

EXPEDIENTE: OPA2021.CE.PTS


PLIEGO DE CONDICIONES QUE HAN DE REGIR EN EL PROCEDIMIENTO DE OFERTA CONTINUADA DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS EN EL CENTRO DE EMPRESAS DEL PARQUE TECNOLÓGICO DE LA SALUD, TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA, “IDEA”

ÓRGANO CONTRATANTE: AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA

INFORMACIÓN:

www.agenciaidea.es

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/52



PLIEGO DE CONDICIONES QUE HAN DE REGIR EN EL PROCEDIMIENTO DE OFERTA CONTINUADA DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS EN EL CENTRO DE EMPRESAS DEL PARQUE TECNOLÓGICO DE LA SALUD, TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA, IDEA.

ÍNDICE

PRIMERA.- OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.

SEGUNDA.- PRECIO DEL CONTRATO Y CRITERIOS DE SELECCIÓN.

TERCERA.- REQUISITOS PARA CONCURRIR.

CUARTA.- PROPOSICIONES.

QUINTA.- LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN.

SEXTA.- PROCEDIMIENTO DE ADMISIÓN Y ADJUDICACIÓN DE ARRENDATARIOS.

SÉPTIMA.- PERFECCIÓN DEL CONTRATO, FIRMA Y CONSECUENCIAS DE SU INCUMPLIMIENTO.

OCTAVA.- RÉGIMEN JURÍDICO.

NOVENA.- ESPACIOS DE USO DE CORTA DURACIÓN.

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo I. Descripción de los espacios a arrendar, usos permitidos, superficies y precios.

Anexo II. Criterios de admisión para la ubicación en el CENTRO DE EMPRESAS PTS.

Anexo III.- Modelo de solicitud.

Anexo III-A.- Modelo de solicitud de arrendamiento.

Anexo IV. Documentación a aportar con carácter previo a la firma del contrato.

Anexo V. Modelos de contratos de arrendamiento de espacios:

Anexo V.I.- Modelo de contrato de Módulos de oficina/Laboratorios/Almacenes y plazas de aparcamiento.


Anexo V.II.- Modelo de contrato de Plazas de aparcamiento.

Anexo VI. Ficha identificativa de los espacios.

Anexo VII. Planos de los espacios.

Anexo VIII. Autorización, como medio de notificación preferente, de la notificación electrónica.

Anexo IX. Certificado Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil.

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/52	

PRIMERO.- OBJETO DEL PROCEDIMIENTO

Es objeto del presente procedimiento establecer las bases por las cuales la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía (en adelante, "IDEA"), procederá a arrendar espacios del Centro de Empresas del Parque Tecnológico de la Salud, ubicado en la Avda. del Conocimiento nº 41 de Granada, dando cumplimiento a los principios de publicidad y concurrencia contenidos en la legislación patrimonial aplicable.

Esta licitación habrá de ser publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de conformidad con el Reglamento de la Ley de Patrimonio de Andalucía.

Dado que la oferta es continuada, el presente pliego se publicará en la web de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía con la relación de los espacios por los que se puede ofertar en cada momento, sus usos permitidos y sus superficies. Dicha información se mantendrá debidamente actualizada.

SEGUNDA.- PRECIO DEL CONTRATO Y CRITERIOS DE SELECCIÓN.

El contrato se adjudicará por los criterios establecidos en la cláusula SEXTA de este pliego, en un procedimiento abierto de forma continuada con una periodicidad quincenal (período de 1 a 15 y de 16 a último día natural del mes en curso) de aquellas proposiciones que obtengan informe favorable de cumplimiento de los requisitos de admisión en el Centro, que se adjuntan como **Anexo II**, y que oferten el precio que se contiene en el **Anexo I**.

Toda modificación del precio que viniera rigiendo para el arrendamiento, requerirá previa Resolución del Órgano de Contratación en la que queden determinados las nuevas cuantías y los fundamentos de su variación. Estas modificaciones se producirán como máximo una vez al año y no entrarán en vigor hasta el día siguiente a su efectiva publicación. Estas variaciones se publicarán en la página web del órgano de contratación, www.agenciaidea.es

DERECHOS DEL ARRENDATARIO

Este contrato de arrendamiento dará derecho al arrendatario a:


- 1.- Usar el espacio arrendado, de acuerdo con las normas establecidas al efecto.
- 2.- Utilizar las zonas comunes del Centro de Empresas PTS y demás elementos e instalaciones, de acuerdo con las normas establecidas.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Sin perjuicio de otras obligaciones recogidas en este contrato el arrendatario se obliga a:

- A) Destinar los espacios arrendados al uso que haya sido indicado en la descripción del proyecto a desarrollar del Anexo III del pliego de condiciones al concurrir a la oferta continuada de arrendamiento, copia del cual se adjunta al presente formando parte integrante del contrato, no

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/52




pudiendo ser utilizado para el desarrollo de actividades distintas o de aquellas otras que no estén expresamente autorizadas, por escrito, por el arrendador.

- B) Respetar las normas de higiene y preventivas que el arrendador pueda establecer. En particular, se obliga el arrendatario a no introducir ni depositar en los espacios arrendados materiales nocivos, insalubres o peligrosos o cualquier otro que, por su naturaleza o manipulación, puedan producir molestias o malos olores, salvo que se posea autorización administrativa para desarrollar la actividad en los espacios con todas las garantías de seguridad.
- C) No realizar en los espacios arrendados, sin autorización previa, expresa y por escrito, del arrendador, ninguna clase de obras de reparación, conservación o mejora. Sin perjuicio del derecho de resolución del contrato que asiste al arrendador en caso de incumplimiento de esta obligación, el arrendatario deberá demoler las obras realizadas sin autorización, restituyendo los espacios arrendados al mismo estado en que lo recibió o, en su defecto, para el caso de que el arrendatario se negara a hacerla, si la demolición la efectuara el propio arrendador, sufragará su coste con la consiguiente restitución al arrendador. En todo caso, al término del contrato, el arrendatario entregará los espacios arrendados diáfanos, limpios y pintados (paredes y techos).
- D) En el caso de obras autorizadas en el espacio arrendado, éstas quedarán en poder del arrendador a su criterio, sin que el arrendatario tenga derecho a percibir cantidad alguna por ningún concepto como consecuencia de la ejecución de las citadas obras, sean del tipo que fueren.
- E) Conservar en perfecto estado de funcionamiento y seguridad tanto los espacios arrendados como su equipamiento e instalaciones fijas de electricidad, climatización, red de datos y telefonía.
- F) Renunciar expresamente al derecho de adquisición preferente regulado en el artículo 31 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos en relación con el 25 del mismo cuerpo legal. Asimismo la parte arrendataria renuncia expresamente a lo establecido por el artículo 34 de la LAU, por lo que la extinción del contrato por el transcurso del término convenido no dará derecho al arrendatario a indemnización alguna a cargo del arrendador.

INCUMPLIMIENTOS

El impago imputable al arrendatario de dos mensualidades de renta, aunque no sean consecutivas, será considerado causa de resolución del contrato, por lo que facultará a la Agencia, como arrendadora, a interponer el oportuno procedimiento judicial por falta de pago.

De forma expresa se pacta que los gastos que ocasione el impago de cualquiera de los recibos que por renta sean librados por el arrendador, serán de cuenta y a cargo del arrendatario, teniendo dichos gastos la consideración de cantidades asimiladas a la renta, por lo que la posible enervación de la acción de desahucio no se producirá si no se consignasen las cantidades correspondientes y los intereses de las mismas, a cuyo pago vendrá obligado el arrendatario al tipo anual del interés legal del dinero incrementado en dos puntos porcentuales, computado desde el momento en que debieran haberse abonado los importes debidos hasta su total pago.

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/52	

El impago de las rentas y cantidades asimiladas a su vencimiento, y con independencia de ser causa legal de desahucio, dará derecho al arrendador a exigir una suma equivalente al doble de la renta mensual por cada mes de retraso en el pago, en concepto de cláusula penal que expresamente se pacta.

De igual forma, se pacta expresamente que al finalizar el año natural, la renta anual será modificada mediante la aplicación a dicha renta del porcentaje del Índice de Garantía de Competitividad (IGC) que publique el Instituto Nacional de Estadística u organismo similar que pudiera sustituirlo, según Ley 2/2015, de 30 de marzo de desindexación de la economía española (BOE 31/03/2015), siempre que el IGC sea positivo. Dicha aplicación se hará igualmente en los períodos anuales sucesivos de vigencia del contrato y posibles prórrogas. A los anteriores efectos, se establece que tendrá plena eficacia la notificación de la actualización de la renta efectuada por el arrendador en la factura de la mensualidad del mes en el que se publique el IGC correspondiente al mes de diciembre del año anterior. En ningún caso el retraso por parte del arrendador al efectuar las procedentes actualizaciones supondrá renuncia o pérdida del derecho a practicarlas.

La cuota energética estará asimilada a la renta, es decir, su incumplimiento será causa de resolución del contrato y de la posible interposición de procedimiento judicial para desahucio de los espacios.

La suspensión transitoria de cualquier servicio o de la actividad en el espacio arrendado originada por la ejecución de trabajos de reparación, mantenimiento, revisión, etc., será comunicada previamente al arrendatario, quien no podrá oponerse a la realización de la misma, y no dará derecho a reclamación alguna o indemnización por parte del arrendatario por dicho concepto.

TERCERA.- REQUISITOS PARA CONCURRIR

A. CONDICIONES OBJETIVAS.


Están facultadas para contratar las personas físicas o jurídicas, españolas y extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y acrediten su solvencia económica y financiera y que no se hallen incursas en los supuestos de prohibiciones para contratar que se recogen en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público o precepto que lo sustituya, así como no formar parte de los órganos de gobierno o administración persona alguna a las 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, modificada por Ley 8/2016, de 12 de diciembre.

Respecto a la solvencia económica mínima se estará a lo exigido al respecto en los **Anexos II y IV**.

B. CONDICIONES SUBJETIVAS.

- a) Solo podrán presentarse ofertas de arrendamiento, no admitiéndose ofertas distintas sobre los mismos espacios.
- b) Un mismo solicitante podrá presentar ofertas para más de un espacio.

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/52



- c) Solo se presentarán ofertas de arrendamiento para destinar el bien arrendado a los usos asignados a cada bien, reseñados en la información que sobre los mismos se proporciona en el anexo I y en la página web.

CUARTA.- PROPOSICIONES.

Los licitadores presentarán su solicitud de arrendamiento en el modelo normalizado que se adjunta como **Anexo III-A**, en el cual se incluye declaración responsable de cumplimiento de condiciones objetivas y subjetivas descritas en el apartado tercero, así como compromiso de aportar, en caso de que su solicitud sea aceptada, la documentación acreditativa de la personalidad del arrendatario y de su solvencia económica que se detalla en el **Anexo IV** en el plazo previsto en la estipulación sexta siguiente.

De manera opcional, los licitadores podrán autorizar a la Agencia IDEA que utilice como medio de notificación preferente, la notificación electrónica, presentando junto con la solicitud el modelo de autorización que se adjunta como **Anexo VIII**.

QUINTA.- LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN

Las personas físicas o jurídicas que deseen formular ofertas de arrendamiento podrán presentar sus proposiciones dentro del plazo quincenal que se establezca en el perfil del contratante, a través del SIREC - PORTAL DE LICITACIÓN ELECTRÓNICA de la Junta de Andalucía <https://sirecftdpriexp.chap.junta-andalucia.es/licitacion-electronica/index.action>

En la comunicación deberá consignarse la identidad del licitador, representante, domicilio a efectos de notificaciones, teléfono, fax y correo electrónico a efectos de notificaciones. Deberá incluirse también el título consignado como Referencia del Expediente.


El sobre único a presentar deberá contener el Anexo I de este pliego.

No se aceptarán proposiciones presentadas que tengan entrada fuera de la fecha y hora fijada en el Perfil del Contratante.

Dado que la oferta es continuada, el plazo de presentación estará permanentemente abierto. La relación de espacios disponibles quincenalmente figurará publicada y actualizada en la web www.agenciaidea.es.

SEXTA.- PROCEDIMIENTO DE ADMISIÓN Y ADJUDICACIÓN DE ARRENDATARIOS.

A. Mesa de Contratación De conformidad con lo establecido en el artículo 13.2 u) de los Estatutos de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía aprobados por Decreto 26/2007, de 6 de febrero (B.O.J.A. núm. 37, de 20 de febrero de 2007), el Director General como órgano que ejerce las prerrogativas en materia patrimonial de la Agencia dictará Resolución por el que se nombrará a los miembros de la mesa de contratación, así como los suplentes.

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/52	

B. Criterios de adjudicación.

Las propuestas se resolverán entre las recibidas por quincenas naturales (período de 1 a 15 y de 16 a último día natural del mes en curso).

La adjudicación se regirá por los siguientes criterios:

1. Oferta económica (60 puntos).

$$Pe(i) = (P(i)/Pm) \times 60$$

Siendo:

Pe(i) = Puntuación por el precio de la oferta “i”.

P(i) = Precio de la oferta en cuestión, IVA excluido

Pm = Precio de la oferta más alta, IVA excluido.

El precio mínimo a ofertar será el indicado en el anexo I del presente pliego.

2. Plazo de arrendamiento (20 puntos).

$$Pe(i) = (P(i)/Pm) \times 20$$

Siendo:

Pe(i) = Puntuación por el plazo de la oferta “i”.

P(i) = Plazo en años de la oferta en cuestión.

Pm = Plazo en años de la oferta más alta.

El plazo mínimo y máximo a ofertar será el indicado en el anexo I del presente pliego.

3. Superficie total de arrendamiento solicitada (20 puntos).

$$Pe(i) = (S(i)/Sm) \times 20$$


Siendo:

Pe(i) = Puntuación por la superficie total solicitada en la oferta “i”.

S(i) = Superficie total solicitada de la oferta en cuestión.

Sm = Superficie total solicitada de la oferta más alta.

En el caso de empate en los puntos obtenidos, se regirá por lo establecido en el artículo 147 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, para la cual la mesa de contratación requerirá a los licitadores que hayan empatado la documentación necesaria.

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	7/52	

C. Procedimiento de adjudicación.

Terminado el plazo de recepción de proposiciones, se constituirá en plazo de 5 días hábiles, la Mesa de contratación, para la apertura del sobre único. La mesa de contratación valorará el cumplimiento de los requisitos de instalación en el Centro de Empresas PTS conforme a la información proporcionada en la propuesta de admisión presentada, así como el cumplimiento de los precios y plazos establecidos para el arrendamiento en el Centro.

Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, no alcanzase el tipo de licitación mínimo, variara sustancialmente el modelo establecido, o comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la haga inviable, será desechada por la Mesa, en resolución motivada. Por el contrario, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo, con tal que lo uno o la otra no alteren su sentido, no será causa bastante para el rechazo de la proposición.

La Mesa acordará la adjudicación provisional para cada espacio a favor del mejor oferente y elevará el expediente al Órgano de contratación competente para que adopte el acuerdo de adjudicación definitiva, que será impugnable ante la jurisdicción contencioso-administrativa, previo agotamiento de los recursos procedentes en vía administrativa.


El Órgano de Contratación de IDEA, tanto para la adjudicación de los contratos de arrendamiento como para la formalización de los mismos, es la Dirección General, de conformidad con lo establecido en el artículo 13.2 f) del Decreto 26/2007 de 6 de febrero, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía. Los Estatutos de la Agencia IDEA, establecen unos límites cuantitativos que determinan el régimen de competencia para la aprobación de operaciones. La cuantía a asignar a una operación de arrendamiento a estos efectos viene dada por la suma de las rentas del período comprometido más las posibles prórrogas. Por lo tanto, la aprobación de la operación se determinará en cada momento en función de la cuantía de esta.

La resolución por la que se acuerde la adjudicación de arrendamiento será notificada al solicitante otorgándole un plazo máximo de diez días para aportar la documentación requerida en el **Anexo IV**. La falta de aportación de cualquiera de los documentos que se establecen en el referido Anexo se considerará renuncia al derecho reconocido por la resolución de adjudicación. El contrato será formalizado en el plazo máximo establecido en la cláusula SÉPTIMA.

Los contratos a suscribir serán los que figuran como modelo en el **Anexo V**.

SÉPTIMA.- PERFECCIÓN DEL CONTRATO, FIRMA Y CONSECUENCIAS DE SU INCUMPLIMIENTO.

Recibida la documentación señalada en el **Anexo IV** en tiempo y forma quedará perfeccionado el contrato en el momento de la formalización. Si el adjudicatario, por la razón que fuere, no concurriese

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	8/52	

a la firma del contrato, en el plazo de un mes desde la recepción de la documentación señalada en el **Anexo IV**, se entenderá que renuncia a su derecho de arrendamiento y perderá la fianza, reteniéndola la Agencia IDEA en concepto de indemnización de daños y perjuicios.

OCTAVA.- RÉGIMEN JURÍDICO.

El contrato a que se refiere el presente Pliego es de carácter privado y está expresamente excluido de la ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, rigiéndose por lo establecido en la Ley 4/1986 de 5 de Mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma Andaluza en lo que le resulte de aplicación y por la Ley 3/1987 de creación del Instituto de Fomento de Andalucía, y resto de legislación patrimonial que resulte aplicable.


En su consecuencia, y a tenor de lo establecido en el artículo 66 de la citada Ley 4/1986, el presente contrato quedará sometido a las reglas generales de Derecho privado, salvo los actos preparatorios de competencia o adjudicación, que por su condición de separables, quedarán sometidos a las reglas de Derecho público y en especial a los principios de publicidad y concurrencia, siendo competente para conocer de los mismos la jurisdicción contencioso-administrativa.

Por ello, el acuerdo del órgano de contratación adjudicando el contrato, pone fin a la vía administrativa, pudiendo ser recurrido potestativamente en reposición ante el mismo órgano que lo dictó o ser impugnado directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Cuantas cuestiones y controversias se susciten en relación a los efectos y extinción del contrato, serán resueltas por los Juzgados y Tribunales de la jurisdicción civil, sometiéndose las partes expresamente al fuero correspondiente a la ciudad de Sevilla.

El presente Pliego y demás documentos anexos revestirán carácter contractual. En caso de discordancia entre este Pliego y cualesquiera otros documentos contractuales, prevalecerá el Pliego como regulador de los derechos y obligaciones de los licitadores y del adjudicatario.

El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos, de los documentos anejos que forman parte del mismo o de las condiciones o normas de toda índole que puedan tener aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al licitador y al adjudicatario de su cumplimiento.

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	9/52	

ANEXO I

CENTRO DE EMPRESAS DEL PARQUE TECNOLÓGICO DE LA SALUD

DESCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS A ARRENDAR, USOS PERMITIDOS, SUPERFICIES Y PRECIOS

Los siguientes espacios, objeto de oferta de arrendamiento se localizan en la Avda. del Conocimiento nº 41 de Granada.

La relación de los espacios objeto de la presente oferta pública y sus condiciones y usos será accesible a través de la web <http://www.agenciaidea.es>, donde se mantendrá actualizada la relación de espacios disponibles en cada momento.

Todos los espacios se arriendan como cuerpo cierto.


1.- OFICINAS, LABORATORIO Y LOCALES

Precios:

El precio del arrendamiento se refleja en la tabla siguiente, sin detrimento de que puede reducirse en función de la dimensión que se arriende y conforme al escalado que también figura en dicha tabla:

	MODULOS	SUP. UTIL	PRECIO €/M2 MES	PRECIO €/MES
PLANTA BAJA - OFICINAS	A.010	54,11	11,00	595,21
	A.011	57,19	11,00	629,09
PLANTA BAJA - LOCALES	A.013	62,11	16,00	993,76
	A.014	39,73	16,00	635,68
	B.002	70,93	16,00	1.134,88
	B.003	44,88	16,00	718,08

PLANTA PRIMERA - OFICINAS	A.111	84,26	11,00	926,86
	A.112	52,83	11,00	581,13
	A.117	81,11	11,00	892,21
PLANTA SEGUNDA - OFICINAS	B.201	47,03	11,00	517,33
	B.202	44,15	11,00	485,65
	B.207	71,93	11,00	791,23
	B.208	43,80	11,00	481,80
	B.209	44,52	11,00	489,72
	A.211	84,39	11,00	928,29
	A.212	52,89	11,00	581,79
	A.215	84,03	11,00	924,33
	A.217	88,23	11,00	970,53
A.218	89,15	11,00	980,65	

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	10/52	


	Nº	MODULOS	SUP. UTIL	PRECIO €/M2 MES	PRECIO €/MES
PLANTA TERCERA - OFICINAS	117	A.311	84,42	11,00	928,62
	118	A.312	52,90	11,00	581,90
	119	A.313	57,89	11,00	636,79
	120	A.314	45,16	11,00	496,76
	121	A.315	84,04	11,00	924,44
	122	A.316	76,65	11,00	843,15
	123	A.317	88,29	11,00	971,19
	124	A.318	89,16	11,00	980,76
	125	B.301	47,04	11,00	517,44
	126	B.302	44,22	11,00	486,42
	127	B.303	63,15	11,00	694,65
	128	B.304	79,08	11,00	869,88
	129	B.305	55,07	11,00	605,77
	130	B.306	77,75	11,00	855,25
PLANTA CUARTA - OFICINAS	131	B.307	71,98	11,00	791,78
	132	B.308	43,81	11,00	481,91
	133	B.309	44,52	11,00	489,72
	156	A.411	84,57	11,00	930,27
	157	A.412	52,94	11,00	582,34
	158	A.413	58,05	11,00	638,55
	159	A.414	45,18	11,00	496,98
	160	A.415	84,06	11,00	924,66
	161	A.416	76,65	11,00	843,15
	162	A.417	88,33	11,00	971,63
	163	A.418	89,23	11,00	981,53
	164	B.401	47,05	11,00	517,55
	165	B.402	44,28	11,00	487,08
	166	B.403	63,17	11,00	694,87
167	B.404	79,14	11,00	870,54	
168	B.405	55,09	11,00	605,99	
169	B.406	77,75	11,00	855,25	
170	B.407	71,98	11,00	791,78	
171	B.408	43,88	11,00	482,68	
172	B.409	44,53	11,00	489,83	

	Nº	MODULOS	SUP. UTIL	PRECIO €/M2 MES	PRECIO €/MES
PLANTA QUINTA - LABORATORIOS	185	A.501	84,05	11,50	966,58
	186	A.502	76,65	11,50	881,48
	187	A.503	88,40	11,50	1.016,60
	188	A.504	89,22	11,50	1.026,03
	189	B.501	47,05	11,50	541,08
	190	B.502	44,37	11,50	510,26
	191	B.503	63,18	11,50	726,57
	192	B.504	79,16	11,50	910,34
	193	B.505	54,86	11,50	630,89
	194	B.506	77,77	11,50	894,36
PLANTA SEXTA - LABORATORIOS	195	B.507	71,98	11,50	827,77
	196	B.508	43,99	11,50	505,89
	197	B.509	44,65	11,50	513,48
	198	A.601	83,60	11,50	961,40
	199	A.602	76,66	11,50	881,59
	200	A.603	87,43	11,50	1.005,45
	201	A.604	88,82	11,50	1.021,43
	202	B.601	46,65	11,50	536,48
	203	B.602	43,97	11,50	505,66
	204	B.603	63,18	11,50	726,57
	205	B.604	78,72	11,50	905,28
	206	B.605	53,87	11,50	619,51
	207	B.606	77,78	11,50	894,47
	208	B.607	71,98	11,50	827,77
	209	B.608	44,02	11,50	506,23
	210	B.609	44,24	11,50	508,76

En función de la superficie objeto de arrendamiento, se establece el siguiente escalado de precios:

(*)	Precio unitario €/m ² .mes	
	Oficina	Laboratorio
a partir de 200 m ²	10,00 €	10,50 €
a partir de 500 m ²	9,00 €	9,50 €
a partir de 750 m ²	8,00 €	8,50 €
a partir de 1000 m ²	7,50 €	8,00 €

Los gastos de comunidad, esto es, mantenimiento, limpieza y jardinería, recepción, vigilancia, suministros, etc... de las zonas comunes, se repercutirán a los arrendatarios de manera proporcional a la superficie arrendada. A la fecha de aprobación del presente pliego la repercusión por gastos aproximado de comunidad es de 2,09 €/m². Este importe se aporta para que el licitador calcule aproximadamente los costes que tendrá que asumir por dichos gastos. El importe exacto será aquel

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ	Página	11/52	
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			

que se determine en función de la superficie arrendada y los contratos de servicios y consumos reales en zonas comunes.

Con independencia del precio del arrendamiento y los gastos de comunidad, y dadas las características constructivas del Centro de Empresas PTS, el arrendatario pagará a la arrendadora, o entidad que ésta designe, el suministro de energía eléctrica (alumbrado, fuerza y climatización).

Para el cumplimiento de la obligación de pago de los suministros propios como los que le corresponden en función de la superficie arrendada (zonas comunes), el Arrendatario abonará un importe mensual que se fijará según la superficie arrendada y el histórico de los contadores de consumos. Cada seis meses, se realizará un ajuste de lo facturado con respecto a los suministros reales.

La potencia eléctrica se repartirá entre los usuarios en función del consumo energético de los mismos.

2.- PLAZAS DE APARCAMIENTO

Esta Oferta Pública de Arrendamiento cuenta con 46 plazas de aparcamiento en sótano -1 y 113 en sótano -2.

Usos permitidos: uso garaje

Precios: 45,00 € / garaje / mes.

Tendrán prioridad para acceder al arrendamiento de plazas de aparcamiento aquellos arrendatarios que estén instalados en el edificio, continuando en oferta pública aquellas plazas que ya se encuentren arrendadas a empresas externas al Centro de Empresas de forma que podrían ser solicitadas por empresas instaladas en el edificio en caso de que no existan otras plazas disponibles.


3.- ALMACENES

Precios: 5,00 €/m²

	ESPACIO	SUP. UTIL	PRECIO €/M2 MES	PRECIO €/MES
SOTANO -2	ALMACEN 05	16,25	5,00	81,25
	ALMACEN 06	23,54	5,00	117,70
	ALMACEN 07	29,55	5,00	147,75
	ALMACEN 08	22,05	5,00	110,25
	ALMACEN 09	17,02	5,00	85,10
	ALMACEN 10	22,33	5,00	111,65

Los gastos de comunidad, esto es, mantenimiento, limpieza y jardinería, recepción, vigilancia, suministros, etc... de las zonas comunes, se repercutirán a los arrendatarios de manera proporcional a la superficie arrendada. A la fecha de aprobación del presente pliego la repercusión por gastos aproximado de comunidad es de 2,09 €/m². Este importe se aporta para que el licitador calcule aproximadamente los costes que tendrá que asumir por dichos gastos. El importe exacto será aquel

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	12/52




que se determine en función de la superficie arrendada y los contratos de servicios y consumos reales en zonas comunes.

Con independencia del precio del arrendamiento y los gastos de comunidad, y dadas las características constructivas del Centro de Empresas PTS, el arrendatario pagará a la arrendadora, o entidad que ésta designe, el suministro de energía eléctrica (alumbrado, fuerza y climatización).

Para el cumplimiento de la obligación de pago de los suministros propios como los que le corresponden en función de la superficie arrendada (zonas comunes), el Arrendatario abonará un importe mensual que se fijará según la superficie arrendada y el histórico de los contadores de consumos. Cada seis meses, se realizará un ajuste de lo facturado con respecto a los suministros reales.

La potencia eléctrica se repartirá entre los usuarios en función del consumo energético de los mismos.

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	13/52	

ANEXO II

CRITERIOS DE ADMISIÓN DE ENTIDADES PARA SU UBICACIÓN EN EL CENTRO DE EMPRESAS PTS.

1. REQUISITOS RELATIVOS A LA ACTIVIDAD APLICABLES EN OFICINAS, LABORATORIOS Y LOCALES

Podrán ubicarse en las instalaciones del Centro de Empresas PTS:

- Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo una actividad perteneciente a alguna de las siguientes actividades empresariales: biosanitario biotecnológico, nanotecnológico, bioinformático, TIC y servicios complementarios a estos sectores.
- Las entidades de naturaleza pública o privada orientadas a la realización de actividades soporte y de apoyo al desarrollo económico, empresarial y del conocimiento.
- En relación con los locales comerciales, el uso será el permitido por el planeamiento urbanístico en cada momento.

Para comprobar este extremo, deberá aportarse explicación suficiente en el Epígrafe: “Descripción del proyecto a desarrollar” del **Anexo III**.

2. REQUISITOS RELATIVOS A PRECIO:

Las ofertas deberán recoger los precios indicados en el **Anexo I**.

3. SOLVENCIA ECONÓMICA MÍNIMA EXIGIDA:

Será necesario acreditar la solvencia económica mínima, conforme a lo establecido en el **Anexo IV**, mediante cualquiera de los medios previstos en el artículo 87 de la ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.


4. REQUISITOS RELATIVOS A PLAZO :

Los contratos de arrendamiento de los módulos de oficinas, laboratorios, locales plazas de aparcamiento y almacenes deberán tener una duración mínima de 6 meses y tendrán como período máximo el que señale el solicitante, siempre y cuando no exceda de 10 años..

No obstante lo anterior y siempre y cuando haya transcurrido el primer año de arrendamiento, el arrendatario podrá dar por finalizado este contrato con un preaviso a la Arrendadora de al menos, tres meses.

Los contratos de arrendamiento a suscribir podrán ser prorrogados de conformidad con lo establecido en el artículo 231 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Patrimonio de Andalucía, por una quinta parte del plazo inicialmente previsto. La citada prórroga deberá ser solicitada con una antelación previa de un mes al vencimiento de la duración inicialmente pactada en el caso de arrendamiento de espacios en el Centro de Empresas.


Una vez cumplido el plazo mínimo de preaviso para que pueda ejercerse el derecho a prorrogar el arrendamiento inicialmente pactado sin que se hubiera solicitado por parte del arrendatario, la parte

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	14/52	

arrendadora podrá en cualquier momento sacar el espacio en cuestión a libre concurrencia, posibilitando la participación en el procedimiento a cualquier operador económico que cumpla las condiciones exigidas en el presente pliego de condiciones. El espacio próximo a quedar vacante será publicitado en las mismas condiciones que las utilizadas para los demás espacios integrantes en la presente oferta continuada de arrendamiento y determinará el plazo máximo en el que entrará en vigor el nuevo arrendamiento.

Las condiciones de adjudicación serán las mismas que las inicialmente contempladas en la presente oferta pública de arrendamiento.

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	15/52



ANEXO III-A

MODELO DE SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO

D./D^a		D.N.I.	
Actuando en nombre propio o en representación de:			
LICITADOR		C.I.F.	
DOMICILIO FISCAL			
DOMICILIO POSTAL			
E-MAIL		Nº TELÉFONO	

MANIFIESTA

- 1.- Que tras haber conocido el anuncio de OFERTA PÚBLICA CONTINUADA de arrendamiento en el Centro de Empresas PTS propiedad de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, está interesado en presentar SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO.
- 2.- Que, con plena capacidad y representación para contratar y obligarse de acuerdo con la legislación civil y administrativa vigente, presenta SOLICITUD PARA EL ARRENDAMIENTO DE _____ optando por seleccionar, de entre los disponibles, los siguientes por orden de prioridad, aclarando por qué espacio/s se oferta y cuáles son los otros en los que, por el referido orden, estaría interesado en el caso de que el/los ofertados no estuviera disponible. (Indicar el espacio con la denominación que figura en la web <http://www.agenciaidea.es> y poner a continuación la renta de arrendamiento y el plazo que oferta):


PRIORIDAD	TIPO DE ESPACIO	Nº DE ESPACIO	RENTA MENSUAL (IVA excluido)	DURACIÓN (**)

(**) Indicar la duración según los espacios solicitados:

- DURACIÓN MÍNIMA DE 6 MESES Y MÁXIMA DE 10 AÑOS.

El contrato solo podrá ser prorrogado por una quinta parte del plazo inicialmente previsto.

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	16/52



3.- Que a continuación describe la actividad a desarrollar (a los solos efectos de comprobar la adecuación de la actividad que pretende realizar el licitador):

Descripción del proyecto a desarrollar (Solo para solicitudes de oficinas, laboratorio y/o locales): (indicar sector, descripción del proyecto, número de empleados, etc.).


4.- Que el solicitante declara bajo su personal responsabilidad:

- Cumplir las condiciones objetivas y subjetivas descritas en el apartado tercero del Pliego de Condiciones por el que se rige la Oferta Pública Continuada.
- Tener plena capacidad de obrar y no estar incurso en las prohibiciones para contratar previstas en el artículo 71 la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.
- No formar parte de sus órganos de gobierno o administración 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, modificada por Ley 8/2016, de 12 de diciembre.
- Asumir el compromiso de aportar la documentación necesaria que acredite la solvencia económica exigida en el **Anexo II**, a través de alguno de los medios previstos en el **Anexo IV**, siempre que el mismo resulte apropiado para acreditar tal circunstancia.
- Hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

5.- Que acepta y conoce las condiciones de la oferta, las estipulaciones por las que se registró el arrendamiento, que son las incluidas en el modelo de contrato que al efecto se anexa al Pliego, así como las características y servicios del espacio, para lo que ha tenido a su disposición el plano de los espacios con superficies y precios, así como el pliego de condiciones y propuesta de contrato.

En _____, a ____ de _____ de 20__

Fdo.: _____

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	17/52	

ANEXO IV


DOCUMENTACIÓN A APORTAR CON CARÁCTER PREVIO A LA FIRMA DEL CONTRATO

Se detalla a continuación la documentación a aportar con carácter previo a la firma, en caso de adjudicación del contrato de arrendamiento:

1.- Documentos que acrediten la personalidad y capacidad de obrar del arrendatario:

- a) En el caso de persona física, copia con declaración de fidelidad y vigencia del Documento Nacional de Identidad, o el que le sustituya reglamentariamente, y, en su caso, de la escritura de apoderamiento debidamente legalizada.
- b) Si se trata de personas jurídicas, copia con declaración de fidelidad y vigencia de la escritura de constitución o de modificación, en su caso, debidamente inscrita en el Registro Mercantil o registro oficial que corresponda, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable, así como copia con declaración de fidelidad y vigencia del poder notarial suficiente justificativo de la representación que ostente el firmante de la proposición.
- c) Si se tratase de empresas no españolas de Estados miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo: será suficiente con que acrediten su inscripción en el registro comercial o profesional, cuando este requisito sea exigido por la legislación del Estado respectivo o presentación de las certificaciones que se indican en el R.D. 1098/2001, de 12 de octubre, que aprueba el Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- d) Las demás empresas extranjeras deberán acreditar su capacidad de obrar con certificación expedida por la Embajada de España en el Estado correspondiente.
- e) Declaración responsable firmada por el arrendatario, conforme al modelo que se acompaña como **Anexo III-A** a este Pliego, de que el licitador posee plena capacidad de obrar y de no estar incurso en las prohibiciones de contratar conforme a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, así como de no formar parte de los órganos de gobierno o administración persona alguna a las 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, modificada por Ley 8/2016, de 12 de diciembre, y de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones fiscales y tributarias de ámbito local, autonómico y estatal y de Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, y de estar dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas y, si estuviese obligado a ello, al corriente en el pago del mismo, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tales requisitos se exija, antes de la adjudicación, a los que vayan a resultar adjudicatarios del contrato.

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	18/52



La falsedad de dicha declaración, además de cualquier otra responsabilidad exigible en derecho, constituirá causa de exclusión del procedimiento de adjudicación para el licitador que se hubiere presentado o de resolución de contrato que se hubiere concertado con el arrendatario infractor, y la consecuente pérdida de la garantía que hubiere presentado, en su caso, cuyo importe hará suyo IDEA en concepto de cláusula penal expresamente pactada.

f) Documentación acreditativa de que el licitador ostenta la solvencia económica precisa. El arrendatario habrá de acreditar la solvencia económica y financiera, en la forma prevista en el artículo 87 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, mediante la aportación de uno o varios de los medios que a continuación se relacionan:


- i.- Volumen anual de negocios referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles.
- ii.- Mediante la aportación, en el caso de profesionales, de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.
- iii.- Patrimonio neto, o bien ratio entre activos y pasivos, al cierre del último ejercicio económico.

En función de la documentación exigida en el apartado anterior, se considerará que el licitador tiene solvencia económica y financiera si cumple con algunos de los criterios que se señalan a continuación:

- Que de la declaración relativa al volumen anual de negocios resulta que al mejor de los tres últimos años sea superior al importe de una anualidad de renta del contrato de arrendamiento a suscribir.
- Que se presente un seguro de indemnización por riesgos profesionales cubriendo la indemnización máxima prevista al menos una anualidad de renta del contrato de arrendamiento a suscribir.
- Que de las cuentas anuales del último ejercicio presentadas resulte un patrimonio neto superior a una anualidad de renta del contrato de arrendamiento a suscribir.


En caso de que por una razón justificada el solicitante no está en condiciones de presentar alguna de las referencias solicitadas, se le autorizará a acreditar su solvencia económica y financiera mediante la presentación de aval bancario o constitución de depósito por dos mensualidades de renta, que se destinará a cubrir posibles impagos de renta. En el CONCEPTO del pago tiene que indicar: SOLVENCIA, ESPACIO ARRENDADO y CENTRO/PARQUE. Dicho aval bancario o constitución de depósito se recogerá en la estipulación SEXTA del contrato a suscribir, para el caso de arrendamientos de oficinas, laboratorios o locales comerciales, o en la estipulación TERCERA para el caso de arrendamiento de plazas de aparcamientos no vinculadas a otros espacios.

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	19/52



- g) Cuanta otra documentación sea necesaria, en su caso, para el cumplimiento de las obligaciones impuestas al órgano de contratación para la identificación del titular real de la relación de negocio, en cada momento.
- 2.- Acreditación de la constitución de la fianza por importe de dos mensualidades siempre que ese importe cubra el importe mínimo recogido en el artículo 230 del Reglamento de Patrimonio de la Junta de Andalucía, que se establece a estos efectos, y conforme a la valoración actual, en 22,77 euros/m². En el CONCEPTO del depósito se tiene que indicar FIANZA, ESPACIO ARRENDADO y CENTRO/PARQUE.
3. Certificado de la cuenta corriente titularidad del arrendatario en la cual se domiciliarán los pagos de la renta.
- 4.- Para las empresas extranjeras la 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 a la empresa licitadora.
- 5.- Certificación de Situación en el Censo de Actividades Económicas, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria. En caso de no estar exento de este impuesto, justificante de estar al corriente en el pago del mismo, aportando al efecto copia de la carta de pago del último ejercicio.
- 6.- Las licitadores inscritos en el Registro de Licitadores de la Comunidad Autónoma de Andalucía podrán aportar, en lugar de los documentos exigidos en el punto 1), certificación expedida por el citado Registro, acompañada de una declaración expresa responsable, emitida por la empresa licitadora o cualquiera de los representantes con facultades que figuren en el Registro, relativa a la no alteración de los datos que constan en el mismo.
- 7.- El presente pliego debidamente firmado en cada una de sus hojas y Anexos.

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	20/52



ANEXO V
MODELO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS
ANEXO V.I.
MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE MÓDULOS DE
OFICINA/LABORATORIO/LOCALES/ALMACENES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO

En Sevilla, a... de...de...

REUNIDOS

De una parte, D./Dña., mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Sevilla, calle Leonardo da Vinci, 17-A, provisto de DNI/NIF número.....

Y, de otra parte, D./Dña....., con DNI/NIF...y domicilio, a estos efectos, en..., C/....

INTERVIENEN

D./Dña., en nombre y representación de “AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA IDEA”, conforme al artículo 15 de la Ley 9/2021, de 23 de diciembre, por la que se crean la Agencia Empresarial para la Transformación y el Desarrollo Económico (TRADE) y la Agencia para la Calidad Científica y Universitaria de Andalucía (ACCUA), con domicilio en Sevilla, calle Leonardo da Vinci, 17-A, y titular de CIF número Q-9150009-J, creada como ente de Derecho Público por Ley del Parlamento de Andalucía 3/1987, de 13 de abril.

Fue constituida bajo la denominación “INSTITUTO DE FOMENTO DE ANDALUCÍA”, modificando su denominación a la actual por la Disposición Final Segunda de la Ley 3/2004, de 28 diciembre, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras.


Sus facultades para el presente acto resultan de su cargo de de la citada entidad, así como de la delegación de competencias acordada mediante Resolución del Director General, de....., en virtud de la cual se delegan las facultades para la adjudicación de los contratos de arrendamiento de espacios que realice la Agencia, actuando en tales materias arrendaticias como órgano de contratación de la misma, así como su formalización en documento público o privado.

D.Dña., en nombre propio y/o representación de, con CIF.... y domicilio social en..., C/....

Las Partes, tras manifestar individual y expresamente la vigencia y suficiencia de sus respectivas facultades, se reconocen recíprocamente capacidad y representación suficiente para la suscripción del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS EN EL CENTRO DE EMPRESAS PTS y, a tal efecto,

EXPONEN

PRIMERO.- Que la AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA (en adelante la Agencia), ente de derecho público, ostenta la titularidad del CENTRO DE EMPRESAS PTS, sito en la Avda. del conocimiento nº 41 en Granada.

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	21/52	

SEGUNDO.- Que la persona física o jurídica....., cuyo objeto social es, ha concurrido a la oferta pública de arrendamiento de espacios del citado Edificio y ha resultado adjudicataria del contrato de arrendamiento del espacio denominado [] y de la plaza de aparcamiento identificada con el número...., lo que llevan a efecto mediante la formalización del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS que vendrá regulado por las normas de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, y más concretamente por las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO

Es objeto del presente contrato de arrendamiento, el espacio denominado ..., de ...m² y la plaza de aparcamiento identificada con el número.... en el Centro de Empresas PTS, sito en la Avda. del Conocimiento nº 41, Armilla (Granada), que han quedado suficientemente descritos en el ordinal segundo del capítulo de manifestaciones que antecede.

Se suscribe igualmente el documento unido como **ANEXO II** al presente contrato en el que se establecen las estipulaciones por las que se registrará el arrendamiento de plaza de aparcamiento. El **ANEXO II** formará parte integrante e inseparable del contrato.¹

SEGUNDA.- DERECHOS DEL ARRENDATARIO

Este contrato de arrendamiento dará derecho al arrendatario a:


- 1.- Usar el espacio arrendado, de acuerdo con las normas establecidas al efecto.
- 2.- Utilizar las zonas comunes del Centro de Empresas PTS y demás elementos e instalaciones, de acuerdo con las normas establecidas.

TERCERA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Sin perjuicio de otras obligaciones recogidas en este contrato el arrendatario se obliga a:

- A) Destinar los espacios arrendados al uso que haya sido indicado en la descripción del proyecto a desarrollar del Anexo III del pliego de condiciones al concurrir a la oferta continuada de arrendamiento, copia del cual se adjunta al presente formando parte integrante del contrato, no pudiendo ser utilizado para el desarrollo de actividades distintas o de aquellas otras que no estén expresamente autorizadas, por escrito, por el arrendador.
- B) Respetar las normas de higiene y preventivas que el arrendador pueda establecer. En particular, se obliga el arrendatario a no introducir ni depositar en los espacios arrendados materiales nocivos, insalubres o peligrosos o cualquier otro que, por su naturaleza o manipulación, puedan producir molestias o malos olores, salvo que se posea autorización administrativa para desarrollar la actividad en los espacios con todas las garantías de seguridad.
- C) No realizar en los espacios arrendados, sin autorización previa, expresa y por escrito, del

¹ Este párrafo no se incluirá en el contrato si no se arriendan plazas de aparcamiento junto con el módulo.

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	22/52	

arrendador, ninguna clase de obras de reparación, conservación o mejora. Sin perjuicio del derecho de resolución del contrato que asiste al arrendador en caso de incumplimiento de esta obligación, el arrendatario deberá demoler las obras realizadas sin autorización, restituyendo los espacios arrendados al mismo estado en que lo recibió o, en su defecto, para el caso de que el arrendatario se negara a hacerla, si la demolición la efectuara el propio arrendador, sufragará su coste con la consiguiente restitución al arrendador. En todo caso, al término del contrato, el arrendatario entregará los espacios arrendados diáfanos, limpios y pintados (paredes y techos).

- D) En el caso de obras autorizadas en el espacio arrendado, éstas quedarán en poder del arrendador a su criterio, sin que el arrendatario tenga derecho a percibir cantidad alguna por ningún concepto como consecuencia de la ejecución de las citadas obras, sean del tipo que fueren.
- E) Conservar en perfecto estado de funcionamiento y seguridad tanto los espacios arrendados como su equipamiento e instalaciones fijas de electricidad, climatización, red de datos y telefonía.
- F) Renunciar expresamente al derecho de adquisición preferente regulado en el artículo 31 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos en relación con el 25 del mismo cuerpo legal. Asimismo la parte arrendataria renuncia expresamente a lo establecido por el artículo 34 de la LAU, por lo que la extinción del contrato por el transcurso del término convenido no dará derecho al arrendatario a indemnización alguna a cargo del arrendador.

CUARTA.- SERVICIOS PRESTADOS A LOS ARRENDATARIOS

En base al presente contrato de arrendamiento, la Agencia se obliga a proporcionar al arrendatario los servicios siguientes²:

- *Mantenimiento y limpieza de las áreas comunes.*
- *Mantenimiento y reparaciones de elementos, servicios e instalaciones comunes.*
- *Iluminación de zonas comunes.*
- *Vigilancia*
- *Recepción y conserjería*


Se entenderá por zonas o áreas comunes, las interiores a la parcela en la que se ubica el Centro de Empresas PTS no destinadas a arrendamiento y definidas como tales en el Reglamento de Régimen Interno. La Agencia, como propietaria arrendadora se reserva el uso de estas zonas.

Se entenderá por elementos y servicios comunes los contenidos en dichas áreas y por instalaciones comunes aquellas de carácter general estructural que posea el Centro de Empresas PTS.

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.

QUINTA.- DURACIÓN DEL CONTRATO

² Se actualizará a los servicios que se encuentren en el momento de formalización del contrato.

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	23/52	

Ambas partes acuerdan expresamente que el presente contrato tendrá una duración de... años, comenzando dicho plazo en el día de la fecha y concluyendo expresamente el día... de... de...

La resolución anticipada del contrato durante el primer año de vigencia por causas imputables al arrendatario, dará lugar a la imposición de los efectos del incumplimiento del abono de rentas contemplado en la estipulación SEXTA, dando derecho al arrendador a exigir una suma equivalente al doble de la renta mensual por cada mes que restara hasta el año, en concepto de cláusula penal expresamente pactada.

No obstante lo anterior y transcurrido el primer año de arrendamiento, el arrendatario podrá dar por finalizado este contrato en cualquier momento, con el único requisito de un preaviso a la Arrendadora de, al menos, tres meses. El cómputo de los años a estos efectos se producirá de fecha a fecha de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Código Civil.

La solicitud presentada dando cumplimiento a las condiciones formales anteriores, posibilitará la rescisión del contrato de arrendamiento sin que la parte arrendadora pueda oponer derecho indemnizatorio alguno por tal concepto. Si el arrendatario no respeta el plazo de preaviso impuesto, el arrendador tendrá derecho a exigirle indemnización equivalente a tres (3) mensualidades de renta.

El contrato podrá ser prorrogado de conformidad con lo establecido en el artículo 231 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Patrimonio de Andalucía, por una quinta parte del plazo inicialmente previsto. La citada prórroga deberá ser solicitada con una antelación previa de un (1) mes al vencimiento de la duración inicialmente pactada.

Si llegado el plazo de finalización del plazo del contrato el arrendatario no abandonare ni dejare vacuo y expedito el bien arrendado, el arrendador tendrá derecho a exigirle una suma equivalente al doble de la renta mensual por cada mes que el arrendatario permaneciere en la ilegítima ocupación y hasta su abandono voluntario o lanzamiento judicial por la fuerza, en concepto de cláusula penal que expresamente se pacta, y ello, con independencia del resto de estipulaciones indemnizatorias y penales establecidas en el presente contrato.


SEXTA.- PRECIO DE ARRENDAMIENTO DEL ESPACIO

La renta correspondiente al período del primer año de duración del contrato queda fijada en la cantidad de... Euros anuales (...) (IVA no incluido).

Dicha cantidad será abonada por el arrendatario a la entidad arrendadora por mensualidades anticipadas de... Euros (...), más el IVA correspondiente al tipo en vigor, cada una de ellas, dentro de los siete primeros días de cada mes, mediante la domiciliación de recibos en la cuenta abierta en la entidad _____, c.c.c.: ... designada por el arrendatario.

A efectos de la adecuación del espacio para el desarrollo de la actividad, se establece un plazo de carencia de pago de la renta mensual durante el primer mes de vigencia del contrato.

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	24/52



El impago imputable al arrendatario de dos mensualidades de renta, aunque no sean consecutivas, será considerado causa de resolución del contrato, por lo que facultará a la Agencia, como arrendadora, a interponer el oportuno procedimiento judicial por falta de pago.

De forma expresa se pacta que los gastos que ocasione el impago de cualquiera de los recibos que por renta sean librados por el arrendador, serán de cuenta y a cargo del arrendatario, teniendo dichos gastos la consideración de cantidades asimiladas a la renta, por lo que la posible enervación de la acción de desahucio no se producirá si no se consignasen las cantidades correspondientes y los intereses de las mismas, a cuyo pago vendrá obligado el arrendatario al tipo anual del interés legal del dinero incrementado en dos puntos porcentuales, computado desde el momento en que debieran haberse abonado los importes debidos hasta su total pago.

El impago de las rentas y cantidades asimiladas a su vencimiento, y con independencia de ser causa legal de desahucio, dará derecho al arrendador a exigir una suma equivalente al doble de la renta mensual por cada mes de retraso en el pago, en concepto de cláusula penal que expresamente se pacta.

De igual forma, se pacta expresamente que al finalizar el año natural, la renta anual será modificada mediante la aplicación a dicha renta del porcentaje del Índice de Garantía de Competitividad (IGC) que publique el Instituto Nacional de Estadística u organismo similar que pudiera sustituirlo, según Ley 2/2015, de 30 de marzo de desindexación de la economía española (BOE 31/03/2015), siempre que el IGC sea positivo. Dicha aplicación se hará igualmente en los períodos anuales sucesivos de vigencia del contrato y posibles prórrogas. A los anteriores efectos, se establece que tendrá plena eficacia la notificación de la actualización de la renta efectuada por el arrendador en la factura de la mensualidad del mes en el que se publique el IGC correspondiente al mes de diciembre del año anterior. En ningún caso el retraso por parte del arrendador al efectuar las procedentes actualizaciones supondrá renuncia o pérdida del derecho a practicarlas.

Gastos de comunidad: Con independencia del precio del arrendamiento pactado, el arrendatario está obligado al pago en proporción a la superficie de espacio arrendado, de los gastos de comunidad que son los costes del servicio de mantenimiento, limpieza y jardinería, recepción, vigilancia, suministros, etc... de las zonas comunes, o en su caso, los servicios que, según este contrato, le son proporcionados por la Arrendadora, que se facturarán mensualmente junto con el precio de arrendamiento. La cantidad mensual que corresponda tendrá a todos los efectos del presente contrato la conceptualización de cantidad asimilada a la renta.


El importe de tales gastos podrá ser variable en función del coste real de los mismos.

Para que dichas variaciones tengan efectos, la Arrendadora deberá justificarlos y comunicarlos por escrito al Arrendatario.

SÉPTIMA.- OTROS GASTOS

Cuota energética (electricidad/agua): Con independencia del precio del arrendamiento pactado en las

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	25/52



estipulaciones que anteceden, y dadas las características constructivas del Centro de Empresas PTS, el arrendatario pagará a la arrendadora, o entidad que ésta designe, el suministro de energía eléctrica (alumbrado, fuerza y climatización), que se facturará según el consumo real indicado en los contadores individuales de cada espacio. Estos conceptos estarán asimilados a la renta, es decir, su incumplimiento será causa de resolución del contrato y de la posible interposición de procedimiento judicial para desahucio de los espacios.

Para el cumplimiento de la obligación de pago de los suministros propios como los que le corresponden en función de la superficie arrendada (zonas comunes), el Arrendatario abonará un importe mensual que se fijará según la superficie arrendada y el histórico de los contadores de consumos. Cada seis meses, se realizará un ajuste de lo facturado con respecto a los suministros reales.

La potencia eléctrica se repartirá entre los usuarios en función del consumo energético del mismo.

La suspensión transitoria de cualquier servicio o de la actividad en el espacio arrendado originada por la ejecución de trabajos de reparación, mantenimiento, revisión, etc., será comunicada previamente al arrendatario, quien no podrá oponerse a la realización de la misma, y no dará derecho a reclamación alguna o indemnización por parte del arrendatario por dicho concepto.

OCTAVA.- FIANZA

Con independencia de la obligación de pago de la renta convenida para el período de duración inicial del contrato, el arrendatario acredita la constitución de una fianza ascendente a [_____].

El importe de la fianza así constituida no es limitativa de la responsabilidad del arrendatario por las cantidades adeudadas a la arrendadora.

Dicha fianza será devuelta al arrendatario al finalizar la relación arrendaticia, una vez deducida cualquier cantidad debida por los conceptos expuestos, deducción que consiente en este acto el arrendatario.


La devolución de la fianza no operará de facto cuando deba responder del cumplimiento por el arrendatario de obligaciones nacidas del contrato que hubieran quedado incumplidas a su finalización.

NOVENA.- SEGUROS

La Agencia garantizará las coberturas de los riesgos de incendios y responsabilidad civil³, siendo, por contra, de responsabilidad exclusiva del arrendatario el aseguramiento de los bienes y riesgos que conlleve la actividad desarrollada en el espacio arrendado.

Así, el arrendatario deberá concertar en un plazo máximo de 30 días desde la firma del contrato, las pólizas de seguros que garanticen durante todo el periodo de contrato los daños de cualquier clase que pudieran serle imputados por el desarrollo de su actividad, o la de sus empleados, y que pudieran

³ Cobertura de Responsabilidad Civil en zonas comunes conforme Anexo IX.

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	26/52	

afectar a los bienes de la arrendadora o de terceros ubicadas en el Centro de Empresas PTS, o a las restantes personas que, por cualquier motivo, se encuentren en el mismo y puedan resultar perjudicadas. Dichas pólizas serán entregadas a la Agencia IDEA en el plazo máximo de 30 días desde la firma del contrato.

DÉCIMA.- RESPONSABILIDADES

La Agencia no se hará responsable del robo, pérdida o deterioro de maquinaria, herramientas, instalaciones o de cualquier otro elemento, que se encuentren situados en el interior del espacio arrendado, sea cual fuere la causa que lo produzca desde el momento de vigencia del presente contrato. La vigilancia y seguridad del mobiliario de su propiedad e instalaciones serán por cuenta del arrendatario.


De igual forma, la Agencia quedará exonerada de cualquier responsabilidad que pudiera resultar del exceso de ocupación por personas del espacio objeto del arrendamiento, que de ningún modo podrá superar la normativa en vigor.

El arrendatario será el único responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales, puedan ocasionarse a los ocupantes y terceros, y sean consecuencia, directa o indirecta, de las actividades ejercidas por el mismo o sus dependientes y de los servicios que preste, eximiendo de toda responsabilidad al arrendador.

DECIMOPRIMERA.- OTRAS OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS.

Además de las obligaciones ya inherentes en las cláusulas anteriores del presente documento, el arrendatario vendrá obligado a:

- a) Cumplir fielmente el Reglamento de Régimen Interior para conseguir un mejor funcionamiento y perfecto clima de convivencia en el Centro, el cual se adjunta como **ANEXO I** al presente Contrato.
El incumplimiento por el arrendatario o por el personal dependiente del mismo de las citadas normas, podrá ser considerado como causa de incumplimiento del presente contrato si del mismo se derivaran daños o perjuicios para otros usuarios del Centro o para la misma entidad arrendadora. El incumplimiento reiterado del arrendatario, puesto de manifiesto por la arrendadora, dará derecho a ésta a resolver inmediatamente el contrato dejando a salvo las responsabilidades a que diere lugar la actuación del arrendatario.
- b) Conservar lo arrendado en perfecto estado y con el debido cuidado. Expresamente se prohíbe al arrendatario depositar en las zonas comunes maquinaria u otros objetos, obligándose al pago de los desperfectos que se puedan ocasionar en los elementos comunes de la finca como consecuencia de la conducción de bultos en general, maquinaria, enseres, etc.
- c) Informar a la arrendadora de cuantas operaciones jurídico-societarias se produzcan en su empresa que tengan incidencia en la relación arrendaticia que las vincula, tales como cambio de representante legal, cambio de forma jurídica de la empresa, cambio de denominación, cambio de domicilio social, etc.

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	27/52	

- d) A instancias de la Agencia, y por causas técnicas y/u organizativas debidamente justificadas (entre otras se consideran obras, modificaciones en las instalaciones...), el arrendatario queda obligado al traslado del espacio a otro de similares características dentro del mismo el Centro de Empresas PTS y en las mismas condiciones del arrendamiento vigentes en dicho momento, en el plazo de 30 días naturales, contados desde la recepción de la comunicación en tal sentido realizada fehacientemente. El arrendatario podrá elegir espacio entre los disponibles. Todos los gastos necesarios para efectuar el traslado serán a cuenta de la Agencia. Esta obligación no será de aplicación para los arrendatarios que hayan ejecutado obras o instalaciones, previamente autorizadas por la Agencia IDEA, en los espacios arrendados.
- e) El arrendatario deberá contar en todo momento con las Licencias Administrativas tanto locales, como autonómicas como estatales, que amparen la totalidad de las actividades que desarrolle, y deberá cumplir fielmente la normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales y cuanta sectorial exista en materia de seguridad y deberá satisfacer la totalidad de los tributos que por cualquier concepto graven su actividad. El Arrendatario declara conocer plenamente la situación urbanística y de planeamiento del espacio arrendado, así como los usos administrativamente permitidos en el mismo. Serán de cuenta y riesgo del Arrendatario la obtención de los permisos y licencias que resulten necesarios para la apertura y el desarrollo de su actividad, siendo a su cargo todos los impuestos, arbitrios y demás contribuciones que se impongan, correspondientes al negocio o por razón del mismo. La validez del presente Contrato de Arrendamiento no se verá afectada si el Arrendatario no obtiene alguna de las licencias necesarias, incluida la de apertura, o si cualquiera de ellas es revocada en el futuro, excepto en el caso de que dichas licencias no se concedan o se revoquen por causas imputables al Arrendador según lo dispuesto en el presente contrato.
- f) El arrendatario queda obligado a poner en conocimiento de IDEA, en el más breve plazo posible, toda usurpación, novedad o daño que otro haya realizado o abiertamente prepare en los bienes arrendados.


DECIMOSEGUNDA.- INSPECCIÓN Y COMPROBACIÓN.

El arrendatario se obliga a permitir el acceso en el espacio, al propietario, y a los operarios o industriales o representantes mandados por aquel, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al espacio, dentro del horario normal de apertura.

En caso de urgencia o fuerza mayor, podrá también la arrendadora, por sí o por medio de personas autorizadas, acceder al espacio fuera de las horas de apertura o funcionamiento, para atender las reparaciones o revisiones precisas y adoptar las medidas necesarias. En estos casos se dará cuenta inmediata al arrendatario de lo actuado.

Para que sea posible esta accesibilidad, la arrendadora o su representante deberá contar siempre con las llaves del espacio, aun en el caso de cambio o añadido de cerraduras por el arrendatario.

DECIMOTERCERA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	28/52	

13.1.- Subrogación o Cesión.

Únicamente se admitirán subrogaciones o cesiones del contrato cuando se hagan en favor de una persona física o jurídica que hubiera tomado la posición de la cedente en la actividad que se realiza en el espacio arrendando o por cambio de personalidad de la cedente, y que además reúna los requisitos necesarios para concurrir establecidos en el Pliego de Condiciones de la Oferta Pública de Arrendamiento.

Con carácter previo a la concesión de la autorización expresa por parte de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, la cesionaria tiene que aceptar expresamente por escrito dicha subrogación o cesión y habrá de comprometerse fehacientemente a:

- i) Destinar el espacio a usos compatibles del Centro.
- ii) Cumplir y acatar el REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERNO DEL CENTRO DE EMPRESAS, así como aquellas otras obligaciones que en cada momento hayan de respetar los ocupantes de espacios con arreglo al presente contrato o a cualquier disposición legal en vigor.

La Agencia comunicará al cesionario que ha autorizado la solicitud de cesión o subrogación formulada y le citará para la firma de un nuevo contrato previa aportación de la documentación exigida en el Anexo IV del Pliego.

De conformidad con lo establecido en el artículo 32.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, “El arrendador tiene derecho a una elevación de renta del diez por ciento de la renta en vigor en el caso de producirse un subarriendo parcial y del veinte en caso de producirse la cesión del contrato o subarriendo total de la finca arrendada”. La Agencia ejercerá dicho derecho en el caso que el precio del alquiler vigente en ese momento de la oferta pública sea superior al precio actualizado que se le esté repercutiendo al arrendatario, ajustándolo al precio fijado en la oferta pública sin que dicha subida pueda superar los límites fijados por el referido artículo 32 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La garantía depositada por el arrendatario inicial se mantendrá hasta tanto el cesionario sustituya dicho depósito.


13.2.- Subarriendo.

El arrendatario, previa autorización por el arrendador, podrá subarrendar el espacio arrendado, siempre que el espacio sea subarrendado parcialmente y que la actividad que desarrolle el subarrendatario guarde relación con la actividad desarrollada por el arrendatario principal.

Con carácter previo a la concesión de la autorización, el subarrendatario tiene que aceptar expresamente por escrito dicho subarriendo y habrá de comprometerse fehacientemente a:

- i) Destinar el espacio a usos compatibles del Centro.
- ii) Cumplir y acatar el REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERNO DEL CENTRO DE EMPRESAS, así como aquellas otras obligaciones que en cada momento hayan de respetar los ocupantes de espacios

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	29/52



con arreglo al presente contrato o a cualquier disposición legal en vigor.

- iii) Que el precio del subarriendo no supere el importe por el que el arrendatario tiene contratado el espacio con el arrendador, entendido este como el valor resultante de multiplicar la superficie a subarrendar por el precio unitario por superficie.

La Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía cumplidos estos requisitos por el posible subarrendatario, podrá aceptar expresamente y por escrito dicha operación

DECIMOCUARTA.- OBLIGACIONES ECONÓMICAS PENDIENTES A LA FINALIZACIÓN DEL CONTRATO.

Se conviene expresamente que a la terminación de la vigencia del contrato, cualquiera que sea la causa que lo origine, deberá el arrendatario acreditar el cumplimiento de las obligaciones de contenido económico asumidas conforme pactos establecidos, dando expresamente conformidad en este mismo acto a que la arrendadora pueda dar cumplimiento a las no cumplidas por el arrendatario con cargo a la fianza establecida.

DECIMOQUINTA.- BIENES MUEBLES ABANDONADOS.

Conforme al art. 610 del Código Civil, se considerarán cosas muebles abandonadas a los efectos de la adquisición de la propiedad por ocupación de la Agencia IDEA, todos aquellos bienes de carácter mueble que queden en el interior del espacio propiedad de la Agencia IDEA, una vez resuelto el contrato de arrendamiento.

DECIMOSEXTA.- PROCESO DE LIQUIDACIÓN PREVISTO EN LA LEY 9/2021, DE 23 DE DICIEMBRE.

Las partes acuerdan que, una vez se produzca la salida del inmueble de la titularidad de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía en el marco del proceso de liquidación regulado por el artículo 15 de la Ley 9/2021, de 23 de diciembre, por la que se crean la Agencia Empresarial para la Transformación y el Desarrollo Económico (TRADE) y la Agencia para la Calidad Científica y Universitaria de Andalucía (ACCUA), no será necesaria la novación subjetiva del presente contrato, de manera que la Administración de la Junta de Andalucía, o entidad instrumental que se determine que la suceda quedará subrogada automáticamente en las obligaciones y derechos que de este contrato se deriven, tanto de carácter principal como accesorios, sin que la subrogación altere sus condiciones ni pueda ser entendida como causa de resolución del mismo.

DECIMOSEPTIMA.- FUERO.

Cuantas cuestiones y controversias se susciten en relación a los efectos y extinción del contrato, serán resueltas por los Juzgados y Tribunales de la jurisdicción civil, sometiéndose las partes expresamente al fuero correspondiente a la ciudad de Sevilla.


Y en prueba de conformidad con cuanto antecede firman las partes por duplicado, en la ciudad y fecha del encabezamiento.

AGENCIA INNOVACIÓN Y DESARROLLO
DE ANDALUCÍA

PP.

Fdo.:

Fdo.:

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	30/52	

ANEXO I AL CONTRATO
REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERNO DEL
CENTRO DE EMPRESAS PTS

La propiedad del Edificio Centro de Empresas PTS ha establecido unas normas “Reglamento de régimen interno”, para las Empresas que estén ubicadas en el Edificio, que deberán ser cumplidas por los usuarios para garantizar la buena utilización y permitir la ausencia de todo deterioro no propio del paso del tiempo.

La finalidad de la presente Norma es la de regular las pautas internas de funcionamiento, de organización y determinar los derechos u obligaciones de los usuarios del mismo:

- Velar por el mantenimiento del edificio.
- Hacer llegar a la Gestora o Administración del Edificio los problemas o circunstancias relativas al mismo y o a la instalación.
- Proponer las acciones precisas ante situaciones de mal uso de la instalación.

Se establecerá la siguiente prioridad de uso:

ARTICULO I. ELEMENTOS Y SERVICIOS DE USO COMÚN.

Son elementos comunes del Edificio las instalaciones de carácter permanente necesarias para su adecuado uso y disfrute y cuya utilización no pertenece con carácter exclusivo a uno o varios ocupantes de aquél.

Son servicios comunes las actuaciones precisas para el adecuado funcionamiento y actividad de los elementos comunes.


Entre los elementos comunes están:

1. Zonas exteriores, incluidas las ajardinadas.
2. Vestíbulo general, zonas interiores de uso común, en general, y, en particular, vestíbulos de plantas y pasillos.
3. Aseos.
4. Escaleras.
5. Ascensor.
6. Alumbrado exterior y de zonas comunes interiores.
7. Sistema contra-incendio.
8. Recepción.

La Agencia se reserva el derecho a modificar la actual distribución de elementos comunes o de afectar parte de ellos a usos privados.

ARTICULO II. HORARIOS.

El horario normal de uso del Edificio será el acordado en cada momento por la comunidad de propietarios en la que se encuentran integrados los espacios.

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	31/52	

ARTICULO III. ACCESO AL EDIFICIO.

La entrada en el Edificio será libre, aunque la Administración del edificio se reserva el derecho a:

Revisar todos los paquetes, bolsos y correspondencia que lleguen al Edificio, por los medios que considere oportuno, respetando la normativa vigente.

Impedir el acceso al Edificio a personas, animales u objetos cuando, a juicio de la Administración, ello pueda perjudicar el buen funcionamiento del Edificio o pueda causar daños y/o molestias a los demás usuarios.

ARTICULO IV. ACTIVIDADES PERMITIDAS Y PROHIBIDAS.

Los usuarios de los locales del Edificio destinarán los mismos al uso determinado en los correspondientes contratos de arrendamiento suscritos con la Agencia.

Como norma general, los usuarios no podrán desarrollar en las dependencias que les sean asignadas ninguna actividad que perjudique el buen funcionamiento del Edificio y/o que pueda causar daños y molestias a los demás usuarios.

No se podrán ejercer actividades públicas dentro del Edificio, ni exhibir marcas, logotipo o nombres comerciales, sin previa autorización de la Administración, con excepción de los que sirvan para la normal identificación del local.

Con el fin de mantener la uniformidad estética en el exterior del Edificio, no está permitido poner carteles, banderas o cualquier otro elemento visible desde el exterior, aunque éste se coloque en el interior del edificio, salvo autorización expresa de la Administración.


Queda prohibido fumar en el interior del Edificio acogiéndonos a la ley 28/2005 de 26/12/2005, entrada en vigor el 1-01-2006.

Queda expresamente prohibida la introducción de mercancías peligrosas, explosivos, etc., así como la emisión de humos, gases, ruidos y elementos peligrosos que perturben el correcto funcionamiento del edificio. El incumplimiento de esta prohibición será causa de resolución de los contratos de arrendamiento de oficinas o locales en el Edificio, salvo que se posea autorización administrativa para desarrollar la actividad en los espacios con todas las garantías de seguridad, la cual es obligación de declarar a la Administración del edificio.

Cada empresa contratará una póliza de seguro que cubra, como mínimo, los daños producidos en el continente de los módulos.

Los costes de reparación, sustitución o limpieza de los elementos comunes podrán ser imputados al usuario, cuando sean consecuencia de su mala o negligente utilización de los mismos.

ARTICULO V. SEGURIDAD.

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	32/52	

La Administración del edificio no asumirá ninguna responsabilidad en lo referente a la seguridad de los locales cedidos en arrendamiento, por daños que pudieran ocasionarse a las personas, mercancías o cosas, en caso de incendio, robo y en general accidentes de cualquier tipo por causas imputables a los mismos o a sus visitantes.

Se deberán respetar todas las señalizaciones de emergencias que estén en las zonas comunes del Edificio.

Los usuarios garantizarán en todo momento la libre accesibilidad de los extintores y mangueras antiincendios del edificio, cuando éstos se encuentren dentro de sus zonas privativas.

Los usuarios se asegurarán de que las puertas de los armarios de conductos y registros son fácilmente practicables (por ejemplo, absteniéndose de colocar muebles que las obstruyan), cuando sus zonas privativas incluyan alguno de los núcleos de distribución del Edificio.

ARTÍCULO VI. LIMPIEZA DE ZONAS INTERNAS.

La limpieza de las zonas comunes es competencia de la Administración del edificio, pudiendo contratar estos servicios con una o varias empresas y comprometiéndose a mantener dichas zonas en perfecto estado de limpieza, conservación y condiciones higiénicas.

Aseos: es obligación de los usuarios, arrendatarios y sus empleados respetar las normas básicas de utilización de estos espacios; cuidando de dejarlos limpios y hacer un uso responsable de las instalaciones.

Deberán cerrarse correctamente los grifos después de su uso y apagarse las luces al salir.


ARTÍCULO VII NOTIFICACIÓN DE DEFICIENCIAS.

Es obligación de cualquier empresario o usuario del Centro de Empresas, comunicar a la dirección, a través del correo electrónico comunicación@agenciaidea.es, cualquier avería o deficiencia que se produzca en las instalaciones de uso común del recinto del Centro de Empresas tan pronto como se conozca.

En caso de que se observe una deficiencia en el uso de cualquier zona común debido al mal uso o negligencia del usuario, la Administración del edificio procederá a su reparación y el coste será repercutido a la empresa responsable de su última utilización o causante del daño.

Los usuarios deberán cumplir estrictamente y hacer cumplir todas las normas en materia de seguridad arriba expuestas.

La notificación de dichas deficiencias deberá comunicarse por escrito o correo electrónico al responsable de mantenimiento del edificio.

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	33/52	

ANEXO II AL CONTRATO⁴

Conforme a lo previsto en la estipulación PRIMERA, se añade este Anexo con las siguientes estipulaciones:

PRIMERA.- El arrendatario arrienda asimismo, en este acto, plazas de aparcamiento del Centro de Empresas PTS, señaladas con los números

SEGUNDA.- Estas plazas podrán ser utilizadas por vehículos propiedad del arrendatario o al servicio del mismo, de sus empleados o de terceras personas que visiten sus espacios.

TERCERA.- El precio a pagar por el arrendatario será de Euros (... EUROS CON ... CÉNTIMOS), IVA no incluido, mensuales por cada plaza, entendiéndose incluido en dicho precio los gastos de consumo eléctrico y limpieza.

CUARTA.- Será de aplicación a este Anexo todo lo establecido en el pliego de condiciones que rigen el procedimiento de la oferta pública de arrendamiento, mientras no se opongan a lo manifestado en el presente Anexo.

QUINTA.- OTRAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Todo usuario que disponga de plaza de aparcamiento, deberá utilizar su espacio para tal finalidad, sin invadir las colindantes. En caso necesario, se reserva la arrendadora el derecho de pedir la retirada inmediata del vehículo o notificación por los medios adecuados.

Para carga y descarga deberán utilizarse las zonas habilitadas para tal fin, salvo para aquellos casos que tengan autorización previa.

Queda prohibido el aparcamiento fuera de la zona señalizada expresamente, con el fin de que queden los accesos despejados para usos normales y de emergencia.

SÉXTA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO

El arrendatario renuncia al derecho de cesión y subarriendo de las plazas arrendadas, así como al derecho de tanteo y retracto.

Este Anexo se entenderá, a todos los efectos, como parte del contrato de arrendamiento principal, no pudiendo subsistir una vez finalizado aquél, salvo pacto en contrario de los contratantes.

Este Anexo lo firman las partes en prueba de conformidad y por duplicado, a un solo efecto, en Sevilla, a ... de 20....


AGENCIA INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA

PP.

Fdo.:

Fdo.:

⁴ Suscribir exclusivamente en el caso de arrendamientos de aparcamientos adicionales a oficinas/laboratorios/locales.

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	34/52	

ANEXO V.II.

MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PLAZA DE APARCAMIENTO EN SÓTANO EN EL CENTRO DE EMPRESAS PTS

En Sevilla, a .. de ... de ...

REUNIDOS

De una parte, D./Dña....., mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Sevilla, calle Leonardo Da Vinci número 17-A, provisto de DNI/NIF número.....

Y, de otra parte, D./Dña....., mayor de edad, con domicilio, a estos efectos, en Calle.....provisto de DNI/NIF número...

INTERVIENEN


D./Dña....., en nombre y representación de “AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA IDEA”, conforme al artículo 15 de la Ley 9/2021, de 23 de diciembre, por la que se crean la Agencia Empresarial para la Transformación y el Desarrollo Económico (TRADE) y la Agencia para la Calidad Científica y Universitaria de Andalucía (ACCUA), con domicilio en Sevilla, calle Leonardo Da Vinci, 17-A, y titular de CIF número Q-9150009-J, creada como ente de Derecho Público por Ley del Parlamento de Andalucía 3/1987, de 13 de abril.

Fue constituida bajo la denominación “INSTITUTO DE FOMENTO DE ANDALUCÍA”, modificando su denominación a la actual por la Disposición Final Segunda de la Ley 3/2004, de 28 diciembre, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras.

Sus facultades para el presente acto resultan de su cargo dede la citada entidad, así como de la delegación de competencias acordada mediante Resolución del Director General,, en virtud de la cual se delegan las facultades para la adjudicación de los contratos de arrendamiento de espacios que realice la Agencia, actuando en tales materias arrendaticias como órgano de contratación de la misma, así como su formalización en documento público o privado.

D./Dña.... en su propio nombre y derecho y/o representación de, con CIF.....y domicilio social en.....C/.....

Las Partes, tras manifestar individual y expresamente la vigencia y suficiencia de sus respectivas facultades, se reconocen recíprocamente capacidad y representación suficiente para la suscripción del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PLAZA DE APARCAMIENTO EN EL CENTRO DE EMPRESAS PTS y, a tal efecto,

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	35/52	

EXPONEN

PRIMERO.- Que la AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA (en adelante la Agencia), ente de derecho público, ostenta la titularidad del CENTRO DE EMPRESAS PTS, sito en la Avda. del Conocimiento nº 41 de Granada.

SEGUNDO.- Que la persona física o jurídica..... ha concurrido a la oferta pública de arrendamiento de espacios del citado Centro de Empresas PTS y ha resultado adjudicatario del contrato de arrendamiento de una (1) plaza de aparcamiento en dicho edificio, lo que llevan a efecto mediante la formalización del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que vendrá regulado por las normas de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de Noviembre de 1994, y más concretamente por las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO

Es objeto del presente contrato de arrendamiento, la plaza de aparcamiento en sótano identificada con el número.....

SEGUNDA.- DERECHOS DEL ARRENDATARIO

Este contrato de arrendamiento dará derecho al arrendatario a usar el espacio arrendado por vehículos, de acuerdo con las normas establecidas al efecto.


TERCERA.- PRECIO DE ARRENDAMIENTO

La renta queda fijada a razón de Euros (....) mensuales por plaza de aparcamiento, IVA no incluido.

Dicha cantidad será abonada por el arrendatario a la entidad arrendadora por mensualidades anticipadas deEuros (....), más el IVA correspondiente al tipo en vigor, cada una de ellas, dentro de los siete primeros días de cada mes, mediante la domiciliación de recibos en la cuenta abierta en la entidad....., c.c.c.:.....designada por el arrendatario.

El impago imputable al arrendatario de dos mensualidades de renta, aunque no sean consecutivas, será considerado causa de resolución del contrato, por lo que facultará a la Agencia, como arrendadora, a interponer el oportuno procedimiento judicial de desahucio por falta de pago.

De forma expresa se pacta que los gastos que ocasione el impago de cualquiera de los recibos que por renta sean librados por el arrendador, serán de cuenta y a cargo del arrendatario, teniendo dichos gastos la consideración de cantidades asimiladas a la renta, por lo que la posible enervación de la acción de desahucio no se producirá si no se consignasen las cantidades correspondientes y los intereses de las mismas, a cuyo pago vendrá obligado el arrendatario al tipo anual del interés legal del dinero incrementado en dos puntos porcentuales, computado desde el momento en que debieran haberse abonado los importes debidos hasta su total pago.

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	36/52	

De igual forma, se pacta expresamente que al finalizar el año natural, la renta anual será modificada mediante la aplicación a dicha renta del porcentaje del Índice de Garantía de Competitividad (IGC) que publique el Instituto Nacional de Estadística u organismo similar que pudiera sustituirlo, según Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española (BOE 31/03/2015), siempre que el IGC sea positivo. Dicha aplicación se hará igualmente en los períodos anuales sucesivos de vigencia del contrato y posibles prórrogas. A los anteriores efectos, se establece que tendrá plena eficacia la notificación de la actualización de la renta efectuada por el arrendador en la factura de la mensualidad del mes en el que se publique el IGC correspondiente al mes de diciembre del año anterior. En ningún caso el retraso por parte del arrendador al efectuar las procedentes actualizaciones supondrá renuncia o pérdida del derecho a practicarlas.

CUARTA.- FIANZA

Con independencia de la obligación de pago de la renta convenida para el período de duración inicial del contrato, el arrendatario acredita la constitución de una fianza ascendente a [_____].

El importe de la fianza así constituida, no es limitativa de la responsabilidad del arrendatario por las cantidades adeudadas a la arrendadora.

Dicha fianza será devuelta al arrendatario al finalizar la relación arrendaticia, una vez deducida cualquier cantidad debida por los conceptos expuestos, deducción que consiente en este acto el arrendatario.

La devolución de la fianza no operará de facto cuando deba responder del cumplimiento por el arrendatario de obligaciones nacidas del contrato que hubieran quedado incumplidas a su finalización.

QUINTA.- DURACIÓN DEL CONTRATO


Ambas partes acuerdan expresamente que el presente contrato tendrá una duración de....., comenzando dicho plazo en el día de la fecha y concluyendo expresamente el día... de... de...

La resolución anticipada del contrato durante el primer semestre del año de vigencia por causas imputables al arrendatario, dará lugar a la imposición de los efectos del incumplimiento del abono de rentas contemplado en la estipulación TERCERA, dando derecho al arrendador a exigir una suma equivalente al doble de la renta mensual por cada mes que restara hasta el semestre, en concepto de cláusula penal expresamente pactada.

No obstante lo anterior y transcurrido los 6 primeros meses de arrendamiento, se reconoce expresamente la posibilidad de rescindir el contrato mediante denuncia previa con notificación a la parte arrendadora con una antelación mínima de quince días hábiles.

La solicitud presentada dando cumplimiento a las condiciones formales anteriores, posibilitará la rescisión del contrato de arrendamiento sin que la parte arrendadora pueda oponer derecho indemnizatorio alguno por tal concepto. Si el arrendatario no respeta las condiciones de preaviso

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	37/52



impuesta, el arrendador tendrá derecho a exigirle indemnización equivalente a una (1) mensualidades de renta.

El contrato podrá ser prorrogado de conformidad con lo establecido en el artículo 231 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Patrimonio de Andalucía, por una quinta parte del plazo inicialmente previsto. La citada prórroga deberá ser solicitada con una antelación previa de un (1) mes al vencimiento de la duración inicialmente pactada.

[⁵] En el caso de que no existiera disponibilidad de plazas en el Centro de Empresas PTS y una empresa que tenga alquilado o vaya alquilar un espacio en el mismo, haya solicitado esta plaza de aparcamiento, tendrá prioridad en su arrendamiento.

En ese caso, la Agencia notificará al arrendatario su intención de resolver el contrato, en el plazo de 15 días naturales desde su notificación, quedando el contrato resuelto sin derecho a indemnización por daños y perjuicios por parte del arrendatario.

SEXTA.- OTRAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Todo usuario que disponga de plaza de aparcamiento, deberá utilizar su espacio para tal finalidad, sin invadir las colindantes. En caso necesario, se reserva la arrendadora el derecho de pedir la retirada inmediata del vehículo o notificación por los medios adecuados.

Para carga y descarga deberán utilizarse las zonas habilitadas para tal fin, salvo para aquellos casos que tengan autorización previa.

Queda prohibido el aparcamiento fuera de la zona señalizada expresamente, con el fin de que queden los accesos despejados para usos normales y de emergencia.


SÉPTIMA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO

El arrendatario renuncia al derecho de cesión y subarriendo de las plazas arrendadas, así como al derecho de tanteo y retracto.

OCTAVA.- PROCESO DE LIQUIDACIÓN PREVISTO EN LA LEY 9/2021, DE 23 DE DICIEMBRE.

Las partes acuerdan que, una vez se produzca la salida del inmueble de la titularidad de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía en el marco del proceso de liquidación regulado por el artículo 15 de la Ley 9/2021, de 23 de diciembre, por la que se crean la Agencia Empresarial para la Transformación y el Desarrollo Económico (TRADE) y la Agencia para la Calidad Científica y Universitaria de Andalucía (ACCUA), no será necesaria la novación subjetiva del presente contrato, de manera que la Administración de la Junta de Andalucía, o entidad instrumental que se determine que la suceda quedará subrogada automáticamente en las obligaciones y derechos que de este contrato

⁵ Incluir en el caso de arrendamiento a empresa externa al Centro de Empresas.

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	38/52	

se deriven, tanto de carácter principal como accesorios, sin que la subrogación altere sus condiciones ni pueda ser entendida como causa de resolución del mismo.


Y en prueba de conformidad con cuanto antecede firman las partes por duplicado, en la ciudad y fecha del encabezamiento.

AGENCIA INNOVACIÓN Y DESARROLLO
DE ANDALUCÍA

PP.


Fdo.:

Fdo.:

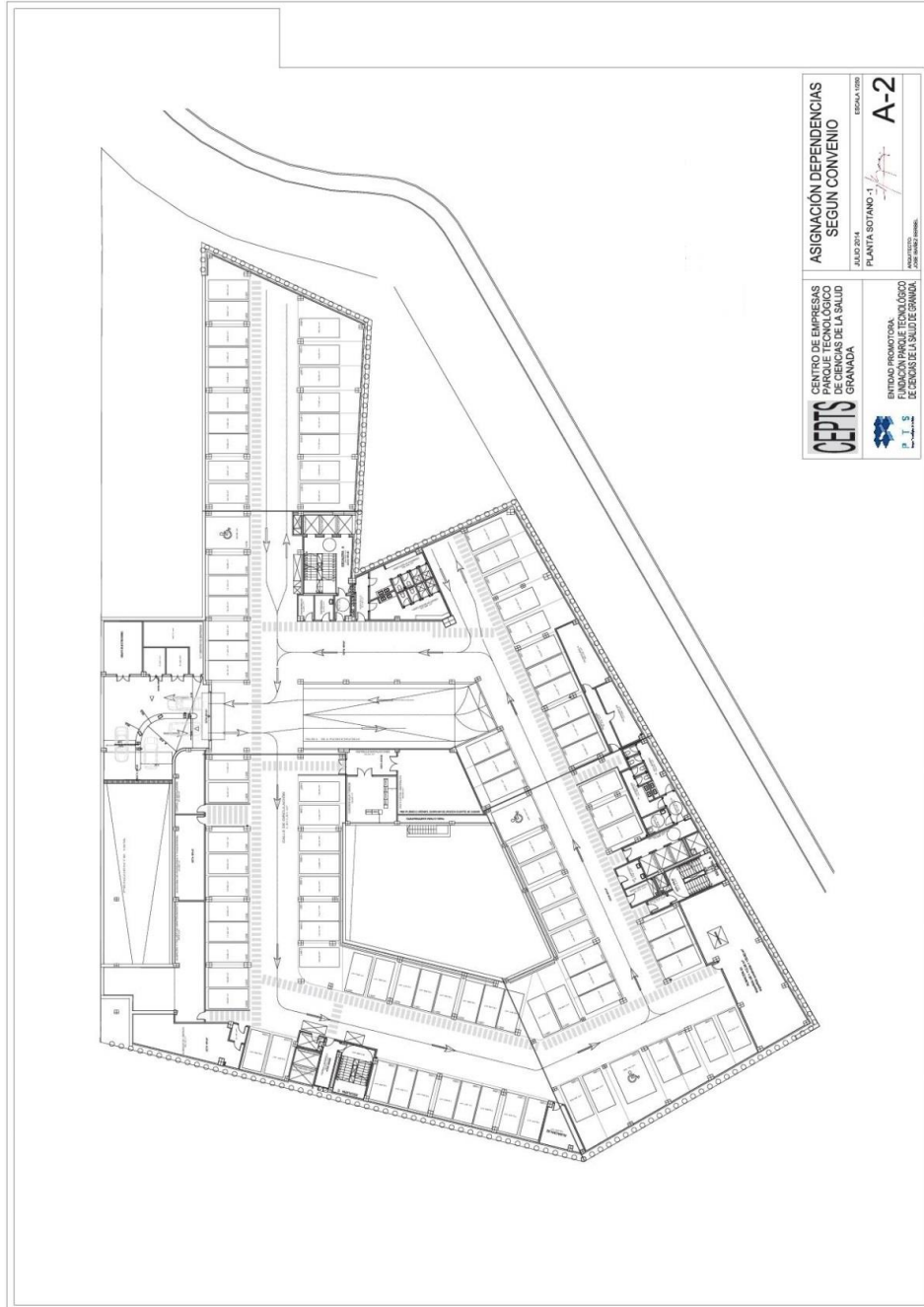
Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	39/52	

ANEXO VI
FICHA IDENTIFICATIVA DE LOS ESPACIOS

OBJETO	Locales de Negocio
UBICACIÓN	CENTRO DE EMPRESAS DEL PARQUE TECNOLÓGICO DE LA SALUD
SUPERFICIE	Desde 39,73 m ²
EDIFICABILIDAD	18.870,28 m ²
INFRAESTRUCTURAS GENERALES Y TECNOLÓGICAS	Locales de negocio y las definidas como zonas comunes a todos los espacios.
PRECIO	El recogido en el Pliego
PROCEDIMIENTO	Oferta Continuada de Arrendamiento
CONTACTO	Centro de Empresas PTS. Avda. del Conocimiento nº 41, Granada. Teléfono: 955 030 700 Email: comunicacion@agenciaidea.es
IMÁGENES	

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		Página 40/52	

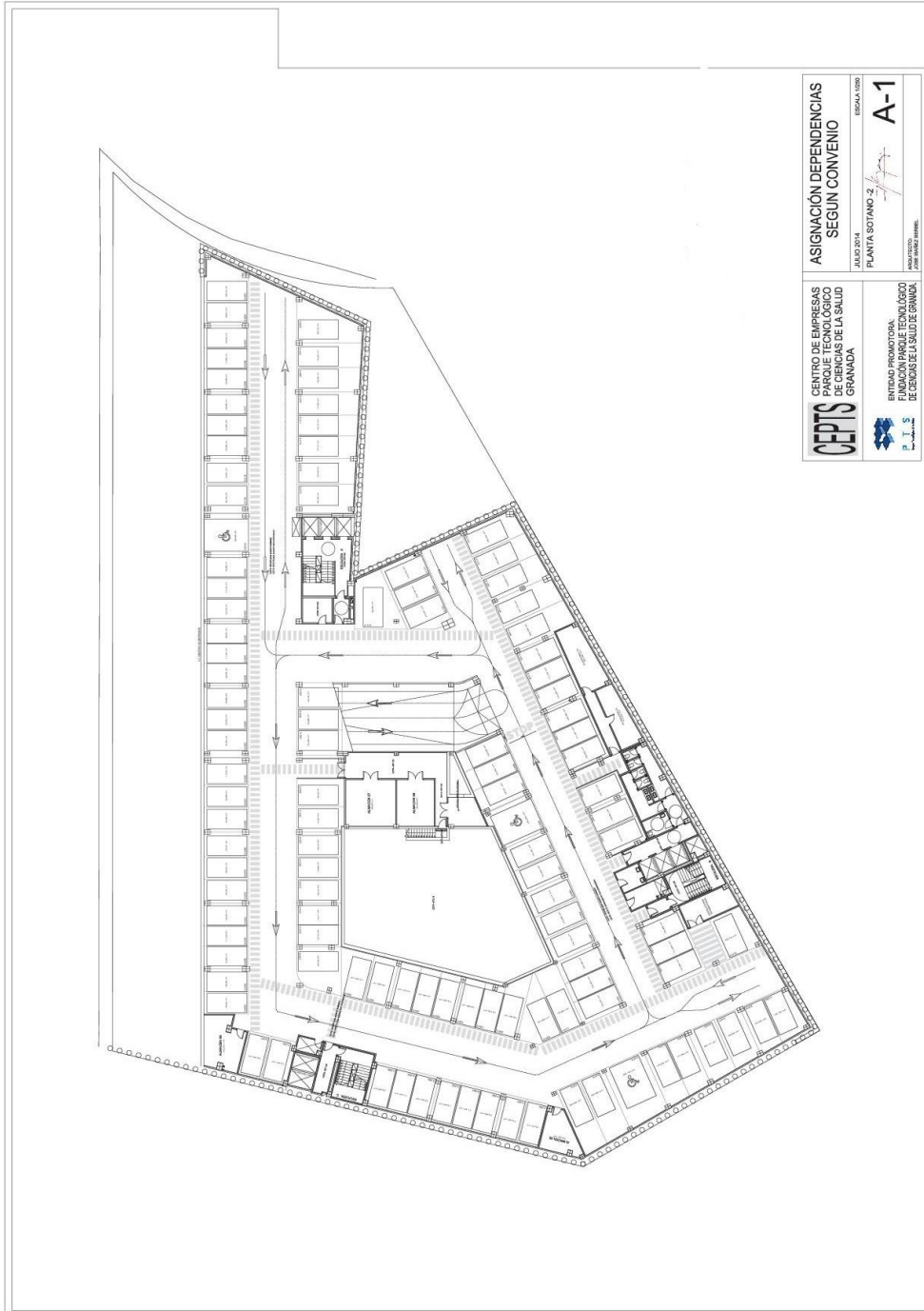
ANEXO VII
PLANOS DE LOS ESPACIOS




PLANTA SOTANO -2

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	41/52






CEPIS CENTRO DE EMPRESAS PARQUE TECNOLÓGICO DE CIENCIAS DE LA SALUD GRANADA	ENTIDAD PROMOTORA: FUNDACIÓN PARQUE TECNOLÓGICO DE CIENCIAS DE LA SALUD DE GRANADA	ASIGNACIÓN DEPENDENCIAS SEGUN CONVENIO	ESCALA: 1:500 A-1
		JULIO 2014 PLANTA SOTANO -2	

PLANTA SOTANO -1


C/ Leonardo Da Vinci 17A 41092, Sevilla
Tel. 95/503 0700
Fax. 95/503 0780

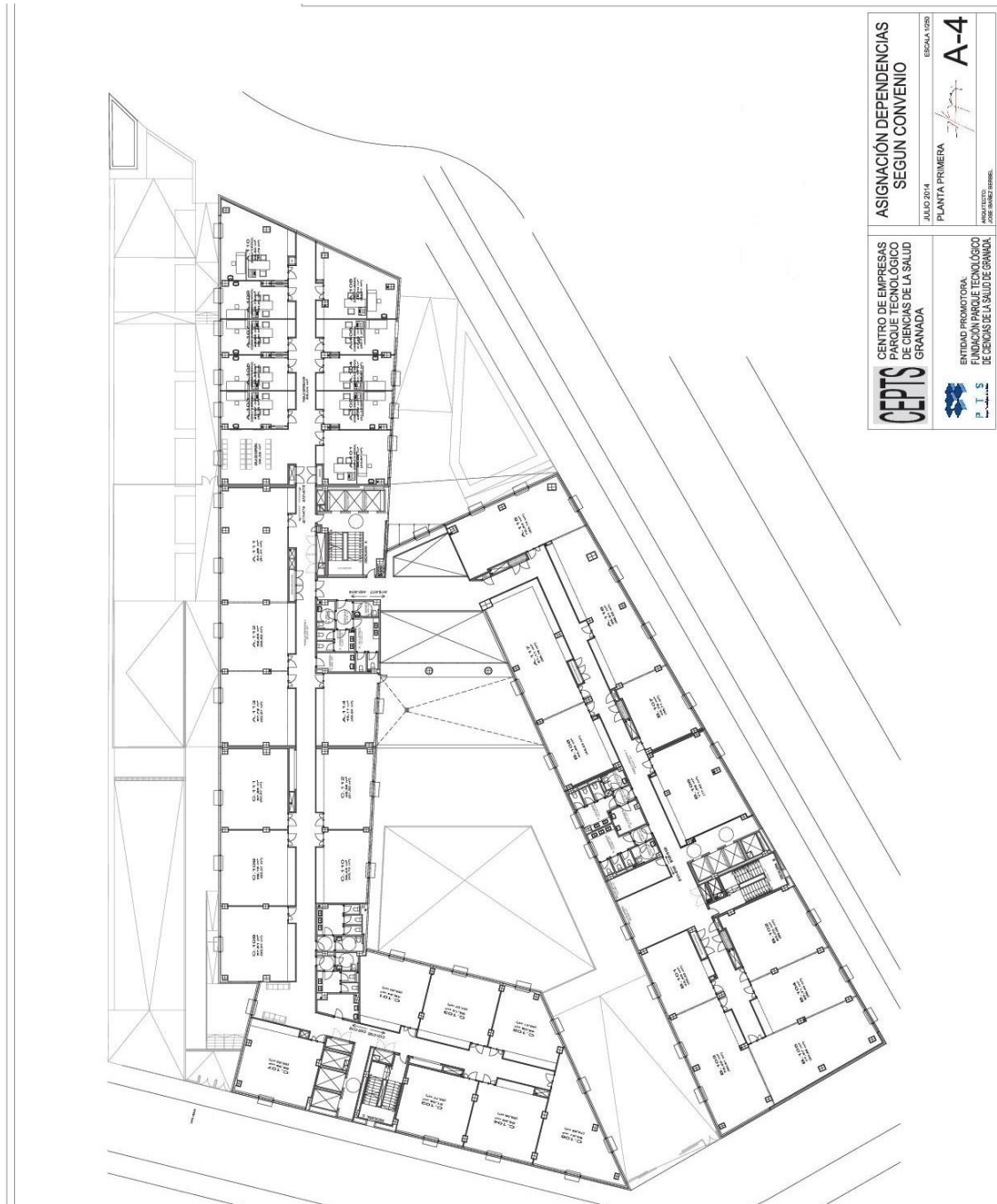
Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ	Página	42/52	
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			





PLANTA BAJA

C/ Leonardo Da Vinci 17A 41092, Sevilla
Tel. 95/503 0700
Fax. 95/503 0780

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ	Página	43/52
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		



 CENTRO DE EMPRESAS PARQUE TECNOLÓGICO DE CIENCIAS DE LA SALUD GRANADA	 ENTIDAD PROMOTORA: FUNDACIÓN PARQUE TECNOLÓGICO DE CIENCIAS DE LA SALUD DE GRANADA	ASIGNACIÓN DEPENDENCIAS SEGUN CONVENIO	ESCALA 1/250 A-4
		JULIO 2014 PLANTA PRIMERA	ARQUITECTO: JOSE MARCE FERRAS

PLANTA PRIMERA

C/ Leonardo Da Vinci 17A 41092, Sevilla
Tel. 95/503 0700
Fax. 95/503 0780

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ	Página	44/52
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		






 <p>CENTRO DE EMPRESAS PARQUE TECNOLÓGICO DE CIENCIAS DE LA SALUD GRANADA</p>	 <p>ENTIDAD PROMOTORA: FUNDACIÓN PARQUE TECNOLÓGICO DE CIENCIAS DE LA SALUD DE GRANADA</p>	<p>ASIGNACIÓN DEPENDENCIAS SEGUN CONVENIO</p>	<p>ESCALA: 1:500 A-5</p>
		<p>JULIO 2016 PLANTA SEGUNDA</p>	<p>PROYECTO: FORO MARCO PARRAS</p>

PLANTA SEGUNDA

C/ Leonardo Da Vinci 17A 41092, Sevilla
Tel. 95/503 0700
Fax. 95/503 0780

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ	Página	45/52
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		





 <p>CENTRO DE EMPRESAS PARQUE TECNOLÓGICO DE CIENCIAS DE LA SALUD GRANADA</p>	 <p>ENTIDAD PROMOTORA: FUNDACIÓN PARQUE TECNOLÓGICO DE CIENCIAS DE LA SALUD DE GRANADA</p>	<p>ASIGNACIÓN DEPENDENCIAS SEGUN CONVENIO</p>	<p>ESCALA: 1:500</p>
		<p>JULIO 2014</p>	<p>PLANTA TERCERA</p>

PLANTA TERCERA

C/ Leonardo Da Vinci 17A 41092, Sevilla
Tel. 95/503 0700
Fax. 95/503 0780

Código:	7GMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	46/52






 <p>CENTRO DE EMPRESAS PARQUE TECNOLÓGICO DE CIENCIAS DE LA SALUD GRANADA</p>	 <p>ENTIDAD PROMOTORA FUNDACIÓN PARQUE TECNOLÓGICO DE CIENCIAS DE LA SALUD DE GRANADA</p>	<p>ASIGNACIÓN DEPENDENCIAS SEGUN CONVENIO</p>	<p>ESCALA 1/500</p>
		<p>JULIO 2014</p>	<p>PLANTA CUARTA</p>

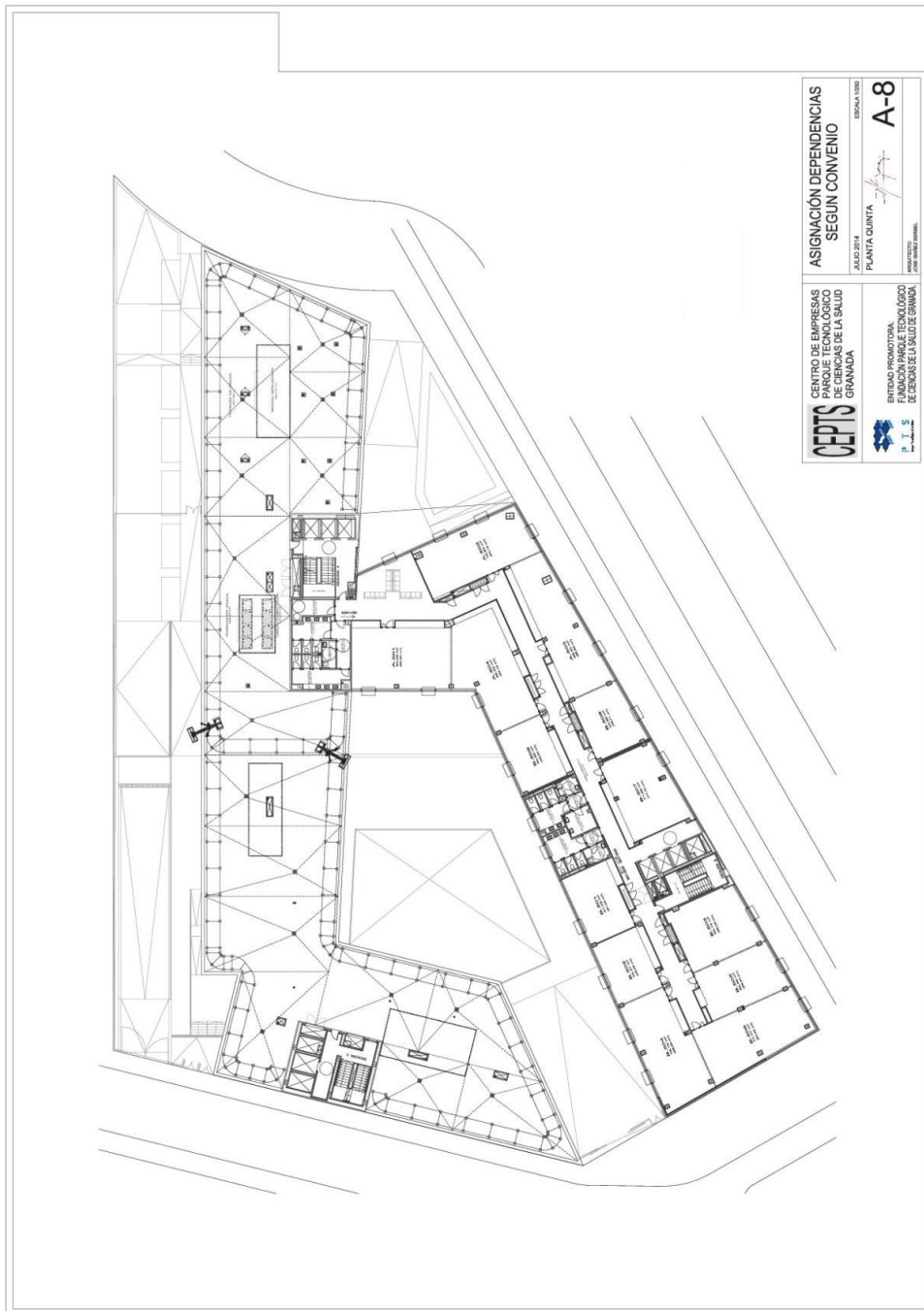
A-7

PROYECTO: ...
AUTOR: ...
FECHA: ...

PLANTA CUARTA

C/ Leonardo Da Vinci 17A 41092, Sevilla
Tel. 95/503 0700
Fax. 95/503 0780


Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ	Página	47/52
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		

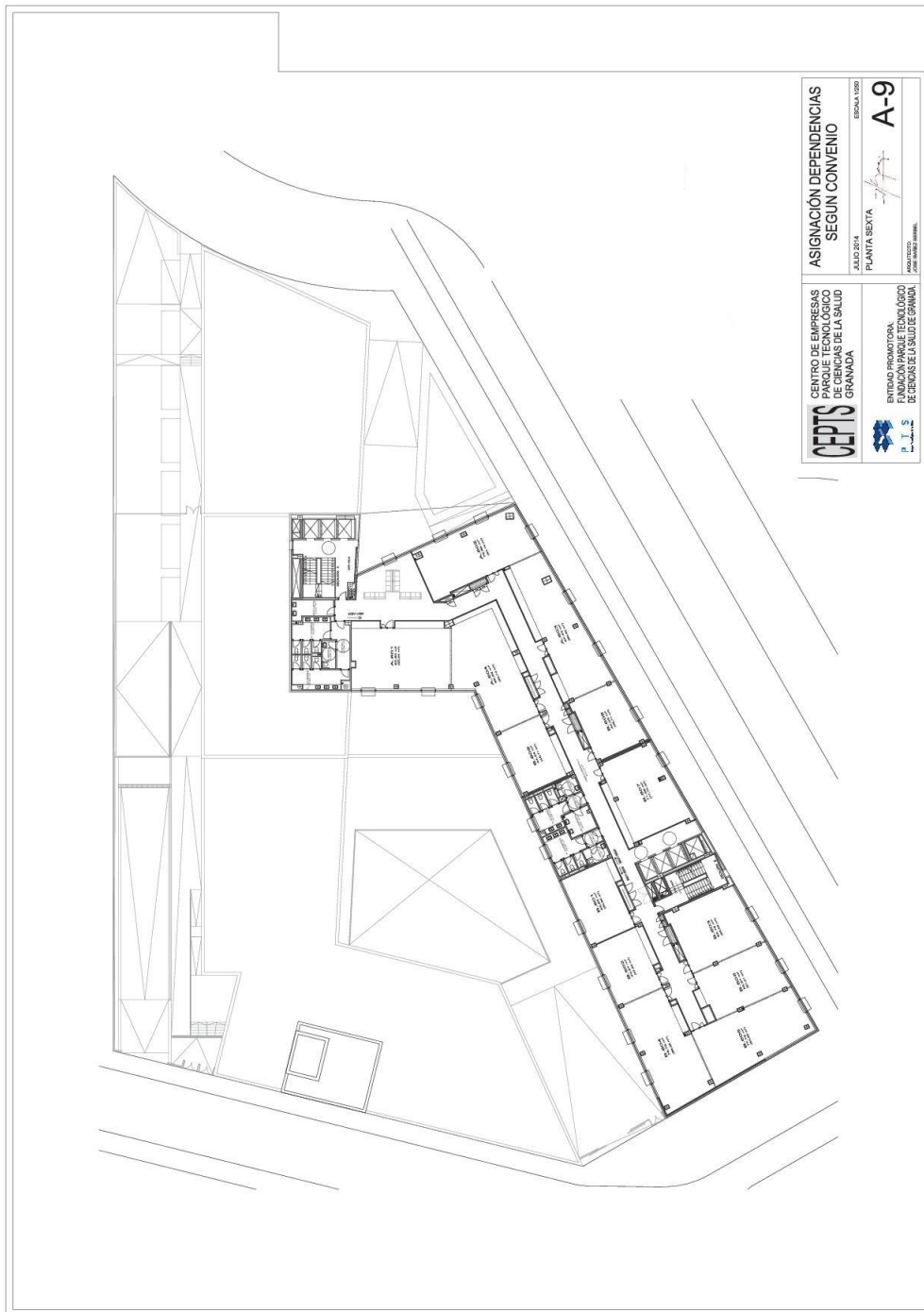


PLANTA QUINTA

C/ Leonardo Da Vinci 17A 41092, Sevilla
Tel. 95/503 0700
Fax. 95/503 0780

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ	Página	48/52
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		






PLANTA SEXTA

C/ Leonardo Da Vinci 17A 41092, Sevilla
Tel. 95/503 0700
Fax. 95/503 0780

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ	Página	49/52
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		



ANEXO VIII

AUTORIZACIÓN, COMO MEDIO DE NOTIFICACIÓN PREFERENTE, LA NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA

D./D^a.....con Documento Nacional de Identidad nº....., en nombre y representación de....., con CIF..... entidad domiciliada en, provincia de....., C.P....., en relación con el expediente (EXPD...../.....TITULO.-.....), AUTORIZO a la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía a que las notificaciones que proceda efectuar durante la tramitación de dicho expediente, se practiquen por medios electrónicos a través del Sistem@ de Notificaciones Telemáticas de la Junta de Andalucía.

[En caso de UTE la autorización deberá venir firmada por todos los licitadores integrados en la unión temporal de empresas]

Y DECLARA:

- Que dispone de una dirección segura en el Sistema de Notificaciones Notific@
- Que NO dispone de una dirección segura en el Sistema de Notificaciones Notific@ por lo que AUTORIZA a la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía a tramitar el alta en el referido sistema.

Los datos de contactos a efectos de notificaciones son los siguientes:

Apellidos y Nombre

DNI:.....

Denominación social [indicar en caso de persona jurídica]:

.....

CIF:.....

Correo electrónico:..... Nº Móvil:.....


Marque con una X cómo desea se tramite su alta en el Sistem@ de Notificaciones Telemáticas de la Junta de Andalucía.

Como persona física

Como persona jurídica.

Fecha y firma

[Nombre y apellidos del firmante]

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ	Página	50/52	
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			

[Indicar cargo del firmante]

“Recuerde que la persona a la que se da de alta debe estar en posesión, o bien de un certificado digital personal (para notificación a persona física), o bien de un certificado digital de persona jurídica (notificación a persona jurídica). IMPORTANTE: Las notificaciones remitidas por la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, únicamente podrán ser abierta y leídas con el certificado digital de la persona a la que se da de alta”.

Para más información sobre el sistema de Notificaciones “Notific@” ver el enlace <https://ws020.juntadeandalucia.es/notificaciones/snja/index.jsp>


De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos, los licitadores podrán señalar como medio preferente para la práctica de las notificaciones, el correo electrónico.

Les recordamos que el sistema de notificaciones “Notific@” es un sistema de notificaciones que pone a su disposición la Junta de Andalucía, para recibir correspondencia en formato electrónico seleccionada entre los organismos y empresas que se acojan a este servicio.

Este sistema de Notificaciones permite a empresas, administraciones públicas y ciudadanos disponer de un servicio electrónico semejante al Buzón tradicional, pero con la posibilidad de conocer, de forma fehaciente, CUANDO Y QUIENES leen los mensajes. Una vez dado de alta, el usuario puede acceder, a voluntad, al Sistema de Notificaciones, una vez que se identifique mediante Certificado digital. Si ha solicitado que se le dé de alta como persona física, tendrá que acceder con su certificado digital personal; en cambio, si ha solicitado que se le dé de alta como empresa, tendrá que acceder con el certificado digital de la empresa.

A continuación le enumeramos algunas de las ventajas del sistema Notific@:

1. Ventajas relativas a la agilidad en las notificaciones: Cuando el usuario recibe una notificación, el sistema envía un correo electrónico a la dirección de correo electrónico que se haya facilitado durante el proceso de alta, así como un mensaje “SMS” al teléfono móvil que se haya indicado, avisando al usuario de forma inmediata.
2. Ventajas relativas a simplificación de trámites: El usuario dado de alta, recibirá en el sistema todas las notificaciones relacionadas con la tramitación de los expedientes de contratación de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía a los que licite así como todos los actos administrativos derivados de la ejecución del contrato, imposición de penalizaciones, etc.
3. Ventajas relativas a la facilidad de acceso: El usuario dado de alta como persona física o como persona jurídica sólo necesita su certificado de firma electrónica, bien personal, o bien con el certificado de la empresa, si se le hubiere dado de alta como persona jurídica.
4. Ventajas relativas a la seguridad en el acceso: Sólo puede acceder a las notificaciones recibidas la persona a la que se le haya dado de alta en el sistema.

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	51/52	

ANEXO IX

CERTIFICADO DE PÓLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL



NOTIFICACION DE POLIZA DE SEGURO

Esta notificación es solamente informativa de la existencia de un seguro y no modifica, amplía o restringe en nada el contenido de las Condiciones que han sido aceptadas por el asegurado y que rigen las coberturas de la póliza que a continuación se reseña.

Asegurador.

AXA SEGUROS GENERALES S.A. DE SEGUROS Y REASEGUROS C.I.F: A-60917978
Domicilio: Avda. Manuel Siurot, 59. 41013 Sevilla

Tomador.

Tomador: DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, CONSEJERÍA DE HACIENDA Y FINANCIACION EUROPEA. NIF: S4111001F
Domicilio: Calle Juan Antonio de Vizarrón s/n Edificio Torre Triana de Sevilla, 41092, Sevilla.

Datos Generales.

Seguro de RC Patrimonial de la Junta de Andalucía y sus Entidades Instrumentales

Póliza nº: 84408632

Duración.

DURACION: 9 meses improrrogables, de las 00:00 horas del 01 de enero de 2022 a las 24:00 horas del 30 de septiembre de 2022

Coberturas.

Responsabilidad Civil y Patrimonial de la Junta de Andalucía, sus Agencias y Entidades Instrumentales.

La cantidad que el asegurador se compromete a pagar, por la suma de todas las indemnizaciones, intereses y gastos correspondientes a una víctima, lesionado o dañado.


Las sumas y sublímites asegurados por la presente póliza son:

- a. Por siniestro: 7.500.000,00 €
- b. Sublímite por víctima: 750.000,00 €
- c. Sublímite para perjuicios patrimoniales puros: 750.000 €, **por siniestro y año.**
- d. Sublímite para daños morales y/o daños ocasionados en la fama, honor, imagen, intimidad, reputación o estima de la persona: 300.000 €, **por siniestro y año.**
- e. Sublímite para protección de datos: 300.000 €, **por siniestro y año.**
- f. Sublímite para responsabilidad civil o patrimonial por Daños Bienes en Poder o bajo el Cuidado, Custodia y/o Control: 60.000 €, **por siniestro y año**
- g. Defensa jurídica y prestación de fianzas: Incluidas, con liberación de gastos respecto a los gastos de defensa.
- h. Abogado de la aseguradora: sin sublímite.
- i. Libre designación:
- j. Por persona asegurada: 30.000,00 €.
 - Por siniestro: 300.000,00 €.

Suma asegurada por anualidad para todas las garantías (salvo gastos de defensa): 10.000.000,00 €.

1

Público

Código:	7GTMZ823SNAUY2oYmYwb3dbeBA2x47	Fecha	01/06/2022	
Firmado Por	MARIA CLAUDIA ORDOÑEZ SUAREZ			
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	52/52	