2019	PÁGINA 3/5
VERIFICACIÓN	Pk2jm9LZ7JKKW46GUT4NGBFM3HPZGN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Queda justificada la necesidad de la revisión de la renta atendiendo a que el contrato de arrendamiento para la nueva ubicación de la sede de la Oficina de Empleo es un contrato que nace con vocación de perdurar en el tiempo, y que hace que pueda prorrogarse anualmente durante un número de ejercicios lo suficientemente elevado como para que sea imprescindible la actualización de las prestaciones del mismo con el simple objetivo de mantener el equilibrio económico de las partes del contrato durante todo el tiempo que dure su ejecución.

Esta justificación queda reforzada por el hecho de que siendo el contrato de arrendamiento de inmueble un contrato privado de la Administración, es evidente que en el mismo actúa como persona de derecho privado, y no en el ejercicio de potestades públicas, con lo que no se justifica el establecimiento de un régimen de prerrogativas exorbitantes a su favor como sería la congelación de la renta del alquiler, a semejanza de la antigua legislación de arrendamientos urbanos. A mayor abundamiento, la situación actual de la economía española, y la evolución de sus índices en el último periodo, hace incluso aconsejable la actualización de la renta a través de índices basados en los precios, teniendo en cuenta la tendencia a la baja de los mismos, que podrían incluso propiciar una disminución del importe del arrendamiento con el consiguiente beneficio para la hacienda autonómica.

V. Otros requisitos

En el PCAP que ha de regir el expediente de contratación de arrendamiento de inmueble para sede de la oficina del SAE en Conil se establece unos "requisitos mínimos para continuar en el proceso selectivo":

- Según lo señalado en el punto 3 del PCAP: La superficie útil del local ofertado no podrá variar en menos del 5% de la superficie útil estimada de **160 m$^{2.}$**
- Serán excluidos y no podrán continuar con el proceso selectivo aquellos locales que no obtengan un mínimo de **12 puntos** en la valoración técnica efectuada respecto a los criterios ponderables mediante un juicio de valor establecidos en su Anexo VI-C.
- Serán excluidos los locales ofertados que no cumplan el Decreto 293/2009, de 7 de julio de accesibilidad, y del Código Técnico de Edificación, DB-SI, seguridad en caso de incendio.

- Para inmuebles donde se hayan ejecutado obras para la adecuación del mismo como uso administrativo, será preceptivo la aportación de la Licencia de Utilización y el correspondiente Certificado de Eficiencia Energética en cumplimientodel RD 564/2017, de 2 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 235/2013 de 5 de abril por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Los inmuebles que cuenten con instalaciones industriales legalizadas deberán cumplir los requisitos y aportar la documentación que exigible de acuerdo a las normas y reglamentos vigentes aplicables a cada tipo de instalación.
- Los inmuebles que dispongan de acabados constructivos aprovechables deberán cumplir lo establecido en el Código Técnico de Edificación, DB-SUA, Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

Se ha establecido en el punto 3 del PPT que el inmueble objeto de arrendamiento deberá estar situado en el núcleo urbano de Conil, delimitando una zona de preferente ubicación que aparece delimitada en dicho punto del citado PPT. La mayor proximidad del inmueble a la zona definida será valorada de acuerdo con los criterios fijados en el Anexo VI-C del PCAP.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	15/04/2019	PÁGINA 4/5
VERIFICACIÓN	Pk2jm9LZ7JKKW46GUT4NGBFM3HPZGN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En cumplimento de lo dispuesto en los art. 131 y 145 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del sector Público por la que se trasponen 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 y según se debe establecer en el PCAP que ha de regir la licitación, el procedimiento de adjudicación elegido es el procedimiento abierto por ser de interés para la Dirección Provincial del SAE en Cádiz, dar las máximas posibilidades de concurrencia a licitadores. Estableciéndose como criterio de adjudicación la valoración de más de un criterio por considerarse que además del precio, la prestación es susceptible de ser mejorada con propuestas presentadas por los licitadores y ser recomendable que la adjudicación recaiga sobre la oferta más ventajosa considerada en su conjunto.

En Cádiz, a la fecha de la firma electrónica
EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL SAE.

Fdo.: Alberto Cremades Schulz

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	15/04/2019	PÁGINA 5/5
VERIFICACIÓN	Pk2jm9LZ7JKKW46GUT4NGBFM3HPZGN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	