PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE EN JAÉN (SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DE LA SEDE DE AGRICULTURA).

1.- OBJETO DE ARRENDAMIENTO.-

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas regirá para el contrato de arrendamiento de un inmueble de oficinas para la Sede de Agricultura de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Jaén.

El inmueble ofertado deberá reunir las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, higiénicas y de seguridad exigidas por la legislación vigente con destino final de oficinas para uso administrativo.

El inmueble ha de estar preparado para la ocupación inmediata o, en su caso, en un plazo no superior a un mes desde la formalización, en los que se han de realizar las obras de acondicionamiento necesarias para adaptarlo a las condiciones que se recoge en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas y el traslado de todo el mobiliario, equipos técnicos y de la documentación administrativa existente en la actual Sede.

El objeto del contrato es el arrendamiento de una finca urbana para uso distinto del de vivienda que debe reunir las siguientes características generales:

1.a.- Debe tratarse de un inmueble situado en una zona céntrica dentro del núcleo urbano de Jaén con una superficie útil estimada necesaria de 3.100 m² para uso de Sede de Agricultura de la Delegación Territorial. Serán rechazadas todas las ofertas que no alcancen este mínimo de superficie útil.

1.b.- Deberá disponer de superficie de archivos de al menos 200 m², distribuidos en su caso en las distintas plantas. Así mismo deberá disponer de un espacio con solidez suficiente para albergar un archimóvil de gran peso de 10 m² aprox.

1.c.- El traslado del mobiliario, equipos técnicos y de la documentación administrativa existente en la sede actual a la nueva ubicación, así como las obras de acondicionamiento necesarias, serán por cuenta de la empresa adjudicataria.

1.d- Disponer de garaje en el mismo edificio, con superficie suficiente para estacionar al menos doce vehículos oficiales, tipo turismo.

FIRMADO POR	MARIA SOLEDAD ARANDA MARTINEZ	03/12/2020	PÁGINA 1/14
VERIFICACIÓN	64oxu852PFIRMAYzi6iFJWbx1aX8eZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2.- UBICACIÓN PREFERENTE.-

El inmueble ofertado será de fácil identificación y deberá estar ubicado en una zona céntrica de la ciudad de Jaén (excluidos aquellos inmuebles ubicados en polígonos industriales), con facilidad de acceso, tanto peatonal como para el transporte público y privado.

Será valorada la localización del inmueble próxima a paradas de taxis y de autobuses urbanos e interurbanos, así como de parking públicos.

Estas exigencias vienen motivadas por cuestiones de orden organizativo y de eficiencia, para favorecer a los ciudadanos una ubicación lo más cercana a redes de transporte público para que realicen sus gestiones como administrados.

3.- REQUERIMIENTOS FUNCIONALES Y SUPERFICIE ÚTIL NECESARIA

La superficie útil necesaria estimada para alojar los distintos servicios y dependencias objeto de este contrato de arrendamiento se desglosa de la siguiente manera:

DENOMINACIÓN	**SUPERFICIE ÚTIL ESTIMADA (m^2)**	**JUSTIFICACIÓN DE LOS SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, MEDIOS MATERIALES, ACTIVIDADES Y USOS A UBICAR.**
ÁREA DELEGADA TERRITORIAL		
Despacho de la titular Delegación Territorial con mesa reuniones, Sala de espera y Secretariado de apoyo.	100 m^2	Ubicación del despacho de la persona titular de la D.T. con espacio para mesa de reuniones de al menos 12 asistentes y del personal de apoyo adscrito a la misma. Efectivos a ubicar 3
ÁREA SECRETARIA GENERAL PROVINCIAL		
Despacho titular Secretaría General Provincial con mesa de reuniones y personal de apoyo.	50 m^2	Ubicación del despacho de la persona titular de la SGP y del personal de apoyo adscrito a la misma. Efectivos a ubicar: 2
Asesoría Jurídica, AT de Prevención de Riesgos Laborales, Departamento de Estudio y Estadística, Sección de Recursos y Expedientes Sancionadores y Departamento de Patrimonio.	190 m^2	Ubicación de los Jefes de Departamentos y Asesores Jurídicos en espacios individualizados para realizar sus funciones y resto de personal de apoyo, en zonas comunes Efectivos a ubicar: 11

FIRMADO POR	MARIA SOLEDAD ARANDA MARTINEZ	03/12/2020	PÁGINA 2/14
VERIFICACIÓN	64oxu852PFIRMAYzi6iFJWbx1aX8eZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Departamento de Informática	100 m^2	Ubicación del personal de informática, con espacio independiente y adecuado para los servidores informáticos. Efectivos a ubicar: 6
ÁREA DEL SERVICIO DE GESTIÓN		
Despacho titular del Servicio con pequeña mesa de reuniones	30 m^2	Ubicación del despacho de la persona titular del Servicio con espacio para pequeña mesa de reuniones. Efectivos a ubicar: 1
Sección de Gestión Económica y Sección de Personal	140 m^2	Ubicación de las 2 Jefas de Sección en espacios individualizados para realizar sus funciones y resto de personal de apoyo, en zonas comunes Efectivos a ubicar: 11
Atención al público y registro general	100 m^2	Espacio necesario para la oficina de registro y digitalización de documentación y atención al público mediante cita previa y sala de espera. Efectivos a ubicar: 5
Ordenanzas, Telefonista y Limpiadora	90 m^2	Espacio necesario para ubicación de los Ordenanzas, Telefonista y Limpiadora. Efectivos a ubicar: 9
Área de personal de mantenimiento.	30 m^2	Ubicación del personal de mantenimiento que requiere de espacio individualizado para desarrollar sus funciones de dar soporte a todos los Servicios de la Delegación Territorial. Efectivos a ubicar: 2
Conductores	70 m^2	Espacio necesario para ubicación de los conductores de la Delegación Territorial. Efectivos a ubicar: 7
ÁREA DEL SERVICIO DE AGRICULTURA, GANADERÍA E INDUSTRIAS AGROALIMENTARIAS		
Despacho titular del Servicio con pequeña mesa de reuniones	30 m^2	Ubicación del despacho de la persona titular del Servicio con espacio para pequeña mesa de reuniones. Efectivos a ubicar: 1
Departamento de Sanidad Animal; Departamento de Sanidad Vegetal; Departamento de Calidad y Desarrollo Agrario; y Departamento de Promoción de Industrias y Asociacionismo Agrario.	450 m^2	Ubicación de los 4 Jefes de Departamento en espacios individualizados para realizar sus funciones. El resto de personal de apoyo, en zonas comunes por área. Efectivos a ubicar: 39
ÁREA DEL SERVICIO DE PROMOCIÓN RURAL		

FIRMADO POR	MARIA SOLEDAD ARANDA MARTINEZ	03/12/2020	PÁGINA 3/14
VERIFICACIÓN	64oxu852PFIRMAYzi6iFJWbx1aX8eZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Despacho titular del Servicio con pequeña mesa de reuniones	30 m^2	Ubicación del despacho de la persona titular del Servicio con espacio para pequeña mesa de reuniones. Efectivos a ubicar: 1
Departamento de Desarrollo Rural y Departamento de Infraestructuras Agrarias y Actualizaciones Estructurales.	210 m^2	Ubicación de los 2 Jefes de Departamentos en espacios individualizados para realizar sus funciones y resto de personal de apoyo, en zonas comunes Efectivos a ubicar: 18
ÁREA DEL SERVICIO DE AYUDAS		
Despacho titular del Servicio con pequeña mesa de reuniones	30 m^2	Ubicación del despacho de la persona titular del Servicio con espacio para pequeña mesa de reuniones. Efectivos a ubicar: 1
Departamento de Medidas de Acompañamiento; Departamento de Intervención y Regulación de Mercados; Departamento de Gestión de Ayudas del Sistema Integrado; y el Departamento de Inspección y Control.	560 m^2	Ubicación de los 4 Jefes de Departamento en espacios individualizados para realizar sus funciones y resto de personal de apoyo, en zonas comunes Efectivos a ubicar: 50
ESPACIOS COMUNES		
Espera de atención al público	40 m^2	Espacio necesario para espera de la atención al público, que se atiende mediante cita previa.
Sala de Juntas y reuniones	100 m^2	Espacio para la celebración reuniones de los órganos colegiados donde interviene la D.T., Actos públicos de la Delegación, Mesas de Contratación, etc
Sala de Videoconferencias	25 m^2	Al menos un espacio para reuniones por videoconferencia
Comité de Empresa.	30 m^2	Espacio destinado a sede del comité de empresa del personal laboral de la Delegación Territorial, tablones de información sindical, etc.
Pequeños archivos de servicio	200 m^2	Pequeño espacio de apoyo, para archivo, custodia de pequeñas muestras, … para cada uno de los Servicio de la Delegación Territorial
Archivos Expedientes y Fondo Documental.	100 m^2	Custodiar los expedientes administrativos y fondo documental de la D.T. Requieren de un continuo trabajo de ordenación y supervisión, ya que es objeto de consulta tanto por interesados como por las unidades administrativas que tramitan dichas materias.
Archimóvil	10 m^2	Espacio necesario para instalar el archimóvil existente actualmente en la Delegación Territorial
Almacenes	60 m^2	Para ubicar y custodiar las pruebas objeto de procedimientos sancionadores (inspección de calidad, sanidad vegetal), y también para

FIRMADO POR	MARIA SOLEDAD ARANDA MARTINEZ	03/12/2020	PÁGINA 4/14
VERIFICACIÓN	64oxu852PFIRMAYzi6iFJWbx1aX8eZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

		gestionar el material (papelería, campañas informativas, material informático, suministros de mantenimiento, etc) a distribuir entre las distintas unidades administrativas.
Aparcamiento	325 m^2	Para estacionar en el mismo edificio al menos 12 vehículos oficiales tipo turismo que son usados de forma continua por el personal técnico de esta Delegación Territorial.
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL ESTIMADA:	**3.100 m^2**	Se ha establecido la superficie útil necesaria para ubicar los diferentes servicios de la sede de Agricultura en función de de la tipología de usos de cada dependencia y del número de usuarios que debe albergar. Esta superficie útil se considera la mínima e imprescindible para ubicar correctamente los mismos

La superficie útil objeto de este arrendamiento será de unos 3.100,00 m², según distribución. El inmueble ofertado deberá disponer como mínimo dicha superficie útil siendo rechazado en caso contrario. Dicha superficie útil será la perteneciente a un solo inmueble y en ella será ubicados los despachos, salas de reuniones, almacenes y archivos arriba descritos junto a la superficie necesaria para estacionar al menos 12 vehículos oficiales, tipo turismo.

Asimismo dentro de la superficie útil arriba detallada se entenderá incluida:

a) La superficie destinada a los aseos y lavabos, cuya dotación y tamaño será en función de las características del inmueble ofertado para uso de oficinas al Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo y al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Deberá de contar como mínimo de un aseo por planta para señoras y otro para caballeros.

b) La superficie para el almacenaje del material y herramientas de limpieza a utilizar por el personal externo que presta el servicios de limpieza.

c) Espacio suficiente en la entrada de acceso a las dependencias para ubicar los servicios seguridad externos que la Delegación Territorial deba contratar conforme a las normas vigilancia y seguridad de edificios administrativos de la Junta de Andalucía, que precisaran como mínimo de un espacio en el que se centralicen las instalaciones de alarmas del edificio y se pueda realizar el control de accesos.

Se admite que en el inmueble ofertado puedan variar las superficies útiles desglosadas en un margen de más o menos un 10% superficie, sin alterar la suma total y siempre que se respeten las siguientes densidades de ocupación para una correcta distribución del personal y de los medios materiales que se van a ubicar.

Para calcular la densidad de ocupación en cada una de las superficies útiles arriba desglosadas se deberá tomar los valores de densidad de ocupación que se indican en la Tabla 2.1 del Código Técnico de

FIRMADO POR	MARIA SOLEDAD ARANDA MARTINEZ	03/12/2020	PÁGINA 5/14
VERIFICACIÓN	64oxu852PFIRMAYzi6iFJWbx1aX8eZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

la Edificación [CTE SI] en función del régimen de actividad y de uso previsto en cada una de ellas, salvo cuando sea previsible una ocupación mayor o bien cuando sea exigible una ocupación menor en aplicación de alguna disposición legal de obligado cumplimiento (Recintos Hoteleros, Docentes y Hospitalarios,etc). En aquellos recintos o zonas no incluidos en la tabla se deben aplicar los valores correspondientes a los que sean más asimilables.

✔ Aseos de planta 3 m²/persona.

✔ Plantas de uso administrativo o zonas de oficinas 10 m²/persona.

✔ Vestíbulos generales y zonas de uso público 2 m²/persona.

✔ Aparcamientos (Otros), Archivos, almacenes 40 m²/persona.

✔ Salones de uso múltiple 1 m²/persona.

La documentación técnica de las Ofertas de los licitadores vendrán acompañadas de un cuadro de superficies, especificando:

- Superficie construida.
- Superficie útil, desglosando la ocupada por cada una de las dependencias que existan en los locales.

Se valorará positivamente como mejora aquellos inmuebles ofertados en los que la superficie útil sea mayor, que será sin repercusión económica adicional y asumida por el licitador en su integridad.

4.- PROGRAMA DE NECESIDADES.-

La calidad arquitectónica del inmueble será acorde con las necesidades constructivas, técnicas y tecnológicas de oficinas y archivos para el uso de servicios administrativos públicos (arrendamientos de uso distinto al de vivienda).

Habrá de estar dotado, como mínimo, de las siguientes instalaciones:

- Iluminación suficiente según los niveles establecidos para los usos requeridos.
- Sistema de alimentación ininterrumpida.
- Sistemas homologados de protección contra incendios.
- Climatización (frío y calor)
- Red integrada de voz y datos, con cableado de al menos categoría 6.

Todas estas instalaciones deberán reunir unas prestaciones iguales o superiores a las establecidas

FIRMADO POR	MARIA SOLEDAD ARANDA MARTINEZ	03/12/2020	PÁGINA 6/14
VERIFICACIÓN	64oxu852PFIRMAYzi6iFJWbx1aX8eZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

en la normativa de aplicación vigente para el desarrollo del tipo y características de la actividad que se prevé, debiendo adecuarse en caso contrario, cuando sea normativamente exigible.

5.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

El inmueble a ofertar estará en disposición o dispondrá de calificación urbanística y licencia municipal de oficinas para el uso de servicios administrativos públicos, según las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Jaén.

5.a.- El inmueble ofertado dispondrá de calificación urbanística para el uso administrativo público, según las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Jaén. La calificación urbanística se acreditará con Certificación del Registro de la Propiedad, Cédula Urbanística o Informe de Idoneidad Urbanística que acredite que el inmueble dispone de la calificación urbanística para uso administrativo, debiendo aportarla junto con la documentación técnica de la oferta de licitación. O en su defecto, resguardo acreditativo de haberla solicitado, debiendo aportarla antes de la formalización del contrato.

5.b.- En aquellos edificios ofertados de nueva planta o que, tras obras de reforma, no hayan sido ocupados, se acompañará en la documentación técnica de la oferta de licitación, la Licencia de Ocupación del inmueble para el uso requerido. En los demás casos, la Licencia de Ocupación emitida por el Ayuntamiento de Jaén podrá presentarse posteriormente, aunque siempre con anterioridad a la formalización del contrato y a la puesta a disposición del inmueble.

6.- VALORES ARQUITECTÓNICOS Y FUNCIONALES DEL INMUEBLE.-

6.a.- El inmueble ofertado deberá presentar un buen estado de conservación, calidades en los acabados y estructura de espacios interiores compatibles con el uso al que se destina. El inmueble deberá reunir las condiciones higiénicas, acústicas, de habitabilidad y seguridad, exigidas por la legislación vigente.

6.b.- En función del estado de uso con el que se presente a la licitación, el inmueble deberá cumplir los requerimientos del CTE y modificaciones en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (RD 173/2010, de 19 de febrero), así como Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. El inmueble ofertado deberá poseer los elementos necesarios que faciliten el acceso a todas las dependencias y la utilización de los aseos a personas con movilidad reducida. Se exigirá en caso de no cumplir los mínimos técnicos exigidos que la propiedad se comprometa a instalar los elementos requeridos para la accesibilidad de personas con movilidad reducida en el plazo menor de un mes, a partir de la adjudicación.

6.c.- El inmueble ofertado deberá contar con el correspondiente Certificado de Eficiencia Energética en cumplimiento del RD 235/2013, de 5 de abril, por el que aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. A tal efecto deberá entregar la certificación correspondiente. (Art. 2.1 c) del RD 235/2013).

FIRMADO POR	MARIA SOLEDAD ARANDA MARTINEZ	03/12/2020	PÁGINA 7/14
VERIFICACIÓN	64oxu852PFIRMAYzi6iFJWbx1aX8eZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

7.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DEL INMUEBLE.-

7.a.- La estructura resistente del edificio deberá ajustarse como mínimo a lo que se establece en el Código Técnico de la Edificación en materia de acciones y sobrecargas en la edificación para el uso establecido tanto en oficinas públicas, locales, almacenes, aparcamientos, escaleras y accesos, conforme a su ocupación.

7.b.- Se acompañará Certificado de Seguridad y Solidez del edificio para el uso requerido, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, que podrá presentarse posteriormente, aunque siempre con anterioridad a la formalización del contrato y a la disponibilidad del inmueble.

7.c.- Se detallarán las características constructivas del edificio que se ajusten a lo previsto en el Código Técnico de la Edificación en cuanto a ahorro energético y protección frente al ruido.

7.d.- El inmueble deberá cumplir:

- Los requerimientos del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, los requerimientos de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y reglamentos de desarrollo, de la Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria y reglamentos de desarrollo, así como con la normativa urbanística y medioambiental aplicable.

- Lo previsto en el Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo) en todo aquello que le resulte de aplicación, incluyendo su Normativa de aplicación y desarrollo.

- Asimismo, deberá contar con el Certificado de Eficiencia Energética (Real Decreto 235/2013, de 5 de abril).

7.e.- Acabados.- El inmueble objeto de arrendamiento se encontrará totalmente acabado y dispondrá de unas calidades acordes al uso previsto.

A tal efecto deberá entregar memoria detallada de dichos acabados (revestimientos, carpintería, pintura, etc.). Deberán cumplir entre otras condiciones, las establecidas en el Código Técnico de Edificación; DB-SUA, Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

8.- INSTALACIONES.-

8.a.- A las ofertas se le adjuntará memoria detallada y planos de todas las instalaciones (Eléctricas, Fontanería, Climatización, Telecomunicaciones, Protección contra-incendios, ascensores, etc.) y que

FIRMADO POR	MARIA SOLEDAD ARANDA MARTINEZ	03/12/2020	PÁGINA 8/14
VERIFICACIÓN	64oxu852PFIRMAYzi6iFJWbx1aX8eZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

éstas cuenten con el cumplimiento de las normas de aplicación.

8.b.- Las instalaciones de electricidad e iluminación cumplirán las normas y reglamentos vigentes y, particularmente, el Reglamento de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias, Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad del Suministro de Energía, y Prevención de la Seguridad y Salud. Se indicara la situación de las diferentes acometidas de suministros. La instalación de iluminación y las condiciones ambientales de la oficina cumplirá la normativa de Seguridad y Salud en el trabajo. Los niveles de iluminación se ajustarán a lo exigido en el Código Técnico de Edificación para este tipo de uso.

Se instalarán líneas de electricidad específicas de alimentación para los servicios y equipos informáticos y electrónicos de red que partirán obligatoriamente del cuadro general de mando y protección del edificio, conformando circuitos independientes del resto de circuitos de alimentación y disponiendo, como es preceptivo, de los elementos de protección adecuados.

A tal efecto, en caso de resultar adjudicatario, deberá entregar copia de la puesta en marcha de estas instalaciones y certificado de instalación en baja tensión, por el organismo competente en materia de industria.

8.c.- Instalaciones de calefacción, refrigeración, ventilación y agua caliente sanitaria, destinada a atender la demanda de bienestar térmico e higiene de las personas debe cumplirse lo dispuesto en el RITE (Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios R.D 1027/2007) así como en sus ITC (Instrucciones Técnicas Complementarias) Código Técnico de Edificación, Reglamento Electrónico de Baja Tensión, Reglamento de Seguridad para las instalaciones Frigoríficas, Reglamento de Recipientes a Presión, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas, Reglamento e Instrucciones Técnicas de las Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria y las particulares de Ordenanzas Municipales en cuanto a la edificación y policía urbana que le sean de aplicación.

A tal efecto, en caso de resultar adjudicatario, deberá entregar copia de la puesta en marcha de estas instalaciones por el organismo competente en materia de industria.

8.d.- Red de voz y datos, paneles, armarios rack, cableado, etc. Cumplirá los mínimos establecidos en los reglamentos y normas vigentes, especialmente la Orden de 2 de junio de 2017, reguladora de los requisitos necesarios para el diseño e implementación de infraestructuras de cableado estructurado y de red de área local inalámbrica en el ámbito de la Administración de la Junta de Andalucía o norma que la sustituya y tendrá capacidad mínima para dotar 200 puntos de red para servicios de telefonía e informática.

8.e.- Instalaciones relativas a los sistemas informáticos. El inmueble habrá de permitir la instalación de los sistemas informáticos necesarios para el normal funcionamiento de los servicios administrativos, en concreto, con relación a la sala de servidores informáticos, Departamento de Informática, instalación eléctrica y cableado de red (al menos categoría 6)

FIRMADO POR	MARIA SOLEDAD ARANDA MARTINEZ	03/12/2020	PÁGINA 9/14
VERIFICACIÓN	64oxu852PFIRMAYzi6iFJWbx1aX8eZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

8.f.- El edificio ofertado deberá contar con las instalaciones de protección contra incendios recogidas DB-SI de “Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI)” del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. El alumbrado de emergencia será automático, autónomo, con batería para una hora en todo el edificio, según la MIE-BT-25.

8.g- Otras instalaciones. Cualquier otro tipo de instalaciones del inmueble ofertado (ascensores, etc...) necesaria para el uso que se pretende, deberá cumplir las disposiciones y normas técnicas vigentes que le sean de aplicación y estar debidamente legalizadas.

9.- MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE.-

El propietario del inmueble ofertado está obligado conforme a la normativa de arrendamientos urbanos a realizar todos los arreglos necesarios, sin elevar la renta, para conservarlo "en condiciones de habitabilidad", a excepción de aquellos trabajos de mantenimiento y pequeñas reparaciones por el desgaste y uso cotidiano de elementos que se utilicen diariamente que corresponderá al arrendatario.

Será a cargo del arrendador el mantenimiento y adecuación a la normativa vigente de las construcciones de los elementos que tengan el carácter de estructura o afecten a elementos fijos, como cubiertas, paredes y cerramientos exteriores y la adecuación a la normativa vigente de acometidas de conducción de agua, desagüe, instalaciones de electricidad y ascensores existentes.

El arrendador estará obligado a realizar las tareas previstas de mantenimiento y conservación de las instalaciones existentes en el inmueble ofertado conforme lo exija la normativa técnica aplicable, formalizando los contratos de mantenimiento obligatorios en materia de seguridad industrial.

Asimismo el arrendatario estará obligado a realizar a su costa el mantenimiento de cuantas instalaciones hayan sido por él instaladas para el ejercicio de su labor administrativa.

El arrendatario pondrá en conocimiento del arrendador en el menor plazo posible la necesidad de aquellas reparaciones o mantenimientos por averías imprevistas.

En el caso de la existencia de una avería grave en las construcciones y/o las instalaciones que por su urgencia no pueda esperar para su reparación, avisado el arrendador mediante comunicación fehaciente y ante su falta inmediata de respuesta, se faculta al arrendatario a realizar los arreglos urgentes que eviten daños mayores y exigiendo después al arrendador el reembolso del coste.

Se entenderá por riesgo grave el riesgo para las personas, riesgo para el edificio, riesgo para los documentos administrativos, riesgo para las instalaciones informáticas y en general, cualquier contingencia de esta índole.

FIRMADO POR	MARIA SOLEDAD ARANDA MARTINEZ	03/12/2020	PÁGINA 10/14
VERIFICACIÓN	64oxu852PFIRMAYzi6iFJWbx1aX8eZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

10.- OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO REALIZADAS POR EL ARRENDATARIO.-

El arrendador autoriza a la Delegación Territorial, 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 sus prórrogas, las obras e instalaciones de acondicionamiento y adecuación que sean necesarias para el mejor cumplimiento de los servicios que se instalen, bastando su comunicación al arrendador. Dichas obras no podrán afectar a los elementos comunes del inmueble ni debilitar la naturaleza ni la resistencia de los materiales empleados en la construcción. Tampoco podrán modificar la configuración del inmueble, ni provocar una variación esencial de su distribución ni afectar a su estabilidad y seguridad.

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.

11. OCUPACIÓN Y DISPONIBILIDAD.-

A la fecha de entrada en vigor del contrato de arrendamiento del inmueble, para su inmediata ocupación o, en su caso, en un plazo no superior a un mes desde su formalización en los que se han de realizar las obras de acondicionamiento necesarias para adaptarlo a las condiciones que se recoge en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas, el inmueble objeto del arrendamiento deberá reunir las condiciones necesarias para su el uso pretendido, en concreto:

- El inmueble se encontrará en perfecto estado de conservación, las calidades de los materiales y disposición de los espacios serán compatibles con el uso administrativo.

- Deberá disponer de la licencia municipal de ocupación para uso administrativo.

- Deberá entregarse las fichas técnicas descriptivas de cada una de las instalaciones: baja tensión, agua, climatización, contra incendios, etc y de cualquier otro tipo de instalación que sea necesaria, junto con copia de la documentación de la puesta en marcha de las instalaciones por el organismo competente en materia de industria.

- Certificado de instalación de baja tensión y boletín de agua para poder suscribir los contratos de abastecimiento.

- Todos los accesos exteriores e interiores del inmueble deberán cumplir los requerimientos del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por Decreto 293/2009, de 7 de julio.

- El edificio contará con la estructura resistente precisa y la sobrecarga de uso será la establecida en la normativa vigente, así como con las instalaciones requeridas por la normativa para el uso previsto.

FIRMADO POR	MARIA SOLEDAD ARANDA MARTINEZ	03/12/2020	PÁGINA 11/14
VERIFICACIÓN	64oxu852PFIRMAYzi6iFJWbx1aX8eZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- El arrendador deberá colaborar con los Servicios de Prevención de esta Delegación Territorial en la elaboración e implantación de Planes de Emergencia y Evacuación en Edificios de la Junta de Andalucía (aplicable tanto a edificios en propiedad como a los alquilados) y adaptar, en caso necesario, el inmueble ofertado a las exigencias del CTE y de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, si afectara a construcciones e instalaciones fijas del inmueble a excepción de aquellas adaptaciones de uso cotidiano de elementos que se utilicen diariamente que corresponderá al arrendatario.

Se establece la presunción, salvo prueba en contrario, de que el arrendatario recibe la finca en buen estado. Por el personal técnico (propio o ajeno) que designe esta Delegación Territorial se verificará que la oferta técnica del inmueble ofertado se corresponde con la situación de uso previsto.

- Si se detectan deficiencias subsanables, se requerirá la inmediata e inaplazable subsanación o corrección.

- Si las deficiencias detectadas en el inmueble contradicen gravemente la oferta técnica presentada y resultan irresolubles, será motivo de resolución del contrato.

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

Por la Delegación Territorial se revisará previamente a la extinción del contrato de arrendamiento que las dependencias e instalaciones se encuentran en “condiciones optimas” para ser devueltas a su propietario, pudiendo retirar aquellos elementos propios de carácter móvil o no adheridas al edificio y que puedan separarse sin menoscabo o deterioro del mismo. Se deberán acometer todos los trabajos necesarios para reparar y subsanar aquellos desperfectos encontrados que vayan “más allá del uso normal” dejando el inmueble arrendado en buen estado para su entrega. Para la entrega del inmueble arrendado una vez notificado al propietario del inmueble la extinción por finalización del plazo convenido y tras inspeccionar ambas partes el estado de las dependencias arrendadas, se levantará un Acta.

- Si el arrendador está conforme con el estado del inmueble deberá manifestar en la Acta que las dependencias arrendadas se encuentra en perfecto estado de conservación para ser recibidas y por tanto descartar la existencia de desperfectos o daños salvo el desgaste propio del uso.

- Si en cambio, el arrendador rehúsa participar en el presente trámite o no está conforme y manifiesta en la Acta que a su criterio existen desperfectos o daños no consentidos, quedará a su voluntad reclamarlos ante la jurisdicción civil. En todo caso, esta circunstancia no imposibilitará continuar con la entrega del inmueble.

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

FIRMADO POR	MARIA SOLEDAD ARANDA MARTINEZ	03/12/2020	PÁGINA 12/14
VERIFICACIÓN	64oxu852PFIRMAYzi6iFJWbx1aX8eZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

13.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.-

Las propuestas deberán ir acompañadas de la siguiente documentación técnica, firmada electrónicamente y que se considera mínima (pudiendo el licitador complementar con otra documentación directamente relacionada y que estime procedente con la finalidad de fundamentar y facilitar una mejor comprensión de su oferta):

A) Memorias y certificados:

• Declaración responsable relativa a las características del inmueble, en la que se señale que el inmueble cumple con las previsiones establecidas de superficie útil mínima exigida (3.100 m²) en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

• Memoria donde se haga una descripción completa del inmueble ofertado, emplazamiento y cuadro de superficies ofertadas (superficie construida y superficies útiles desglosadas por planta).

• Memoria de las características constructivas del inmueble y del cumplimiento del Código Técnico de Edificación en lo relativo a las directrices que se establecen en materia de acciones en la edificación para el uso establecido en oficinas públicas, escaleras y accesos.

• Memoria descriptiva de las calidades de acabado (fachada, huecos, particiones, revestimientos, carpintería, pinturas, etc.) que deberán cumplir entre otras condiciones, las establecidas en el Código Técnico de Edificación; DB-SUA, Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

• Memoria detallada de las instalaciones (electricidad, abastecimiento de agua, saneamiento, telecomunicaciones, etc) y que éstas cuenten con el cumplimiento de las normas de aplicación.

• Certificado de Eficiencia Energética que disponga el inmueble ofertado, en cumplimiento del RD 235/2013, de 5 de abril, por el que aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. (Art 2.1. c) del RD 235/2013)

• Certificado de seguridad y solidez del inmueble para el uso requerido, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, o resguardo de su solicitud que podrá presentarse posteriormente, aunque siempre con anterioridad a la formalización del contrato.

• Calificación urbanística para uso administrativo, mediante certificación del Registro de la Propiedad, Cédula Urbanística o Informe de Idoneidad Urbanística que acredite que el inmueble dispone de la calificación urbanística para uso administrativo. O en su defecto, resguardo acreditativo de haberla solicitado, debiendo aportarla con anterioridad a la formalización del contrato.

FIRMADO POR	MARIA SOLEDAD ARANDA MARTINEZ	03/12/2020	PÁGINA 13/14
VERIFICACIÓN	64oxu852PFIRMAYzi6iFJWbx1aX8eZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

• Licencia de Ocupación del inmueble para el uso requerido, para aquellos edificios ofertados de nueva planta o que, tras obras de reforma y no hayan sido ocupados . En los demás casos mediante Declaración responsable a tal efecto donde la Licencia de Ocupación emitida por el Ayuntamiento de Jaén será aportada de resultar adjudicatario posteriormente, aunque siempre con anterioridad a la formalización del contrato y puesta a disposición del inmueble.

B) Planos y fotografías:

• Planos de situación, a escala 1:2.000 y Planos de emplazamiento, a escala 1:200, indicándose el entorno del inmueble, su localización y distancia existente entre el inmueble y las paradas de lineas de transporte público urbano e interurbano, así como de los aparcamientos públicos más próximos.

• Fotografías de las fachadas y de cada una de las estancias del inmueble, especificando en plano la localización de la toma de cada fotografía.

• Planos de la Propuesta de distribución y acotados de las diferentes plantas, así como alzados de las diferentes fachadas y secciones del inmueble. Escala 1:50 (especificando superficie construida y superficie útil, desglosando la ocupada por cada una de las dependencias del inmueble)

•Planos de las diferentes instalaciones (Fontanería y Saneamiento, Electricidad, Telecomunicaciones e Informática, Climatización…) que disponga el inmueble.

C) En el caso de que el inmueble ofertado no cuente con todas las condiciones técnicas exigibles para su perfecta adaptación al uso al que se destina, deberá aportar además de una Memoria descriptiva y detallada de las características constructivas del inmueble en la actualidad e indicando todas las actuaciones previstas recogidas en Anteproyecto de la adaptación del inmueble según las especificaciones descritas para lograr el grado de cumplimiento o superación de las exigencias normativas mínimas, una vez terminadas, junto con el compromiso firmado por el licitador que será inmediatamente ejecutadas de resultar adjudicatario.

En el caso del resultar adjudicatario dispondrá de un plazo máximo de un mes, desde la formalización del contrato, para realizar todas los trabajos de adecuación del inmueble a las características constructivas requeridas antes de la puesta en disposición y se acompañará de certificado firmado por técnico competente del correcto cumplimiento de las condiciones de seguridad y solidez requeridas para el uso previsto.

En Jaén, a fecha pie de firma electrónica.

LA DELEGADA TERRITORIAL,

Fdo.: M.ª Soledad Aranda Martínez

FIRMADO POR	MARIA SOLEDAD ARANDA MARTINEZ	03/12/2020	PÁGINA 14/14
VERIFICACIÓN	64oxu852PFIRMAYzi6iFJWbx1aX8eZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	