PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA EN JAÉN

Expediente: CONTR/2021/341960

Título: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA EN JAÉN

Localidad: JAÉN

Código CPV: 70310000-7 Servicios de alquiler o venta de edificios

El presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, ha sido informado por la Asesoría Jurídica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible con fecha 06 de noviembre de 2020 (informe: AJ-CAGPDS 2020/406).

Asimismo, ha sido sometido a informe de la Dirección General de Patrimonio (Expte24/20_4; informe de 19/04/2021) y de la Intervención General de la Junta de Andalucía (informe de 27/04/2021).

El presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares ha sido aprobado por Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de 03 de mayo de 2021 (Por delegación. Orden 28 de mayo de 2019; BOJA núm. 106 de 05/06/2019).

I. ELEMENTOS DEL CONTRATO

1. Objeto y Régimen Jurídico.

2. Duración del Contrato.

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.

II. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

7. Presentación de las proposiciones: Medios y plazo de presentación de ofertas.

7.1.Presentación de las proposiciones.

7.2. Medios 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. Organismo técnico especializado para evaluar las ofertas.

8.3. Apertura del sobre electrónico n. 1. Certificación y calificación de documentos en el procedimiento abierto.

8.4. Apertura sobre electrónico nº 2. 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 electrónico 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. Ejecución del contrato.

11. Régimen de pagos y gastos y factura electrónica.

12. Director Técnico.

13. Plazo de garantía.

14. Modificación del contrato.

15. Imposición de penalidades y Resolución del Contrato.

16. Derechos y obligaciones de las partes.

17.-Jurisdicción y prerrogativas de la Administración.

18.-Inscripción Registral

IV. ANEXOS

ANEXO I-A. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE OBJETO DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO.

ANEXO I-B. DECLARACIÓN DE CONFIDENCIALIDAD.

ANEXO II-A. SOBRE ELECTRÓNICO 1 - DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LOS REQUISITOS PREVIOS.

ANEXO II-B. SOBRE ELECTRÓNICO 1 - DECLARACIÓN RESPONSABLE DE TENER CAPACIDAD PARA CONTRATAR.

ANEXO II-C. SOBRE ELECTRÓNICO 1 - AUTORIZACIÓN PARA LA CESIÓN DE INFORMACIÓN RELATIVA A OBLIGACIONES TRIBUTARIAS CON EL ESTADO Y LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA Y A OBLIGACIONES CON LA SEGURIDAD SOCIAL EN PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN.

ANEXO II-D. SOBRE ELECTRÓNICO 1 - CERTIFICACIÓN DE NO ESTAR INCURSO EN INCOMPATIBILIDAD PARA CONTRATAR.

ANEXO II-E. SOBRE ELECTRÓNICO 1 - DECLARACIÓN PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO DE OPOSICIÓN A CONSULTA DE DATOS DE IDENTIDAD EN PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN.

ANEXO III-A. SOBRE ELECTRÓNICO 1 - SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL.

ANEXO III-B. SOBRE ELECTRÓNICO 1 - DECLARACIÓN RESPONSABLE DE SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL.

ANEXO IV. SOBRE ELECTRÓNICO 2: DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR.

ANEXO V. SOBRE ELECTRÓNICO 3 - DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS. PROPOSICIÓN ECONÓMICA

ANEXO VI. MEJORAS INCLUIDAS EN EL SOBRE ELECTRÓNICO 3: DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE APLICACIÓN DE FÓRMULAS.

ANEXO VII. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y BAREMOS DE VALORACIÓN

ANEXO VIII. PARÁMETROS OBJETIVOS PARA CONSIDERAR UNA OFERTA ANORMAL O DESPROPORCIONADA.

ANEXO IX. MODELO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

I. ELEMENTOS DEL CONTRATO

1.- OBJETO Y RÉGIMEN JURÍDICO.

1.1.- Objeto.

El presente pliego tiene por objeto establecer las cláusulas administrativas particulares del arrendamiento de un inmueble para la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca en Jaén que deberá reunir las características y condiciones de idoneidad legalmente establecidos al efecto y las contenidas en el pliego de prescripciones técnicas (en adelante PPT).

El objeto del contrato es el arrendamiento de una finca urbana para uso distinto al 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 (3.565 m² construidos) para uso de oficina y archivo, serán rechazadas todas las ofertas que no alcancen este mínimo de superficie útil.

1.b.- El traslado del mobiliario, equipos técnicos y de la documentación administrativa de los Servicios administrativos existente en la sede actual a la nueva ubicación, será por cuenta de la empresa adjudicataria.

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

No obstante, se podrán admitir inmuebles con superficie útil estimada superior a la establecida con anterioridad (hasta un 10% máximo), sin que suponga, en ningún caso, exceder el presupuesto base de licitación aquí fijado.

En función de la superficie útil se estima una superficie construida de 3.565 m² (asimismo se establece una superficie estimada máxima de 3.922 m² construidos y 3.410 m² útiles), computándose a tales efectos uno coma quince metros cuadrados de superficie construida como un metro cuadrado de superficie útil.

1.2.- Régimen Jurídico.

1.2.1.- El arrendamiento de bienes inmuebles a que se refiere el presente Pliego es un 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).

b) En cuanto a sus efectos y extinción, por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) y demás disposiciones de Derecho Privado que sean de aplicación.

La naturaleza jurídica es, por tanto, la de contrato patrimonial que se rige por su legislación específica, estando excluido del ámbito objetivo de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la 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 (LCSP), sin perjuicio de aplicar los principios de dicha LCSP, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

c) Las relaciones electrónicas derivadas de la presente contratación se regirán por las disposiciones contenidas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre antes citada, por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, el Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros, coordinación de alertas, impulso de la telematización, reactivación del sector cultural y flexibilización en diversos ámbitos ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19), el Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos, el Real Decreto 3/2010, de 8 de enero, por el que se regula

el Esquema Nacional de Seguridad en el ámbito de la Administración Electrónica, el Real Decreto 4/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Esquema Nacional de Interoperabilidad en el ámbito de la Administración Electrónica y el Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía.

Los contratos que impliquen el tratamiento de datos de carácter personal deberán respetar en su integridad el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos) (en adelante RGPD), la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y demás normativa de aplicación en vigor en materia de protección de datos.

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

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.

1.2.3.- El presente contrato es el arrendamiento de un inmueble destinado a sede administrativa, debiendo seguirse a tal efecto las instrucciones recogidas en la Resolución de 15 de febrero de 2018, de la Dirección General de Patrimonio por la que se dictan Instrucciones en materia de arrendamientos.

1.2.4.- 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.

2.- DURACIÓN DEL CONTRATO.

2.1.- El tiempo de vigencia del contrato se establece en **UN (1) año**, prorrogable, comenzando a regir a partir del **día 1 de julio de 2021 o desde la fecha de la efectiva ocupación** y disponibilidad de inmueble de acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas.

2.2.- Finalizado el plazo pactado para la duración del contrato, el arrendamiento podrá prorrogarse por periodos anuales, con carácter potestativo para la Administración.

Se establece un plazo de preaviso para la denuncia del contrato de 3 meses respecto de la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas.

La prórroga se llevará a efecto mediante un acto expreso de la Administración y estará condicionada a la previa fiscalización del gasto correspondiente con anterioridad al cumplimiento del plazo de vigencia inicial o de su anterior prórroga, así como al previo informe favorable de la Dirección General de Patrimonio conforme a lo dispuesto en el artículo 84.2 de la ley 4/1986, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en los términos recogidos en la Resolución de 15 de febrero de 2018, del dicha Dirección General por la que se dictan Instrucciones en materia de arrendamientos.

En caso de denuncia de finalización por parte de la Administración, procederá la prórroga forzosa hasta la adjudicación de un nuevo contrato.

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

3.1.- El presupuesto máximo de gasto del contrato de arrendamiento (desglosado en el anexo I) será de **7,70 euros (IVA excluido)** por metro cuadrado construido al mes, siendo la superficie construida de 3.565 m², lo que supone una renta mensual de **27.450,50 euros/mes (IVA excluido) y anual de 329.406,00 euros/año (IVA excluido).**

El presupuesto de licitación, en función de la duración inicial fijada para este contrato de UN (1 año) asciende a la cantidad total de 329.406,00 euros IVA excluido. El IVA (del 21%) asciende a 69.175,26 euros. El importe total de licitación, IVA incluido, asciende a 398.581,26 euros.

El precio máximo de licitación es de **7,70 euros/m² (iva excluido)** con respecto a una superficie construida de 3.565 m², (en

ningún caso procederá un aumento en el precio, en caso de ofertarse inmuebles con una superficie mayor de metros cuadrados).

El precio del contrato será el que resulte de la adjudicación del mismo e incluirá, como partida independiente, el Impuesto sobre el Valor Añadido.

En dicho importe se incluye además:

- El coste total de adecuación y adaptación, en su caso, de las dependencias del inmueble ofertado a las necesidades técnicas (alta y puesta a punto de instalaciones, equipos y suministros) y físicas (divisiones, arreglos para ubicar los medios humanos, informáticos y materiales en relación a superficies útiles demandadas), en el plazo de 1 mes desde la firma del contrato.

- El coste total del traslado, en su caso, del mobiliario, equipos técnicos e informáticos y de la documentación administrativa, en el plazo de 1 mes desde la firma del contrato.

- Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, tasas, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, así como los incrementos que, de conformidad con la LAU, pudieran producirse en dichos gastos durante la vigencia del contrato o sus prórrogas, serán a cargo del arrendador. En concreto, correrán a cargo del arrendador el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y los gastos de comunidad del edificio (si existen gastos comunes en el inmueble ofertado conforme a la LAU) y de todos los tributos, tasas y cánones de cualquier índole que sean de aplicación, excepto los correspondientes a los consumos de suministros como agua y electricidad que serán a cargo de la Delegación Territorial. En cuanto a los gastos de conservación, el arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en condiciones de servir al uso convenido. En lo referente a obras de conservación y mejoras se estará a lo dispuesto en la LAU.

3.2.- El precio del contrato se abonará con cargo a las siguientes posiciones presupuestarias y anualidades:

(2021)...1300020000 G/12M/20200/23 ..... 199.290,63 euros.

(2022)...1300020000 G/12M/20200/23 ..... 199.290,63 euros.

A este respecto, existe el crédito preciso para atender las obligaciones económicas que se deriven para la Administración del contrato a que se refiere el presente Pliego.

Las anualidades indicadas serán reajustadas en función del plazo real de ejecución, como consecuencia de posibles circunstancias sobrevenidas y debidamente justificadas durante la tramitación de la licitación y adjudicación del presente contrato o hasta la efectiva puesta a disposición del inmueble ofertado por el adjudicatario, conforme a las exigencias contenidas en el pliego de prescripciones técnicas.

3.3.- Se prevén revisiones anuales de la renta en el Anexo I. Éstas serán a partir del primer año desde el pago de la primera mensualidad. Conforme al artículo 4.6 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, el importe mensual que se satisfaga del arrendamiento, con exclusión del IVA, será objeto de revisión anualmente, utilizando como indice de referencia la variación anual del índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística (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, o en su defecto (Disposición Transitoria de la citada Ley 2/2015), se aplicará el índice de precios de alquiler de la vivienda del Índice de Precios de Consumo del Instituto Nacional de Estadística, a nivel provincial.

A tal efecto, la parte arrendadora notificará a la parte arrendataria por correo certificado con acuse de recibo, el resultado de la actualización, acompañando fotocopia de la certificación expedida por el Instituto Nacional de Estadística sobre variaciones del IPC en el periodo anual objeto de revisión. Para solicitar la elevación de la renta. el arrendador se atendrá a lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

3.4.- Podrán adquirirse compromisos de gastos de carácter plurianual en los términos previstos en el artículo 40 del Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía y en el Decreto 44/1993, de 20 de abril, por el que se regulan los gastos de anualidades futuras.

3.5. 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 crédito adecuado y suficiente para financiar las

obligaciones derivadas del contrato en el ejercicio correspondiente.

De conformidad con artículo 10.a) del Decreto 44/1993, de 20 de abril, que regula los gastos de anualidades futuras, y el articulo 40 bis.4.a) del Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Publica de la Junta de Andalucía, el gasto de tramitación anticipada que se proyecte queda condicionado a la existencia de crédito adecuado y suficiente en el Presupuesto que ha de aprobar el Parlamento para el ejercicio siguiente, en el momento de dictarse la resolución de adquisición del compromiso.

Una vez que entre en vigor el Presupuesto a que se alude en el párrafo anterior, y previamente a la adquisición del compromiso en ese ejercicio, por los órganos que en su momento hubieran efectuado la propuesta se emitirá informe en el que se hará constar que las actuaciones practicadas conservan plenamente su validez, por subsistir las mismas circunstancias de hecho y de derecho que condicionaron en su día la citada propuesta.

4. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

El contrato de arrendamiento se adjudicará de conformidad con lo previsto en los artículos 84.2 de la vigente Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma y 176.2 de su Reglamento de aplicación, respetando los principios de publicidad y concurrencia, mediante el procedimiento descrito en los apartados 7, 8 y 9 del presente pliego, todo ello de conformidad con lo previsto en la Resolución de 25 de febrero de 2018 de la Dirección General de Patrimonio, por la que se dictan Instrucciones en materia de arrendamientos.

Resultarán de aplicación los principios de la LCSP con carácter subsidiario en defecto de las anteriores y con el objeto de resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Conforme al apartado tres de la disposición adicional decimoquinta de la LCSP, la licitación del presente contrato tendrá carácter exclusivamente electrónico, por lo que la presentación de las ofertas y la práctica de las notificaciones y comunicaciones derivadas del procedimiento de adjudicación se realizarán por medios electrónicos.

A estos efectos, las personas licitadoras deberán estar registradas en el Sistema de Información de Relaciones Electrónicas en materia de Contratación, SiREC-Portal de licitación electrónica (en adelante SiREC-Portal de licitación electrónica), según las especificaciones recogidas en el Manual de servicios de licitación electrónica SiREC-Portal de licitación electrónica publicado en el siguiente enlace: https://juntadeandalucia.es/temas/contratacion-publica/perfiles-licitaciones/licitacion-electronica.html. Asimismo, todas las personas licitadoras que deseen concurrir agrupadas en unión temporal, deberán estar registradas previamente en el SiREC-Portal de licitación electrónica.

El registro en el SiREC-Portal de licitación electrónica requiere el alta de usuario en la dirección electrónica habilitada de la Junta de Andalucía para la práctica de las notificaciones electrónicas que deriven del presente procedimiento de adjudicación. Las notificaciones electrónicas estarán disponibles en el servicio de notificaciones “Expediente de contratación Junta de Andalucía” de la entidad de emisora “Contratación de la Junta de Andalucía”.

5. CAPACIDAD Y SOLVENCIA PARA CONTRATAR.

5.1. Aptitud y Capacidad.

Están facultadas para contratar las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar de acuerdo con lo previsto en el Código Civil y no estén incursas en alguna de las prohibiciones de contratar que señala el artículo 71 LCSP y tengan la disponibilidad del bien cuyo arrendamiento se oferta.

Los empresarios que concurran agrupados en uniones temporales quedarán obligados solidariamente, y deberán nombrar un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar para cobros y pagos de cuantía significativa.

Cuando dos o más empresas presenten ofertas conjuntas de licitación, constituyendo unión temporal, cada una acreditará su capacidad, personalidad y representación, debiendo indicar los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriben, el porcentaje de participación de cada uno de ellos, y designar la persona o entidad que durante la vigencia del contrato ha de ostentar la plena representación de todos ante la Administración.

Solo en caso de que el contrato de arrendamiento sea adjudicado a la unión temporal, deberá ésta acreditar la constitución de la misma.

5.2. Solvencia.

Para celebrar el contrato, el empresario deberá acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia técnica o profesional que se especifican en este Pliego en los anexos III-A y III-B, y aportar, asimismo, la documentación requerida para acreditar las mismas.

En el anexo III-A podrá exigirse a las personas jurídicas que especifiquen en su oferta los nombres y la cualificación profesional del personal responsable de ejecutar la prestación. Asimismo, se indicará si los licitadores, además de acreditar su solvencia deben comprometerse a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato los medios personales o materiales suficientes para ello.

6.- PUBLICIDAD

En el perfil de contratante del órgano de contratación se publicará la composición de la Mesa de contratación y, en su caso, la designación de los miembros del comité de expertos o del organismo técnico especializado, la adjudicación, la formalización del contrato y el plazo en que debe procederse a la misma, así como cualquier otro dato e información referente a su actividad contractual, de acuerdo con 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.

El acceso al perfil de contratante se efectuará a través de la Plataforma de Contratación de la Junta de Andalucía.

El órgano de contratación anunciará la licitación del contrato en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 157 y 177 del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Los gastos derivados de la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía correrán a cargo del adjudicatario del contrato.

7.– PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES: MEDIOS Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS.

7.1. Presentación de las proposiciones.

Cada persona licitadora no podrá presentar más de una proposición, ni suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otras 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.

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

Las personas licitadoras podrán presentar, 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. Los documentos y datos presentados pueden ser considerados de carácter confidencial cuando su difusión a terceras personas pueda ser contraria a sus intereses comerciales legítimos, perjudicar la leal competencia entre las empresas del sector o bien estén comprendidas en las prohibiciones establecidas en la Ley de Protección de datos de Carácter Personal. De no aportarse esta declaración se considerará que ningún documento o dato posee dicho carácter.

El modelo de declaración se incluye en el anexo I-B

7.2. Medios y plazo de presentación de las proposiciones.

Las proposiciones, junto con la documentación preceptiva, se presentarán únicamente por medios electrónicos a través de SiREC-Portal de licitación electrónica dentro del plazo señalado en el anuncio realizado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía. No se admitirán las proposiciones presentadas por medios no electrónicos ni tampoco las presentadas fuera de plazo.

7.3. Presentación de las proposiciones.

Las personas licitadoras deberán confeccionar y presentar tres sobres electrónicos, señalados con los números 1, 2 y 3, a través de SiREC-Portal de licitación electrónica. Previamente a su presentación, se procederá a la validación de su contenido mediante un proceso de firma electrónica que garantice su integridad y confidencialidad.

De conformidad con el apartado primero, letra h) de la disposición adicional decimosexta de la LCSP, el envío por medios electrónicos de las ofertas podrá hacerse en dos fases, transmitiendo primero la huella electrónica de la oferta, con cuya recepción se considerará efectuada su presentación a todos los efectos, y después la oferta propiamente dicha en un plazo máximo de 24 horas a contar desde la presentación de la huella electrónica. De no efectuarse esta segunda remisión en el plazo indicado, se considerará que la oferta ha sido retirada. Se entiende por huella electrónica de la oferta el conjunto de datos cuyo proceso de generación garantiza que se relacionan de manera inequívoca con el contenido de la oferta propiamente dicha, y que permiten detectar posibles alteraciones del contenido de esta garantizando su integridad. Las copias electrónicas de los documentos que deban incorporarse al expediente, deberán cumplir con lo establecido a tal efecto en la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común, surtiendo los efectos establecidos en la misma.

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.

Cada sobre electrónico contendrá la documentación, siguiendo la numeración que se especifica:

- Sobre electrónico n.º1: Documentación acreditativa de los requisitos previos.(ANEXOS II-A, II-B, II-C, II-D, II-E, III-A y III-B)
- Sobre electrónico nº 2: Documentación relativa a los criterios de adjudicación valorados mediante un juicio de valor. (ANEXOS IV)
- Sobre electrónico nº 3: Documentación relativa a los criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas. (ANEXOS V y VI)

8. SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y ADJUDICACIÓN.

8.1. Recepción de documentación.

El órgano de contratación estará asistido por una Mesa de contratación designada por el mismo para la calificación y valoración de las ofertas. Su 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 electrónico nº1.

8.2. Organismo técnico especializado para evaluar las ofertas.

En su caso cuando se indique en el Anexo I, podrá ser designado un comité de personas expertas o de 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 electrónico nº 2 referida a criterios a valorar mediante un juicio de valor.

Asimismo, la Mesa de contratación podrá solicitar, antes de formular su propuesta, cuantos informes técnicos considere precisos. Igualmente, podrán solicitarse estos informes cuando sea necesario verificar que las ofertas cumplen con las especificaciones técnicas del pliego.

También se podrán requerir informes a las organizaciones sociales de usuarios destinatarios de la prestación, a las organizaciones representativas del ámbito de actividad al que corresponda el objeto del contrato, a las organizaciones sindicales, a las organizaciones que defiendan la igualdad de género y a otras organizaciones para la verificación de las consideraciones sociales y ambientales.

8.3. Certificación y calificación de documentos.

Reunida la Mesa de contratación en el día y hora señalados, la presidencia ordenará la apertura del sobre electrónico n.º 1. A continuación, la Mesa calificará la documentación recibida. Si observase defectos u omisiones subsanables en la documentación del sobre electrónico nº 1, lo comunicará por medios electrónicos a través de SiREC-Portal de licitación electrónica y lo hará público a través del perfil de contratante del órgano de contratación, concediéndose un plazo de tres días naturales para que las personas licitadoras los corrijan o subsanen presentando la documentación que proceda a través del SiREC-Portal de licitación electrónica, bajo apercibimiento de exclusión definitiva de la persona licitadora si en el plazo concedido no procede a la subsanación de dicha documentación.

Posteriormente, se reunirá la Mesa de contratación para adoptar el oportuno acuerdo sobre la admisión definitiva de las personas licitadoras.

Se considera requisito para ser admitido a la licitación que el inmueble ofertado alcance la superficie útil mínima exigida (3.100 m²), así como espacio suficiente para estacionar 12 vehículos oficiales, tipo turismo 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. A estos efectos, el licitador deberá aportar una declaración responsable en la documentación técnica 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.

En cambio, no serán rechazadas las propuestas que excedan la superficie útil mínima exigida (3.100 m²) sin que ese exceso suponga coste alguno para el Órgano de Contratación.

En función de la superficie útil se estima una superficie construida de 3.565 m² (asimismo se establece una superficie estimada máxima de 3.922 m² construidos y 3.410 m² útiles), computándose a tales efectos uno coma quince metros cuadrados de superficie construida como un metro cuadrado de superficie útil.

8.4. Apertura sobre electrónico 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 las personas licitadoras, se reunirá la Mesa de contratación y se procederá a la apertura del sobre electrónico nº 2 de las personas licitadoras admitidas.

Posteriormente la Mesa de contratación remitirá al Comité de Expertos, preferentemente por medios electrónicos, en caso de que hubiese sido designada, la documentación del citado sobre, a fin de que por éste se realice la valoración de los criterios de adjudicación cuya ponderación dependa de un juicio de valor, establecidos en el Anexo IV y, en su caso, de mejoras Anexo VI.

Los miembros del Comité de Expertos realizarán una visita al inmueble ofertado a fin de examinar y comprobar los datos de la proposición. Una vez realizado el estudio de las distintas ofertas según los criterios indicados, 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 IV y, en su caso, de mejoras Anexo VI y clasificará las proposiciones presentadas por orden decreciente. Este informe, junto con la documentación, se elevará a la Mesa de contratación.

Cuando un licitador no alcance los umbrales mínimos de puntuación que se hayan exigido, en su caso, en el anexo VII, no podrá continuar en el procedimiento de contratación. En los restantes supuestos, la valoración se efectuará directamente por la Mesa de contratación.

8.5. Acto de apertura de proposiciones del sobre electrónico nº 3.

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

A continuación se realizará la apertura del sobre electrónico nº 3 de aquellos licitadores 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 V 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 por metro cuadrado construido del contrato según se establece en el Anexo I, independientemente de la superficie del inmueble ofertado, incluso en el caso de que éste supere ampliamente la superficie requerida.

En el anexo VIII se incluirán los parámetros objetivos que permitan identificar los casos en los que una oferta se considere anormalmente baja. En tal caso, se deberá dar audiencia por medios electrónicos a la persona licitadora para que justifique la viabilidad de su oferta de acuerdo con lo establecido en el art. 149 de la LCSP y solicitar el asesoramiento técnico del servicio correspondiente. La mesa de contratación evaluará toda la información y documentación proporcionada por la persona licitadora a través del SiREC-Portal de licitación electrónica en plazo y elevará de forma motivada la correspondiente propuesta de aceptación o rechazo al órgano de contratación. Si el órgano de contratación, considerando la justificación efectuada por la persona licitadora y los informes técnicos, estimase que la información recabada no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios, o de costes, o cualquier otro parámetro en base al cual se haya definido la anormalidad de la oferta y que, por lo tanto, la oferta no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales, la excluirá de la clasificación prevista en el apartado siguiente.

En general, se rechazarán las ofertas incursas en presunción de anormalidad si están basadas en hipótesis o prácticas inadecuadas desde una perspectiva técnica, económica, o porque vulneran la normativa sobre subcontratación o no cumplen las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral, nacional o internacional, incluyendo el incumplimiento de los convenios colectivos sectoriales vigentes, en aplicación de lo establecido en el artículo 201 de la LCSP.

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

En caso de empate entre varias ofertas tras la aplicación de los criterios de adjudicación del contrato, se resolverá mediante la aplicación por orden de los siguientes criterios sociales, referidos al momento de finalizar el plazo de presentación de ofertas:

a) Mayor porcentaje de trabajadores con discapacidad o en situación de exclusión social en la plantilla de cada una de las empresas, primando en caso de igualdad, el mayor número de trabajadores fijos con discapacidad en plantilla, o el mayor número de personas trabajadoras en inclusión en la plantilla.

b) Menor porcentaje de contratos temporales en la plantilla de cada una de las empresas.

c) Mayor porcentaje de mujeres empleadas en la plantilla de cada una de las empresas.

d) El sorteo, en caso de que la aplicación de los anteriores criterios no hubiera dado lugar a desempate.

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 a través de SiREC-Portal de licitación electrónica.

8.7.- Documentación previa a la adjudicación.

1. Una vez aceptada la propuesta de la Mesa por el órgano de contratación, los servicios correspondientes requerirán por medios electrónicos, a la persona licitadora que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de 10 días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación que se detalla a continuación por medios electrónicos a través de SiREC-Portal de licitación electrónica.

La persona licitadora que haya presentado la mejor oferta presentará copia electrónica, sea auténtica o no, de la documentación requerida, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 28.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. En todo caso la persona

licitadora será responsable de la veracidad de los documentos que presente.

A) Documentación técnica

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

2. 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.

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

4. Nombres y cualificación profesional del personal responsable de ejecutar la prestación.

5.- Compromiso de dedicación de los medios personales o materiales suficientes para la ejecución para las tareas exigidas por la LAU de mantenimiento y conservación como arrendador del inmueble, mediante medios propios o contratados con otras empresas suficiente para ejecutar las actuaciones de mantenimiento y conservación conforme PPT.

B) Obligaciones Tributarias.

- Certificación positiva, expedida por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias o declaración responsable de no estar obligada a presentarlas.

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

De conformidad con la Orden de 12 de septiembre de 2003 de la Consejería de Economía y Hacienda, el cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Comunidad Autónoma de Andalucía y con el Estado, podrá acreditarse también, si la persona licitadora voluntariamente así lo desea, mediante la cesión por la Administración competente a la Consejería u Organismo que tramite el expediente de la información que acredite que la empresa cumple tales circunstancias, en cuyo caso deberá cumplimentar el anexo II-C. En tal caso, no estará obligada a aportar las certificaciones positivas indicadas anteriormente.

C) Obligaciones con la Seguridad Social.

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

D) Impuesto sobre Actividades Económicas.

Justificante de estar dada de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato 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 exenta de este impuesto presentarán declaración justificativa al respecto.

E) Garantía Definitiva.

Como se justifica en el Anexo I se exime a la entidad adjudicataria de prestar garantía definitiva, sin perjuicio de las responsabilidades que con arreglo a derecho se le pudieran exigir al arrendador.

2. Presentada la documentación a través de SiREC-Portal de licitación electrónica la Mesa de contratación procederá a su examen.

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

Si la persona licitadora presenta la documentación y la Mesa de contratación observase defectos u omisiones subsanables en la misma, lo notificará por medios electrónicos a través de SiREC-Portal de licitación electrónica y lo comunicará a través del perfil de contratante del órgano de contratación, a la persona licitadora concediéndole un plazo de tres días naturales para que los corrija o

subsane, presentando la documentación que proceda a través de SiREC-Portal de licitación electrónica. Si en el plazo concedido no procede a la subsanación de la documentación, será excluida del procedimiento de adjudicación.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que la persona licitadora ha retirado su oferta, procediéndose a exigirle el importe del 3 por ciento del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía provisional, si se hubiera constituido, sin perjuicio de lo establecido en la letra a) del apartado 2 del artículo 71 de la LCSP, de conformidad con lo previsto en el artículo 150.2 del citado texto legal.

En el supuesto señalado en el párrafo anterior, se procederá a solicitar la misma documentación a la licitadora siguiente por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas, y así se procederá sucesivamente hasta que se presente correctamente la documentación exigida.

8.8. Adjudicación del contrato.

Una vez comprobada que la documentación requerida a la persona licitadora que presentó la mejor oferta es correcta, 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 a la adjudicataria y a las restantes licitadoras y se publicará en el perfil de contratante del órgano de contratación en el plazo de 15 días.

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

La notificación se realizará por medios electrónicos y deberá contener, en todo caso, la información necesaria que permita a las personas interesadas en el procedimiento interponer recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación.

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.

Si la proposición se contuviera en más de un sobre electrónico, de tal forma que estos deban abrirse en varios actos independientes, el plazo anterior se computará desde el primer acto de apertura del sobre electrónico que contenga una parte de la proposición.

El órgano de contratación podrá, siempre antes de proceder a la formalización, decidir no adjudicar o celebrar el 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. En ambos casos, se compensará a las personas candidatas o licitadoras en la cantidad que, en su caso, se indique en el anexo I. En el caso de que no se establezca cantidad, para el cálculo de la compensación se utilizarán los criterios de valoración empleados para la responsabilidad patrimonial de la Administración, a través de los trámites del procedimiento administrativo común.

9. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

Antes de la formalización del contrato, previa fiscalización del compromiso del gasto por la Intervención, en su caso, la persona adjudicataria deberá acreditar por medios electrónicos haber abonado el importe total de los anuncios de licitación y/o el de la publicación en otros medios de difusión, que en su caso el órgano de contratación hubiera considerado necesario publicar, dentro

de los límites máximos de posible repercusión establecidos en el anexo I. Asimismo, en el caso de que la adjudicataria sea una unión temporal, deberá aportar copia electrónica auténtica de la escritura pública de formalización de la misma a través de SiREC-Portal de licitación electrónica, cuya duración será coincidente con la del contrato hasta su extinción.

También deberá justificar a través de SiREC-Portal de licitación electrónica, la suscripción de póliza de seguro de responsabilidad civil multirriesgo con cobertura suficiente del continente del bien inmueble arrendado. Para ello deberá aportar certificación o copia del contrato de seguro y justificación del último recibo pagado, que acredite al licitador como tomador de una póliza de seguro que cubra los posibles daños materiales del inmueble (sólo continente).

Asimismo, deberá aportar, a través de SiREC-Portal de licitación electrónica, en aquellos supuestos de haber presentado en la documentación técnica únicamente el resguardo acreditativo de haberla solicitado o declaración al respecto:

1. El Certificado de seguridad y solidez del inmueble para el uso requerido, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

2. La 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.

3. La Licencia de Ocupación del inmueble para el uso requerido, emitida por el Ayuntamiento de JAÉN para aquellos casos donde se aportó 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.

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.

El contrato se formalizará por medios electrónicos en documento administrativo que se ajuste con exactitud a las condiciones de la licitación constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público. La persona contratista podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos. 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. El modelo de contrato se incluye en el anexo IX.

La formalización del contrato deberá efectuarse no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquél en que se realice la notificación de la adjudicación a las personas licitadoras y candidatas.

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

La formalización del contrato se publicará en el perfil del contratante.

Cuando por causas imputables al adjudicatario no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la resolución del mismo, así como imponer una penalización, que no podrá ser superior a un 3% del presupuesto del contrato.

En este caso, el contrato se adjudicará a la siguiente persona licitadora por el orden en que hubieran quedado clasificadas las ofertas, previa presentación de la documentación establecida en la cláusula 8.7 del presente pliego a través de SiREC-Portal de licitación electrónica.

No podrá procederse a la ejecución del contrato con carácter previo a su formalización.

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, y el artículo 81 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros. Esta circunstancia quedará reflejada en el documento de formalización del contrato.

III. EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

10.- EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

10.1. El contrato deberá cumplirse a tenor de sus cláusulas, sin perjuicio de las prerrogativas establecidas por la legislación a favor del órgano de contratación.

10.2. 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 sus prórrogas, las obras e instalaciones de acondicionamiento y adecuación que sean necesarias para el mejor cumplimiento de los servicios que se instalen, bastando su comunicación al arrendador. Dichas obras no podrán afectar a los elementos comunes del inmueble ni debilitar la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción. Quedan incluidas en este consentimiento las obras a que se refiere el art. 23 de la LAU.

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

10.4. Durante la vigencia del contrato será a cargo del arrendador todos los arreglos necesarios del inmueble, sin elevar la renta, para mantener y conservarlo "en condiciones de habitabilidad" para uso distinto al de vivienda, de acuerdo al artículo 21 LAU y con lo previsto en el PPT, a excepción solamente del mantenimiento y reparación de los elementos que por su uso diario corresponda al arrendatario o de aquellas reparaciones que como consecuencia de un mal uso sean imputables a este último.

10.5. El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento según artículo 22 de la LAU.

No obstante, cuando la ejecución en el inmueble arrendado de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente lo hagan inhabitable, tendrá el arrendatario la opción de suspender el contrato o de desistir del mismo, sin indemnización alguna según artículo 26 de la LAU.

10.6. En caso de venta del inmueble arrendado, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma según artículo 31 LAU.

10.7. Se exceptúa expresamente, y por tanto, el arrendador renunciará a la elevación de renta por mejoras que se establece en el artículo 19 de la L.A.U, así como, a aquellos supuestos recogidos en los artículos 23 y 32.2 de la citada Ley de Arrendamientos Urbanos.

10.8. Al concluir el contrato, la entrega del inmueble arrendado se hará en las condiciones previstas en el PPT, donde el arrendatario estará obligado a reparar y subsanar aquellos desperfectos encontrados que vayan "más allá del uso normal" (reponiendo las cosas al estado anterior o conservando la modificación autorizada) dejando el inmueble arrendado en buen estado para su entrega salvo el desgaste propio del uso.

11. RÉGIMEN DE PAGOS Y GASTOS Y FACTURA ELECTRÓNICA.

11.1. El precio del contrato será el importe de adjudicación.

11.2. Con independencia de la fecha de la firma del contrato no se abonará la primera mensualidad mientras no se ponga el inmueble a disposición de la Administración, lo que implica tener terminadas las obras de adecuación necesarias, el traslado de medios materiales y gestionados los permisos y licencias necesarios para su ocupación.

11.3. El importe mensual del contrato, se abonará por meses naturales, previa presentación de la correspondiente factura, debiendo ser repercutido como partida independiente el Impuesto sobre el Valor Añadido en el documento que se presente para el cobro, sin que el importe global contratado experimente incremento alguno. En los supuestos de duración inferior a la mensual, se prorrateará dicho importe en función de los días de vigencia del contrato.

Las personas contratistas podrán ceder el derecho de cobro frente a la Administración conforme a derecho, según requisitos y procedimiento descritos en el artículo 200 LCSP. Las cesiones anteriores al nacimiento de la relación jurídica de la que deriva el derecho de cobro no producirán efectos frente a la Administración. En todo caso, la Administración podrá oponer frente al

cesionario todas las excepciones causales derivadas de la relación contractual.

11.4. De conformidad con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica y creación del registro contable de facturas en el Sector Público están obligadas al uso de la factura electrónica y a su presentación a través del Punto General de Entrada de Facturas Electrónicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las entidades indicadas a continuación:

1) Sociedades anónimas;

2) Sociedades de responsabilidad limitada;

3) Personas jurídicas y entidades sin personalidad jurídica que carezcan de nacionalidad española;

4) Establecimientos permanentes y sucursales de entidades no residentes en territorio español en los términos que establece la normativa tributaria;

5) Uniones temporales de empresas;

6) Agrupación de interés económico, Agrupación de interés económico europea, Fondo de Pensiones, Fondo de capital riesgo, Fondo de inversiones, Fondo de utilización de activos, Fondo de regularización del mercado hipotecario, Fondo de titulización hipotecaria o Fondo de garantía de inversiones.

Se excluyen de dicha obligación las facturas cuyo importe sea de hasta 5.000 euros, y las emitidas por las personas o entidades proveedoras a los servicios en el exterior, hasta que dichas facturas puedan satisfacer los requerimientos para su presentación a través del Punto General de Entrada de Facturas Electrónicas, y los servicios en el exterior dispongan de los medios y sistemas apropiados para su recepción en dichos servicios.

No obstante, será obligatorio el uso de la factura electrónica independientemente de su cuantía, para cualquiera de las citadas entidades que anteriormente haya presentado una factura electrónica en el Punto General de Entrada de Facturas Electrónicas, dirigida a la Administración de la Junta de Andalucía o a cualquiera de las entidades incluidas en el artículo 2.1 a), b), c) y d) de la Orden de 29 de enero de 2015, por la que se regula el punto general de entrada de facturas electrónicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como el uso de la factura electrónica en la Administración de la Junta de Andalucía y en las entidades del sector público andaluz.

La factura debe contener los datos correspondientes al órgano de contratación (órgano gestor), al órgano de destino (unidad tramitadora) y al centro contable (oficina contable) con sus respectivas codificaciones recogidas en el Directorio de Unidades Administrativas vigente en cada momento para la Administración de la Junta de Andalucía, tal y como se indica en el anexo I de este Pliego.

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 a la persona 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, la persona 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.

En todo caso, si la persona 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 presentación de la factura en el Registro, sin que la Administración haya aprobado la conformidad, si procede, y efectuado el correspondiente abono.

Asimismo si se produjera demora en el pago del saldo de liquidación, la persona contratista tendrá derecho a percibir los intereses de demora y la indemnización por los costes de cobro en los términos previstos en la citada Ley 3/2004.

11.6. Será por cuenta del arrendatario y no podrá incluirse en el precio del contrato el abono de los consumos de los diferentes suministros de agua, electricidad, etc. que sean individualizados para el inmueble arrendado, así como los gastos derivados de la contratación de los mismos.

11.7. Serán a cargo exclusivo del arrendador y no podrá incluirse en el precio del contrato, la participación en los gastos extraordinarios del inmueble objeto del contrato que pudieran producirse durante la vigencia del contrato y en sus prórrogas, gastos que, en su caso, serán satisfechos directamente por éste a la Comunidad de Propietarios.

Asimismo serán a su cargo todos los gastos a que dé lugar o que se deriven del contrato, así como los impuestos, en particular el

Impuesto sobre Bienes inmuebles, las contribuciones especiales y los arbitrios que graven la propiedad del inmueble.

En cuanto a los gastos de conservación, será también por cuenta del arrendador, sin derecho a elevar por ello la renta, el costes de todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en condiciones de servir al uso convenido. La parte arrendataria únicamente vendrá obligada a sufragar aquellas reparaciones por el desgaste y uso cotidiano de elementos que se utilicen diariamente o de aquellos daños que se causen en la propiedad por dolo o negligencia.

12. DIRECTOR TÉCNICO.

Para resolver cualquier duda que, desde el punto de vista técnico, pudiera surgir en la interpretación del contrato, se establece la figura del Director Técnico del Contrato, nombrándose como tal a la persona titular de la Jefatura de Servicio de Gestión de la Delegación Territorial en JAÉN o persona que la sustituya.

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 inmueble objeto de arrendamiento, no se establece ningún plazo de garantía.

14. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.

14.1. En base al principio de autonomía de la voluntad de las partes contratantes, se podrán establecer nuevos pactos, cláusulas o condiciones, que éstas tengan por convenientes.

14.2. 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.

14.3. 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.

14.4. Además el contrato podrá ser modificado en los siguientes términos:

a. La incorporación de edificios anejos o próximos al inmueble objeto de arrendamiento, y propiedad del adjudicatario del contrato, por la creación de nuevas Unidades administrativas u órganos administrativos.

b. La ampliación de zonas en el inmueble derivado de la puesta en marcha de nuevas dependencias u órganos administrativos.

c. Cuando la modificación responda a necesidades de interés público.

d. En estos casos la modificación del contrato se realizará utilizando los mismos precios unitarios que estén en vigor, tomando como referencia el precio de adjudicación dividido entre el número global de metros del inmueble objeto del contrato.

14.5. En todo caso, deberá incorporarse al expediente de modificación del contrato de arrendamiento, con carácter previo, la autorización de la Dirección General de Patrimonio en los términos recogidos en la Resolución de 15 de febrero de 2018, del dicha Dirección General por la que se dictan Instrucciones en materia de arrendamientos. Y si la modificación supone la asunción de nuevas obligaciones de contenido económico, también se deberá tramitar el correspondiente expediente de gasto público.

15. IMPOSICIÓN DE PENALIDADES Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

15.1. Si una vez adjudicado el contrato, el adjudicatario no cumpliese con la obligación de formalizar el contrato por causas imputables a la parte arrendadora, se aplicarán penalidades por importe del 1% del importe mensual, sobre el presupuesto de adjudicación, por cada día de retraso, hasta su efectivo cumplimiento. Dicha penalidad se limitará a 15 días naturales, ya que si no se formaliza en ese plazo el contrato se resolverá.

15.2. Para el supuesto que el adjudicatario no cumpliese el plazo ofertado de puesta a disposición del inmueble adaptado por causas imputables al mismo, se aplicarán penalidades por demora en la cuantía del 2% sobre el presupuesto de licitación por cada mes de demora. Se entenderán como causas imputables al adjudicatario todas aquellas que tengan relación con cualquiera de las fases de redacción de documentación para la solicitud de la licencia de obras, ejecución de la obra de adecuación, incluido el suministro de materiales, y presentación de la documentación para la licencia de ocupación.

En caso de que la demora en la puesta disposición superase los 4 meses, la Administración podrá optar por resolver el contrato o por tomar posesión del inmueble, haciéndose cargo de la finalización de la obra. En este último supuesto, no se abonará ninguna renta hasta que la obra quede finalizada, momento en el que se abonará el importe del alquiler mensual sumado o restado, respectivamente, al resultado positivo a negativo, llevado a periodo mensual, del importe consignado en contrato como coste de la obra menos el importe de las penalidades aplicadas y menos el importe de la obra llevada a cabo por la Administración para terminar la adaptación del inmueble.

15.3. Si el retraso fuese producido por motivos no imputables a la parte arrendadora, se le concederá un plazo que será, por lo menos, igual al tiempo perdido, a no ser que el arrendador pidiese otro menor. En todo caso, la constitución en mora del contratista no requerirá interpelación previa por parte del órgano de contratación.

15.4. Son causas específicas de resolución del contrato:

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

b. 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) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, será causa de resolución del presente contrato la aplicación de medidas de estabilidad presupuestaria, acordadas por los órganos de gobierno o legislativos competentes, que provoquen la reducción de la financiación prevista en el documento contractual, en un porcentaje igual o superior al que se establece en el Anexo I.

c. La no puesta a disposición de la Administración del inmueble en las condiciones ofertadas, de acuerdo con el PPT, en el tiempo establecido que conllevaría, además de la imposición de penalidades previstas esta cláusula, la posible compensación de daños y perjuicios ocasionados a la Administración, de conformidad con lo dispuesto en los apartados anteriores.

d. La no formalización del contrato por causas imputables al contratista, cuando transcurran, al menos, quince días naturales desde su adjudicación con conocimiento de la parte arrendadora, sin perjuicio de la imposición de las penalidades establecidas en esta cláusula.

En los dos primeros supuestos, el arrendador tendrá derecho a la indemnización prevista en el art. 11 de la LAU. Todo ello sin perjuicio de las causas de resolución del contrato de arrendamiento fijadas por la legislación vigente con carácter general.

15.5. En aquellos casos en los que se entienda necesaria la rescisión de un contrato de arrendamiento vigente de inmuebles destinados a sede administrativa, deberá incorporarse al expediente, con carácter previo la autorización de la Dirección General de Patrimonio en los términos recogidos en la Resolución de 15 de febrero de 2018, del dicha Dirección General por la que se dictan Instrucciones en materia de arrendamientos.

16. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

16.1.- De la Administración (arrendatario):

- Deber de 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 inmueble arrendado, así como los gastos derivados de la contratación de los mismos.

- Deber de devolver el inmueble, al concluir el arrendamiento, tal como lo recibió salvo lo que se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

- Imponer al arrendador las penalidades previstas por cumplimiento defectuoso y el deber de indemnizarlo en los casos de resolución anticipada previstos en el presente pliego.

16.2. Del Adjudicatario (arrendador):

- Deber de poner a disposición del arrendatario el inmueble objeto del contrato en el plazo establecido en el presente pliego y de acuerdo con las condiciones del PPT.
- Percibir del arrendatario la renta estipulada de acuerdo con lo previsto en el presente pliego.
- Deber de hacer frente al mantenimiento y conservación de las condiciones del inmueble para su perfecto uso, durante la vigencia del contrato, de acuerdo con lo previsto con la LAU y a lo recogido en el PPT.
- Deber de abonar los gastos que le corresponden como propietario del inmueble (IBI, comunidad,etc.).
- Recibir el inmueble por parte del arrendatario, al concluir el arrendamiento, en perfectas condiciones, salvo lo que se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

17. JURISDICCIÓN Y PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN.

El presente contrato se regirá, en cuanto a los actos preparatorios y de adjudicación, por las reglas del Derecho Administrativo. En consecuencia, las cuestiones litigiosas surgidas sobre dichos actos, serán resueltas por el órgano de contratación competente, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición ante el mismo órgano que los hubiera dictado (artículo 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas o directamente recurso contencioso administrativo anta la Sala competente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

En cuanto a sus efectos y extinción, la Jurisdicción competente para conocer los defectos y extinción del contrato es la Civil.

El contrato se somete en primer lugar a lo dispuesto por la voluntad de las partes; en segundo lugar, a lo dispuesto en los Títulos I, IV y V de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, Reguladora de los Arrendamientos Urbanos (LAU); a continuación por el Título III de la misma LAU; y supletoriamente por lo sostenido en el Código Civil (art. 4 Ley 29/1994).

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA EN JAÉN

ANEXO I-A

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE OBJETO DE ADJUDICACIÓN

Expediente :	**CONTR/2021/341960**	**Localidad:**	**JAÉN**
Objeto del contrato:	**ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA EN JAÉN.**		
Código CPV:	**70310000-7** Servicios de alquiler o venta de edificios.		

Perfil de contratante:

Plataforma de Contratación de la Junta de Andalucía accesible en la página web de la Junta de Andalucía: http://juntadeandalucia.es/temas/contratacion-publica/perfiles-licitaciones.html la cual está interconectada con la Plataforma de Contratación del Sector Público.

Registro para presentación de las Proposiciones: SiREC-Portal de licitación electrónica.

Determinación del precio unitario incluido IVA, tasas e impuestos por m²:

- Precio por m²: 7,70 €/m² (sin IVA) ; Superficie construida: 3.565 m²

- Precio Total Mensual = 7,70 €/m² x 3.565m2 = 27.450,50 €/m² (sin IVA); 33.215,11 € (IVA incluido).

Presupuesto de licitación:	**IVA:**	**Total:**
329.406,00 € (IVA excluido)	69.175,26 €	398.581,26 € (IVA incluido)

En letra: (IVA incluido): TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON VEINTISEIS CÉNTIMOS.

Valor estimado: 658.812,00 € Se contempla posible prórroga anual.

Método de cálculo: El valor estimado del contrato se ha calculado tomando como referencia el presupuesto base de licitación sin IVA y teniendo en cuenta posible prórroga anual.

Régimen de Pago: Mensuales

El importe mensual del contrato, que incluirá el Impuesto sobre el Valor Añadido, y demás tributos conforme a la legislación vigente, se abonará por meses anticipados, previa presentación de la correspondiente factura, en los cinco primeros días del mes. En los supuestos de duración inferior a la mensual, se prorrateará dicho importe en función de los días de vigencia del contrato.

Anualidades (IVA incluido):

1ª Anualidad : 199.290,63 €

2ª Anualidad: 199.290,63 €

Tramitación del gasto: ordinaria.

Revisión del precio: Si

Se prevé revisiones anuales de la renta. La primera actualización se llevara a cabo a partir de un año desde la formalización del contrato o la puesta a disposición del inmueble, si esta fuera posterior, tomándose como base la renta pactada de euros anuales (excluido el IVA) y como modulo la variación anual experimentada por el índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística (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, o en su defecto, el índice de precios de alquiler de la vivienda del Índice de Precios al Consumo del Instituto Nacional de Estadística a nivel provincial (Disposición Transitoria en relación con el artículo 4.6 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española).

JUSTIFICACIÓN:

Se justifica económicamente un régimen de revisión periódica y predeterminada para la renta, conforme a lo señalado en el artículo 4.6 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española (norma básica según la Disposición Final 1ª citado texto legal), por la evolución actual de los precios del mercado de alquiler para una limitada localización geográfica (zona centro de JAÉN capital) que reduce las posibilidades de encontrar una amplia oferta de inmuebles que cuenten con un mínimo de 3.100 m² útiles y que sus propietarios asuman las posibles prórrogas anuales que acuerde la Administración. Ello supondría a priori un elevado impacto económico para cualquier licitador interesado que resultaría difícilmente asumible a lo largo del tiempo si no es previendo y asegurando revisiones anuales en la renta pactada, que en caso contrario dejaría el precio pactado significativamente muy por debajo de la evolución de los precios del mercado.

Financiación con Fondos Europeos: NO Tipo de Fondo: % de cofinanciación:

Variación de precios en función de cumplimiento de plazos/rendimiento/penalizaciones: NO

Forma de pago:

Pago único: no.

Pagos parciales: SI, por mensualidades anticipadas, previa presentación de la factura, en los cinco primeros días del mes.

A) Si existe la obligación de presentación de la factura electrónica por parte del adjudicatario, para las entidades establecidas en el artículo 4 de la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica y creación del registro contable de facturas en el Sector Público, de acuerdo al artículo 8 de la Orden de 29 de enero de 2015, de desarrollo de dicha ley. La emisión de la electrónica debe dirigirse necesariamente a:

Punto General de entrada de facturas electrónicas en la Comunidad Autónoma de Andalucía:

https://juntadeandalucia.e-factura.net/puef/home.htm

Datos a incluir en la factura electrónica:

Órgano de contratación (Órgano Gestor):

D.T. Agricultura, Ganadería y Pesca en Jaén	Código DIR3: A01035532

Órgano de destino (Unidad Tramitadora):

D.T. Agricultura, Ganadería y Pesca en Jaén	Código DIR3: A01035533

Centro contable (Oficina Contable):

Intervención General	Código DIR3: :A01004456

B) En el caso de no estar obligada la empresa a la presentación de la factura electrónica, de acuerdo con el art. 3 de la Orden CHAP de 29 de enero, deberán presentar las facturas en el Registro General de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca en Jaén situado en la Avenida de Madrid, nº19 . 23071 – Jaén.

Plazo para aprobar los documentos que acrediten la conformidad de la realización del objeto del contrato: 30 días

Plazo de ejecución:

Plazo total: UN AÑO

Plazos parciales:

El Plazo total previsto de 1 año, a contar desde el 1 de julio de 2021 o desde la fecha de la efectiva ocupación y disponibilidad de inmueble de acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas.

Prórroga del contrato: Si.

Finalizado el plazo pactado para la duración del contrato, el arrendamiento podrá prorrogarse convencionalmente conforme a la LAU, con carácter potestativo para la Administración.

La prórroga se llevará a efecto mediante un acto expreso de la Administración y previa tramitación y fiscalización del expediente de gasto correspondiente con anterioridad al cumplimiento del plazo de vigencia inicial o de su anterior prórroga.

Se establece un plazo de preaviso para la denuncia del contrato de: 3 meses respecto de la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas. Con carácter previo a la tramitación de la/s misma/s, se actuará conforme a lo previsto en la Resolución de 15 de febrero de 2018, recabando informe a la Dirección General de Patrimonio.

En caso de denuncia de finalización por parte de la Administración, procederá la prórroga forzosa hasta la adjudicación de un nuevo contrato.

Sujeto a regulación armonizada: No	
Posibilidad de variantes: No.	**Mejoras:** Sí (valoradas mediante fórmulas Sobre electrónico nº 3)
Plazo máximo para efectuar la adjudicación: 2 meses a contar desde la apertura de las proposiciones	

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

Tendrán la consideración de retirada injustificada de la proposición:

1) De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado de la documentación previa a la adjudicación;

2) Si alguna persona candidata o licitadora retira su proposición injustificadamente antes de la adjudicación;

3) En el caso de ofertas consideradas anormalmente bajas, la falta de contestación a la solicitud de información o el reconocimiento por parte de la persona licitadora de que su proposición adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable.

Garantía Provisional: No.

Garantía definitiva: No.

Justificación:

Se exime de constituir garantía definitiva, dado que por mandato legal (artículo 36.6 LAU y artículo 81.7 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Andalucía) se priva al propietario del inmueble de poder exigir una fianza o garantía sobre el mismo, sería desproporcionado en este caso que la Administración, como arrendataria exigiera algún tipo de caución, por cuanto disfruta de su uso. Además teniendo en cuenta la naturaleza de este contrato, en el que la prestación principal de la parte arrendadora consisten en la puesta a disposición del inmueble objeto del contrato, que esta obligación cesa tras la finalización del plazo establecido y que las obligaciones propias del arrendador durante la ejecución del contrato quedan suficientemente garantizadas con los instrumentos legales que la parte arrendataria puede ejercitar durante la ejecución del contrato, se considera improcedente el establecimiento de garantía definitiva.

Acreditación por medios electrónicos, informáticos o telemáticos: No procede.

Garantía mediante retención en el precio: No.
Plazo de garantía: No procede.
Único criterio de adjudicación: precio más bajo: No
Organismo técnico especializado para evaluar las ofertas: . NO
CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO de carácter social, ético, medioambiental o de otro orden: Cláusulas ambientales: Respeto al Medio Ambiente. Medidas de eficiencia energética en edificios (certificado de la eficiencia energética del inmueble). **Se les atribuyen el carácter de obligación contractual esencial:** No.

Importe máximo de los gastos de publicidad de licitación del contrato: 3.000€ gastos publicación BOJA convocatoria y formalizacion.
Clasificación del contratista: No procede.
Posibilidad de subcontratación: No procede.
Subcontratación obligatoria: No procede.
Importe de la compensación a los licitadores:
En caso de renuncia: 0,00 € **En caso de desistimiento:** 0,00 €

Penalidades por cumplimiento defectuoso del contrato: Sí. Por el incumplimiento en el compromiso como arrendador de la realización de las tareas de mantenimiento y conservación del inmueble exigidas por la LAU y recogidas en el PPT, se podrán imponer penalidades hasta un máximo de 10 por ciento del precio del contrato (iva excluido). Si a lo largo del contrato en total superan el 50% del precio del contrato (Iva excluido) será causa de resolución. Para la imposición de las penalidades indicadas deberán sustanciarse en un procedimiento en el que necesariamente tendrá lugar un trámite de alegaciones a la persona contratista y se hará mediante deducción en la facturación del contrato.

Posibilidad de modificación del contrato: Sí. **A)** 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. - 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 pueda afectar: **19,99%** (Deberá detallarse de forma clara, precisa e inequívoca el alcance de la reducción o modificación). **B)**- Además el contrato podrá ser modificado en los siguientes términos: - La incorporación de edificios anejos o próximos al inmueble objeto de arrendamiento, y propiedad del adjudicatario del contrato, por la creación de nuevas Unidades administrativas u órganos administrativos.

- La ampliación de zonas en el inmueble derivado de la puesta en marcha de nuevas dependencias u órganos administrativos.

- Cuando la modificación responda a necesidades de interés público.

- En estos casos la modificación del contrato se realizará utilizando los mismos precios unitarios que estén en vigor, tomando como referencia el precio de adjudicación dividido entre el número global de metros del inmueble objeto del contrato.

Causas de resolución del contrato: Sí.

- La disposición de espacios propios por parte de la Administración donde desarrollar la actividad, la supresión de las unidades administrativas de Agricultura, Ganadería y Pesca o cualquier otra circunstancia que conlleve la desaparición de la necesidad del arrendamiento.

- 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) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, será causa de resolución del presente contrato la aplicación de medidas de estabilidad presupuestaria, acordadas por los órganos de gobierno o legislativos competentes, que provoquen la reducción de la financiación prevista en el documento contractual, en un porcentaje **igual o superior al 20 %.**

- La no puesta a disposición de la Administración del inmueble en las condiciones ofertadas, de acuerdo con el PPT, en el tiempo establecido que conllevaría, además de la imposición de penalidades previstas en la cláusula 15, la posible compensación de daños y perjuicios ocasionados a la Administración, de conformidad con lo dispuesto en los apartados anteriores.

- La no formalización del contrato por causas imputables al contratista, cuando transcurran, al menos, quince días naturales desde su adjudicación con conocimiento de la parte arrendadora, sin perjuicio de la imposición de las penalidades establecidas en esta cláusula.

- Si las deficiencias detectadas en el inmueble contradicen gravemente la oferta técnica presentada y resultan irresolubles.

- Además, constituirán causa de resolución del contrato las expresamente recogidas en la cláusula 15 del presente pliego.

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA EN JAÉN

ANEXO I-B

DECLARACIÓN DE CONFIDENCIALIDAD

Dª./D. ..., con D.N.I. núm. ..., en nombre y representación de ... con CIF...

DECLARA

Que los documentos y datos presentados en el siguiente sobre (1) se consideran de carácter confidencial y son los que a continuación se relacionan:

(Lugar, fecha y firma)

(1) Indicar número de sobre, teniendo en cuenta que deberá presentarse, en su caso, una declaración por cada sobre.

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA EN JAÉN

ANEXO II-A

SOBRE ELECTRÓNICO 1 - DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LOS REQUISITOS PREVIOS.

A) Documentos acreditativos de la personalidad y capacidad del licitador.

1. La capacidad de obrar de las empresarias o empresarios que fueren personas jurídicas se acreditará mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro Público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

2.Las personas licitadoras individuales acreditarán su personalidad y capacidad mediante el Documento Nacional de Identidad o, en su caso, el documento que haga sus veces. El órgano de contratación podrá consultar los datos de identidad a través de los sistemas de verificación correspondientes siempre que no medie derecho de oposición conforme al modelo indicado en el anexo II-E. En caso de que se ejercite el derecho de oposición, deberán presentar copia electrónica, sea auténtica o no, del Documento Nacional de Identidad o del documento que haga sus veces.

3. La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea se acreditara por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado,de acuerdo con lo establecido en el anexo I del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

4. Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

B) Documentos acreditativos de la representación.

Las personas que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otra presentarán poder de representación, bastanteado por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía.

Si la licitadora fuera persona jurídica, el poder general deberá figurar inscrito, en su caso, en el Registro Mercantil. Si se trata de un poder especial para un acto concreto no será necesario el requisito de su previa inscripción en el Registro Mercantil.

Igualmente, la persona con poder bastante a efectos de representación deberá acompañar copia compulsada, notarial o administrativamente, de su Documento Nacional de Identidad o, en su caso, el documento que haga sus veces.

C) Empresas extranjeras.

Las empresas extranjeras aportarán declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.

D) Declaraciones responsables.

Así mismo, las personas licitadoras deberán presentar los siguientes documentos:

1. Declaración responsable de tener plena capacidad de obrar y no estar incursa/o en las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 71 de la LCSP.

2. Declaración responsable de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

Las referidas declaraciones se acreditarán conforme al modelo establecido en el **anexo II-B.**

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

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA EN JAÉN

ANEXO II-B

SOBRE ELECTRÓNICO 1 - DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LOS REQUISITOS PREVIOS.

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE TENER CAPACIDAD PARA CONTRATAR.

D.

con residencia en

provincia de

calle nº

según Documento Nacional de Identidad nº

en nombre, propio o de la empresa

que representa, declara bajo su personal responsabilidad y ante el órgano gestor del contrato:

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

- Tener plena capacidad de obrar y no estar incurso en las prohibiciones para contratar previstas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

- Hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias (recibos de alta y estar al corriente del pago, o exento del mismo, del Impuesto sobre Actividades Económicas, certificaciones positivas que acrediten la no existencia de deudas con la Administración del Estado y con la Comunidad Autónoma de Andalucía) y con la Seguridad Social.

- No haber sido adjudicataria o haber participado en la elaboración de las especificaciones técnicas o de los documentos preparatorios del contrato, por sí o mediante Unión Temporal de Empresarios.

(Lugar, fecha y firma del proponente)

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA EN JAÉN

ANEXO II-C

SOBRE ELECTRÓNICO 1 - DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LOS REQUISITOS PREVIOS.

AUTORIZACIÓN PARA LA CESIÓN DE INFORMACIÓN RELATIVA A OBLIGACIONES TRIBUTARIAS CON EL ESTADO Y LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA EN PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN

Dª./D._____con residencia en _____provincia de_____calle nº _____según Documento Nacional de Identidad nº_____en nombre propio o de la empresa_____a la que represento en el expediente de contratación n.º **CONTR/2020/406548** cuyo objeto es **ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA EN JAÉN.** Localidad: **JAÉN**:

AUTORIZA al órgano de contratación de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca en JAÉN de la Junta de Andalucía a solicitar la cesión de información por medios informáticos o telemáticos sobre la circunstancia de estar o no al corriente de sus obligaciones tributarias con la Comunidad Autónoma de Andalucía así como con el Estado, a efectos del procedimiento de contratación del expediente anteriormente indicado, de acuerdo con lo establecido en la normativa de aplicación en vigor en materia de protección de datos, en la disposición adicional cuarta de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y en otras normas tributarias y demás disposiciones de aplicación, así como en la *Orden de 12 de septiembre de 2003, por la que se regula la acreditación del cumplimiento de las obligaciones fiscales y de otros ingresos públicos y de las obligaciones con la Seguridao*, en los procedimientos de subvenciones y ayudas públicas y de contratación que se tramiten por la Administración de la Junta de Andalucía y sus Organismos Autónomos.

Organismo	Información a recabar	Consentimiento
Agencia Española de Administración Tributaria	Obligaciones tributarias estatales	
Agencia Tributaria de Andalucía	Obligaciones tributarias autonómicas	

(Lugar, fecha y firma)

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA EN JAÉN

ANEXO II-D

SOBRE ELECTRÓNICO 1 - DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LOS REQUISITOS PREVIOS.

CERTIFICACIÓN DE NO ESTAR INCURSO EN INCOMPATIBILIDAD PARA CONTRATAR.

D.

con residencia en

provincia de

calle nº

según Documento Nacional de Identidad nº

CERTIFICA

Que no forma parte de los órganos de gobierno o administración de la empresa/sociedad/ entidad, persona alguna a la que se refiere la Ley 3/2005, de 8 de abril, de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración de la Junta de Andalucía y de Declaración de Actividades, Bienes e Intereses de Altos Cargos y otros Cargos Públicos, así como que no ostenta participación superior al diez por ciento computada en la forma que regula el 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.

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA EN JAÉN

ANEXO II-E

SOBRE ELECTRÓNICO 1 -DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LOS REQUISITOS PREVIOS.

DECLARACIÓN PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO DE OPOSICIÓN A LA CONSULTA DE LOS DATOS DE IDENTIDAD EN PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN

Dª./D._____con residencia en _____provincia de_____calle nº _____según Documento Nacional de Identidad nº_____en nombre propio o de la empresa_____a la que represento en el expediente de contratación n.º **CONTR/2020/406548** cuyo objeto es **ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA EN JAÉN. Localidad: JAÉN**):

SE OPONE a que el órgano de contratación de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca en JAÉN consulte los datos de identidad a través de los sistemas de verificación correspondientes de la Administración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

Organismo	Información a consultar	Oposición (1)
Dirección General de la Policía	Datos de identidad: DNI /NIE	

(Lugar, fecha y firma) (2)

(1) Señale lo que proceda
(2) Firma de la persona licitadora si es persona física o firma de la persona representante en caso de persona jurídica.

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA EN JAÉN

ANEXO III-A

SOBRE ELECTRÓNICO 1 - DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LOS REQUISITOS PREVIOS.

SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL.

Medios: Mediante declaración responsable **(ANEXO III-B)** se acreditará que se cumplen todos los requisitos que a continuación se relacionan:

a. El título de propiedad en pleno dominio sobre el bien inmueble ofertado, inscrito debidamente en el Registro de la Propiedad o cualquier otro titulo acreditativo de un derecho sobre el inmueble que le faculte para proceder al arrendamiento, inscrito asimismo en el Registro de Propiedad si es debido.

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

c. Declaración expresa responsable firmada por el ofertante en la que se haga constar que no existen arrendamientos, cargas o gravámenes distintos a los que puedan constar en la certificación registral, así como el compromiso expreso de responder de cuantas reclamaciones de terceros surjan en relación con el inmueble ofertado.

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

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

Otros Requisitos:

f. Nombres y cualificación profesional del personal responsable de ejecutar la prestación. Si

g. Compromiso de formalización y mantenimiento durante toda la vigencia del contrato, si es adjudicatario del contrato, de un seguro de responsabilidad civil multirriesgo con cobertura suficiente del continente del bien inmueble arrendado. Si

h. Compromiso de dedicación de los medios personales o materiales suficientes para la ejecución: Si (para las tareas de mantenimiento y conservación como arrendador del inmueble exigidas por la LAU).

Se consideran medios suficientes como mínimo los siguientes: Medios propios o contratados con otras empresas suficiente para las actuaciones de mantenimiento y conservación conforme PPT.

i. Declaración de que el inmueble ofertado cumple con las previsiones establecidas de superficie útil mínima exigida (3.100 m^2) y el espacio suficiente para estacionar 12 vehículos oficiales tipo turismo, en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

Criterios de selección:

Para los Medios y Requisitos arriba indicados se aportara únicamente la Declaración responsable según modelo ANEXO III-B.

En el caso de resultar adjudicatario, deberá acreditar los citados medios y requisitos mediante documentos originales o copias

autenticas o autenticadas con anterioridad a la adjudicación salvo la contratación del seguro de responsabilidad multirriesgo que se hará con anterioridad a la formalización del contrato.

Se considera requisito para ser admitido a la licitación que el inmueble ofertado alcance la superficie útil mínima exigida (3.100 m^2), así como espacio suficiente para estacionar 12 vehículos oficiales, tipo turismo. 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.

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA EN JAÉN

ANEXO III-B

SOBRE ELECTRÓNICO 1 - DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LOS REQUISITOS PREVIOS.

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL

D.

con residencia en

provincia de

calle nº

según Documento Nacional de Identidad nº

en nombre, propio o de la empresa

que representa, declara bajo su personal responsabilidad y ante el órgano gestor del contrato:

a. Que está en posesión de el título de propiedad en pleno dominio sobre el bien inmueble ofertado, inscrito debidamente en el Registro de la Propiedad o cualquier otro titulo acreditativo de un derecho sobre el inmueble que le faculte para proceder al arrendamiento, inscrito asimismo en el Registro de Propiedad si es debido.

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

c. Que no existen arrendamientos, cargas o gravámenes distintos a los que puedan constar en la certificación registral, así como el compromiso expreso de responder de cuantas reclamaciones de terceros surjan en relación con el inmueble ofertado.

d. Que aportará una certificación acreditativa de estar al corriente en el abono del Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.) o, en su caso, copia del último recibo.

e. Que declara hallarse al corriente en el pago de todos los consumos de los diferentes suministros de agua, electricidad, etc., así como compromiso de asumir todas las deudas devengadas antes de la puesta a disposición del inmueble en poder de la Administración.

f. Que facilitará los Nombres y cualificación profesional del personal responsable de ejecutar la prestación.

g. Que formalizará y mantendrá durante toda la vigencia del contrato, si es adjudicatario del, de un seguro de responsabilidad civil multirriesgo con cobertura suficiente del continente del bien inmueble arrendado.

h. Que se compromete a la dedicación de los medios personales o materiales suficientes para la ejecución de las tareas de mantenimiento y conservación del inmueble.

i. Declaración de que el inmueble ofertado cumple con las previsiones establecidas de superficie útil mínima exigida (3.100 m²) y el espacio suficiente para estacionar 12 vehículos oficiales tipo turismo, en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

(Lugar, fecha y firma del proponente)

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA EN JAÉN

ANEXO IV

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

1. La PROPUESTA TÉCNICA, firmada electrónicamente, deberá comprender con carácter de mínimo la documentación estipulada en concreto en la Cláusula 13ª del Pliego de Prescripciones Técnicas y en general, en todo lo referido en dicho Pliego Técnico y en este Pliego.

2. Los criterios de adjudicación a valorar mediante un juicio de valor se establecen en el Anexo VII apartado 1 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.

NOTA IMPORTANTE: En ningún caso la persona licitadora reflejará en la documentación del sobre número 2, referencia alguna ni documentación que deba incluirse en el sobre número 3, siendo causa de exclusión, si así lo hiciera.

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA EN JAÉN

ANEXO V

SOBRE ELECTRÓNICO 3 - DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS.

PROPOSICIÓN ECONÓMICA

MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

D.

con residencia en

provincia de

calle nº

según Documento Nacional de Identidad nº

enterado de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación del contrato de servicios :

Expediente: **CONTR/2020/406548**

Título: **ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA EN JAÉN.**

Localidad: **JAÉN.**

Se compromete, en nombre [(1)]_____ a ejecutar el contrato con estricta sujeción a los requisitos exigidos, de acuerdo con las condiciones ofertadas, por la cantidad de_____ **euros/m²** IVA excluido.

A esta cantidad le corresponde un IVA de euros._____

(Lugar, fecha y firma del proponente)

(1)Propio o de la empresa que representa.

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA EN JAÉN

ANEXO VI

MEJORAS INCLUIDAS EN EL SOBRE 3: DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE FORMULAS

Los criterios de adjudicación a valorar mediante aplicación de fórmulas se establecen en el Anexo VII apartado 2 de este Pliego.

A) Elementos: Por mayor oferta de metros útiles adicionales.-

Compromiso de poner a disposición del contrato de arrendamiento (sin repercusión económica, asumida por el licitador en su integridad) como mejora voluntaria en el inmueble ofertado **de un mayor número de metros cuadrados útiles con un máximo del 10% de los estimados en el PPT (3.100) y sin afectar al Precio Máximo de Licitación** (se excluirán de dicha superficie útil ofertada como mejora los elementos constructivos destinados al cerramiento, la tabiquería, la estructura y las instalaciones. Y además, en caso de tratarse de inmuebles sujetos a la Ley de Propiedad Horizontal (Ley 8/1999, de 6 de abril), se descontaría la parte proporcional de la superficie construida con reparto de zonas comunes del mismo inmueble, obtenida por aplicación de la cuota de participación establecida en los Estatutos de la comunidad de propietarios (portal de acceso, escaleras, cuartos del suministros (agua, luz, telecomunicaciones, etc), sistemas contraincendios, grupos de presión, cuarto de calderas, instalaciones de ascensores,etc).

En función de la superficie útil se estima una superficie construida de 3.565 m² (asimismo se establece una superficie estimada máxima de 3.922 m² construidos y 3.410 m² útiles), computándose a tales efectos uno coma quince metros cuadrados de superficie construida como un metro cuadrado de superficie útil.

B) Condiciones: Se van a admitir las mejoras durante toda la duración del arrendamiento.

1) Los metros cuadrados útiles ofertados como mejora deberán estar integrados en el inmueble objeto del arrendamiento (no siendo aceptadas ni valoradas en caso contrario).

2) El licitador deberá incluirla en el Sobre nº 3, y lo realizará mediante documento donde recoja fielmente los términos del compromiso arriba indicado, con firma electrónica del representante legal de la empresa, delimitando los metros cuadrados útiles ofertados.

3) La mejora comprometida por el adjudicatario y aceptada por la Administración se incluirá en la formalización del contrato, será inmediatamente aplicable y no podrá ser objeto de modificación.

C) Repercusión económica: Sin repercusión económica, asumida por el licitador en su integridad.

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA EN JAÉN

ANEXO VII

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y BAREMOS DE VALORACIÓN.

1.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR *(40 puntos)*.

A) VALORES ARQUITECTÓNICOS Y FUNCIONALES DEL INMUEBLE: *Hasta un máximo de 13 puntos.*

Conforme a los valores arquitectónicos y funcionales del inmueble recogidos en la **Cláusula 6ª del Pliego de Prescripciones Técnicas** y valorándose en función de la documentación técnica que se aporte:

A.1.- Accesibilidad y adaptación del Edificio para las personas con discapacidad *(7 puntos)***.**

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.

Se valorará con 7 puntos si el inmueble ofertado carece de barreras arquitectónicas y posee elementos necesarios que faciliten el acceso a todas las dependencias y la utilización de los aseos a personas con movilidad reducida.

A.2.- Certificado de Eficiencia Energética *(Máximo 6 puntos)***.**

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).

Se valorará positivamente la mayor eficiencia energética de la edificación, a través de la correspondiente Certificación y Clase Energética de que disponga.

Según la clasificación energética que disponga el edificio ofertado (Desde la clase letra A mayor hasta la clase letra F mínima):

a) Letra A: 6 puntos.

b) Letra B: 5 puntos.

c) Letra C: 4 puntos

d) Letra D: 3 puntos

e) Letra E: 2 puntos

f) Letra F: 1 punto

B) LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE: *Hasta un máximo de 27 puntos.*

B.1.) Con objeto de facilitar los tramites de los administrados, se valorará la ubicación del inmueble dentro de las zonas señaladas en el plano, aplicando el siguiente baremo *(Máximo 12 Puntos):*

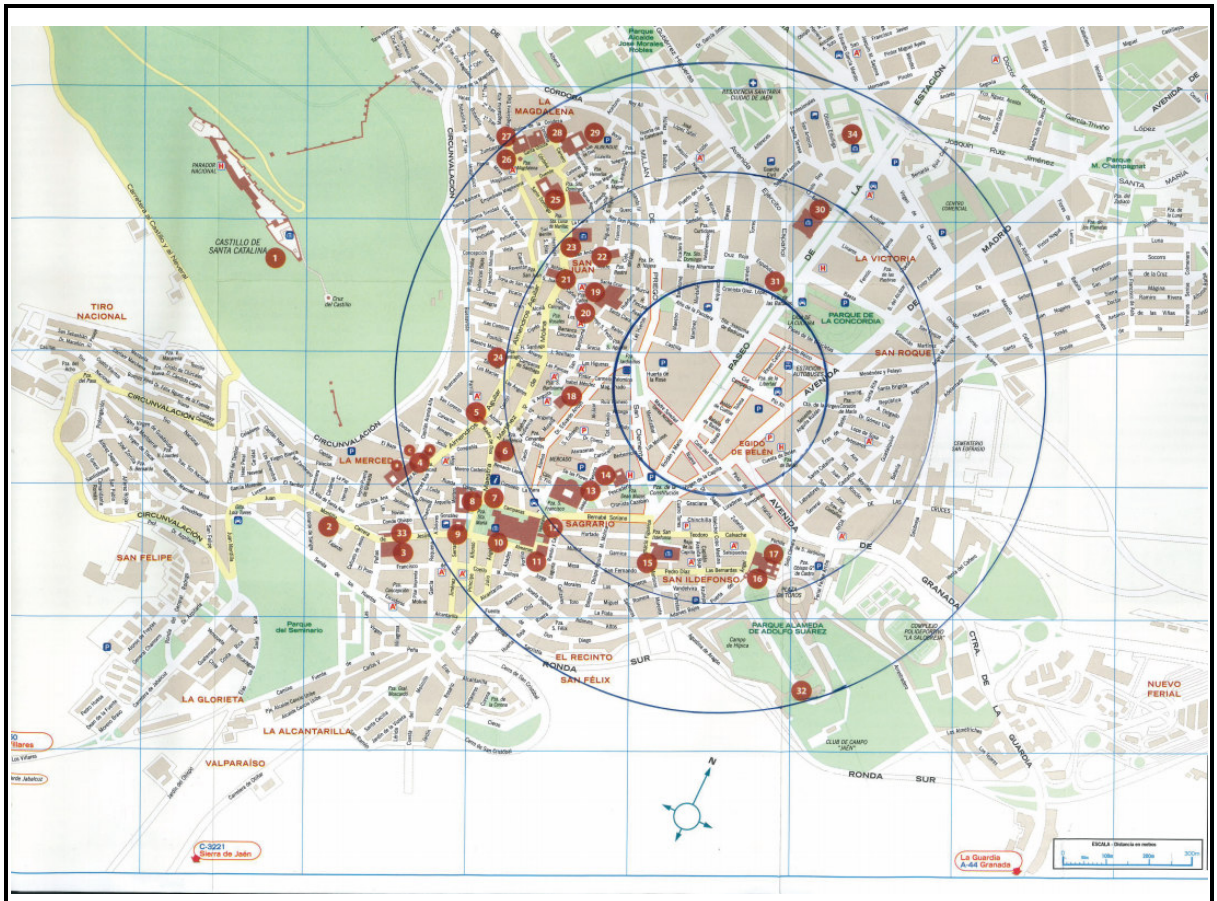

Figura 1: Plano Ciudad de Jaén

- Si se encuentra ubicado dentro de un radio de 250 metros.....12 puntos
- Si se encuentra ubicado en un radio de 251 a 500 metros..... 6 puntos
- Si se encuentra ubicado en un radio de 501 a 750 metros..... 3 puntos
- Si se encuentra ubicado en un radio superior a 751 metros..... 0 puntos

B.2) En este apartado de valorará la proximidad del inmueble ofertado a paradas de taxi, autobuses urbanos e interurbanos y a parking públicos (no acumulativo, solo puede puntuarse un apartado): *(Máximo 15 puntos)*

- -Si en el derredor de 100 m del inmueble ofertado se dispone de al menos 3 medios de transporte público (paradas de taxis, paradas bus urbano y paradas de bus interurbano) y de 1 parking público.....*15 puntos.*
- -Si en el derredor de 100 m del inmueble ofertado se dispone de al menos 2 medios de transporte público (paradas de taxis, paradas bus urbano y paradas de bus interurbano) y de 1 parking públicos.....*10 puntos.*
- -Si en el derredor de 100 m del inmueble ofertado se dispone de al menos 1 medios de transporte público (paradas de taxis, paradas bus urbano y paradas de bus interurbano) y 1 parking

público.....,,,

- Si no se aporta documento de compromiso por el licitador .....0 puntos.

- Aquellas mejoras que excedan de la superficie estimada máxima serán excluidas.

Umbrales mínimos de puntuación para continuar en el proceso selectivo: Si

Requisitos mínimos para continuar en el proceso selectivo:

a) Serán excluidos los inmuebles ofertados cuya superficie útil no alcance el mínimo exigido (3.100 m²), así como espacio suficiente para estacionar 12 vehículos oficiales, tipo turismo (SOBRE 1). En cambio serán admisibles y valoradas positivamente, las ofertas de inmuebles con una superficie tanto útil como construida superior a la exigida sin que ello suponga superar el presupuesto máximo de licitación.

b) Serán excluidas y no podrán continuar con el proceso selectivo aquellas ofertas cuya valoración efectuada respecto a los criterios ponderables mediante un juicio de valor (SOBRE 2) no hayan obtenido un mínimo de **12 puntos.**

c) Serán excluidas igualmente y no podrán continuar con el proceso selectivo aquellas ofertas cuya proposición económica (SOBRE 3) supere el precio o presupuesto máximo de licitación, así como aquellas que superen el precio máximo mensual, o el precio máximo por metro cuadrado, establecidos en el Anexo I.

NOTA IMPORTANTE: En el caso que la persona licitadora reflejara en la documentación del sobre número 2, referencia o documentación que deba incluirse en el sobre electrónico número 3, ésta no será valorada en ningún caso.

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA EN JAÉN

ANEXO VIII

PARÁMETROS OBJETIVOS PARA CONSIDERAR UNA OFERTA ANORMAL O DESPROPORCIONADA.

Los parámetros objetivos en función de los cuales se apreciará, en su caso, que las proposiciones no pueden ser cumplidas como consecuencia de la inclusión de valores anormales o desproporcionados serán los siguientes:

La propuesta económica se considerará desproporcionada cuando la baja sea superior a **25 unidades porcentuales** del presupuesto de licitación.

En estos supuestos se actuará de manera análoga al procedimiento previsto en el LCSP y al RGLCAP.

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA EN JAÉN

ANEXO IX

MODELO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

DOCUMENTO ADMINISTRATIVO DE FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE "ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESCA EN JAÉN.

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

Reunidos en la sede de .....

De una parte: Don/Doña..... en su calidad de titular de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía (C.I.F. S4111001F), en nombre y representación de la misma según nombramiento efectuado por Decreto 275/2019, de 12 de febrero (BOJA n.º 3, de 14 de febrero de 2019) y en virtud del artículo 15.1 de la Orden de 28 de mayo de 2019, por la que se delegan y atribuyen competencias en órganos directivos de la Consejería (BOJA n.º 106 de 05/06/2019) se delega en la persona titular de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible: "el ejercicio de todas las competencias previstas en la legislación de patrimonio que corresponden a la persona titular de la Consejería ", a los efectos de lo dispuesto en el articulo 84.1 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Y de otra. Don/Doña..... con DNI.....,vecino de ..... actuando en representación propia o de la empresa....., con CIF: ....., según poder otorgado ante el Notario de ....., Don/Doña....., el día....., al número de su protocolo..... y bastanteado por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía con fecha.....

INTERVIENEN

Don/Doña..... en su calidad de titular de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía (C.I.F. S4111001F), en nombre y representación de la misma Don /Doña ..... como parte arrendadora, actuando en su propio nombre y derecho.

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad legal para obligarse y otorgar el presente contrato de arrendamiento de finca urbana para uso distinto del de vivienda, en la representación con que respectivamente intervienen, por lo que

EXPONEN:

1) Que Don/Doña.....es propietario(a) de la siguiente finca sita en..... {.....,calle.....

DESCRIPCIÓN; Finca Urbana.

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de la.....

TÍTULO:

REFERENCIA CATASTRAL:

2) Que Don/Doña..... ha convenido con la ..... el arrendamiento del inmueble descrito en el expositivo anterior, conforme a los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El inicio del expediente de contratación fue acordado por el Secretario General Técnico de Consejera de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, con fecha de de 2020, a los efectos de lo dispuesto en el articulo 84.1 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Con fecha de de 2020, fue emitido informe favorable por la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Hacienda, Industria y Energía.

Asimismo, con fecha de de 2020, se emite informe favorable de la Interventora General de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 159.1 en relación con los artículos 156.1 y 177 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, y Resolución de 15 de febrero de 2018, de la Dirección General de Patrimonio por la que se dictan instrucciones en materia de arrendamiento.

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

CLAUSULAS:

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

SEGUNDA.- El Inmueble objeto del presente contrato se destinará a la Sede de Agricultura de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca en JAÉN

(Rellenar en su caso: Quedan incluidas al presente contrato las siguientes mejoras propuestas y comprometidas por el arrendador en su oferta, sin repercusión económica y que son aceptadas por la Administración: 1°___ 2°___)

TERCERA.- El precio o renta del contrato contendrá, en su caso, separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos que compongan la totalidad del pago, y específicamente la renta en vigor, conforme a lo establecido en el artículo 17.4 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

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

La renta anual convenida se fraccionará en doce mensualidades que la parte arrendataria pagará a la arrendadora por meses anticipados, previa presentación de la correspondiente factura mensual. En supuesto de duración inferior a la mensual, se

prorrateará la renta entre los días de vigencia del contrato.

CUARTA.- La duración del contrato de arrendamiento será de **un año** con posibilidad de prórrogas, comenzando a contar desde la fecha de formalización del presente contrato o, en su caso, desde la puesta a disposición del local en las condiciones establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas, plazo que se fija en 30 días, a contar desde la fecha de formalización del contrato.

Si llegado el termino 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 la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Si el retraso fuese producido por motivos no imputables a la parle arrendadora, se le concederá un plazo que será, por lo menos, igual al tiempo perdido, a no ser que el arrendador pidiese otro menor.

En todo caso la constitución en mora del contratista, no requerirá interpelación previa por parte del órgano de contratación.

Finalizado el plazo pactado para la duración del contrato, el arrendamiento podrá prorrogarse convencionalmente año a año, con carácter potestativo para la Administración, siendo obligatoria para el arrendador. A este respecto, se entenderá que ésta se llevara a efecto, siempre que, por parte de la Administración exista acuerdo expreso de prorroga emitido dentro de los tres meses anteriores a la terminación del contrato, sin que quepa su renovación o prórroga tácita o automática.

Se establece un plazo de preaviso para la denuncia del contrato de 3 meses respecto de la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas. Con carácter previo a la tramitación de la/s misma/s, se actuará conforme a lo previsto en la Resolución de 15 de febrero de 2018, recabando informe a la Dirección General de Patrimonio.

En caso de denuncia de finalización por parte de la Administración, procederá la prórroga forzosa hasta la adjudicación de un nuevo contrato.

En este caso la cantidad a abonar al arrendador será, como máximo, de.....euros, IVA incluido, en concepto de precio anual del contrato. Esta cantidad podrá actualizarse conforme a la variación que experimente el índice de precios del alquiler de oficinas en el IPC, publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en el periodo anual inmediato anterior al momento en que se acuerde la prorroga.

QUINTA.- A partir del primer año de vigencia del contrato, la renta que se satisfaga, con exclusión del IVA, podrá ser objeto de actualización anualmente. sirviendo como modulo las variaciones, en mas o en menos, que experimente el índice de precios de alquiler de oficinas del IPC, publicado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que le sustituya.

La primera actualización se llevará a cabo a partir de un año desde la formalización del contrato o la puesta a disposición del inmueble, si esta fuera posterior, tomándose como base la renta pactada de euros anuales (excluido el IVA) y como modulo la variación anual experimentada por el índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística (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, o en su defecto, el índice de precios de alquiler de la vivienda del IPC, del INE a nivel provincial, de conformidad con el articulo 4.6 y la Disposición Transitoria de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.

A tal efecto, la parte arrendadora notificara a la parte arrendataria por correo certificado con acuse de recibo, el resultado de la actualización, acompañando fotocopia de la certificación expedida por el Instituto Nacional de Estadística sobre variaciones del I.P.C. en el periodo anual objeto de revisión. Para solicitar la elevación de la renta. el arrendador se atendrá a lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

SEXTA.- La arrendataria contratará directamente con las compañías suministradoras de energía eléctrica, teléfono. etc. y demás que disfrute el inmueble, siendo de su cargo los gastos que ello origine y el pago de los recibos correspondientes a dichos suministros, siempre que sean individualizados para el local arrendado.

SÉPTIMA.- Serán de cuenta y cargo exclusive del arrendador la participación en los gastos extraordinarios del edificio que

correspondan al local objeto del contrato, que pudieran producirse durante la vigencia del contrato y en sus prorrogas; gastos que, en su caso, serán satisfechos directamente por este a la Comunidad de Propietarios.

Asimismo, serán a cargo del arrendador todos los gastos a que de lugar o se deriven del contrato, así como los impuestos, tasas, las contribuciones especiales y los arbitrios que graven la propiedad del Inmueble arrendado, en particular la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En cuanto a los gastos de conservación, el arrendador esta obligado a realizar, sin derechos a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en condiciones de servir al uso convenido. En lo referente a obras y mejoras, se estará a lo dispuesto en la LAU.

OCTAVA.- La arrendataria se obliga a observar y respetar las normas contenidas en los Estatutos que regulan el Régimen de Comunidad del Edificio, en que se encuentra enclavado el inmueble objeto del presente contrato y los acuerdos que adopten los órganos de gobierno y administración de la Comunidad de Propietarios con los requisitos legales.

NOVENA.- La parte arrendadora esta obligada a realizar en el Inmueble las reparaciones necesarias a fin de conservarlo en estado de servir al uso convenido, según tos términos previstos por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El arrendador autoriza a la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca en JAÉN, expresamente y sin necesidad de que en cada ocasión haya de manifestarlo por escrito, a realizar en el inmueble arrendado durante todo el plazo de duración del contrato o en sus prórrogas, las obras e instalaciones de acondicionamiento y adecuación que se consideren necesarias para el mejor cumplimiento de los servicios que se instalen, bastando su comunicación al arrendador. Dichas obras no podrán afectar a los elementos comunes del inmueble ni debilitar la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción.

DÉCIMA.- La Administración de la Junta de Andalucía, sus Organismos Autónomos, las Entidades de Derecho Público, y demás entes públicos dependientes de ella, quedan exceptuados de la obligación de prestar fianza, de acuerdo con lo dispuesto en el articulo 36.6 de la Ley 29/1994. de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en el artículo 81 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros.

UNDÉCIMA.- El presente contrato tiene el carácter de arrendamiento de finca urbana para uso distinto del de vivienda, rigiéndose en cuanto a sus efectos y extinción por lo aquí pactado así como por lo establecido en los Pliegos de Condiciones y de Prescripciones 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 articulo 36.6 al ser arrendataria la Administración) y V de la Ley y, respetando lo anterior, al constituir un arrendamiento para uso distinto de vivienda se rige por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Titulo III de la Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil (articulo 4 de la Ley 29/1994. de 24 de noviembre), siendo el orden jurisdiccional contencioso-administrativo el competente para resolver las cuestiones litigiosas relativas a la preparación y adjudicación de este contrato.

El presente contrato ha sido informado por la Asesoría Jurídica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible con fecha de de 202_ (Informe).

Y en señal de conformidad, después de leído y ratificarse en su contenido, firman el presente documento en el día de la fecha

LA ADMINISTRACIÓN	EL ARRENDADOR/A
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO	
Fdo._____	Fdo._____

Nota: Modelo extraído del Anexo 2 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 y adaptado al presente contrato.