



CONDICIONES ADMINISTRATIVAS ARRENDAMIENTO

15 de mayo de 2022

REUNIDOS

De una parte:

FUNDACIÓN PÚBLICA ANDALUZA PARQUE TECNOLÓGICO DE CIENCIAS DE LA SALUD DE GRANADA (en adelante, **Fundación Pública Andaluza PTS** o el **Arrendador**), con C.I.F. nº Q-1800771-F, con domicilio social en Granada, Avenida del Conocimiento, nº 33 C.P. 18016, e inscrita en el Registro de Fundaciones con el nº GR0586.

El Arrendador es representado en este acto por **D^a Ana Isabel Agudo Martínez**, con D.N.I. nº 28748395-M en vigor, en su calidad de Directora Gerente en virtud de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales del Arrendador otorgada el día 1 de julio de 2019 ante el notario de Granada D. Alberto García-Valdecasas Fernández, bajo el nº 929 de su protocolo.

De otra parte:

CONSORCIO PARA EL DESARROLLO DE LA SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN Y EL CONOCIMIENTO EN ANDALUCÍA FERNANDO DE LOS RÍOS (en adelante **Consortio Fernando de los Ríos** o el **Arrendatario**), con C.I.F. nº Q-1800620-E, y con domicilio social en Granada, Edificio Bioregión, Avenida del Conocimiento nº 37 C.P. 18016.

El Arrendatario es representado en este acto por **D. Juan Luis Cruz Navarro**, con D.N.I. 30943398A en vigor, en su calidad de Director General, en virtud de su nombramiento en Consejo Rector del Consortio Fernando de los Ríos de fecha 2 de diciembre de 2020.

Ambas partes (en adelante, las **Partes**) se reconocen recíprocamente la capacidad necesaria para suscribir este contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, así como facultades suficientes en sus respectivos representantes para intervenir en el mismo con el carácter con que lo hacen y, al efecto,

EXPONEN

Que la ~~Fundación Pública~~ **Fundación Pública Andaluza PTS** es propietaria en pleno dominio del Edificio de la Sede de Fundación (Cortijo Nuevo de las Angustias), en el Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud de Granada, sito en Granada, Avenida del Conocimiento nº 33 C.P. 18016, que consta inscrito en el Registro de la Propiedad de Granada, con número de referencia catastral del inmueble 6617210VG4161F0001AQ y dispone de la capacidad legal para

arrendar el mencionado Edificio. Y en virtud de la escritura otorgada el día 29 de julio de 2014, ante el notario de Granada D. Alberto García-Valdecasas Fernández, bajo el nº 1533 de su protocolo. Escritura -DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA-

- II. Que el Arrendatario es una Entidad que se dedica a la actividad de desarrollar y desplegar en todo el territorio de la Comunidad Autónoma Andaluza aquellos proyectos y actuaciones conducentes a la implantación de la Sociedad de la Información y el Conocimiento entre la ciudadanía.
- III. Que el Arrendatario tiene interés en arrendar una parte del mencionado Edificio, en concreto el Centro de Gestión con una superficie de 131,05 m² útiles, Despacho nº 1 con una superficie de 22,00 m² útiles, Despacho nº 2 de 16,76 m² útiles y en el parking del mismo Edificio dos (2) plazas de aparcamiento nº 15 y 16 en adelante, se denominarán conjuntamente como el **Inmueble**).

También el Arrendatario tiene interés en arrendar el almacén nº 02 en sótano -1 con una superficie de 16,25 m² en el Centro de Empresas, edificio que la Fundación Pública Andaluza PTS es propietaria, sito en Avda. del Conocimiento nº 41, Granda, C.P. 18016, en virtud del Convenio Específico de Colaboración para la construcción del mismo, suscrito en fecha 23 de mayo de 2011 entre la Agencia IDEA y Fundación.

- IV. La Fundación Pública Andaluza PTS manifiesta expresamente que el Inmueble descrito en el Expositivo III, que es objeto de este arrendamiento, cumple con todos los requisitos necesarios para ser arrendado a favor del Arrendatario. Lo anterior sin perjuicio de las licencias que deba obtener el Arrendatario por su cuenta y bajo su responsabilidad para llevar a cabo su actividad en el Inmueble de conformidad con lo previsto en este Contrato.
- V. Que la Fundación Pública Andaluza PTS y el Arrendatario han acordado formalizar el presente Contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda (el **Contrato**) que, sin perjuicio de las normas legales imperativas, se regirá por las siguientes,

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Legislación aplicable

El presente Contrato se regirá (i) en primer lugar, por la voluntad de las Partes establecida en el propio Contrato, (ii) en segundo lugar, para todo lo no previsto en el Contrato será de aplicación lo dispuesto en la vigente Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), y (iii) supletoriamente, en virtud de lo previsto en el Código Civil y la legislación común española.



SEGUNDA.- Objeto del arrendamiento

El Arrendador cede en arrendamiento al Arrendatario el Inmueble identificado en el Expositivo III y en el ANEXO I del presente Contrato.

El arrendamiento objeto del presente Contrato lo es todo cuanto sea inherente y/o accesorio al Inmueble arrendado.

TERCERA.- Condiciones de entrega

El Inmueble se entrega al Arrendatario en la fecha de firma del Contrato en las condiciones de construcción, mantenimiento y habitabilidad que ya conoce, por haberlo visitado con anterioridad a la firma del Contrato.

CUARTA.- Entrada en vigor y duración

El presente Contrato entra en vigor en la fecha de firma del mismo que figura en su encabezamiento.

El plazo de duración del presente Contrato es de UN (1) AÑO contados a partir del día 15 de mayo de 2022 (el **Plazo Inicial**), concluyendo por tanto el Plazo Inicial el día 14 de mayo de 2023.

Finalizado el Plazo Inicial, el Contrato se prorrogará automáticamente por periodos sucesivos de UN (1) AÑO cada uno de ellos (las **Prórrogas**), salvo que el Arrendatario o el Arrendador manifiesten su voluntad de no prorrogar el Contrato con al menos un (1) mes de antelación a la finalización del Plazo Inicial o a la fecha de vencimiento de cualquiera de las Prórrogas en caso de que apliquen.

Transcurridos seis (6) meses del Plazo Inicial del Contrato, el Arrendatario podrá resolver el Contrato en cualquier momento siempre que se lo comunique al Arrendador con una antelación mínima de treinta (30) días naturales a la fecha de terminación deseada. Las Partes acuerdan que para el caso de desistimiento anticipado el Arrendatario deberá indemnizar al Arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del Plazo Inicial que reste por cumplir. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

QUINTA.- Precio o renta del arrendamiento

El Arrendatario satisfará al Arrendador en concepto de renta arrendaticia del Inmueble la cantidad mensual de **MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS Y SESENTA CÉNTIMOS (1.938,60 €)** más IVA, a pagar por mensualidades anticipadas dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, de conformidad con el siguiente desglose:

- Espacios:

- Centro de Gestión (131,05 m² útiles) y Despacho nº 1 (22,00 m² útiles)
Total, superficie 153,05 m² útiles, a razón de 11,00 €/m² = 1.683,55 €/mes + IVA.
- Plazas de aparcamiento (2) números 15 y 16, a razón de 45,00 €/mes + IVA, por plaza= 90,00 € + IVA
- Despacho nº 2 16,76 m² útiles, a razón de 5,00 €/m² = 83,80 € + IVA
- Almacén nº 02 sótano -1 de 16,25 m² útiles (CEPTS), a razón de 5,00 €/m² = 81,25 €+ IVA

El presente Contrato está sometido al Impuesto sobre el Valor Añadido, que el Arrendador repercutirá obligatoriamente al Arrendatario, haciéndolo así constar en cada factura mensual.

Para la fijación de la renta del arrendamiento se han tomado como referencia los precios vigentes según acuerdo del Patronato de la Fundación Pública Andaluza PTS.

La renta se abonará mediante transferencia bancaria.

El incumplimiento de la obligación de pago en el periodo fijado será motivo de resolución del Contrato, dando derecho al Arrendador a ejercer las acciones legales oportunas.

Cualquier otro impuesto que en el futuro pudiese sustituir al IVA o recaer sobre la renta será de cuenta del Arrendatario, de manera que la renta recibida por la Arrendadora sea neta, sin perjuicio de todo gasto o impuesto, los cuales se cargarán o repercutirán al Arrendatario como legalmente proceda en cada caso.

Las partes acuerdan expresamente un período de carencia de renta desde la fecha de inicio del Contrato de Arrendamiento hasta el 31 de mayo de 2022 (inclusive), durante el cual no se devengará el pago de la renta, siendo, por tanto, la primera mensualidad a abonar por parte del Arrendatario la correspondiente al mes de junio de 2022, esta carencia no afecta a los gastos comunes que sí se repercutirán al Arrendatario desde la fecha de firma del Contrato.

SIXTA.- Actualización de la renta

En lo que respecta a la actualización de la renta se aplicará la Ley de desindexación de la Economía Española: Finalizado el año de duración del contrato, en las prórrogas que en su caso se realicen, la renta será objeto de actualización. De acuerdo con el artículo 4.6 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, el índice de referencia para la revisión de la renta será la variación anual del índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, 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. De acuerdo con el apartado 2 de la Disposición Transitoria de dicha Ley, hasta que se publique el índice de alquiler de oficinas, previsto en el artículo 4 de la Ley, 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.



Para que la actualización de la renta tenga efectos, el Arrendador deberá notificar por escrito al Arrendatario la revisión de la renta proporcionándole todos los cálculos y documentos justificativos que determinan la nueva renta actualizada de conformidad con lo previsto en la presente cláusula.

SÉPTIMA.- Fianza

Conforme, lo dispuesto en el Artículo 36.6 LAU, el Arrendatario queda exento de prestar Fianza.

OCTAVA.- Destino del Inmueble arrendado

El Arrendatario destinará el Inmueble objeto de arrendamiento a las actividades que constituyen su objeto social. Cualquier cambio de destino requerirá la autorización previa y por escrito del Arrendador.

El Arrendatario podrá disponer del Inmueble en el horario y periodos que considere oportunos según sus necesidades, respetando desde el primer momento las normas y horarios de apertura y cierre del Edificio que estén establecidos por el Arrendador como propietario del Edificio. Dichas normas y horarios serán proporcionados por el Arrendador al Arrendatario puntualmente.

NOVENA.- Suministros

Con respecto a los gastos derivados de los suministros de electricidad y agua, al Arrendatario le corresponde el 50 % de los costes en dichos suministros. Los suministros están a nombre de Fundación Pública Andaluza PTS Granada que abona directamente el consumo de la totalidad del Edificio a las compañías suministradoras.

Para el cumplimiento de la obligación de pago de los suministros en la parte que le corresponde, el Arrendador proporcionará de forma periódica la/s factura/s de la/s empresa/s suministradoras para que el Arrendatario abone el 50% del importe total de la/s factura/s. La formalización del pago se establecerá por las partes según convengan.

DÉCIMA.- Conservación y reparación. Obras de mejora

10.1. Conservación y reparación

Las reparaciones en elementos e instalaciones comunes del Edificio en el que se ubica el Inmueble objeto de arrendamiento que sean necesarias para conservar el mismo en condiciones de servir al uso destinado, serán por cuenta y cargo del Arrendador, sin que por ello tenga derecho a modificar las condiciones económicas del presente Contrato. El coste de las reparaciones de dichos elementos e instalaciones no se repercutirán a los Arrendatarios.

A estos efectos, el Arrendador es el encargado del mantenimiento periódico de las instalaciones generales y comunes del Edificio en que se ubica el Inmueble objeto de arrendamiento citándose a

Fundación Pública Andaluza

título meramente enunciativo las siguientes: vestíbulo de entrada al Edificio, ascensor, instalación eléctrica, jardinería, escaleras, instalaciones exteriores del aire acondicionado, etc. Los costes asociados a dichos mantenimientos forman parte de los gastos comunes y serán repercutidos según se especifica en la correspondiente cláusula.

No obstante, lo anterior, serán por cuenta del Arrendatario las reparaciones que se deban a desperfectos ocasionados dolosamente o por negligencia del Arrendatario o sus empleados.

10.2. Obras de mejora

El Arrendatario estará obligado a soportar la realización de las obras de mejora que el Arrendador estime necesarias para el buen funcionamiento y mantenimiento del Edificio.

A tales efectos, el Arrendador notificará por escrito al Arrendatario, al menos con un (1) mes de antelación a la fecha de comienzo de las obras de mejora, la naturaleza, fecha de comienzo estimada y duración prevista, en principio, de dichas obras de mejora.

El Arrendador se compromete a poner todos los medios razonables a su alcance a fin de que dichas obras de mejora se lleven a cabo de manera que la actividad del Arrendatario en el Inmueble no se vea perjudicada ni obstaculizada. En el supuesto que dichas obras de mejora supongan la imposibilidad de utilización de la superficie del Inmueble arrendado en más de un quince por ciento (15%) durante más de cinco (5) días naturales, el Arrendatario tendrá derecho a una reducción de la renta vigente en dicho momento proporcional al tanto por ciento de la superficie del Inmueble que no pueda utilizar de manera normal como consecuencia de las obras de mejora que lleve a cabo el Arrendador. A modo de ejemplo, si las obras de mejora del Arrendador impiden al Arrendatario utilizar un cincuenta por ciento (50%) de la superficie del Inmueble, se llevará a cabo una reducción del cincuenta por ciento (50%) de la renta vigente en dicho momento durante todo el periodo en el que el Arrendatario no pueda utilizar dicha superficie.

UNDÉCIMA.- Obras autorizadas al Arrendatario

El Arrendador faculta al Arrendatario, para realizar, durante el plazo de duración del Contrato a su costa, las obras de reforma o acondicionamiento y adecuación que sean precisas para el mejor cumplimiento de su objeto, incluso aunque tales obras impliquen variar la distribución interior de la oficina, debiendo ser comunicadas por escrito y aceptadas por el Arrendador.

El Arrendador se reserva la facultad de exigir al Arrendatario que reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, respecto a las obras que no hayan sido debidamente comunicadas, aceptadas y autorizadas por escrito por parte del Arrendador.

Quedan prohibidas las obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad del inmueble, supongan alteración de las fachadas, cubiertas y linderos exteriores del edificio, sus forjados estructurales, escaleras, huecos de ascensores y demás zonas comunes del inmueble. Las obras deberán ejecutarse de tal manera que no causen daños a la estabilidad o seguridad del inmueble, y el Arrendatario se obliga, para efectuar cualquiera de aquellas obras, a solicitar, a su costa, los permisos administrativos y licencias oportunas y efectuarlas bajo la dirección facultativa



que corresponda, quedando el Arrendador eximido de cualquier responsabilidad por estos conceptos.

Si las obras han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad del inmueble o de sus accesorios, el Arrendador podrá exigir de inmediato al Arrendatario la reposición por su cuenta de las cosas al estado anterior.

Las obras o instalaciones susceptibles de ocasionar una modificación sustancial de las condiciones actuales del edificio, deberán ser aprobadas por la Gerencia de la Fundación PTS y deberán adecuarse en todo momento a la normativa que resulte de aplicación. En el caso de que dicha modificación requiera de memoria técnica, proyecto técnico, visado, legalización, registro en organismo oficial, inspección de organismo autorizado, o similar, deberá ser presentado por el Arrendatario en la instancia que corresponda siendo a su cargo todos los costes que se pudieran derivar.

Las obras realizadas quedarán en beneficio de la propiedad del inmueble arrendado cuando finalice el Contrato, pudiendo retirar el Arrendatario sólo los elementos propios desmontables. Cuando estos elementos estén fijados al inmueble, podrán retirarse cubriendo cualquier desperfecto que pudiera ocasionar esta acción. El inmueble deberá entregarse a la propiedad en el mismo estado de conservación en el que fue admitido por el Arrendatario, incluida pintura y reparación de posibles desperfectos que hubiera podido ocasionar a lo largo de su estancia.

DUODÉCIMA.- Señalética, rótulos y anuncios

Igualmente, el Arrendador tendrá que autorizar expresamente al Arrendatario la instalación de señales y letreros tanto en el exterior como en el interior del Edificio, de modo que se garantice el respeto a la identidad visual del Edificio, así como a la señalética y la identidad corporativa que apruebe el Arrendador, debiéndose utilizar exclusivamente los espacios que el Arrendador destine a tal fin.

Asimismo, se solicitará autorización previa para la utilización de la denominación y logo Parque Tecnológico PTS por parte del Arrendatario.

DECIMOTERCERA.- Seguros

13.1. Seguros del Arrendador

El Arrendador se compromete a mantener asegurado el Edificio durante la vigencia del arrendamiento con una compañía de seguros de reconocida solvencia contra el riesgo de incendio, inundación, rotura de cristales, y otros riesgos contra los que cabría esperar que un propietario prudente aseguraría sus bienes.

13.2. Seguros del Arrendatario

El Arrendatario asegurará a su cargo, con una compañía de seguros de reconocida solvencia y durante todo el periodo de arrendamiento y ocupación del Inmueble objeto de arrendamiento, su actividad, instalaciones, muebles, enseres, etc., respecto de los riesgos y la cuantía que normalmente se asegura un Arrendatario prudente, incluyendo la responsabilidad por daños al Edificio y la responsabilidad civil en relación con su ocupación del Inmueble objeto de arrendamiento.

DECIMOCUARTA.- Ejercicio de la actividad por el Arrendatario

El Arrendatario asume la plena responsabilidad de utilizar el Inmueble con la debida diligencia, desarrollando su actividad en el marco de las leyes, reglamentos y ordenanzas que le sean aplicables (licencias, autorizaciones, etc.).

El Arrendatario se obliga a mantener indemne al Arrendador de todo daño o perjuicio que directamente pueda traer causa en el ejercicio de la actividad del Arrendatario o en la mera posesión del Inmueble arrendado.

DECIMOQUINTA.- Gastos, impuestos, mantenimiento y gastos comunes

El Arrendador abonará cualquier impuesto, tasa, contribución especial y arbitrio que grave la propiedad sobre el Inmueble objeto del arrendamiento y sobre el Edificio en que aquél se encuentra, incluido el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

El Arrendatario viene obligado a pagar directamente cualquier impuesto, tasa, contribución especial y arbitrio que grave la actividad que desarrolla en el Inmueble, así como el importe de los servicios y suministros de conformidad con lo establecido en la Cláusula NOVENA del Contrato.

Respecto a los servicios en instalaciones y zonas privativas del Inmueble arrendado por el Arrendatario, el Arrendatario se hará cargo y será de su exclusiva responsabilidad el mantenimiento tanto preventivo como correctivo de las instalaciones de su propiedad que dan servicio en exclusiva al Inmueble objeto del Contrato, como el servicio de limpieza del mismo. No obstante, serán responsabilidad del Arrendador el mantenimiento de las instalaciones ubicadas en la zona privativa arrendada, como el mantenimiento de los equipos contra incendios, iluminación, entre otros.

Sin perjuicio de lo anterior, el Arrendatario estará obligado a contribuir al coste de las sumas que le corresponden al Arrendador por los gastos de mantenimiento de las zonas comunes e instalaciones del Edificio, y que son gastos necesarios para el mantenimiento y buen estado de funcionamiento de las zonas comunes del Edificio y sus instalaciones (ascensor, pasillos, iluminación, climatización, aseos, jardines, etc.).

Se entenderá por zonas o áreas comunes tanto las zonas externas al Edificio contenidas en la parcela (accesos, zonas ajardinadas, explanada de acceso, etc.) como las zonas internas no destinadas a arrendamiento privativo (porche y vestíbulo de entrada, patio central, escaleras, aseos y pasillos).



Los elementos e instalaciones comunes se utilizarán exclusivamente para fines complementarios del arrendamiento concertado, quedando totalmente prohibido su uso para otros fines o de forma contraria al que por su naturaleza le corresponda.

Por tales conceptos, el Arrendatario abonará al Arrendador un importe mensual correspondiente al 50% de los servicios de manteniendo de la Sede.

Dicho importe mensual será facturado por el Arrendador junto a la parte de suministros y tendrá a todos los efectos del presente Contrato la conceptualización de cantidad asimilada a la misma, reportando para la justificación de los mismos la documentación que las partes establezcan, como facturas de los suministros, mantenimientos, etc...

DECIMOSEXTA.- Transmisión del Inmueble y renuncia de derechos

El Arrendatario renuncia expresamente, desde ahora y en caso de incorporarse a su patrimonio, a los derechos de adquisición preferente e indemnización previstos en los artículos 25 y 34 de la LAU.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, en caso de venta, cesión, gravamen, enajenación o transmisión, total o parcial, en cualquier otra forma del Edificio en el que se ubica el Inmueble objeto de arrendamiento, o de resolución del derecho del Arrendador en los supuestos previstos en el artículo 13.1 de la LAU, no se extinguirá el arrendamiento en ningún caso, y el Arrendatario continuará en el ejercicio de sus derechos sobre el objeto de arrendamiento hasta el cumplimiento del Plazo Inicial y las correspondientes Prórrogas (en caso de que apliquen).

En este sentido, el Arrendador se compromete a notificar fehacientemente al adquirente, cesionario, acreedor hipotecario, o cualquier otro que adquiera el Edificio o cualquier derecho sobre el mismo, la existencia del presente Contrato y a formalizar en la correspondiente escritura pública de transmisión la subrogación del adquirente del Edificio en la posición contractual del Arrendador bajo el presente Contrato asumiendo todos los derechos y obligaciones que se establecen en este documento.

DECIMOSÉPTIMA.- Cesión y subarriendo

El Arrendatario podrá subarrendar o ceder el inmueble, total o parcialmente, debiendo contar para ello con el consentimiento previo y expreso del Arrendador que en caso de ser denegado deberá ser motivado. Las Partes renuncian a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 32 de la LAU.

No será necesario el consentimiento previo del Arrendador, ni dará lugar a ningún incremento de la renta, en el caso de que el subarrendamiento del Inmueble o la cesión del Contrato por parte del Arrendatario se lleve a cabo a favor de sociedades del mismo grupo de empresas al que pertenece el Arrendatario. Asimismo, el Arrendatario podrá domiciliar en el Inmueble objeto de arrendamiento entidades integradas en su grupo de empresas. A estos efectos, se tendrá en cuenta la definición de grupo de empresas establecida en el artículo 42 del Código de Comercio.

En ningún caso se considerará cesión o subarriendo inconsentido las transformaciones societarias, fusión, escisión y cambio de control que se produzcan en la personalidad jurídica del Arrendatario de manera directa o indirecta, ni el cambio de denominación social del mismo, por lo que tales operaciones societarias no darán en ningún caso lugar a incremento alguno de la renta que en cada momento viniera pagando el Arrendatario, excepto la que corresponda por actualización de la renta a que se refiere la Cláusula Sexta del presente Contrato.

A estos efectos, el Arrendatario deberá informar al Arrendador de cuantas operaciones de tipo jurídico societarias se produzcan en la sociedad Arrendataria y que puedan tener incidencia en la relación arrendaticia, tales como cambio de representante legal, cambio de forma jurídica de la sociedad o cambio de denominación social.

DECIMOCTAVA.- Incumplimiento, causas de resolución y plazo de subsanación

En caso de incumplimiento por cualquiera de las Partes de sus obligaciones conforme al presente Contrato y sin perjuicio de lo dispuesto en otras Cláusulas que establezcan consecuencias específicas para dicho incumplimiento, la Parte no incumplidora (i) podrá exigir el cumplimiento del Contrato en sus propios términos, (ii) tendrá derecho a una indemnización de daños y perjuicios en relación con los perjuicios efectivamente sufridos debido al citado incumplimiento, y (iii) tendrá derecho a las penalidades específicas que se establezcan en este Contrato para dicho incumplimiento. La notificación de incumplimiento deberá realizarse por escrito y con detalle suficiente.

Son causas de resolución del presente Contrato, además de las previstas en el artículo 35 de la LAU, el incumplimiento por cualquiera de las Partes de las obligaciones establecidas en el mismo.

DECIMONOVENA.- Fuerza mayor

En el supuesto que una causa de fuerza mayor impida que el Arrendatario realice su actividad en el Inmueble de manera que implique una considerable merma de sus ingresos, se estará a lo que determinen las autoridades públicas en relación con los contratos de arrendamiento distintos de vivienda.

VIGÉSIMA.- Comunicaciones

A los efectos del presente Contrato, todas las comunicaciones se deberán realizar por escrito, señalándose como domicilio para todas las notificaciones que deban realizarse entre las Partes las direcciones indicadas en el encabezamiento del presente Contrato.

VIGÉSIMOPRIMERA.- Confidencialidad

La existencia y contenido del presente Contrato serán considerados información confidencial para ambas Partes, estando prohibida, salvo autorización expresa en contrario por la otra Parte, la divulgación a tercero alguno de los términos y/o condiciones del presente Contrato, salvo que le sea requerido judicial o administrativamente, o salvo que sea necesario para establecer o afirmar sus derechos en virtud del presente Contrato. Asimismo, ninguna de las Partes podrá utilizar el nombre

Ava



o la marca de la otra en ninguna publicidad promocional o de marketing sin el previo consentimiento por escrito de la otra Parte.

VIGÉSIMOSEGUNDA.- Protección de datos

La Fundación Pública Andaluza Parque Tecnológico Ciencias de la Salud de Granada es la Responsable del tratamiento de los datos personales incluidos en este documento y de aquellos comunicados entre las Partes, y le informa que estos datos serán tratados de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 de 27 de abril de 2016 (RGPD) y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales. Por lo que se le facilita la siguiente información del tratamiento:

Finalidades del tratamiento y plazos de conservación de los datos: poder gestionar los servicios definidos en este Contrato. Los datos del interesado serán conservados con este fin durante todo el tiempo en que la relación contractual esté vigente y, aún después, durante todo el tiempo exigido por la legislación aplicable y hasta que prescriban las eventuales responsabilidades derivadas del Contrato, a los efectos de la formulación, el ejercicio o la defensa de eventuales reclamaciones.

Legitimación del tratamiento: el tratamiento de los datos del interesado está basado en la ejecución del Contrato, por lo que el suministro de los datos con este fin es obligado e impediría su cumplimiento en caso contrario.

Comunicación de los datos: no se comunicarán los datos a terceros, salvo obligación legal.

Derechos que asisten al interesado: derecho a retirar el consentimiento en cualquier momento. Derecho de acceso, rectificación, portabilidad y supresión de sus datos y a la limitación u oposición a su tratamiento. Derecho a presentar una reclamación ante la Autoridad de control (agpd.es) si considera que el tratamiento no se ajusta a la normativa vigente.

Datos de contacto para ejercer sus derechos: Avenida del conocimiento s/n, 18016 Granada o al correo electrónico: rgpd@ptsgranada.com

VIGÉSIMOTERCERA.- Jurisdicción competente

Con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiese corresponderles, las Partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Granada, para resolver los conflictos derivados del cumplimiento o interpretación de este Contrato.

Lo que para ser cumplido de buena fe se firma por duplicado y a un solo efecto en sendos ejemplares en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

El Arrendador
Fundación Pública Andaluza PTS Granada



Fdo. D^a Ana Isabel Agudo Martínez

El Arrendatario
Consortio Fernando de los Ríos

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long vertical stroke.

Fdo. D. Juan Luis Cruz Navarro



ANEXO I - MEMORIA

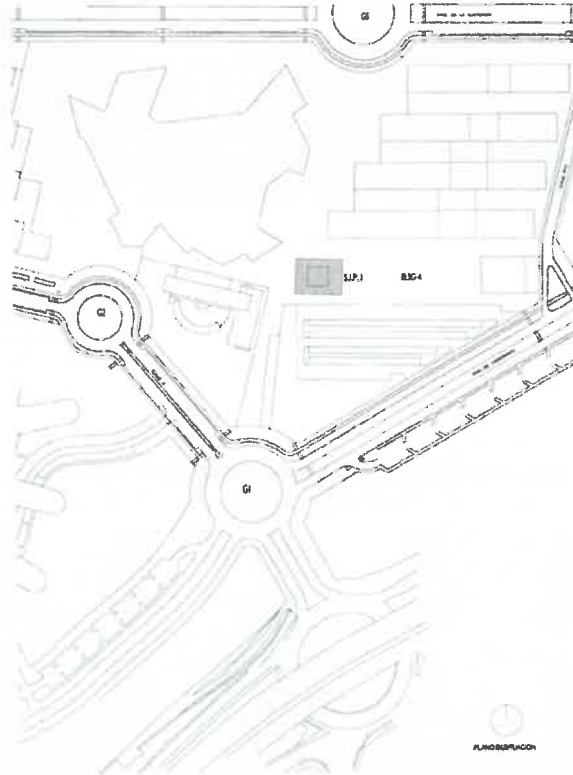
-Cortijo Nuevo de las Angustias, Sede de Fundación-

Parte I Características del edificio

A. Del conjunto del edificio

A.1. Descripción

A.1.1. Plano del emplazamiento



Aven. Andrés →

A.1.2. Fotografías de las fachadas



Ava Ardu
~
[Handwritten signature]



A.1.3. Características de cimentación y estructura

La cimentación proyectada se realiza por un sistema de losa de hormigón armado de canto constante (50 cm), excepto bajo las pantallas antisísmicas interiores (pantallas nº5, 6, 7 y 8), donde se realiza un recreado de la losa de 20 cm, alcanzando los 70 cm.

Las zapatas de los muros de contención perimetrales, zanjas, zunchos y losas de cimentación se realizarán con Hormigón armado HA-25/P/40/IIa, con árido rodado de diámetro máximo 40 mm. y consistencia plástica, elaborado y transportado, vibrado y curado; armado según planos de cimentación con acero en barras corrugadas B 400 S, puesto en obra según instrucción EHE, NCSE-02 y CTE DB SE-C.

Se realiza muro de contención perimetral con hormigón armado blanco hidrófugo HA-25, utilizándose árido de tamaño máximo 20 mm. En la elaboración se añade aditivo hidrófugo tipo sikacim y superfluidificante especial incoloro tipo Melment L-10. Ha de cuidarse especialmente el encofrado del mismo, utilizándose tablilla de primera puesta, en colocación ordenada y sellado de juntas para evitar pérdidas de lechada.

Sobre la superficie de excavación del terreno se debe de extender una capa de hormigón de regularización llamada solera de asiento que tiene un espesor mínimo de 10 cm y que sirve de base a la losa de cimentación.

Las características de los materiales empleados en cimentación quedan recogidas en el anexo "memoria de cálculo y justificación de Normativas" en su punto primero "memoria de cálculo de cimentación y estructura".

La organización estructural del edificio atiende a la ordenación espacial y funcional del mismo estableciéndose un primer orden de estructura proyectado en hormigón blanco visto armado que se incorpora a la estructura muraria existente. Las pantallas de hormigón exteriores y las losas se embuten en el cerramiento previa roza y posterior retacado con ladrillo macizo y mortero de cemento.

La cubrición del patio se realiza mediante lucernario realizado en estructura metálica que desarrolla de manera más adecuada los requerimientos estructurales específicos.

La estructura general está proyectada con pantallas, vigas, pilares y losas de hormigón armado HA-25/B/20/IIa, consistencia blanda y tamaño máximo del árido 20 mm, armados según planos de cimentación y estructura con acero en barras corrugadas B 400 S, puestos en obra según instrucción EHE y CTE DB SE-C; pilares metálicos con perfiles circulares tipo S 235, rellenos de hormigón armado HA-25/B/20/IIa.

Todos los forjados se resuelven con losa de hormigón armado de 22 cm de espesor.

En todo el perímetro del patio se desarrolla el sistema estructural continuando en base a pantallas y vigas cajón de hormigón hasta las alturas de coronación, sobre las que se dispondrá la estructura metálica que conforma el lucernario.

La estructura del lucernario será de tubos de acero laminado 80.80.5 colocadas soldadas a placas de anclaje dejadas en la coronación de las vigas de hormigón perimetrales al patio. En techo zona de aseos y archivos planta alta: estructura auxiliar de tubos 60x60x2.

A.1.4. Características de cerramiento y particiones

Al conservarse los cerramientos de fachada actual, ejecutándose estructura de hormigón adosados a los mismos, no se ejecutan cerramientos tradicionales de albañilería.

En el cerrado de huecos se utiliza fábrica de ladrillo perforado, tomado con mortero de cemento, tipo M-5, con dosificación (1:6), reconstruyéndose todo el volumen del muro.

El cerramiento exterior resultante estará formado por los muros existentes de fábrica mixta de machones y verdugadas de ladrillo y cajones de mortero de cal, arena y grava, previamente restaurados, trasdosados con doble panel de cartón-yeso de 13mm. sobre perfiles de acero galvanizado y panel rígido de poliestireno extruido de 30mm. de espesor.

En huecos que se mantienen se disponen cargaderos con piezas de hormigón fabricados "in situ" en agrupación de 4 ó 5 elementos de 10x20 cm de sección. La colocación ha de realizarse cojeando el muro a una cara hasta la mitad de su espesor e introduciendo tres piezas de hormigón para, posteriormente terminar de abrir a la otra cara y colocar los elementos restantes.

La mayoría de las divisiones interiores se ejecutan con fabricas tradicionales. En núcleos de aseos, archivos e instalaciones se resuelven con citara de perforado y tabicón de ladrillo hueco doble, con cargaderos en dinteles de huecos de vigueta autorresistente.

Las divisiones interiores en la zona de despachos se resuelven con sistema placas de yeso laminado sobre perfilera galvanizada propia del sistema Pladur. Las particiones se resuelven con placas de yeso laminado sobre perfilera galvanizada propia del sistema, colocada con montantes a separación máxima de 60 cm y, normalmente, en H. En techo zona de aseos y archivos planta alta: estructura auxiliar de tubos 60x60x2 mm para la fijación de las particiones. Ha de prestarse especial cuidado en el replanteo previo de los elementos, en la ploneidad de los paños, en el enritado y tratamiento de juntas. Las placas proyectadas tienen un espesor de 15 cm, siendo del tipo resistentes al agua en aseos y zona de instalaciones.

En cabinas de aseos se utiliza sistema tipo NOXX NR acabado blanco.

Ana Agudo

En locales C2, C8, C10, C18, y C22 mamparas de vidrio con perfilera de aluminio con una parte practicable. La fijación a la estructura se realizará mediante bastidor superior de acero galvanizado 40.40.2 mm fijado a forjado mediante tubo 40.40.2 mm en acero galvanizado 1 cada 1,5 metros.

Se prevén dos tipos de partición móvil;

El Tabique móvil que divide la sala de congresos (C9)de las salas de juntas de planta baja (CB) se resuelve con tabique de paneles de aglomerado 16mm chapado en madera (ref. MOVINORD).

El tabique móvil que separa la sala de congresos y el patio se ejecuta mediante partición Hawa Variotec II150/GV de Kingland. Estas particiones permitirán crear espacios flexibles que se adapten a las diferentes necesidades de uso y ocupación que se puedan plantear en el edificio.

A.1.5. Características de la cubierta

El proyecto propone dos tipos de resolución de cubierta en función de la base sobre la que se asientan: una inclinada con teja cerámica reaprovechada colocada en hileras paralelas al alero y otra con paneles de policarbonato celular para la cubierta del patio.

Cubierta inclinada: formada por faldón de teja curva reutilizada sobre placa tipo Onduline BT-190 fijada a losa de hormigón de cubierta previo colocación de panel de poliestireno extruido de 40 mm. de espesor.

El canalón de esta cubierta será de chapa galvanizada plegada de 18 x 20 cm y 2 mm de espesor, pintado con esmalte oxigel. Las bajantes irán embutidas en muro y serán de pvc.

El complejo de cubierta sobre estructuras metálicas de lucernario estará formado por paneles de policarbonato celular de 16 mm de espesor y 120 cm de ancho, fijados a la estructura de tubo 80.5, mediante un perfil base de aluminio.

Las canales de hormigón de la cubierta así como los remates de muros y bordes se impermeabilizarán mediante lamina vista de PVC mod RHENOFOL CV de Intemper, fijada mecánicamente al elemento de hormigón.

A.1.6. Descripción y trazado de las instalaciones

La instalación de fontanería general del edificio, se diseña para agua fría, siendo el agua caliente sanitaria producida de forma centralizada.

La instalación general de Agua Fría estará compuesta de acometida general, contador, derivaciones a cuartos húmedos y red interior.

La instalación de Agua Caliente Sanitaria será centralizada, produciéndose mediante acumulador eléctrico, centralizándose en otro acumulador que es calentado por una caldera mural a gas y placas solares, funcionando alternativamente según convenga.

La instalación de saneamiento general de la promoción, se diseña de forma conjunta para evacuación de aguas residuales y pluviales, aunque la instalación interior se diseña de forma separativa. La instalación general, estará compuesta de ramal de desagüe correspondiente a los distintos aparatos sanitarios, derivaciones a bajante, bajantes para pluviales y bajantes para residuales, arquetas a pie de bajantes, colectores, arqueta de paso y pozo de registro o arqueta general.

La instalación de climatización consistirá en calefacción y refrigeración a través de unidades partidas tipo suelo, salvo en el patio central donde se instala un suelo radiante.

La ventilación del edificio queda solucionado con una UTA de aire neutro, además de la ventilación de alguna estancia concreta que se realiza mediante extracción de forma puntual.

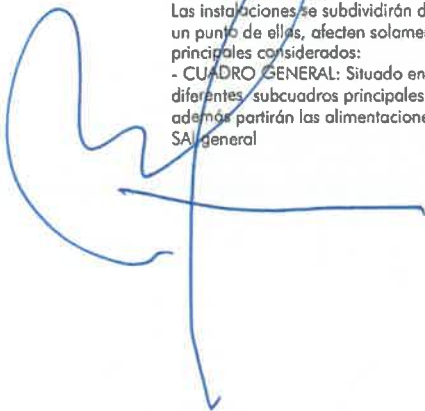
La UTA va dotada con sistema de recuperación de energía y con aporte por enfriamiento adiabático.

La energía eléctrica se tomará de la red de Baja tensión, que la Cia posee en la zona, siendo la tensión existente de 400/230 V, entre fases y fase-neutro respectivamente. Donde termina la derivación individual se instala el cuadro de protección individual, el cual, alberga los diferentes elementos de protección contra sobrecorrientes, cortocircuitos y derivaciones a tierra, además de los guardamotores y elementos de mando correspondientes. Los dispositivos generales de mando y protección se situarán lo más cerca posible del punto de entrada de la derivación individual, en nuestro caso el cuadro general de mando y protección quedará ubicado en el cuartos de instalaciones C6 situado en Planta Baja.

Las instalaciones se subdividirán de forma que las perturbaciones originadas por averías que puedan producirse en un punto de ellas, afecten solamente a ciertas partes de la instalación. A continuación se detallan los subcuadros principales considerados:

- CUADRO GENERAL: Situado en el cuarto de instalaciones de planta baja. De él partirán las alimentaciones a los diferentes subcuadros principales de planta de la instalación con sus correspondientes protecciones en cabecera, además partirán las alimentaciones entre otros de los siguientes equipos: bomba fecales, ascensores, centralita CPI y SA general

Ana Afonso





- SUBCUADRO SERVICIOS GENERALES: Situado en el cuarto de instalaciones de planta baja. Alimentará al alumbrado y tomas de corriente de cuartos de instalaciones, aseos, exteriores y alimentará los climatizadoras de la instalación.
 - SUBCUADRO PLANTA BAJA: Situado en el cuarto de instalaciones de planta baja. Alimentará al alumbrado y tomas de corriente-puestos de trabajo de la planta baja.
 - SUBCUADRO PLANTA PRIMERA: Situado en el cuarto C16 de planta primera. Alimentará al alumbrado y tomas de corriente-puestos de trabajo de la planta primera.
 - SUBCUADRO SAL: en el cuarto de instalaciones de planta baja. Alimentará a Los puestos de trabajo de seguridad.
- Todo el cableado irá alojado en tubo de PVC rígido soportado mediante grapas adecuadas y distribuido por la superficie de los distintos paramentos por los que discurra, conservando siempre el paralelismo de los anteriores. a instalación destinada a alumbrado de emergencia tiene por objeto asegurar, en caso de fallo de la alimentación al alumbrado normal, la iluminación en los locales y accesos hasta las salidas, para una eventual evacuación del público o iluminar otros puntos que se señalen. La alimentación del alumbrado de emergencia será automática con corte breve (alimentación automática disponible en 0,5 s como máximo). El alumbrado de seguridad estará previsto para entrar en funcionamiento automáticamente cuando se produce el fallo del alumbrado general o cuando la tensión de éste baje a menos del 70% de su valor nominal. La instalación de este alumbrado será fija y estará provisto de fuentes propias de energía. Sólo se podrá utilizar el suministro exterior para proceder a su carga, cuando la fuente propia de energía esté constituida por baterías de acumuladores o aparatos autónomos automáticos.

Las instalaciones electromagnética consiste en un ascensor sin sala de máquinas, control electrónico de frecuencia variable, para 6 personas (carga nominal 450.) 2paradas, velocidad 1.00 m/sg, control electrónico de frecuencia variable, formado por: máquina sin engranajes con motor de imanes permanentes, situado en la parte superior del recinto; sistema de control modular "MCS" por microprocesador de última generación; cabina decorada según dirección facultativo, con puertas automáticas de chapa de acero inoxidable, puertas, jambeado, pasamanos tubular y rodapié de acero inoxidable (mate en pasamanos); espejo al fondo y zócalo perimetral de acero inoxidable; paredes en acero inoxidable con techo recto; suelo en una sola pieza en chapa de acero laminado, pulsadores de contacto suave de microrrecorrido cóncavos, con alfabeto braille para invidentes, integrados en botonera de suelo a techo en acero inoxidable; iluminación indirecta según detalles a suministrar por la d.f., guías, cables, contrapesos, sistema de seguridad, equipo de puertas de pisos automáticas de apertura telescópica, de 800 mm. de paso por 2000 mm. de alto; botonera de pisos en modulo con acabado en cromo, con pulsadores de microrrecorrido, cóncavos, de acero inoxidable y aro luminoso, con posicionador de siete segmentos en planta baja.

A.1.7 Comportamiento y eficiencia energética del edificio

Los diferentes cerramientos que componen en el edificio han sido proyectados para cumplir con el adecuado margen las distintas exigencias técnicas que la normativa vigente reglamenta.

Por lo anterior, se describen en los materiales a utilizar en la ejecución de los mismos, cuyos coeficientes de transmisión se resumen en la siguiente relación:

Cubierta de teja	0,93 U(W/m²K)
Muro de fabrica mixto	0,51 U(W/m²K)
Solera 15 cm	0,35 U(W/m²K)
Losa 22cm	0,71 U(W/m²K)
Partición de pladur 13cm	0,41 U(W/m²K)
Partición tabique 10 cm	2,73 U(W/m²K)

Para el cálculo de cargas térmicas se ha utilizado el programa CYPE Instalaciones con las hipótesis expuestas en los anexos, en cuanto a coeficientes de transmisión térmica, ventilación, condiciones climáticas, características de los cerramientos y simultaneidades. El programa desarrolla todos los cálculos espacio por espacio para las hipótesis vistas, imprimiendo únicamente un resumen de los datos correspondientes a las pérdidas por espacio.

El edificio CUMPLE con la reglamentación establecida por el código técnico de la edificación, en su documento básico HE1.

A.1.8. Características ante ruido y vibraciones

Los diferentes cerramientos que componen en el edificio han sido proyectados para cumplir con el adecuado margen las distintas exigencias técnicas que la normativa vigente reglamenta. En la memoria del proyecto se expresan los valores del aislamiento a ruido aéreo de los elementos constructivos verticales, los valores del aislamiento global a ruido aéreo de las fachadas de los distintos locales, y los valores del aislamiento a ruido aéreo y el nivel de ruido de impacto en el espacio subyacente de los elementos constructivos horizontales, que cumplen los requisitos exigidos en los artículos 10º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º y 17º de la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88 « Condiciones Acústicas en los Edificios »

A.5. Relación de las unidades de ocupación

Planta Baja. Cota $\pm 0,00$ m.

1. Acceso.	6.74m ²
2. Recepción.	181.05 m ²
3. Patio.	184.15 m ²
4. Distribuidor zona de instalaciones.	28.21m ²
5. Instalaciones.	18.65 m ²
6. Control de instalaciones.	7.79 m ²
7. Ascensor.	2.30 m ²
8. Sala de Juntas.	30.47 m ²
9. Sala de Congresos.	92.70 m ²
10. Control de instalación PTS.	28.81 m ²
11. Distribuidor Zona aseos.	28.50 m ²
12. Aseos Mujeres.	14.20 m ²
13. Aseos Hombres.	14.73 m ²

Total superficie útil 638.30 m²
Total superficie construida 730.44 m²

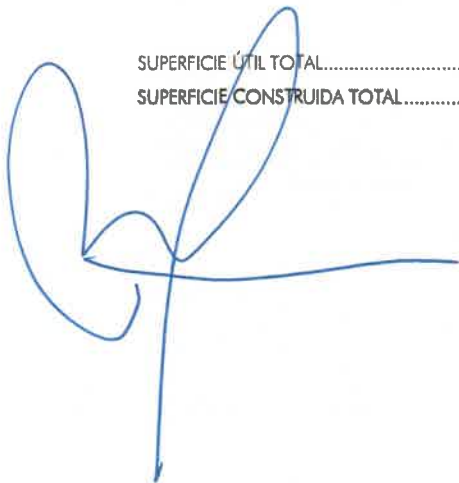
Planta Primera. Cota + 4.00 m.

15. Distribuidor Archivos	28.21 m ²
16. Archivo 1.	16.76m ²
17. Archivo 2.	9.10 m ²
18. Centro de gestión.	153.05 m ²
19. Distribuidor Zona aseos.	28.50 m ²
20. Aseos Mujeres.	13.43 m ²
21. Aseos Hombres.	14.73 m ²
22. Administración	130.50 m ²
23. Despacho de Gerencia.	17.47 m ²
24. Despacho de Gerencia.	18.58 m ²
25. Sala de Reuniones.	17.47 m ²

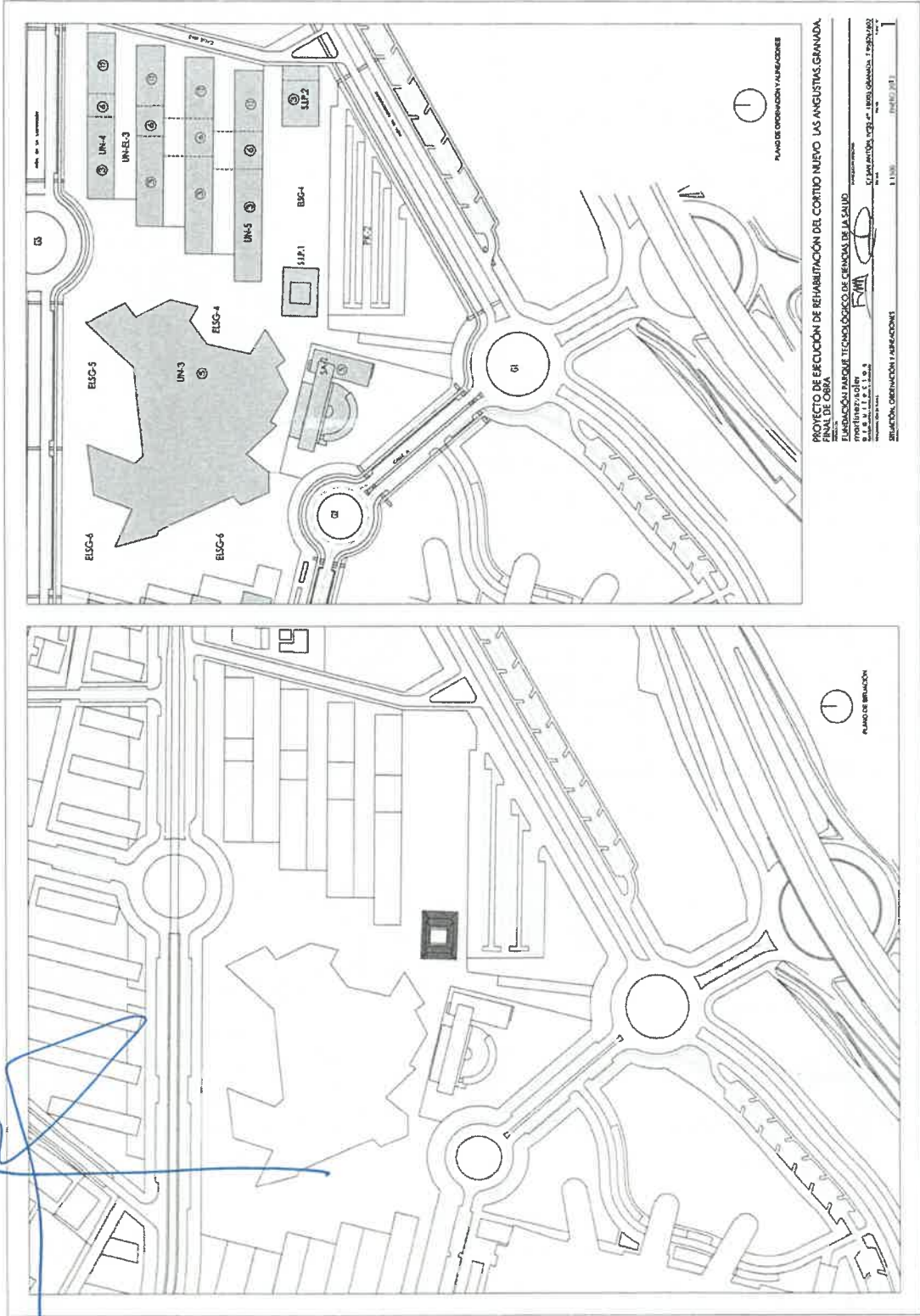
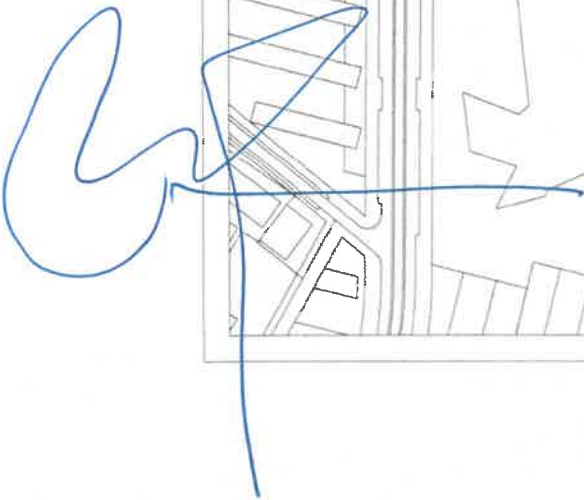
Total superficie útil 447.25 m²
Total superficie construida 546.31 m²

SUPERFICIE ÚTIL TOTAL..... 1085.55 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL..... 1276.75 m²

Ava Agudo



Ana Aranda

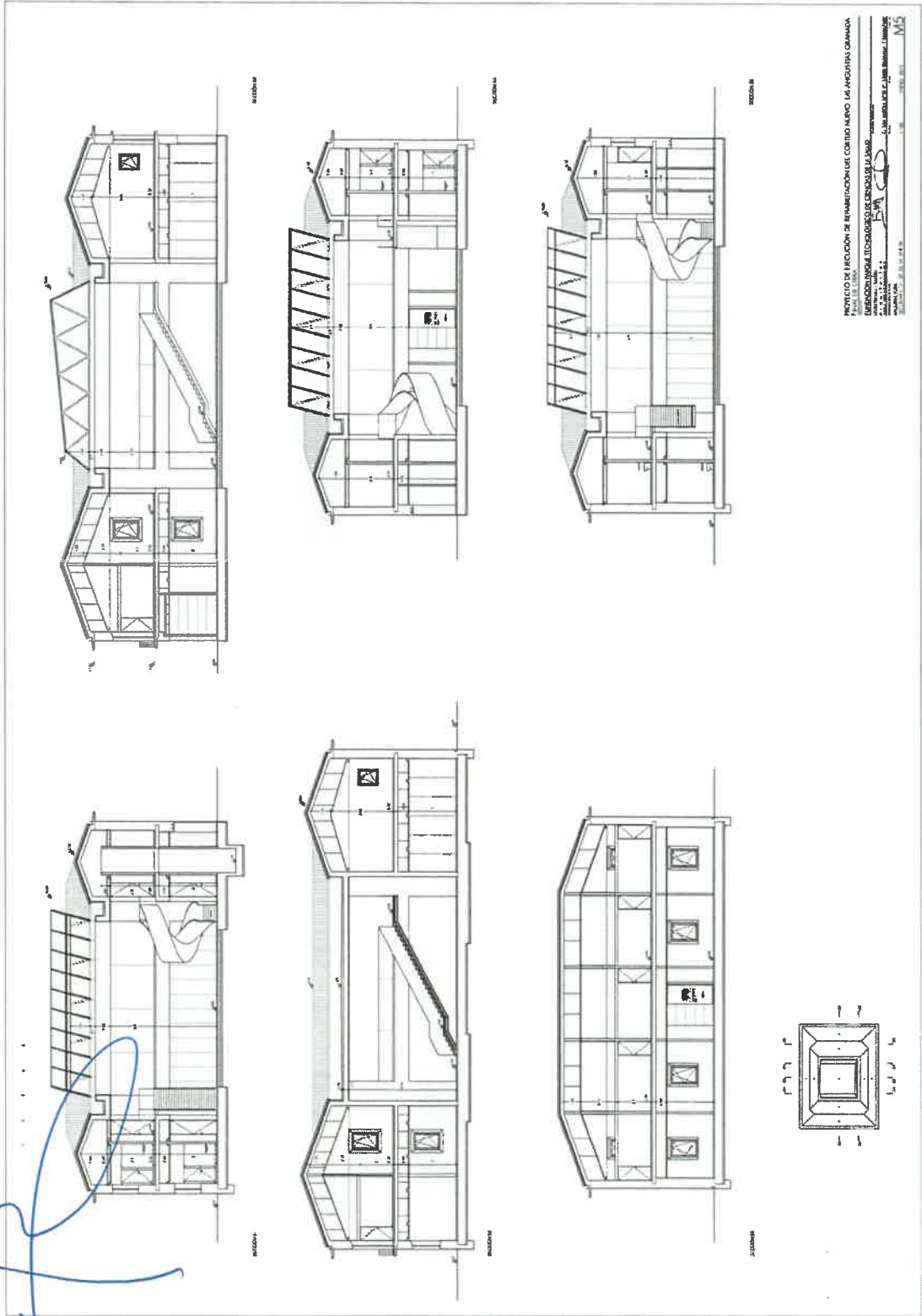
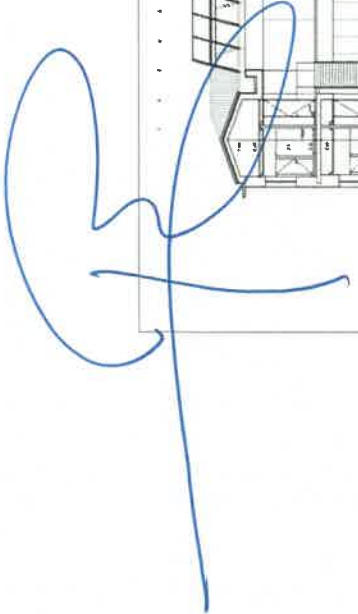


PROYECTO DE REHABILITACIÓN DEL CONTORNO NUEVO LAS ANGLUSTAS GRANADA.
 FINAL DE OBRA
 FUNDACIÓN PARQUE TECNOLÓGICO DE CIENCIAS DE LA SALUD
 PROYECTIVAS S.L.
 S.I.R. S.L.P.S. S.A.
 CALLE PARQUE S/N, 18013 GRANADA, ESPAÑA
 DIRECCIÓN, COORDINACIÓN Y ALBERCAZONES

PLANO DE BRILLO

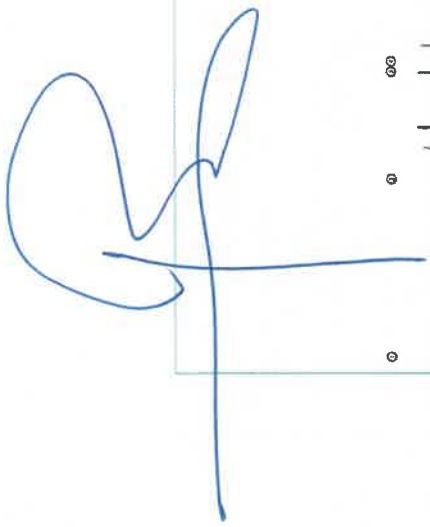
PLANO DE ORDENACIÓN Y ALBERCAZONES

Ava Andy



PROYECTO DE MODIFICACION DE REMANENTACION DEL CENTRO NUMERO 104 INDUSTRIAL GUANAJUATO
 PARA EL LUGAR 104
 EN EL MUNICIPIO DE GUANAJUATO DEL ESTADO DE GUANAJUATO
 EN EL CANTONAMIENTO DE LOS RIOS DE LA SIERRA
 PARA EL AÑO 2012
 ELABORADO POR: AVA ANDY
 DISEÑADO POR: AVA ANDY
 REVISADO POR: AVA ANDY
 APROBADO POR: AVA ANDY
 ESCALA: 1:50
 FECHA: 01/08/12
 M2

Ava Aranda





ESPACIOS DE OFICINAS OCUPADOS POR FUNDACION:



Ava Aguado

A large, stylized handwritten signature in blue ink, appearing to be the initials "AG".

ESPACIOS OCUPADOS POR CONSORCIO:



Ava Asquero

A large blue handwritten signature or mark, possibly a stylized 'A' or 'R'.



ZONAS COMUNES:

PATIO CENTRAL



Ana Ardy
2

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

SALÓN DE ACTOS



SALA DE REUNIONES



Ava Asadi
2

A large, stylized blue handwritten signature or mark that spans across the bottom left and center of the page.



OFFICE



BAÑOS

Ana Alinda
in

A large, stylized handwritten signature in blue ink, located at the bottom left of the page.



Ana Aguiar



Plano Almacén nº 02 Sótano -1 -Centro de Empresas-



Ana Agudo

A large, stylized blue handwritten signature or mark, possibly reading 'Ana Agudo', is written over the bottom left portion of the floor plan.

ANEXO II

DOCUMENTO EXPLICATIVO SOBRE EL MODELO DE FACTURACIÓN DE GASTOS / SUMINISTROS USUARIOS

INTRODUCCIÓN

La Fundación Pública Andaluza PTS actualmente gestiona varios edificios dentro del PTS, repercutiendo determinados gastos completamente imprescindibles a la hora del buen funcionamiento de los mismos a los usuarios arrendatarios de los edificios, realizándolo por medio de una metodología clara.

Dichos gastos son los relacionados con los gastos de mantenimiento de los edificios y los suministros disponibles (tanto los propios como los de zzcc).

La metodología que se estableció y que actualmente está en vigor se basa en la repercusión del gasto al usuario una vez facturado dicho gasto a la Fundación Pública Andaluza PTS por parte de los proveedores que prestan el servicio. Es decir, hasta que un gasto no es facturado por el proveedor del servicio y validado por la Fundación Pública Andaluza PTS **NO ES REPERCUTIDO AL USUARIO**.

Por lo tanto, la fluctuación en la presentación y entrada de las facturas por parte del/los proveedores puede/n provocar que, al ser repercutida al usuario se haga con cierto decalaje en el tiempo y que provoque variación en los importes facturados en dichos gastos a los usuarios mes a mes.

Un ejemplo claro de la fluctuación en la presentación de facturación es el del proveedor de electricidad, ENDESA, que, desde el mes de noviembre de 2019, no había emitido facturas de consumo, emitiendo recientemente varias de forma simultánea.

Otro ejemplo, la empresa que presta el servicio de seguridad no había facturado sus servicios durante el mes de febrero, presentando simultáneamente las facturas de febrero y marzo. Por ello, al usuario en la factura de gastos de febrero no se le repercutió el servicio viendo de esta forma reducido el importe. No obstante, en el mes siguiente se le repercuten dos facturas.

No solo se produce variación en los importes a facturar por dicho retraso en la presentación de las facturas, sino también por la temporalidad de algunos de los servicios, ejemplo, hay servicios que se facturan de forma trimestral / semestral.

USUARIOS

En referencia a lo indicado, los usuarios han manifestado apreciaciones y aclaraciones sobre los costes facturados en dichos gastos durante los últimos meses.

Desde la Fundación Pública Andaluza PTS ante consultas relacionadas con ello, se le ha remitido la debida explicación, basándose en lo expuesto anteriormente.

A pesar de ello, la Fundación Pública Andaluza PTS entiende que a nivel presupuestario y de planificación de los gastos por parte de/los usuarios es necesario establecer un importe fijo en la parte de dichos gastos, pudiendo de esta forma hacer un presupuesto más ajustado.



NUEVA METODOLOGÍA

Con toda esta información y con el histórico de años anteriores, tanto en la parte de gastos comunes como de suministros, la Fundación Pública Andaluza PTS ha estimado unos importes fijos por espacio arrendado.

Así pues, desde el mes de JULIO de 2020 se procedió a la facturación en dichos conceptos de una forma estimada, recibiendo el usuario dos facturas mensualmente de la misma manera que hasta ahora:

- Factura de RENTA del mes en curso – Primeros días del mes.
- Factura de GASTOS COMUNES y SUMINISTROS – A finales del mes

La diferencia fundamental de esta nueva forma de operar consiste en que la cuantía de esta segunda factura se realizará de manera estimada, con los siguientes criterios:

GASTOS COMUNES. La cuantía principal de estos gastos es fija pues se corresponde a contratos vigentes con proveedores de servicio. Existe una pequeña variabilidad por aspectos como horas extra de servicio de vigilancia, por ejemplo. Se realizará una estimación en base al histórico y a los contratos vigentes.

SUMINISTROS (AGUA, ELECTRICIDAD Y GAS¹). Se realiza una estimación en dichos consumos en base al histórico de los mismos en (2019).

IMPORTANTE: Cada seis meses se realizará una regularización en dichos conceptos según los gastos comunes y suministros reales:

- PERIODO ENERO-JUNIO. Factura de regularización (se emitirá durante el mes de julio).
- PERIODO JULIO-DICIEMBRE. Factura de regularización (se emitirá durante el mes de enero).

En el caso improbable de que hubiese una regularización de cuantía importante, se acordará la compensación, en uno u otro sentido, en un período de 6 meses.

¹ TAN SOLO EL IDARMILLA, dispone de dicho suministro

Ana Tsch
2

Guía de reparto energético y gastos comunes

Edificio I+D Armilla, Centro de Empresas y Sede de Fundación Pública Andaluza PTS

INTRODUCCIÓN

El Parque Tecnológico de la Salud, Fundación Pública Andaluza gestiona en la actualidad diversas instalaciones y edificios de este Parque.

Entre ellos los edificios son puestos al servicio de empresas, personas físicas o instituciones con un alto carácter tecnológico e innovador. Como contraprestación el PTS recibe unas cantidades en conceptos de arrendamiento y gastos de comunidad.

GASTOS IMPUTABLES

2.1. RENTA

Se cobra una cantidad por tipo de espacio arrendado:

Plazas de garaje: Renta fija. Sin costes adicionales

Oficinas, almacenes o archivos: Renta por m² útiles + Electricidad, gas, agua (costes variables) + gastos comunes (costes de comunidad o mantenimiento)

Salas de conferencias o formación: Por tiempo de uso

CÁLCULO DE GASTOS

3.1. GASTOS PORMENORIZADOS

ELECTRICIDAD

Energía (kWh)

Es la energía contabilizada en el módulo + la energía correspondiente a las zonas comunes y climatización.

Potencia (kW)

Es la potencia correspondiente tanto a módulos arrendados como de zonas comunes en relación a la potencia contratada. Es un término fijo que se paga a la compañía por disponibilidad.



Ana Arred



AGUA Y GAS

Es el agua y gas contabilizado en el módulo (de tener contador) + el agua y gas correspondiente a las zonas comunes.

COMUNIDAD

Son todos los gastos que se repartirán entre todos los arrendatarios, asumiendo el PTS los correspondientes a sus espacios y los nos arrendados. Éstos incluyen: mantenimiento de instalaciones, recepción, seguridad, telecomunicaciones,

3.2 DEFINICIÓN DE ESPACIOS

EAU: Espacio Arrendable en Uso

EA0: Espacio Arrendable Sin Uso

ZC: Zonas Comunes

Las zonas comunes están formadas por pasillos, escaleras, estancias de espera, salitas, recibidores, ..., que son puestas en uso y por lo tanto se incluyen en los gastos del edificio.

EAU	EAU	EA0	EA0	EAU
ZC				
EAU	EA0	EA0	EAU	EAU

3.3. INDICADORES BÁSICOS DE REPARTO

Con la intención de mejorar y buscar una mayor transparencia a la hora de facturar los consumos, se han definido una serie de indicadores que han sido fruto de un estudio científico-técnico exhaustivo del edificio.

A continuación, explicaremos cada uno de ellos.

3.3.1. ELECTRICIDAD

De la simulación energética del edificio se han obtenido las demandas energéticas en climatización, agua caliente sanitaria e iluminación.

De esta forma podremos estimar el consumo para que cada espacio pague por lo que realmente demande.

Por ejemplo, podemos quitar del reparto la iluminación de los garajes que corre a cargo del PTS.

Ana Horta

Una oficina tiene gasto de clima, iluminación, ACS y otros.

Un almacén o trastero, sólo de iluminación.

Algunas zonas comunes, clima e iluminación y otras sólo iluminación.

La potencia contratada se reparte entre los usuarios en función del consumo energético del mismo. Al no tener maxímetro por zona, en lugar de repartir por igual, lo hacemos de esta forma y así el más eficiente energéticamente pagará menos por concepto de potencia.

3.3.2. RESTO DE GASTOS



Se hace un reparto que a grandes rasgos dependerá de dos indicadores que se aplicarán en función del uso, ocupación del edificio y concepto.

Se tendrán en cuenta para su cálculo las superficies útiles de sólo las plantas del edificio en uso.

I_{REN} : Indicador que relaciona la superficie útil del espacio arrendado en función del total de espacios arrendados.



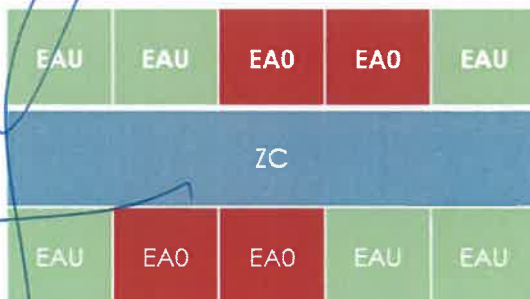
I_{MOD} : Indicador que relaciona la superficie útil del espacio arrendado en función del total de espacios arrendables.

3.3.3. INDICADORES BÁSICOS

Supongamos que tenemos el edificio con una sola planta en uso y que todos los espacios son de igual superficie.

$$I_{REN} = 1/6 \times 100 = 16,67 \%$$

$$I_{MOD} = 1/10 \times 100 = 10,00 \%$$



Si pretendemos repartir la energía en kWh consumida en la factura del edificio aplicaremos I_{REN} , pues se trata de un consumo directamente relacionado con los espacios arrendados y los no arrendados no consumen energía.



Si pretendemos repartir los gastos de recepción del edificio, aplicaremos I_{MOD} , pues el servicio le cuesta igual al edificio con un espacio arrendado que con los 10 espacios del ejemplo. En este caso el 60% lo pagarían los arrendatarios y el 40% restante el PTS.

Al final de este proceso obtenemos nuestra nueva factura de reparto tanto de renta como de energía, agua, gas y gastos de comunidad.

FACTURA DE REPARTO

A continuación, explicamos cada una de las partes de la factura.

Identificación de factura incluidos los números de pedido en el caso de ser necesario. El periodo al que hace referencia.

- Identificación fiscal de la empresa.
- Espacios arrendados y renta del mes siguiente.
- Energía consumida en el módulo (si tiene contador).
- Energía consumida en climatización, tanto del módulo como de zonas y de iluminación de zonas comunes.
- Agua consumida y gas en su caso.

Ana Alarcón



FACTURA

Año facturado: 2018
Periodo: Junio
Número de factura: CEPTS18-1001
Número de pedido (Renta): 0
Número de pedido (Comunidad): 0
Fecha de factura: 05/06/2018

SUMINISTRO

Empresa: EMPRESA 1
CIF: B0000001
Dirección: C/ Manole, 6, Granada, 18018, Granada

ARRENDAMIENTO (JUNIO)

Centro: Centro de Empresas PTS REF. CATASTRAL: 6917101VG4161F0001ZQ
Espacio arrendado: A51001

Total Renta (Junio) antes de impuestos: 1.000,00 €

- Otros gastos contratados, en el caso de que los tenga o se tenga que hacer alguna regularización.
- Gastos comunes, definido con anterioridad.
- Base imponible e IVA con el total de factura.

En indicadores, el consumo de energía hace referencia al % imputado directamente al arrendatario para cada uno de los conceptos.

Los otros indicadores indican del total de comunidad del edificio qué % va a cada concepto.

Facturación acumulada es el historial de facturación del mes en curso. Se trata del total de ingresos incluidos renta, agua, electricidad, gas y comunidad.

DESGLOSE DE CONSUMOS PROPIOS Y GASTOS COMUNES (MAYO)

Energía consumida en módulo:	40,00 €
Energía consumida en climatización, iluminación y zonas comunes:	51,00 €
Potencia consumida:	99,00 €
Total Energía antes de impuestos:	190,00 €
Total Agua Consumida antes de impuestos:	20,00 €
Otros servicios contratados	10,00 €
Total Otros Gastos antes de impuestos:	10,00 €
Total Gastos Comunes antes de impuestos:	320,00 €
Base imponible:	1.540,00 €
IVA (21%):	323,40 €
TOTAL FACTURA:	1.863,40 €

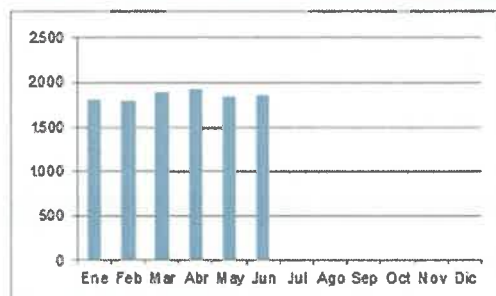
HISTORIAL DE GASTO MENSUAL E INDICADORES DEL EDIFICIO

CONSUMO DE ENERGIA

Espacios arrendados y otros:	42,1%
Climatización espacio-zonas comunes:	37,9%
Iluminación de zonas comunes:	19,9%

GASTOS DE COMUNIDAD - EDIFICIO

Climatización:	5,9%	Telecomunicación:	9,7%
Electricidad:	29,6%	Recepción:	25,6%
Seguridad:	6,9%	Otros:	22,2%





BASE DE FACTURA COMO EJEMPLO

Los indicadores de CONSUMO DE ENERGÍA hacen referencia al reparto del coste energético del edificio y el espacio arrendado para los conceptos indicados. Si se quiere saber la cantidad de electricidad facturada por cada concepto se puede aplicar cada uno al concepto de Total Energía antes de impuestos. Los indicadores de GASTOS DE COMUNIDAD - EDIFICIO, hacen referencia al reparto del coste de mantenimiento. Para saber cuál es el coste de cada uno se puede aplicar cada indicador al concepto Total Gastos Comunes antes de impuestos. Por ejemplo: El gasto en climatización facturado este mes es: 72,08€ y el gasto de mantenimiento de climatización es: 18,95€.

Ana Ronda

