

Anexo II (a)

Acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se autoriza el adoptado por el Consejo Rector de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, relativo al inicio de una Oferta Pública de Arrendamiento de Espacios en el edificio “Centro de Empresas” del Parque Tecnológico de la Salud de Granada, por el procedimiento de oferta continuada, con publicidad en Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, Perfil del Contratante y página web de la entidad.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS (Orden cronológico):

TODOS LOS DOCUMENTOS DEL EXPEDIENTE SON ACCESIBLES

Nº de orden	Denominación del documento
1	Informe de los servicios jurídicos de IDEA
2	Informe complementario de los servicios jurídicos de IDEA
3	Propuesta al Consejo Rector de IDEA
4	Segundo informe complementario de los servicios jurídicos de IDEA
5	Certificación del Consejo Rector de IDEA
6	Memoria técnica de la S.G. de Empresa, Innovación y Emprendimiento

En virtud de lo establecido en el Acuerdo de 17 de diciembre de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se adoptan medidas para la transparencia del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, y dando cumplimiento a las Instrucciones de coordinación para asegurar la homogeneidad en el tratamiento de la información en cumplimiento de lo establecido en el citado Acuerdo, se emite la presente propuesta sobre la aplicación de los límites de acceso de los documentos que integran el expediente relativo al asunto.

LA VICECONSEJERA DE TRANSFORMACIÓN ECONÓMICA,  
INDUSTRIA, CONOCIMIENTO Y UNIVERSIDADES



Calle Johannes Kepler, 1. Isla de la Cartuja. 41092-Sevilla

	LORENA GARCIA IZARRA	31/05/2022	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	BndJA8UKFV5F3ZWF2K4YJXXMCAAR4W	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
			

## COMUNICACIÓN INTERIOR


<b>Asunto:</b>	INFORME 068C2022 CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE MODIFICACIONES INTRODUCIDAS SOBRE EL PLIEGO TIPO EN EL PLIEGO OFERTA PÚBLICA CONTINUADA DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS EN EL CE PTS
----------------	--

<b>Remitente:</b>	ROCÍO LEÓN CARRASCO (Jefa Unidad de Asesoramiento Jurídico)
<b>Destinataria:</b>	CLAUDIA ORDOÑEZ FERNÁNDEZ (Secretaria General)

Adjunto remitimos a los efectos oportunos, las consideraciones jurídicas sobre las modificaciones introducidas sobre el Pliego tipo en el Pliego tipo de condiciones que regula la oferta pública continuada de arrendamiento del edificio CE PTS.

Rocío León Carrasco  
Jefa Unidad Asesoramiento Jurídico

<b>Código:</b>	7GTMZ768N85RDEYB649i87xqkdQWom	<b>Fecha</b>	27/04/2022
<b>Firmado Por</b>	MARIA ROCIO LEON CARRASCO		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	1/7



**INFORME 068C2022 DE LOS SERVICIOS JURÍDICOS. CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE MODIFICACIONES INTRODUCIDAS SOBRE EL PLIEGO TIPO EN EL PLIEGO DE OFERTA PÚBLICA CONTINUADA DE ARRENDAMIENTO DE EDIFICIO CENTRO DE EMPRESAS PTS EN GRANADA**

**1.- Antecedentes.**

Con fecha 27 de abril de 2022 se remite vía ECO por la Dirección de Espacios de Innovación, NRI por la que solicita informe jurídico en los siguientes términos:

*“Tras las observaciones recibidas del Secretario del Consejo Rector de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía sobre el pliego de condiciones de la Oferta Pública de Arrendamiento del Centro de Empresas PTS, se ha procedido corregir el mismo conforme a dichas observaciones, al igual que la Memoria propuesta DEISE de características y precios de esta OPA.*

*A esta Nota interna se adjunta, la versión del nuevo pliego con los cambios producidos sobre el anterior, de los que se han modificado las cláusulas SEGUNDA, QUINTA, SEXTA y Anexos II, III, V.*

*Al producirse modificaciones en el pliego tipo que ya estaba aprobado e informado por los Servicios Jurídicos, se remite el pliego de condiciones junto con la Resolución de la Secretaría General que deja sin efecto el anterior pliego y aprueba el nuevo, con objeto de solicitar informe jurídico del mismo, previo a su aprobación.*

**2.- Delimitación conceptual y carácter del informe.**


Pretende el presente informe exponer la posición del área de Servicios Jurídicos respecto al Pliego de Condiciones presentado por la Unidad de Gestión de Espacios de la Dirección de Espacios de Innovación y Sectores Estratégicos al haberse introducido modificaciones en el Pliego tipo aprobado.

Del tenor de la NRI remitida se desprende que dichas modificaciones traerían causa en las observaciones recibidas del Secretario del Consejo Rector en el trámite de aprobación de la Oferta Pública que había sido remitida a dicho órgano.

Una vez aprobados los pliegos, la aprobación de la operación se someterá a Consejo Rector en atención a la cuantía de la suma de las rentas de los inmuebles que se ofertarían en el período máximo de contrato previsto limitándose el presente informe al análisis de las modificaciones introducidas en el Pliego tipo.

Establece el punto 2 de la “Instrucción Técnica de Apoyo (ITA 09) sobre los informes de los Servicios Jurídicos”, que “Los servicios jurídicos habrán de ser consultados con carácter previo y preceptivamente en los siguientes supuestos: (...) j) Los demás asuntos en los que la norma o instrucción de la Agencia así lo establezca y de aquellos en los que el Consejo Rector, la Dirección General o la Secretaría General así lo ordene”. Así, establece el apartado segundo del artículo 107 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante, Ley 33/2003) que: “2. Las bases del correspondiente concurso o las condiciones de la explotación de los bienes patrimoniales se someterán a previo informe de la Abogacía del Estado o del órgano al que corresponda el asesoramiento jurídico de las entidades públicas vinculadas a la Administración General del Estado (...)”.

<b>Código:</b>	7GTMZ768N85RDEYB649i87xqkdQWom	<b>Fecha</b>	27/04/2022
<b>Firmado Por</b>	MARIA ROCIO LEON CARRASCO		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	2/7



Al respecto debemos destacar, que según lo establecido en la Disposición Final Segunda, de la propia Ley 33/2003, el citado artículo 107, tiene carácter básico de conformidad con lo establecido en la Disposición Final Quinta, por lo que entendemos es de aplicación al supuesto que nos ocupa, en base a la cláusula de cierre de la letra j) del apartado segundo de la ITA-09, es decir, porque lo establece una norma de aplicación, la emisión de informe por esta área de Servicios Jurídicos debe ser considerada como preceptiva (en clara analogía con el apartado tercero del artículo 70 del Decreto 450/2000, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía).

Como venimos recordando en informes análogos a éste, el carácter preceptivo no es más que la necesidad de la emisión de un pronunciamiento respecto de las condiciones que han de regir el negocio jurídico propuesto (en este caso, pliegos tipo de condiciones de arrendamiento de espacios titularidad de la entidad); pero que al igual que el resto de informes emitidos por este área de Servicios Jurídicos, el pronunciamiento no vincula a la decisión final del órgano que lo solicita.

### **3.- Consideraciones Jurídicas**

Se realizan a continuación consideraciones jurídicas de carácter general, sobre los pliegos sometidos a informe y sobre la resolución de aprobación de los pliegos.

#### **a) Consideraciones generales**


De conformidad con lo establecido en el artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP) *“Quedan, asimismo, excluidos de la presente Ley los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas, a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial.”*

Por su parte el artículo 66 de la Ley 4/1986 de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante LPCAA), establece que: “Los bienes de dominio privado o patrimoniales de la Comunidad Autónoma o de las Entidades de Derecho público dependiente de la misma quedarán sometidos a las reglas generales de Derecho privado, salvo los actos preparatorios de competencia o adjudicación relacionados con los mismos que por su condición de separables, quedarán sometidos a las reglas de Derecho público, siendo competente para conocer de los mismos la jurisdicción contencioso-administrativa. Asimismo, será de aplicación para estos bienes lo dispuesto en el artículo 11”.

La misma exigencia queda contemplada en el artículo 143 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 4/1986 (en adelante RPCAA).

Es por ello por lo que nos encontramos ante un negocio jurídico, el arrendamiento, en el que la preparación y adjudicación del contrato queda sometida a Derecho público, mientras que

<b>Código:</b>	7GTMZ768N85RDEYB649i87xqkdQWom	<b>Fecha</b>	27/04/2022
<b>Firmado Por</b>	MARIA ROCIO LEON CARRASCO		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	3/7



los que los efectos y la extinción quedarán sometidos a derecho privado, teniendo en cuenta lo establecido en la legislación patrimonial de aplicación.

**b) Pliegos de condiciones.**

**b.1) Cumplimiento de las disposiciones de LPCAA y RPCAA relativas al contenido del Pliego.**

Serían de aplicación con carácter general las disposiciones previstas en relación con el procedimiento para la explotación de bienes patrimoniales en los artículos 100 y siguientes de la LPCAA y 219 y siguientes del RPCAA.

A continuación analizaremos las disposiciones recogidas en la LPCAA y RPCAA sobre el contenido del Pliego de condiciones y el cumplimiento de las mismas en el Pliego propuesto.

Con carácter general, la normativa patrimonial andaluza exige que se dé cumplimiento a los principios de publicidad y concurrencia así como que el plazo de cesión no exceda de los 50 años (artículo 109 LPCAA). El pliego propuesto regula con contrato de arrendamiento cuya duración máxima –inicial de 10 años más una posible prórroga que no exceda de la quinta parte de prórroga máxima- no supera el período máximo previsto en la norma.


De acuerdo con lo previsto en el artículo 227 del RPCAA con carácter general la explotación de bienes patrimoniales se llevará a cabo mediante concurso. En principio, la norma autonómica establece una preferencia por el concurso, pero no una obligatoriedad en su aplicación. Sin embargo, si acudimos a la norma estatal, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante LPAP) la misma establece en su artículo 107.1 que:

*“Los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales **se adjudicarán por concurso** salvo que, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa. Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente*

El artículo 107.1 de la LPAP que tiene carácter básico de acuerdo con lo previsto en su Disposición Final segunda, apartado 5, no contiene una preferencia por el concurso sino que establece de forma preceptiva que estos contratos “se adjudicarán por concurso”. Por tanto, en aplicación de lo previsto en el artículo 107.1 de la LPAP el procedimiento de adjudicación a aplicar sería el de concurso.

El pliego propuesto respeta dicho principio, al establecer como criterios de adjudicación, además del precio, el número de espacios por el que se oferta así como el plazo de arrendamiento propuesto. A juicio de estos servicios jurídicos los criterios propuestos por el órgano gestor serían adecuados a las características de la operación y relacionados con el objeto del contrato.

Código:	7GTMZ768N85RDEYB649i87xqkdQWom	Fecha	27/04/2022
Firmado Por	MARIA ROCIO LEON CARRASCO		
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	4/7



Por su parte el artículo 229 del RPCAA establece que estarán facultados para concurrir las personas físicas o jurídicas que tengan plena capacidad de obrar o la suplan de la forma prevista en derecho y que no se encuentren incurso en alguna de las prohibiciones señaladas en la legislación de contratos administrativos. Estas previsiones se encuentran debidamente reflejadas en el Anexo VI al Pliego de condiciones propuesto.

Adicionalmente el artículo 230 del RPCAA establece que será exigible fianza provisional y definitiva fijándose su importe en el uno y medio y el tres por ciento del valor del bien. El Anexo IV recoge la necesidad de aportar una fianza de dos mensualidades de renta, “siempre que ese importe cubra el importe mínimo recogido en el artículo 230 del Reglamento de Patrimonio de la Junta de Andalucía. En el CONCEPTO del depósito se tiene que indicar FIANZA, ESPACIO ARRENDADO y CENTRO/PARQUE.” Se cuantifica además el importe aplicable a efectos del artículo 230 del RPCAA.

Por otra parte, el artículo 231 del RPCAA regula las posibles prórrogas en la duración de estos contratos de explotación de bienes patrimoniales, estableciendo que las mismas no podrán superar una quinta parte como máximo del plazo previsto en el mismo. Con posterioridad, si se quisiera seguir explotando sería necesario sacar nuevamente a pública licitación dicha explotación. Así se ha reflejado en la cláusula primera del Pliego de condiciones propuesto que por tanto es conforme con dicha norma.

El artículo 232 RPCAA recoge el carácter derecho privado aplicable al contrato, salvo a los actos separables. Estas disposiciones se recogen correctamente en la cláusula octava del pliego de condiciones propuesto.

Finalmente el artículo 233 del RPCAA señala que únicamente se admitirán subrogaciones o cesiones del contrato cuando se hagan a favor de una persona que reúna las condiciones necesarias para contratar con la Administración, y ésta acepte expresamente por escrito y con carácter previo dicha subrogación o cesión. En tal caso, la garantía depositada por el contratista inicial se mantendrá hasta tanto el cesionario sustituya dicho depósito. La regulación recogida en la cláusula tercera del contrato tipo que figura como Anexo V al Pliego da cumplimiento a dicha norma.


## **b.2) Observaciones relativas a las modificaciones incorporadas a Pliego de condiciones.**

Se realizan a continuación otras observaciones en relación con el contenido incorporado al Pliego de condiciones y en concreto sobre las modificaciones introducidas por el órgano gestor sobre el Pliego tipo informado por estos Servicios Jurídicos con fecha 13 de septiembre de 2019.

Las modificaciones se han incorporado en los siguientes apartados: *clausulas SEGUNDA, QUINTA, SEXTA y Anexos II, III, V.*

1. Cláusula segunda: “precio del contrato y criterios de selección”. Se modifica el criterio establecido en el pliego tipo informado (riguroso orden de solicitud) por un

<b>Código:</b>	7GTMZ768N85RDEYB649i87xqkdQWom	<b>Fecha</b>	27/04/2022
<b>Firmado Por</b>	MARIA ROCIO LEON CARRASCO		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	5/7



procedimiento abierto de forma continuada con convocatorias quincenales y apertura de proposiciones.

A juicio de esta Unidad de Asesoramiento Jurídico el procedimiento propuesto (sucesivas convocatorias quincenales y aplicación de criterios de adjudicación como concurso) es respetuoso con los principios de publicidad y concurrencia aplicables.

2. Cláusula Quinta: se incorpora un procedimiento de presentación de ofertas con plazos que se cierran con periodicidad quincenal y presentación electrónica. Se reitera lo señalado en el apartado anterior.
3. Cláusula Sexta: procedimiento de admisión y adjudicación de arrendatarios. El pliego tipo establecía adjudicación por riguroso orden de solicitud a aquellas ofertas que cumplieran con los requisitos exigidos en el Pliego. Se introduce un procedimiento de adjudicación con mesa de contratación y tres criterios de adjudicación (precio 60 puntos, plazo 20 puntos y superficie total solicitada 20 puntos).

Para resolver posibles empates se aplicaría lo previsto en el artículo 147 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP), aplicable supletoriamente en defecto de regulación en la norma patrimonial aplicable.

Por otra parte, se incluye en esta cláusula sexta una referencia a los Estatutos de la Agencia y a la determinación del órgano competente para autorizar la operación de acuerdo con la cuantía de la operación.


Es decir, en supuestos en que la cuantía supere los 450.000 euros e inferior a 3.005.060,60 euros, la operación deberá ser aprobada por el Consejo Rector y obtenida dicha aprobación deberá dictarse resolución por el órgano de contratación de la Agencia (Dirección General u órgano en que tuviera delegada la competencia para adjudicar y formalizar arrendamientos). En supuestos concretos en los que la cuantía de la operación de arrendamiento concreta superase los 3.005.060,52 euros, sería competente el Consejo de Gobierno para la aprobación de la operación.

4. Anexo II: criterios de admisión de entidades para su ubicación en el CE PTS

Para dar cumplimiento a las observaciones realizadas por la Secretaría del Consejo Rector en nota dirigida al Presidente, se ha eliminado la referencia a la pertenencia a sectores considerado de futuro y estratégicos, dejando una referencia concreta a la necesidad de pertenecer a alguna de las actividades empresariales que expresamente se relacionan eliminando así la posible interpretación de que existirían dos requisitos a cumplir.

Se modifica también el plazo mínimo del contrato a suscribir que se fija en seis meses y se ha eliminado la referencia a una superficie máxima. Sin perjuicio de la motivación de estas modificaciones (que deberá analizarse en la propuesta al Consejo Rector) estos cambios no suponen modificación del pliego tipo y se encuentran dentro del

<b>Código:</b>	7GTMZ768N85RDEYB649i87xqkdQWom	<b>Fecha</b>	27/04/2022
<b>Firmado Por</b>	MARIA ROCIO LEON CARRASCO		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	6/7



ámbito de discrecionalidad con que cuenta el órgano de gestión debiendo estar debidamente motivado.

5. Anexo III: modelo de solicitud de arrendamiento.

Se elimina del modelo de solicitud la referencia a superficie máxima y se modifica la duración mínima, que el órgano gestor fija en 6 meses. Del mismo modo que se ha indicado en el apartado anterior, estas modificaciones no afectan al pliego tipo, sino que constituyen la definición de la fórmula de gestión que dentro de la discrecionalidad de que dispone considera más adecuada el órgano gestor.

6. Anexo V: modelo de contrato.


Con carácter general, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU) los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Las principales modificaciones introducidas en el modelo de contrato son las siguientes:

- Traslado forzoso: se han incorporado las observaciones del Secretario del Consejo Rector respecto de la motivación de estos supuestos en causas técnicas y/u organizativas así como con la enumeración (a título meramente enunciativo) de algunos supuestos que se entenderán como causa justificada.
- Subarriendo: se recoge igualmente lo observado por el Secretario del Consejo Rector dejando constancia de la necesaria autorización previa, del debido cumplimiento por el subarrendatario de todas las condiciones exigidas en el Pliego y de la prohibición de que el arrendatario obtenga lucro en dicho subarriendo.
- Se incorpora una cláusula decimosexta en el modelo de contrato, relativa al proceso de liquidación de la Agencia IDEA previsto en la Ley 9/2021, indicando que cuando el edificio salga del Patrimonio de la Agencia no será necesaria la novación subjetiva del contrato, quedando automáticamente subrogada la Junta de Andalucía o entidad instrumental que suceda a IDEA en la titularidad. Con ello se da cumplimiento a lo señalado por la Dirección General de Patrimonio en su comunicación de fecha 13 de abril de 2022, así como a lo indicado por el Consejero de Transformación Económica en su Orden de fecha 20 de abril de 2022.

En virtud de lo anteriormente expuesto, se emite informe favorable. Es todo cuanto me cumple informar, sin perjuicio de su adecuada tramitación y salvo superior criterio mejor fundado en derecho.

Rocío León Carrasco  
Jefa de Unidad de Asesoramiento Jurídico

<b>Código:</b>	7GTMZ768N85RDEYB649i87xqkdQWom	<b>Fecha</b>	27/04/2022	
<b>Firmado Por</b>	MARIA ROCIO LEON CARRASCO			
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	7/7	



## INFORME COMPLEMENTARIO DEL ÁREA DE SERVICIOS JURÍDICOS SOBRE EL INFORME ELEVADO AL CONSEJO RECTOR

### OFERTA PÚBLICA DE ARRENDAMIENTO CENTRO DE EMPRESAS PTS EXPEDIENTE OPA2021.CE.PTS

**Dirección o instancia proponente:** Dirección de Espacios de Innovación y Sectores Estratégicos

**Fecha de recepción de la propuesta:** 29.04.2022

#### 1. Antecedentes

Con fecha 8 de febrero de 2022 se recibió propuesta de la Dirección de Espacios de Innovación y Sectores Estratégicos que fue objeto de nuestro informe número 032CCR2022, de 9 de febrero de 2022, favorable a la propuesta presentada. Con fecha 9 de febrero de 2022 la Dirección General elevó dicha propuesta a Consejo Rector, remitiéndose con fecha 3 de marzo de 2022 por parte del Sr. Secretario del Consejo Rector una nota dirigida al Sr. Presidente en la que realizaba una serie de consideraciones jurídicas sobre la propuesta remitida.

Con fecha 29 de abril de 2022 la Dirección de Espacios de Innovación ha remitido de nuevo expediente completo instruido incluida una nueva propuesta en el que se habrían introducido las citadas observaciones, siendo el objeto del presente informe complementario analizar si las mismas han sido correctamente implementadas. Dado que la nota remitida al Sr. Presidente se articulaba en doce apartados, analizaremos separadamente cada uno de ellos a los efectos de concluir acerca de la correcta adaptación.

#### 2. Análisis de las modificaciones efectuadas


##### PRIMERA.- En cuanto a la opción por el alquiler

En lo relativo a la opción por el arrendamiento, señalaba la nota del Secretario del CR que debía incorporarse profusa motivación de la elección de este sistema de explotación en relación con otros modelos posibles por ejemplo la venta.

La propuesta al Consejo Rector que ahora se remite incorpora un apartado 2 “*Alternativas de explotación. Propuesta de explotación en arrendamiento*” en el que se incide en las siguientes ideas que habrían llevado al gestor a proponer el modelo de explotación en arrendamiento:

1. En el mercado de oficinas y laboratorios la implantación de proyectos empresariales se produce de forma mayoritaria en régimen de arrendamiento, por la flexibilidad que este modelo da a la empresa para adaptar el espacio a sus necesidades de crecimiento o reducción dependiendo de la evolución de su proyecto. Más aún si se pretende atraer a proyectos de fuera de Andalucía, que en su implantación en oficinas o laboratorios requerirían modelo de alquiler prácticamente en la totalidad de los casos.
2. La explotación del Centro de Empresas en régimen de alquiler se alinearía mejor con la finalidad del Parque Tecnológico y es la fórmula de explotación generalizada en todos los Parques Tecnológicos en los que existen edificios de iniciativa pública.

Código:	7GTMZ747B63URWbqNuV5SipT-LVAH1	Fecha	29/04/2022
Firmado Por	MARIA ROCIO LEON CARRASCO		
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	1/8



3. Para el cumplimiento de los fines públicos de promoción empresarial, la explotación en arrendamiento afirma que tendría las siguientes ventajas:
- Permite la implantación de proyectos de marcado carácter tecnológico que provienen de fuera de Andalucía.
  - Permite la rotación de proyectos empresariales manteniendo el destino del edificio a proyectos tecnológicos.
  - Se alinea con el método de explotación del resto del inmueble, que es también de titularidad de una entidad instrumental de la Junta de Andalucía, la Fundación Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud, que lo explota en arrendamiento.
  - La experiencia en la explotación del mismo inmueble por parte de la Fundación PTS, con alta ocupación y precios de mercado hace que existan fundadas expectativas de una explotación económica muy favorable.

Refuerza esta motivación del órgano gestor el contenido de la Orden del Consejero de Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades, de fecha 20 de abril de 2022, que señala en su texto:

*“En conclusión, la oferta pública de arrendamiento permitiría dar alojamiento a implantaciones empresariales en Granada, que han manifestado su interés por concurrir en el procedimiento de Oferta Pública, cumpliendo así el fin para el que se promovió el edificio por la Administración de la Junta de Andalucía y permitiría además sufragar los gastos asociados a la propiedad, que son elevados.”*


A juicio de esta Unidad de Asesoramiento Jurídico, la motivación expuesta resultaría suficiente para fundamentar la elección del método de explotación en régimen de arrendamiento.

#### **SEGUNDA.- En cuanto a la opción por el sistema de oferta continua de arrendamiento**

Se incidía igualmente en la necesidad de una mayor motivación de la opción por el modelo de oferta continuada de arrendamiento como medio de dar cumplimiento a la finalidad perseguida y a los principios de eficacia y eficiencia, señalando que debían explicitarse con más detalle los motivos y cómo las características del inmueble y las finalidades perseguidas en la explotación de este bien se cumplen con este sistema.

El apartado 3 de la nueva Propuesta remitida, denominada “Oferta Continuada de Arrendamiento”, incorpora motivación sobre la elección de este sistema en base a las características del inmueble ofertado, compuesto por 4 locales comerciales, 49 módulos de oficina, 26 laboratorios, 6 almacenes y 159 plazas de garaje, un volumen de más de 4.000 m<sup>2</sup> que se pondrían en el mercado y cuya comercialización es previsible que se produzca a lo largo de un prolongado espacio de tiempo, con rotación de empresas (altas y bajas), tal y como indica que se desprende de la experiencia de la Agencia IDEA en la explotación de esta tipología de inmuebles en otros Parques Tecnológicos (en propio Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud, Parque Tecnológico de Andalucía, Tecnobahía, PCTH y Aerópolis).

<b>Código:</b>	7GTMZ747B63URWbqNuV5SipT-LVAH1	<b>Fecha</b>	29/04/2022
<b>Firmado Por</b>	MARIA ROCIO LEON CARRASCO		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	2/8



Se trata de una explotación continuada, debiendo utilizarse procedimientos de comercialización que den cumplimiento a los principios públicos de publicidad y concurrencia y sean compatibles con la mayor eficacia y eficiencia en la gestión pública.

Según se indica en este apartado de la propuesta, se ha definido un procedimiento con sucesivos plazos quincenales de convocatoria en régimen de concurso, apertura de las propuestas que en su caso se hubieran recibido en dicho plazo quincenal y aplicando unos criterios objetivos y transparentes que permiten la selección de la que mejor oferta.

A juicio de esta Unidad de Asesoramiento Jurídico habría quedado motivada la elección de un principio de oferta continuada de arrendamiento.

**TERCERA.- En cuanto al funcionamiento en base al principio de prioridad en la presentación de la oferta.**

La propuesta que se elevó a Consejo Rector y que fue objeto de análisis por el Sr. Secretario, preveía un sistema de adjudicación por prioridad temporal adjudicándose a la oferta que se hubiera recibido con anterioridad siempre y cuando cumplierse los requisitos exigidos en el Pliego de condiciones de la oferta pública.

El Sr. Secretario del Consejo Rector indicaba en su nota que sin perjuicio de lo que pudiera resultar de una mayor motivación, *“parece que debería preverse un sistema de otorgamiento del derecho al alquiler no exclusivamente basado en la preferencia de presentación en el tiempo en algunas ocasiones.”*


Indicaba además que en caso de que se produjeran más de una oferta por un mismo espacio, no parecería conciliable con los principios de eficacia y eficiencia y obtención de máximo rendimiento en la explotación al menos en algunas ocasiones.

En base a estas observaciones, la Dirección proponente ha reformulado el Pliego de condiciones y los criterios de adjudicación del concurso, aplicando los siguientes criterios:

- Oferta continuada con plazos quincenales de presentación de ofertas (del 1 al 15 y del 16 al último día de mes).
- Apertura de ofertas por mesa de contratación que califica y valora según criterios de adjudicación.
- Criterios de adjudicación propuestos:
  - Al mayor precio ofertado: 60 puntos.
  - Plazo de arrendamiento más largo: 20 puntos.
  - Mayor superficie ofertada: 20 puntos.
- En caso de desempate se aplicarán los criterios de desempate previstos en el artículo 147 de la Ley de Contratos del Sector Público.

En el modelo propuesto no tiene ya relevancia la prioridad temporal y permite que la oferta esté abierta en continuo, con dos aperturas de oferta mensuales y asimismo permite que en caso de concurrencia de ofertantes por un mismo espacio se apliquen criterios de adjudicación objetivos y que guardan relación directa con el objeto del contrato con lo que daría respuesta a las observaciones realizadas.

Código:	7GTMZ747B63URWbqNuV5SipT-LVAH1	Fecha	29/04/2022
Firmado Por	MARIA ROCIO LEON CARRASCO		
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	3/8



**CUARTA (No se incorpora, salta a la quinta).**

**QUINTA.- En cuanto a la duración del arrendamiento**

En lo que se refiere a la duración del arrendamiento, la propuesta que se elevó a Consejo Rector fijaba un plazo mínimo de arrendamiento de un año y un plazo máximo de diez años.

La Nota remitida por el Secretario del Consejo Rector al Presidente indicaba a este respecto que no había en la propuesta ninguna explicación sobre qué llevaba a ese plazo mínimo y cómo se conciliaba ese plazo con las exigencias de obtener el mejor rendimiento posible indicando a este respecto:

*“Puede intuirse que no se quiere perder ofertas duraderas por otras muy cortas, pero por otro lado, si el espacio estuviera vacío no se entendería que se rechazaran ofertas sin más, cuando pudiera parecer que se puede articular algún mecanismo que concilie ambos intereses, por ejemplo, admitir ofertas de plazo inferior pero por precio superior y con una cláusula de resolución que permita la inmediata resolución del arrendamiento de plazo inferior sin indemnización. De la misma manera requiere de mayor explicación la fijación del plazo de 10 años. Cierto es que se señala que así se asegura que cada 10 años se pueda examinar si el mercado ha variado, tal y como se explica en la memoria, pero que esto se podría conseguir también a través de una cláusula de revisión de precios y con esta limitación, en apariencia, se puede descartar empresas que necesiten asegurar un periodo mayor de duración para fijar unas instalaciones, y un determinado proyecto, razones por las cuales se necesita motivar esta limitación.”*

La propuesta que se remite ahora ha modificado el plazo mínimo, que de un año ha pasado ahora a ser de seis meses y continua fijando el plazo máximo en diez años, si bien añade una mayor motivación sobre este aspecto en los siguientes términos:

Así, en el apartado 3, letra ) de la propuesta “Duración del arrendamiento”, se especifica:


- a) Respecto de la duración máxima de diez años, que se entiende que en un plazo superior a diez años pueden producirse en el mercado inmobiliario oscilaciones de valor que no tienen reflejo únicamente en la aplicación de coeficientes correctores de precios como el IPC.

Adicionalmente, que desde el punto de vista de los inquilinos, tratándose de un edificio de nueva construcción que no requiere obras de adecuación, un plazo de diez años resulta suficiente sin que existan razones de amortización de inversiones que requieran plazos superiores.

Finalmente indica que de este modo el bien, como bien público, puede ponerse de nuevo en el mercado a disposición de posibles nuevas implantaciones, lo que parece equilibrar los criterios económicos de explotación del inmueble y los de fomento de implantaciones empresariales.

- b) En relación con el plazo mínimo de duración, señala la propuesta que se considera que por debajo de seis meses de duración se estaría dando acogida a necesidades muy transitorias, no a la implantación de proyectos empresariales como tales y que la dotación de recursos públicos necesarios para la tramitación del expediente y firma del contrato y la gestión posterior de la cancelación del mismo no constituiría una asignación eficiente de recursos públicos por parte de la Agencia.

Código:	7GTMZ747B63URWbqNuV5SipT-LVAH1	Fecha	29/04/2022
Firmado Por	MARIA ROCIO LEON CARRASCO		
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	4/8



Considera esta Unidad de Servicios Jurídicos que se incorpora una adecuada motivación de los criterios fijados por el órgano gestor en el ámbito de la discrecionalidad. Los plazos propuestos en todo caso no superan el plazo máximo (50 años) previsto por el artículo 109 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**SEXTA.- En cuanto a la limitación de espacio máximo.**

Se indicaba por el Secretario del Consejo Rector que la limitación de la posibilidad de alquilar garajes y trasteros sólo a los titulares de los locales podría ser contrario al principio de economía y a obtener el mejor resultado posible de la explotación del bien, si quienes alquilan locales no tienen interés en estas dependencias. *“Debe por tanto justificarse porqué no bastaría con establecer una preferencia en favor de los titulares de módulos, y/o una cláusula de resolución en breve espacio de tiempo y sin indemnización para quienes alquilaran garaje en caso de solicitarlo alguien que tenga alquilado un módulo, y/o establecimiento de precios superiores a los alquileres de plazas de garaje no vinculados al alquiler de módulos y en ausencia de justificación articular un sistema que evite espacios susceptibles de alquilar que se quedan vacíos existiendo una demanda.”*

La propuesta que se remite ahora incide en que la oferta de alquileres de aparcamientos a particulares estaría fuera del objeto de la Agencia y que la finalidad de estos espacios (garajes, trasteros y almacenes) es la de constituir un complemento a la oferta principal de espacios que constituyen las oficinas, laboratorios y locales.

Señala además que ante la alta demanda de espacios prevista, desde un punto de vista de gestión esta decisión parece la más adecuada y que no obstante se realizarán evaluaciones de resultados y la oferta podría ser objeto de modificación si la demanda es inferior a la esperada y a la vista de los resultados de la explotación se considerase conveniente.


Alude además la propuesta a la experiencia anterior de la Agencia en la gestión de Centros de Empresa existiendo supuestos en los que en casos de baja ocupación de los edificios se ha optado por abrir la oferta de garajes a particulares y se han dado casos en los que la falta de disponibilidad de plazas ha supuesto un freno a posibles implantaciones empresariales y por otro lado ha supuesto una carga administrativa que no resulta eficiente en alquileres con un muy bajo retorno económico.

En base a todo lo anterior, mantiene la opción de gestión de que garajes y trasteros se configuren como elementos accesorios sólo a disposición de empresas instaladas en el edificio habiéndose incorporado motivación que se entiende suficiente en relación con una decisión de gestión.

**SÉPTIMA.- En cuanto a la carencia de renta por adecuación de espacios.**

Respecto a la carencia de renta por adecuación de espacios, se ha eliminado la carencia de un mes que se establecía por defecto en la propuesta anterior para todas las implantaciones, dejándose únicamente para el caso de los locales comerciales, que se entregan en bruto y se entiende que esta circunstancia justifica el otorgamiento de una carencia de un mes para la debida adecuación puesto que al entregarlo no está en condiciones de entrar en funcionamiento.

Código:	7GTMZ747B63URWbqNuV5SipT-LVAH1	Fecha	29/04/2022
Firmado Por	MARIA ROCIO LEON CARRASCO		
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	5/8



Por tanto respecto de la propuesta anterior, se ha eliminado la carencia automática de un mes a la que se hacía referencia como práctica de mercado y se mantiene no obstante en relación con los locales comerciales en base a una causa técnica, no se entregan en condiciones de ser usados sino en bruto y la necesaria adecuación por parte del inquilino, que va más allá de una mera personalización, justifica desde un punto de vista técnico el otorgamiento de un mes de carencia de renta en estos supuestos.

**OCTAVA.- Sobre los precios propuestos.**

Sobre este punto se indicaba en la nota del Secretario que los precios propuestos dentro de la banda de precio de mercado que establece la tasación escoge un precio sin que se señalasen los motivos.

Por otro lado señalaba que se incorporaba un escalado para arrendamientos de mayor superficie, que no tenía reflejo en la tasación y que podía dar lugar a la existencia de precios por debajo de lo señalado en la tasación incorporada al expediente.

A este respecto, de una parte, se ha incorporado como motivación de la elección de los precios que el órgano gestor había tomado como criterio tomar el valor medio de la banda de precios fijada por el tasador, precios que se entienden razonables dentro del margen de mercado y que además en base a los gastos presupuestados, arrojan una explotación positiva según las proyecciones de demanda realizadas.

No obstante, en relación con los garajes se ha tomado el valor más bajo de la banda de valores que da el tasador y se motiva en base a los siguientes argumentos: i) por las características de las plazas de garaje (tamaño más pequeño que el considerado por el tasador para el cálculo) y ii) porque es el precio fijado por el otro comercializador del edificio, la Fundación PTS para sus garajes, por lo que ofertarlos a un precio superior en el mismo inmueble dificultaría su comercialización.

Por otro lado, en la tasación incorporada, la tasadora ha incluido en la página 15 un detalle del escalado por superficies que son validadas por la entidad tasadora como precios de mercado y en base al cual puede afirmarse que los precios fijados no estarían por debajo de los señalados en la tasación.


No obstante, debe indicarse que siendo la tasación de 5 de noviembre de 2021, su validez llega hasta 5 de mayo de 2022. Por tanto, aun cuando a la fecha de emisión del presente informe se trata de una tasación en vigor, debe advertirse que siendo los trámites necesarios para su aprobación el acuerdo de Consejo de Gobierno al que debe elevarlo el Consejo Rector, es muy previsible que el acuerdo de aprobación se produzca más allá del día 5 de mayo antes dicho.

**Por tanto, se condiciona el presente informe a la incorporación de una actualización de la referida tasación antes de que el acuerdo sea elevado a Consejo Rector.**

**NOVENA.-En cuanto a la compatibilidad de la operación con el proceso de liquidación de IDEA.**

Indicaba a este respecto el Secretario del Consejo Rector que debía recabarse por parte de IDEA el parecer de la Administración matriz sobre si esta operación es compatible con el destino que el gobierno pretende dar a este bien en el marco de lo previsto en el artículo 15 de la Ley 9/2021, de creación de TRADE.

Código:	7GTMZ747B63URWbqNuV5SipT-LVAH1	Fecha	29/04/2022
Firmado Por	MARIA ROCIO LEON CARRASCO		
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	6/8



Con fecha 8 de marzo de 2022 se remitió comunicación al Sr. Consejero a los efectos de recabar su parecer sobre si la operación es compatible con el destino que el gobierno pretende dar a este bien o si la operación no debe seguir adelante por comprometer ese eventual destino.

Con fecha 20 de abril de 2022 se ha recibido Orden de Consejero, que se incorpora en el expediente, que concluye:

*“Primero. Autorizar a la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía a tramitar ante su Consejo Rector el expediente para la puesta a disposición, en régimen de arrendamiento, de los módulos, laboratorios, locales y garajes del edificio Centro de Empresas del Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud, en el marco de un procedimiento que dé cumplimiento a los principios de publicidad y concurrencia.*

*Segundo. Que los contratos de arrendamientos que finalmente se celebren deberá hacerse constar expresamente la situación jurídica de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía – en liquidación- y la innecesariedad de su novación subjetiva llegado el momento de la extinción de dicha Agencia, de manera que la Administración de la Junta de Andalucía, o entidad instrumental que se determine, quedará subrogada automáticamente en las obligaciones y derechos que de dichos contratos se deriven, tanto de carácter principal como accesorios, sin que la subrogación altere sus condiciones ni pueda ser entendida como causa de resolución de los mismos.”*

El pronunciamiento del Consejero se ha producido tras trasladar la cuestión a la Dirección General de Patrimonio, que igualmente se ha pronunciado en sentido favorable en su comunicación de fecha 13 de abril de 2022 que asimismo se incorpora al expediente.

La observación que se realiza tanto por la Dirección General de Patrimonio como por el Consejero en el sentido de incorporar una cláusula en los contratos en base al cual se produzca automáticamente la subrogación en la posición arrendadora de la entidad que resulte titular del bien en el proceso de liquidación del patrimonio de IDEA se ha incorporado en el modelo de contrato que figura como Anexo V al Pliego de condiciones, concretamente en la cláusula decimosexta de dicho modelo de contrato.

**DÉCIMA.-Sobre la competencia, necesidad de tener en cuenta la cuantía del acto jurídico que se dicta y no sólo de una parte.**


En relación con el modo de calcular la cuantía de la operación a efectos de fijar la competencia indicaba la nota del Secretario que la cuantía de la operación debía venir dada por el montante de alquiler de todos los espacios que se ponen en comercialización y en base a ello debe fijarse la competencia.

Se ha modificado el apartado correspondiente a competencia y tras los cálculos realizados se establece en la propuesta que la cuantía total ascendería a 7.645.430,16 € y por tanto que la competencia corresponde a Consejo de Gobierno. Queda de este modo subsanada la observación puesta de manifiesto en la nota del Secretario del Consejo Rector.

**UNDÉCIMA.- Sobre el pliego y el contrato.**

a.- Sobre el procedimiento de admisión de arrendatarios.

Código:	7GTMZ747B63URWbqNuV5SipT-LVAH1	Fecha	29/04/2022
Firmado Por	MARIA ROCIO LEON CARRASCO		
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	7/8





La nota del Secretario indicaba en primer lugar en relación con la cláusula sexta del Pliego de condiciones que debía aclararse si se exigen dos requisitos diferentes (pertenecer a sector estratégico y alguna de las ramas señaladas) o si hay un requisito que es pertenecer a esas ramas que se consideran de futuro.

Se ha corregido la redacción de esta cláusula, eliminando la primera referencia, quedando por tanto claro que sólo hay un requisito que es pertenecer a una de esas ramas de actividad que se consideran de futuro

b.- Traslado forzoso: se han incorporado las observaciones del Secretario del Consejo Rector respecto de la motivación de estos supuestos en causas técnicas y/u organizativas así como con la enumeración (a título meramente enunciativo) de algunos supuestos que se entenderán como causa justificada.

c.- Sobre el subarriendo: se recoge igualmente lo observado por el Secretario del Consejo Rector dejando constancia de la necesaria autorización previa, del debido cumplimiento por el subarrendatario de todas las condiciones exigidas en el Pliego y de la prohibición de que el arrendatario obtenga lucro en dicho subarriendo.

#### **DUODÉCIMA.- Sobre el reglamento interno.**

Se ha incorporado en el texto del Reglamento de Régimen interior la referencia a la Administración “del edificio” dejando de esta forma claro que no se refiere a la Agencia IDEA.

Por otra parte se ha eliminado la mención coloquial relativa a los Aseos y a la referencia a “como a todos nos gustaría que estuviesen” se ha sustituido por “dejarlos limpios y hacer un uso responsable de las instalaciones”.

Se recoge igualmente en el Artículo IV la obligación del arrendatario de declarar a la Administración del edificio el uso de las sustancias peligrosas aún en el caso de contar con la debida autorización administrativa.


### **3. Conclusión.**

Vista la propuesta que será elevada al Consejo Rector para su aprobación, se considera que han quedado implementadas las consideraciones anteriormente expuestas y estos Servicios Jurídicos la informan favorablemente, quedando condicionado dicho pronunciamiento a la incorporación de una actualización de la tasación dado que la que consta en el expediente tiene validez únicamente hasta el próximo 5 de mayo de 2022, fecha en la que no se prevé pueda existir acuerdo de aprobación dados los trámites necesarios para ello.

Es cuanto, sin perjuicio de la adecuada tramitación procedimental y mejor criterio fundado en Derecho, tengo el honor de someter a la consideración de la Dirección General.

Rocío León Carrasco  
Jefa de Unidad Asesoramiento Jurídico

Código:	7GTMZ747B63URWbqNuV5SipT-LVAH1	Fecha	29/04/2022
Firmado Por	MARIA ROCIO LEON CARRASCO		
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	8/8





## Propuesta Consejo Rector


**Proyecto:** OFERTA PÚBLICA CONTINUADA DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS EN EL CENTRO DE EMPRESAS DEL PARQUE TECNOLÓGICO DE CIENCIAS DE LA SALUD DE GRANADA.

**Objeto:** Autorizar la Oferta Pública Continuada de Arrendamiento de espacios en el Centro de Empresas PTS.

### Índice:

1. Antecedentes. ....	2
2. Oferta Continuada de Arrendamiento.....	2
3. Inicio de la explotación, sin perjuicio del destino final del inmueble en el proceso de extinción de la Agencia IDEA y constitución de la Agencia TRADE iniciado por Ley 9/2021 .....	10
4. Competencia para la aprobación de esta propuesta. ....	10
5. Propuesta .....	11



<b>Código:</b>	7GTMZ8446ZFXA30CgeBjwLTLtGKXs	<b>Fecha</b>	12/05/2022	
<b>Firmado Por</b>	MARÍA DEL CASTILLO RUEDA FERNÁNDEZ			
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	1/16	



## 1. Antecedentes.

Con fecha 23 de mayo de 2011, la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía (“Agencia IDEA”) y la Fundación Parque Tecnológico Ciencias de la Salud de Granada (“Fundación PTS”) suscribieron un convenio para la reordenación de sus relaciones urbanísticas y patrimoniales, y la construcción del centro de empresas del Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud en Granada (el “Convenio”).

De acuerdo con lo acordado en dicho instrumento, al finalizar la construcción del Centro de Empresas del PTS Granada, la Fundación PTS procedería a su división horizontal y, como contraprestación en el marco del Convenio, la Agencia IDEA recibiría 7.037 m<sup>2</sup> sobre rasante (plantas tercera a sexta) y 4.722 m<sup>2</sup> bajo rasante.

Dicha contraprestación suponía aproximadamente un sesenta por ciento (60% aprox.) del total de la edificación. Es decir, el Centro de Empresas resultante sería propiedad de ambas entidades atribuyéndose los espacios resultantes de la división horizontal en dicha proporción a cada uno.

Con fecha 23 de febrero de 2022 se formalizó en escritura pública la entrega a la Agencia IDEA de los espacios que le corresponden según el Convenio así como de los espacios en los que se ha materializado la penalización impuesta por el retraso en la ejecución.

## 2. Alternativas de explotación. Propuesta de explotación en arrendamiento.


El Centro de Empresas PTS ha sido promovido de manera conjunta por ambas entidades para dar una respuesta a las demandas de espacio para implantación de empresas en el Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud de Granada, no existiendo promoción privada que dé respuesta a dichas iniciativas.

Se preveía por tanto, una vez recepcionados los espacios, su puesta a disposición de las empresas dando cumplimiento a los principios de publicidad y concurrencia y resto de disposiciones que rigen la explotación de inmuebles en la normativa patrimonial pública andaluza.

La Agencia IDEA ha adquirido estos espacios con el objetivo de ponerlos a disposición de la implantación de proyectos empresariales en el Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud de Granada.

Actúa la Agencia en el marco de su objeto estatutario de promoción y desarrollo de la actividad económica en Andalucía, mediante la realización de las acciones y la utilización de los instrumentos que se enumeran en los apartados 2 y 3 del artículo 4 del Decreto 26/2007, de 6 de febrero, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia.

<b>Código:</b>	7GTMZ8446ZFXA30CgeBjwLTLtGKXs	<b>Fecha</b>	12/05/2022
<b>Firmado Por</b>	MARÍA DEL CASTILLO RUEDA FERNÁNDEZ		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	2/16





Entre las citadas acciones se encuentran promover la creación de parques tecnológicos, industriales y empresariales y Centros de Innovación Tecnológica y gestionarlos, o en su caso participar en la gestión de los mismos, directamente o a través de sus empresas participadas.

Habiéndose recepcionado recientemente estos espacios por parte de IDEA tras la aprobación por Consejo de Gobierno se plantea ahora el inicio de la explotación de los inmuebles que se adquieran con destino a la implantación de empresas y con usos compatibles con los del Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud.

Debe decidirse en primer lugar el modelo de explotación a aplicar en relación con este inmueble. Como se ha señalado en los antecedentes, la propuesta de suscripción del Convenio de Colaboración con la Fundación PTS para la promoción del Centro de Empresas se motivó la participación de la Agencia con la siguiente motivación:

*“Existe por tanto coincidencia en los objetivos perseguidos por la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía y de la Fundación PTS en relación con la promoción pública y construcción de un edificio destinado a albergar empresas de base tecnológica en el Parque Tecnológico Ciencias de la Salud. Y ello por cuanto en la actualidad no existe en el Parque capacidad para albergar nuevos proyectos dado que la incubadora del Centro Europeo de Empresas e Innovación (BIC Granada) se encuentra al límite de su capacidad.*

*Este Centro permitiría la instalación de empresas de marcado carácter tecnológico en el parque, en particular las relacionadas con las biotecnologías, posibilitando así la diseminación del conocimiento generado en el Parque a las actividades productivas.”*

Se trataba por tanto de dotar al Parque de un edificio con laboratorios, módulos de oficina, locales y garajes, destinado a acoger proyectos empresariales de marcado carácter tecnológico, al ser el edificio BIC Granada, también titularidad de la Agencia y que se explota en régimen de alquiler, la única infraestructura disponible para este uso y estar prácticamente agotada su capacidad.

Es cierto que a priori cabría cumplir con esta finalidad a través de la enajenación, pero también lo es que el mercado de oficinas y laboratorios se comercializa mayoritariamente en régimen de alquiler, siendo mucho menos habitual la venta de módulos de oficinas, más aún si el objetivo no es atraer a empresas locales sino la implantación de proyectos empresariales que puedan venir de fuera de Andalucía. En estos casos las implantaciones se producen de manera generalizada en régimen de arrendamiento.

Por tanto, entendemos que la explotación del Centro de Empresas en régimen de alquiler se alinea mejor con la finalidad del Parque Tecnológico y de hecho es la fórmula de explotación generalizada en todos los Parques Tecnológicos en los que existen edificios de iniciativa pública.

Para el cumplimiento de los fines públicos de promoción de proyectos empresariales, la explotación en régimen de arrendamiento tiene las siguientes ventajas respecto del posible modelo de venta de locales y oficinas:

<b>Código:</b>	7GTMZ8446ZFXA30CgeBjwLTLtGKXs	<b>Fecha</b>	12/05/2022	
<b>Firmado Por</b>	MARÍA DEL CASTILLO RUEDA FERNÁNDEZ			
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	3/16	



1. Permite la localización de proyectos de marcado carácter tecnológico que provienen de fuera de Andalucía, que con carácter general se implantarán en régimen de arrendamiento.
2. Permite la rotación de proyectos empresariales manteniendo el destino del edificio a proyectos de marcado carácter tecnológico, de forma que en caso de salida de una empresa, el modelo de oferta continuada de arrendamiento permitiría su puesta a disposición del mercado de una forma ágil.
3. Se alinea con el método de explotación del resto del edificio que es también titularidad pública de la Fundación Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud, entidad pública de la propia Junta de Andalucía que opera como gestora del Parque Tecnológico y explota en arrendamiento la parte del inmueble de la que es propietaria. Esto permite alinear la actuación de la Administración andaluza en relación con este inmueble.
4. La Fundación PTS explota el inmueble en la actualidad con precios de mercado y con una alta ocupación y demanda, lo que hace que las previsiones de explotación en este modelo sean muy favorables.


Por todo ello y habiéndose recibido numerosas manifestaciones de interés de potenciales licitadores, la Agencia considera que la alternativa de iniciar la explotación en arrendamiento es la más adecuada puesto que aún de una parte la satisfacción del interés público consistente en dar acogida a proyectos empresariales en Andalucía y de otra parte, dadas las condiciones de mercado que se plantean y los datos de previsión de explotación que se analizarán más adelante, plantean un escenario de viabilidad alta y en todo caso dotar el edificio de una alta ocupación a precios de mercado supone un mayor valor del inmueble si en un momento posterior se decide optar por la alternativa de la enajenación.

### 3.- Oferta Continuada de Arrendamiento.

En la explotación de dicho inmueble para la implantación de empresas dando cumplimiento al marco estatutario de la Agencia, deben observarse las disposiciones de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (artículos 100 y siguientes) en virtud de los cuales la preparación y adjudicación de estos contratos se hará con respeto a los principios de publicidad y concurrencia y el uso de los mismos se llevará a cabo con sujeción a derecho privado, siendo el proceso de preparación y adjudicación acto separable recurrible ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

Se propone como modelo de explotación el de oferta continuada de arrendamiento. La Agencia viene aplicando este modelo de oferta pública continuada en aquellos supuestos en los que la misma está justificada por la tipología de inmuebles ofertados, principalmente Centros de Empresas, que supone el arrendamiento de módulos de oficina y plazas de aparcamiento con alta rotación. Este producto no permite adjudicar todos los espacios mediante la celebración de un único concurso, siendo necesario mantener una oferta abierta en continuo que permita dar una

<b>Código:</b>	7GTMZ8446ZFXA30CgeBjwLTLtGKXs	<b>Fecha</b>	12/05/2022
<b>Firmado Por</b>	MARÍA DEL CASTILLO RUEDA FERNÁNDEZ		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	4/16





respuesta a las demandas de arrendamiento que se vayan produciendo en lapsos temporales prolongados.

En el presente caso, la Agencia ha adquirido un inmueble compuesto por 4 locales comerciales, 49 módulos de oficinas, 26 laboratorios, 6 almacenes y 159 plazas de garaje, configurándose como un inmueble destinado a acoger a diferentes empresas y con unos servicios comunes de recepción, limpieza de zonas comunes, mantenimiento de instalaciones, etc.

Las características del espacio nos llevan a concluir que se trata de un inmueble destinado a ser ocupado por diversas empresas y que en atención al volumen de m<sup>2</sup> (más de 4.000) que se pondría en el mercado es previsible que su comercialización se produzca a lo largo de un período prolongado de tiempo, produciéndose además bajas y entradas de nuevas empresas en el marco de un proceso de rotación de inquilinos habitual en este tipo de inmuebles tal y como se desprende de la experiencia de la Agencia en la explotación de esta tipología de inmuebles en otros Parques Tecnológicos en los que ha explotado Centros de Empresa (el propio Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud, Parque Tecnológico de Andalucía, Tecnobahía, PCTH, Aerópolis).

En atención a esta circunstancia, se ha previsto un procedimiento abierto de forma continuada en el que con una periodicidad quincenal se adjudicarían los espacios entre aquellas ofertas recibidas, a aquellos licitadores que formulen su oferta aplicando unos criterios de adjudicación específicos (mayor precio ofertado, mayor número de m<sup>2</sup> ofertados y mayor plazo de contrato ofertado).

Se aplicaría por tanto un procedimiento dotado de publicidad y con concurrencia para la adjudicación de los espacios y unos criterios objetivos y transparentes que permiten la selección de la mejor oferta para los intereses públicos.

Adicionalmente, para reforzar el proceso de publicidad y concurrencia, de una parte, con fecha 28 de enero de 2022, se procedió a publicar en el perfil del contratante un Anuncio previo de oferta de espacios que sin carácter vinculante ha dado publicidad a la intención del órgano de contratación de proceder a la próxima publicación de esta oferta, poniendo a disposición de todas las empresas que pudieran estar interesadas una información homogénea (tanto respecto a las características constructivas de los espacios como de las condiciones inicialmente previstas para los arrendamientos). Se ha incorporado también en dicho Anuncio previo la posibilidad de solicitar una visita al edificio por parte de aquellos que pudieran estar interesados mediante la remisión de un correo electrónico de solicitud de visita.

El procedimiento propuesto garantiza la difusión de la oferta a todas las empresas que pudieran estar interesadas con carácter previo al inicio del proceso de presentación de solicitudes de implantación.

Las características propuestas para la oferta de arrendamiento y reflejadas en el Anexo 1 al Pliego son las siguientes:

**a. Duración del arrendamiento.**

<b>Código:</b>	7GMZ8446ZFXA30CgeBjwLTLtGKXs	<b>Fecha</b>	12/05/2022	
<b>Firmado Por</b>	MARÍA DEL CASTILLO RUEDA FERNÁNDEZ	<b>Página</b>	5/16	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			



En atención a las características del inmueble (Centro de Empresas con instalaciones específicas para laboratorios, módulos de oficina, locales y aparcamientos), se ha determinado que sería adecuado fijar un plazo mínimo de seis meses y un máximo de 10 años para todas las tipologías.

Se ha optado por la fijación de una duración máxima de diez años por entender que es un período suficiente para evaluar la evolución de precios de mercado en un mercado como el inmobiliario en el que pueden producirse oscilaciones de valor en un sentido u otro que no tienen reflejo únicamente por la aplicación de coeficientes correctores de IPC.

Por otra parte, desde el punto de vista de los potenciales inquilinos, tratándose de un inmueble de reciente construcción que no requerirá de elevadas inversiones por su parte, el plazo de diez años resulta suficiente para la implantación de proyectos en el edificio, sin que existan razones de amortización de inversiones que hagan necesarios plazos superiores a éste.

Adicionalmente, esta duración máxima permite que el inmueble, como bien público, pueda volverse a poner en el mercado mediante oferta pública transcurrido este lapso de tiempo, de forma que otras posibles empresas pudieran concurrir a la licitación del espacio.

Respecto a la duración mínima, se ha considerado que por debajo de seis meses de duración se estaría dando acogida a necesidades muy transitorias, no a la implantación de proyectos empresariales como tales.

#### **b. Carencia de renta por adecuación de espacios.**


Debido al buen estado de los módulos de oficinas y laboratorios, se considera que la adecuación que deba realizar el arrendatario a su actividad será mínima con lo que no se considera la aplicación de carencia alguna.

Por el contrario, los locales comerciales que se ofertan, se encuentran en “bruto”, es decir carecen de revestimientos y acabados e instalaciones específicas, ya que deben adaptarse a la concreta actividad comercial que se implante. Por ello, en el caso de arrendamiento de locales comerciales se ha estimado 1 mes de carencia en el pago de la renta, tiempo mínimo suficiente para adecuar el espacio a la actividad. Esta práctica es habitual en el mercado inmobiliario, con objeto de facilitar a la empresa el inicio de la actividad, además de que dichas obras, en muchos casos, suponen un incremento en el valor del inmueble del que se ve beneficiado posteriormente el arrendador.

#### **c. Reglamento de régimen interno.**

Actualmente el edificio no cuenta con un reglamento de régimen interno, por lo que se ha tomado como tipo los ya utilizados en otros centros de empresas que gestiona la Agencia y adaptándolo a las características particulares del edificio y de los servicios actualmente contratados. El reglamento recoge los principios previstos en el Pliego de Oferta Pública de Arrendamiento continuada. Se anexa a este informe.

#### **d. Disponibilidad de aparcamientos.**

<b>Código:</b>	7GTMZ8446ZFXA30CgeBjwLTLtGKXs	<b>Fecha</b>	12/05/2022	
<b>Firmado Por</b>	MARÍA DEL CASTILLO RUEDA FERNÁNDEZ			
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	6/16	



Se ha estimado que la disponibilidad de las plazas de aparcamiento sea prioritaria para aquellas empresas que soliciten o posean espacios en arrendamientos en el edificio al ser éste el objetivo de la comercialización del inmueble, la implantación de empresas y no dar un servicio de aparcamiento a empresas externas.

No obstante, si existiera disponibilidad de aparcamiento, cualquier empresa externa al Centro de Empresa podrá solicitarla, incluyéndose en su contrato de arrendamiento una cláusula de resolución por plazo de 15 días desde que la Agencia se lo notifique y sin derecho a indemnización por daños y perjuicios, para el caso de que no existiera disponibilidad de plazas y una empresa que tenga alquilado o presente proposición para alquilar un espacio, haya solicitado esa plaza de aparcamiento.

Para ello, en la información de disponibilidad que quincenalmente se actualice en el perfil del contratante se incluirán aquellas plazas que estén arrendadas a empresas externas y que en aplicación de esta prioridad seguirían disponibles para su solicitud por empresas instaladas en el edificio. Esta prioridad se fundamenta en el hecho de que la finalidad de estos espacios (al igual que los trasteros o almacenes) es la de constituir un complemento en la oferta principal de espacios que la constituyen las oficinas, laboratorios y locales para la implantación de proyectos empresariales.

Con el establecimiento de esta prioridad se hace compatible el dar cumplimiento a su finalidad con una optimización de la gestión patrimonial.

#### e. Precios de arrendamiento de los módulos

De cara a la fijación de precios de la Oferta Pública de Alquiler de los espacios del Centro, se solicitó a una Sociedad de Tasación, EUROVALORACIONES, la realización de un INFORME-VALORACIÓN DE ALQUILERES DE OFICINAS, LABORATORIOS, LOCALES COMERCIALES, TRASTEROS Y PLAZAS DE APARCAMIENTO. Este informe concluyó con los siguientes valores:

TIPOLOGÍA	VALORES ADOPTADOS por la Sociedad de Tasación	PRECIOS PROPUESTOS
Módulo de oficinas	Entre 10,00 y 12,07 €/ m <sup>2</sup> mes	11,00 €/m <sup>2</sup> mes Escalado hasta 7,50 €/m <sup>2</sup> mes
Laboratorios	Entre 10,50 y 12,67 €/ m <sup>2</sup> mes	11,50 €/m <sup>2</sup> mes Escalado hasta 8,00 €/m <sup>2</sup> mes
Locales	Entre 15,65 y 17,65 €/m <sup>2</sup> .mes	16,00 €/ m <sup>2</sup> mes
Plaza de aparcamiento	Entre 45,00 y 55,00 €/mes	45,00 €/ mes

Código:	7GTMZ8446ZFXA30CgeBjwLTLtGKXs	Fecha	12/05/2022	
Firmado Por	MARÍA DEL CASTILLO RUEDA FERNÁNDEZ	Página	7/16	
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			



Trasteros	5,00 €/ m <sup>2</sup> mes	5,00 €/ m <sup>2</sup> mes
-----------	----------------------------	----------------------------

Los precios propuestos son precios medios entre las horquillas aportadas por la sociedad de tasación, a excepción de las plazas de aparcamiento que se ha escogido el menor de los valores de la horquilla por ser plazas de aparcamiento cuyas dimensiones son inferiores a las consideradas por el tasador en los testigos tomados como referencia además de que en el edificio la Fundación PTS ya tiene en comercialización plazas de aparcamiento a ese precio, lo que ofertarlos por un precio superior dificultaría su comercialización por IDEA. Igualmente la repercusión monetaria de dicho valor es mínima.

En dicha tasación también se tiene en cuenta la reducción de precios que se podría tener a tenor de la superficie que se alquile, quedando como sigue:


(*)	Precio unitario €/m <sup>2</sup> .mes	
	Oficina	Laboratorio
<b>Escalado por superficie</b>		
a partir de 200 m <sup>2</sup>	10,00 €	10,50 €
a partir de 500 m <sup>2</sup>	9,00 €	9,50 €
a partir de 750 m <sup>2</sup>	8,00 €	8,50 €
a partir de 1000 m <sup>2</sup>	7,50 €	8,00 €

Por otro lado se ha analizado la sostenibilidad de los precios fijados, partiendo de una estimación de los gastos a asumir por IDEA y una estimación de ocupación media en 2022 y 2023.

En cuanto a los gastos se ha solicitado los contratos actuales que existen en la parte del edificio que está explotando la Fundación PTS y se ha calculado los costes de esos servicios con respecto a los espacios que la Agencia va a poner a oferta pública.

La ocupación de la práctica totalidad de espacios de la parte del edificio propiedad de la Fundación PTS, acompañado de las numerosas muestras de interés por el arrendamiento de espacios recibidas para la parte de la Agencia IDEA en el edificio, nos lleva a concluir que la demanda es media-alta por lo que se ha estimado una progresión anual en la ocupación de los espacios acorde con dicha demanda.

<b>Código:</b>	7GTMZ8446ZFXA30CgeBjwLTLtGKXs	<b>Fecha</b>	12/05/2022
<b>Firmado Por</b>	MARÍA DEL CASTILLO RUEDA FERNÁNDEZ		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	8/16








Datos		Estimación	%	Estimación	%
Superficie del CE PTS	m2 útiles	ocupación 2022		ocupación 2023	
Módulos oficina (49 uds)	3.190,63	812,00	25%	1.345,87	42%
Laboratorios (26 uds)	1.725,27	860,92	50%	1.154,17	67%
Locales comerciales (4 uds)	390,78	151,03	39%	266,84	68%
Trastero/almacen (6 uds)	130,74	39,79	30%	91,39	70%
<b>Plazas de aparcamiento del CE PTS</b>		<b>ud</b>			
Sotano -1	46	20	43%	28	61%
Sotano -2	113	10	9%	30	27%
		2022	2023		
<b>Estimación de ingresos</b>	P.U.	Ingresos	Ingresos		
Módulos oficina (49 uds) (*)	11,00 €	95.184,00 €	165.654,84 €		
Laboratorios (26 uds) (*)	11,50 €	87.813,84 €	128.282,34 €		
Locales comerciales (4 uds)	16,00 €	28.997,76 €	51.233,28 €		
Trastero/almacen (6 uds)	5,00 €	2.387,40 €	5.483,40 €		
Plazas Sotano -1	45,00 €	10.800,00 €	15.120,00 €		
Plazas Sotano -2	45,00 €	5.400,00 €	16.200,00 €		
		<b>230.583,00 €</b>	<b>381.973,86 €</b>		
(*)	Precio unitario €/m2.mes				
<b>Escalado por superficie</b>	Oficina	Laboratorio			
a partir de 200 m2	10,00 €	10,50 €			
a partir de 500 m2	9,00 €	9,50 €			
a partir de 750 m2	8,00 €	8,50 €			
a partir de 1000 m2	7,50 €	8,00 €			

CENTRO DE EMPRESAS PTS				
RESULTADO ANUAL				
GASTOS ESTIMADOS		INGRESOS ESTIMADOS	2022	2023
Mantenimiento integral	59.915,91	Ingresos por arrendamiento	230.583,00	381.973,86
Limpieza y jardines exteriores	28.079,81	Repercusión gastos de comur	61.795,04	107.986,86
Recepción	30.298,61			
Vigilancia	11.415,06			
Cuotas EUC	27.208,73			
IBI	30.000,00			
Suministro eléctrico zonas comunes	10.000,00			
Suministro agua	3.000,00			
Comunicaciones	1.000,00			
Amortización	178.502,11			
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>379.420,23</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>292.378,04</b>	<b>489.960,72</b>
<b>RESULTADO</b>			<b>-87.042,19</b>	<b>110.540,49</b>

En la anualidad 2022, al ser el arranque de la actividad y partiendo de todos los espacios sin arrendar, la cuenta de resultado es negativa. No obstante, si se analiza una cuenta de resultados de ingresos y gastos con salida de caja (sin tener en cuenta la amortización) el resultado sería positivo desde el primer año y el inmueble se estima podrá autofinanciar sus gastos con sus ingresos desde un punto de vista presupuestario.

En el año 2023, según las perspectivas de crecimiento en la ocupación prevista, la cuenta de resultados de explotación de los espacios ya sería positiva incluyendo la amortización de la inversión.

<b>Código:</b>	7GTMZ8446ZFXA30CgeBjwLTLtGKXs	<b>Fecha</b>	12/05/2022
<b>Firmado Por</b>	MARÍA DEL CASTILLO RUEDA FERNÁNDEZ		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	9/16





No obstante, planteado el caso de que la demanda de espacios fuera inferior a la prevista, los beneficios por la explotación de estos espacios se retrasarían en el tiempo. En los modelos analizados donde la demanda es baja-media, hasta transcurridos tres o cuatro años de la apertura del Centro no se obtendría una cuenta de resultado de explotación positiva.

Los gastos de comunidad, esto es, mantenimiento, limpieza y jardinería, recepción, vigilancia, suministros, etc... se repercutirían a los arrendatarios de manera proporcional a la superficie arrendada. Según los cálculos estimados la repercusión por gastos de comunidad serían 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 que se determine en función de la superficie arrendada y los contratos de servicios y consumos reales en zonas comunes.


Para el cálculo de los ingresos se ha tenido en cuenta la disminución de los precios unitarios por m2 en función de la mayor superficie arrendar, en la misma proporción que tiene estipulada la Fundación PTS.

Los precios obtenidos con estas consideraciones son los siguientes:

	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

<b>Código:</b>	7GTMZ8446ZFXA30CgeBjwLTLtGKXs	<b>Fecha</b>	12/05/2022
<b>Firmado Por</b>	MARÍA DEL CASTILLO RUEDA FERNÁNDEZ		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	10/16





	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
	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	
PLANTA CUARTA- OFICINAS	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	

<b>Código:</b>	7GTMZ8446ZFXA30CgeBjwLTLtGKXs	<b>Fecha</b>	12/05/2022	
<b>Firmado Por</b>	MARÍA DEL CASTILLO RUEDA FERNÁNDEZ			
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	11/16	



	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
	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
PLANTA SEXTA - LABORATORIOS	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

	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

**Las plazas de aparcamiento tendrán un precio de 45 €/mes**

<b>Código:</b>	7GTMZ8446ZFXA30CgeBjwLTLtGKXs	<b>Fecha</b>	12/05/2022	
<b>Firmado Por</b>	MARÍA DEL CASTILLO RUEDA FERNÁNDEZ			
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	12/16	



Por otro lado, se repercutirán los gastos de comunidad, con una repercusión de 2,09 €/m<sup>2</sup> mes. Este importe se aporta para que el licitador calcule aproximadamente los costes que tendrá que asumir por dichos gastos. El importe exacto será aquel que se determine en función de la superficie arrendada y los contratos de servicios y consumos reales en zonas comunes.

### **3. Inicio de la explotación, sin perjuicio del destino final del inmueble en el proceso de extinción de la Agencia IDEA y constitución de la Agencia TRADE iniciado por Ley 9/2021.**

Con la propuesta de inicio de oferta pública de arrendamiento se da cumplimiento al objeto y finalidad para la que se suscribió el Convenio de colaboración el 23 de mayo de 2011, la apertura de un Centro de Empresas en el Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud destinado a la implantación de empresas principalmente del área de la biotecnología.


El hecho de que IDEA destine el inmueble a su finalidad, dando cumplimiento a lo previsto en el acuerdo adoptado en su día por Consejo de Gobierno cuando autorizó la promoción del inmueble entre ambas entidades públicas, no obsta a que dicho inmueble se incorpore en el Plan de liquidación de su patrimonio inmobiliario que está formulando en la actualidad la Agencia IDEA en cumplimiento de lo previsto en el artículo 15.1.d) 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). - Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 30-12-2021.

Con fecha 13 de abril de 2022 se recibe autorización de la Dirección General de Patrimonio, donde se indica que “...esta Dirección General de Patrimonio no formula objeciones a su tramitación, si bien deberá hacerse constar expresamente en los contratos de arrendamientos que finalmente se celebren la situación jurídica de IDEA – en liquidación y la innecesariedad de su novación subjetiva llegado el momento de la extinción de dicha Agencia, 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 dichos contratos se deriven, tanto de carácter principal como accesorios, sin que la subrogación altere sus condiciones ni pueda ser entendida como causa de resolución de los mismos”.

A tal efecto se ha solicitado al Sr. Consejero de Transformación Económica, autorización para dar trámite a esta oferta pública y si esta operación dificultaría los fines que para este inmueble pueda acordar el Consejo de Gobierno en el acuerdo que deberá adoptar sobre la liquidación de activos e IDEA, habiendo respondido con fecha 20 de abril de 2022 el literal siguiente:

*Primero. Autorizar a la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía a tramitar ante su Consejo Rector el expediente para la puesta a disposición, en régimen de arrendamiento, de los módulos, laboratorios, locales y garajes del edificio Centro de Empresas del Parque Tecnológico de Ciencias de*

<b>Código:</b>	7GTMZ8446ZFXA30CgeBjwLTLtGKXs	<b>Fecha</b>	12/05/2022
<b>Firmado Por</b>	MARÍA DEL CASTILLO RUEDA FERNÁNDEZ		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	13/16





la Salud, en el marco de un procedimiento que dé cumplimiento a los principios de publicidad y concurrencia.

Segundo. Que los contratos de arrendamientos que finalmente se celebren deberá hacerse constar expresamente la situación jurídica de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía – en liquidación- y la innecesariedad de su novación subjetiva llegado el momento de la extinción de dicha Agencia, de manera que la Administración de la Junta de Andalucía, o entidad instrumental que se determine, quedará subrogada automáticamente en las obligaciones y derechos que de dichos contratos se deriven, tanto de carácter principal como accesorios, sin que la subrogación altere sus condiciones ni pueda ser entendida como causa de resolución de los mismos.

Tratándose de un inmueble ubicado en un Parque Científico Tecnológico, de titularidad compartida con otra entidad pública (la Fundación PTS) y destinado a alojar proyectos empresariales, desde IDEA se propondrá que la salida de este inmueble con ocasión de la liquidación de la Agencia, no tenga como destino su venta a privados, sino su adscripción a otra entidad del sector público que pueda continuar esta gestión pública del inmueble, en principio a la Agencia TRADE.

No obstante, dado que la constitución efectiva de TRADE se producirá con la aprobación de sus estatutos, si no se iniciara ahora la explotación por parte de IDEA, se produciría un lapso temporal hasta la constitución de TRADE en el que el inmueble quedaría sin uso y la Agencia tendría que asumir todos los gastos asociados a su titularidad contra presupuesto, gastos que se estiman en 200.918,12 euros anuales.


En conclusión, su apertura a corto plazo permitiría dar alojamiento a implantaciones empresariales en Granada, que han manifestado su interés por concurrir en el procedimiento de Oferta Pública, cumpliendo así el fin para el que se promovió el edificio por la Junta de Andalucía. Permitiría además sufragar los gastos asociados a la propiedad, que son elevados. Por tanto, el no inicio de la oferta pública de arrendamiento por parte de IDEA supone una pérdida de oportunidad que se trata de evitar.

A este respecto, considera este órgano gestor que si finalmente la liquidación de este inmueble consistiera en su enajenación a terceros, el hecho de que se trate de un activo en explotación con contratos de arrendamiento en vigor a precios de mercado constituiría un mayor valor para este activo, con lo que la presente operación que se propone para su arrendamiento no sólo no impediría la eventual liquidación mediante venta sino que podría suponer una revalorización del activo a tal efecto.

#### 4. Competencia para la aprobación de esta propuesta.

Los Estatutos de la Agencia IDEA, Decreto 26/2007, de 6 de febrero, establecen unos límites cuantitativos que determinan el régimen de competencia para la aprobación de operaciones, correspondiendo al Consejo Rector la aprobación de aquellas operaciones cuya cuantía sea superior a 450.000 € e inferior a 3.005.060,52 €.

<b>Código:</b>	7GTMZ8446ZFXA30CgeBjwLTLtGKXs	<b>Fecha</b>	12/05/2022
<b>Firmado Por</b>	MARÍA DEL CASTILLO RUEDA FERNÁNDEZ		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	14/16





Por encima de 3.005.060,53 € la competencia corresponde al Consejo de Gobierno. 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. Esta interpretación de nuestros Estatutos ha tenido reflejo en el Decreto 95/2021, de 23 de febrero, del Consejo de Gobierno, por el que se delegan de competencias en el Ayuntamiento de Linares (Jaén) de la gestión del «Parque Empresarial Santana» y del Complejo de Viviendas «La Colonia de la Ermita», titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Considerando que el período máximo de alquiler sería de 10 años y que la prórroga máxima es de 1/5 parte del período inicial (2 años), el plazo máximo incluidas prórrogas sería 12 años lo que considerando la superficie total del inmueble que se pone en arrendamiento y los precios mínimos fijados la cuantía total del acto jurídico que se propone superaría los 3.005.060,00 € fijados por los Estatutos, por lo que la competencia correspondería al Consejo de Gobierno.

Tipología	Superficie/ Ud	Precio m2/Ud	Precio m2 reducido	Importe total mes	Importe total arrendable (12 años)
Oficinas	3.190,63	11,00	7,50	23.929,73 €	3.445.880,40 €
Laboratorios	1.725,27	11,50	8,00	13.802,16 €	1.987.511,04 €
Locales	390,78	16,00	-	6.252,48 €	900.357,12 €
Almacenes	390,78	5,00	-	1.953,90 €	281.361,60 €
Plazas aparc.	159	45,00	-	7.155,00 €	1.030.320,00 €
					7.645.430,16 €

Por su parte, en cuanto a la posterior adjudicación de arrendamientos y firma de los contratos correspondientes, corresponderá en principio la competencia a la Dirección General en relación con aquellos contratos en los que la suma de las rentas por el período de cumplimiento obligatorio, más las posibles prórrogas, no supere los 450.000 euros.


Aquellos contratos en los que se supere dicha cuantía inicialmente serían competencia del Consejo Rector de la Agencia.

## 5. Propuesta.

En base a lo expuesto anteriormente, se propone al Consejo Rector a elevar al Consejo de Gobierno la siguiente propuesta de acuerdo:

1. Aprobar el inicio de una Oferta Pública de Arrendamiento de Espacios por el procedimiento de oferta continuada, con publicidad en Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, Perfil del Contratante y página web de la entidad, con las siguientes características:
  - a. Plazo mínimo de contrato: 6 meses
  - b. Plazo máximo de contrato: 10 años
  - c. Prórroga máxima: 1/5 parte duración inicial.

Código:	7GTMZ8446ZFXA30CgeBjwLTLtGKXs	Fecha	12/05/2022
Firmado Por	MARÍA DEL CASTILLO RUEDA FERNÁNDEZ		
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	15/16





- d. Carencia adecuación: 1 mes para locales comerciales
- e. Destino inmuebles: sectores actividad definidos.
- f. Precio mínimo:

<b>TIPOLOGÍA</b>	<b>PRECIOS PROPUESTOS</b>
Módulo de oficinas	11,00 €/m <sup>2</sup> mes
Laboratorios	11,50 €/m <sup>2</sup> mes
Locales	16,00 €/ m <sup>2</sup> mes
Plaza de aparcamiento	45,00 €/ mes
Trasteros	5,00 €/ m <sup>2</sup> mes

- g. Precio reducido por mayor superficie de la implantación:

(*)	<b>Precio unitario €/m2.mes</b>	
<b>Escalado por superficie</b>	Oficina	Laboratorio
a partir de 200 m2	10,00 €	10,50 €
a partir de 500 m2	9,00 €	9,50 €
a partir de 750 m2	8,00 €	8,50 €
a partir de 1000 m2	7,50 €	8,00 €

- h. 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.

Fdo. : María Rueda Fernández  
DIRECTORA GENERAL

<b>Código:</b>	7GTMZ8446ZFXA30CgeBjwLTLtGKXs	<b>Fecha</b>	12/05/2022	
<b>Firmado Por</b>	MARÍA DEL CASTILLO RUEDA FERNÁNDEZ			
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	16/16	



## SEGUNDO INFORME COMPLEMENTARIO DEL ÁREA DE SERVICIOS JURÍDICOS SOBRE EL INFORME ELEVADO AL CONSEJO RECTOR

### OFERTA PÚBLICA DE ARRENDAMIENTO CENTRO DE EMPRESAS PTS EXPEDIENTE OPA2021.CE.PTS

**Dirección o instancia proponente:** Dirección de Espacios de Innovación y Sectores Estratégicos

**Fecha de recepción de la propuesta:** 12.05.2022

#### 1. Antecedentes

Con fecha 11 de mayo de 2022 se han recibido nuevas observaciones de la Secretaría del Consejo Rector sobre la propuesta que fue remitida con fecha 29 de abril de 2022 una vez reformulada tras las primeras observaciones realizadas.

Con fecha 12 de mayo de 2022 la Dirección de Espacios de Innovación ha remitido de nuevo expediente completo instruido incluida una nueva propuesta y un nuevo Pliego de condiciones en el que se habrían introducido las citadas observaciones, siendo el objeto del presente informe complementario analizar si las mismas han sido correctamente implementadas.

#### 2. Análisis de las modificaciones efectuadas

##### PRIMERA.- Tasación

Se ha incorporado en el expediente una nueva tasación actualizada con lo que queda salvada esta observación a la que se condicionó el informe complementario de estos servicios jurídicos y que ha sido igualmente señalada por la Secretaría del Consejo Rector.


##### SEGUNDA.- En cuanto a la motivación de algunos aspectos

Se señalan en la nota del Secretario del Consejo Rector dos aspectos concretos con incidencia en la motivación de dos decisiones:

##### 1.- En relación con la duración mínima del arrendamiento:

*“En relación a la duración del arrendamiento, en concreto en cuanto a la duración mínima se señala que un plazo inferior a seis meses no obedece a la implantación de iniciativas empresariales conforme al modelo de gestión que se establece dentro del ámbito de discrecionalidad que le corresponde lo que parece una motivación suficiente. Adicionalmente se hace referencia que el coste de la tramitación del expediente y la gestión posterior no constituyen una asignación eficiente. Esta afirmación puede ser cierta pero carece de ninguna explicación que la sustente como podría ser el cálculo comparado entre el ingreso a obtener en ese plazo y los costes de gestión que también pueden calcularse. En todo caso si esta fuera la motivación principal sería esta una observación obstativa, no obstante al ser una motivación adicional, y sin perjuicio de que se mejore en este punto la propuesta la redacción actual ofrece ya una explicación suficiente de los plazos elegidos.”*

Código:	7GTMZ851BFMNEPstj2h_MNJEg_uCy8	Fecha	12/05/2022
Firmado Por	MARIA ROCIO LEON CARRASCO		
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	1/2



El órgano gestor ha eliminado de la propuesta la mención al coste de gestión, al constituir una motivación adicional apoyando la decisión en la motivación principal que se entiende suficiente en el ámbito de la discrecionalidad del órgano gestor.

2.- En cuanto a la disponibilidad de los aparcamientos:

En atención a la observación realizada sobre la restricción de la oferta de aparcamientos únicamente a empresas instaladas en el edificio, el órgano gestor ha introducido modificaciones en la propuesta y en el Pliego y modelo de contrato a suscribir, en el sentido de establecer una prioridad a favor de las empresas instaladas en el edificio, pero posibilitar también que las plazas sean alquiladas por empresas externas siempre que exista disponibilidad e incorporando una cláusula en ese caso de empresas externas en virtud de la cual si existiera una solicitud de una empresa instalada y no hubiera más disponibilidad de plazas en el edificio, podría resolverse el contrato con un preaviso de 15 días naturales y sin derecho a indemnización por daños y perjuicios.

Con ello se entiende salvada la observación realizada en el sentido de considerar que el sistema adoptado responda a los principios de eficacia y eficiencia y hacer compatible la preferencia para empresas instaladas en el edificio para las que los aparcamientos son un complemento, con la adecuada gestión patrimonial evitando que un parque de aparcamientos pueda estar desocupado existiendo demanda.


### 3. Conclusión.

Vista la propuesta que será elevada al Consejo Rector para su aprobación, se considera que han quedado implementadas las consideraciones anteriormente expuestas y estos Servicios Jurídicos la informan favorablemente.

Es cuanto, sin perjuicio de la adecuada tramitación procedimental y mejor criterio fundado en Derecho, tengo el honor de someter a la consideración de la Dirección General.

Rocío León Carrasco  
Jefa de Unidad Asesoramiento Jurídico

Código:	7GTMZ851BFMNEPstj2h_MNJEG_uCy8	Fecha	12/05/2022
Firmado Por	MARIA ROCIO LEON CARRASCO		
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	2/2



DARÍO CANTERLA MUÑOZ, Secretario del Consejo Rector de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía

### CERTIFICA

Que en la sesión del Consejo Rector celebrada el 23 de mayo de 2022 se adoptó el siguiente acuerdo:

**“Elevar al Consejo de Gobierno la siguiente propuesta de acuerdo:**

**1. Aprobar el inicio de una Oferta Pública de Arrendamiento de Espacios por el procedimiento de oferta continuada, con publicidad en Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, Perfil del Contratante y página web de la entidad, con las siguientes características:**

- a. **Plazo mínimo de contrato: 6 meses**
- b. **Plazo máximo de contrato: 10 años**
- c. **Prórroga máxima: 1/5 parte duración inicial.**
- d. **Carencia adecuación: 1 mes para locales comerciales**
- e. **Destino inmuebles: sectores actividad definidos.**
- f. **Precio mínimo:**

TIPOLOGÍA	PRECIOS PROPUESTOS
Módulo de oficinas	11,00 €/m <sup>2</sup> mes
Laboratorios	11,50 €/m <sup>2</sup> mes
Locales	16,00 €/ m <sup>2</sup> mes
Plaza de aparcamiento	45,00 €/mes
Trasteros	5,00 €/ m <sup>2</sup> mes

**g. Precio reducido por mayor superficie de la implantación:**

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

FIRMADO POR	DARIO CANTERLA MUÑOZ	23/05/2022	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmDB6G7LZX2MMUDFM3WV3U83BS	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

FIRMADO POR	PABLO FABIO CORTES ACHEDAD	23/05/2022	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmQX7SH6DS8Q7XHD48J3G36SAZ5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

***h. 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 efectos de lo previsto en el art. 96.2 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía, se hace constar que la aprobación del Acta ha sido diferida al siguiente Consejo Rector.

EL SECRETARIO  
D. Darío CANTERLA MUÑOZ

VºBº  
EL PRESIDENTE  
Pablo CORTÉS ACHECHAD

Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	DARIO CANTERLA MUÑOZ	23/05/2022	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmDB6G7LZX2MMUDFM3WV3U83BS	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

FIRMADO POR	PABLO FABIO CORTES ACHECHAD	23/05/2022	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmQX7SH6DS8Q7XHD48J3G36SAZ5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

**ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, POR EL QUE SE AUTORIZA EL ADOPTADO POR EL CONSEJO RECTOR DE LA AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA, RELATIVO AL INICIO DE UNA OFERTA PÚBLICA DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS POR EL PROCEDIMIENTO DE OFERTA CONTINUADA, CON PUBLICIDAD EN BOLETÍN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, PERFIL DEL CONTRATANTE Y PÁGINA WEB DE LA ENTIDAD**

**MEMORIA TÉCNICA**

Según lo previsto en el artículo 2.4 del Decreto 117/2020, de 8 de septiembre, por el que se regula la estructura orgánica de la Consejería de Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades, modificado por el Decreto 123/2021, de 16 de marzo, la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía (IDEA) queda adscrita a la citada Consejería, siendo su centro directivo de adscripción la Secretaría General de Empresa, Innovación y Emprendimiento según el artículo 5.3 del mismo Decreto.

El Consejo Rector de la Agencia IDEA, reunido en fecha 23 de mayo de 2022, ha adoptado el acuerdo siguiente:

*“Aprobar el inicio de una Oferta Pública de Arrendamiento de Espacios por el procedimiento de oferta continuada, con publicidad en Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, Perfil del Contratante y página web de la entidad, con las siguientes características:*

- a. Plazo mínimo de contrato: 6 meses
- b. Plazo máximo de contrato: 10 años
- c. Prórroga máxima: 1/5 parte duración inicial.
- d. Carencia adecuación: 1 mes para locales comerciales
- e. Destino inmuebles: sectores actividad definidos.
- f. Precio mínimo:

<b>TIPOLOGÍA</b>	<b>PRECIOS PROPUESTOS</b>
Módulo de oficinas	11,00 €/m2 mes
Laboratorios	11,50 €/m2 mes
Locales	16,00 €/ m2 mes
Plaza de aparcamiento	45,00 €/ mes
Trasteros	5,00 €/ m2 mes

- g. Precio reducido por mayor superficie de la implantación



<i>Precio unitario €/m2.mes</i>		
<i>Escalado por superficie</i>	<i>Oficina</i>	<i>Laboratorio</i>
<i>a partir de 200 m2</i>	10,00 €	10,50 €
<i>a partir de 500 m2</i>	9,00 €	9,50 €
<i>a partir de 750 m2</i>	8,00 €	8,50 €
<i>a partir de 1000 m2</i>	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.”*

Con la propuesta de inicio de oferta pública de arrendamiento se da cumplimiento al objeto y finalidad para la que se suscribió el Convenio de colaboración el 23 de mayo de 2011, la apertura de un Centro de Empresas en el Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud destinado a la implantación de empresas principalmente del área de la biotecnología.

De esta forma, la Agencia IDEA permite poner en explotación un activo de gran importancia, situado en un espacio tecnológico de gran dinamismo y con buenas perspectivas de futuro, como es el Parque Tecnológico Ciencias de la Salud de Granada. En concreto, se trata de un inmueble compuesto por 4 locales comerciales, 49 módulos de oficinas, 26 laboratorios, 6 almacenes y 159 plazas de garaje, y con unos servicios comunes de recepción, limpieza de zonas comunes, mantenimiento de instalaciones, etc, lo que lo configura como un inmueble destinado a acoger a diferentes empresas.

## ANTECEDENTES – TITULARIDAD DEL CENTRO DE EMPRESAS

Con fecha 23 de mayo de 2011, la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía (“Agencia IDEA”) y la Fundación Parque Tecnológico Ciencias de la Salud de Granada (“Fundación PTS”) suscribieron un convenio para la reordenación de sus relaciones urbanísticas y patrimoniales, y la construcción del centro de empresas del Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud en Granada (el “Convenio”).

De acuerdo con lo acordado en dicho instrumento, al finalizar la construcción del Centro de Empresas del PTS Granada, la Fundación PTS procedería a su división horizontal y, como contraprestación en el marco del Convenio, la Agencia IDEA recibiría 7.037 m2 sobre rasante (plantas tercera a sexta) y 4.722 m2 bajo rasante.

Dicha contraprestación suponía aproximadamente un sesenta por ciento (60% aprox.) del total de la edificación. Es decir, el Centro de Empresas resultante sería propiedad de ambas entidades atribuyéndose los espacios resultantes de la división horizontal en dicha proporción a cada uno.

Con fecha 23 de febrero de 2022 se formalizó en escritura pública la entrega a la Agencia IDEA de los espacios que le corresponden según el Convenio así como de los espacios en los que se ha materializado la penalización impuesta por el retraso en la ejecución, y que se concretaron en la novación del citado convenio, aprobada por acuerdo del Consejo Rector de IDEA el 27 de diciembre de 2021 que fue autorizado por Consejo de Gobierno con fecha 11 de enero de 2022.



FIRMADO POR	PABLO FABIO CORTES ACHEDAD	23/05/2022	PÁGINA 2/6
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KBYZWV42PSZF6RLSVE7U4SN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## ALTERNATIVAS DE EXPLOTACIÓN. PROPUESTA DE EXPLOTACIÓN EN ARRENDAMIENTO.

Habiéndose recepcionado recientemente estos espacios por parte de IDEA tras la aprobación por Consejo de Gobierno se plantea ahora el inicio de la explotación de los inmuebles que se adquieran con destino a la implantación de empresas y con usos compatibles con los del Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud.

El Centro de Empresas PTS ha sido promovido de manera conjunta por ambas entidades para dar una respuesta a las demandas de espacio para implantación de empresas en el Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud de Granada, no existiendo promoción privada que dé respuesta a dichas iniciativas.

En la actualidad no existe en el Parque Tecnológico capacidad para albergar nuevos proyectos dado que la incubadora del Centro Europeo de Empresas e Innovación (BIC Granada) se encuentra al límite de su capacidad. Por este motivo se considera del máximo interés la promoción pública de un edificio destinado a albergar empresas de base tecnológica en el Parque Tecnológico Ciencias de la Salud, permitiendo la instalación de empresas de marcado carácter tecnológico en el parque, en particular las relacionadas con las biotecnologías. Se trataba por tanto de dotar al Parque de un edificio con laboratorios, módulos de oficina, locales y garajes, destinado a acoger proyectos empresariales de marcado carácter tecnológico, al ser el edificio BIC Granada, también titularidad de la Agencia y que se explota en régimen de alquiler, la única infraestructura disponible para este uso y estar prácticamente agotada su capacidad.

Aunque esta misma finalidad también se podría cubrir con la enajenación de los locales, debe tenerse en cuenta que el mercado de oficinas y laboratorios se comercializa mayoritariamente en régimen de alquiler, siendo mucho menos habitual la venta de módulos de oficinas, más aún si el objetivo no es atraer a empresas locales sino la implantación de proyectos empresariales que puedan venir de fuera de Andalucía. En estos casos las implantaciones se producen de manera generalizada en régimen de arrendamiento. Este régimen tiene otras ventajas:

- Permite la localización de proyectos de marcado carácter tecnológico que provienen de fuera de Andalucía, que con carácter general se implantarán en régimen de arrendamiento.
- Permite la rotación de proyectos empresariales manteniendo el destino del edificio a proyectos de marcado carácter tecnológico, de forma que en caso de salida de una empresa, el modelo de oferta continuada de arrendamiento permitiría su puesta a disposición del mercado de una forma ágil.
- Se alinea con el método de explotación del resto del edificio que es también titularidad pública de la Fundación Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud, entidad pública de la propia Junta de Andalucía que opera como gestora del Parque Tecnológico y explota en arrendamiento la parte del inmueble de la que es propietaria. Esto permite alinear la actuación de la Administración andaluza en relación con este inmueble.

Por todo ello, habiéndose recibido numerosas manifestaciones de interés de potenciales licitadores, se ha considerado que la alternativa de iniciar la explotación en arrendamiento es la más adecuada puesto que permite dar acogida a proyectos empresariales en Andalucía.



FIRMADO POR	PABLO FABIO CORTES ACHEDAD	23/05/2022	PÁGINA 3/6
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KBYZWV42PSZF6RLSVE7U4SN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Por otra parte, debe tenerse en cuenta que en la explotación de dicho inmueble en arrendamiento deben observarse las disposiciones de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (artículos 100 y siguientes) en virtud de los cuales la preparación y adjudicación de estos contratos se hará con respeto a los principios de publicidad y concurrencia y el uso de los mismos se llevará a cabo con sujeción a derecho privado, siendo el proceso de preparación y adjudicación acto separable recurrible ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

Por este motivo se ha propuesto como modelo de explotación el de oferta continuada de arrendamiento, justificado por la tipología de inmuebles ofertados, principalmente Centros de Empresas, que supone el arrendamiento de módulos de oficina y plazas de aparcamiento con alta rotación, lo que hace necesario mantener una oferta abierta en continuo que permita dar una respuesta a las demandas de arrendamiento que se vayan produciendo en lapsos temporales prolongados.

En atención a esta circunstancia, se ha previsto un procedimiento abierto de forma continuada en el que con una periodicidad quincenal se adjudicarían los espacios entre aquellas ofertas recibidas, a aquellos licitadores que formulen su oferta aplicando unos criterios de adjudicación específicos (mayor precio ofertado, mayor número de m2 ofertados y mayor plazo de contrato ofertado).

Se aplicaría por tanto un procedimiento dotado de publicidad y con concurrencia para la adjudicación de los espacios y unos criterios objetivos y transparentes que permiten la selección de la mejor oferta para los intereses públicos. El procedimiento propuesto garantiza la difusión de la oferta a todas las empresas que pudieran estar interesadas con carácter previo al inicio del proceso de presentación de solicitudes de implantación.

## CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA DE ARRENDAMIENTO

- Duración del arrendamiento: En atención a las características del inmueble (Centro de Empresas con instalaciones específicas para laboratorios, módulos de oficina, locales y aparcamientos), se ha determinado que sería adecuado fijar un plazo mínimo de seis meses y un máximo de 10 años para todas las tipologías.
- Carencia de renta por adecuación de espacios: Debido al buen estado de los módulos de oficinas y laboratorios, se considera que la adecuación que deba realizar el arrendatario a su actividad será mínima con lo que no se considera la aplicación de carencia alguna.
- Disponibilidad de aparcamientos: Se ha estimado que la disponibilidad de las plazas de aparcamiento sea prioritaria para aquellas empresas que soliciten o posean espacios en arrendamientos en el edificio al ser éste el objetivo de la comercialización del inmueble, la implantación de empresas y no dar un servicio de aparcamiento a empresas externas.
- Precios de arrendamiento de los módulos: De cara a la fijación de precios de la Oferta Pública de Alquiler de los espacios del Centro, se solicitó a una Sociedad de Tasación, EUROVALORACIONES, la realización de un Informe-valoración de los espacios que se van a arrendar, arrojando los siguientes valores

TIPOLOGÍA	VALORES ADOPTADOS por la Sociedad de Tasación	PRECIOS PROPUESTOS
-----------	---	--------------------



FIRMADO POR	PABLO FABIO CORTES ACHEDAD	23/05/2022	PÁGINA 4/6
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KBYZWV42PSZFA6RLSVE7U4SN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Módulo de oficinas	Entre 10,00 y 12,07 €/ m <sup>2</sup> mes	11,00 €/m <sup>2</sup> mes Escalado hasta 7,50 €/m <sup>2</sup> mes
Laboratorios	Entre 10,50 y 12,67 €/ m <sup>2</sup> mes	11,50 €/m <sup>2</sup> mes Escalado hasta 8,00 €/m <sup>2</sup> mes
Locales	Entre 15,65 y 17,65 €/ m <sup>2</sup> .mes	16,00 €/ m <sup>2</sup> mes
Plaza de aparcamiento	Entre 45,00 y 55,00 €/mes	45,00 €/ mes

Considerando que el período máximo de alquiler sería de 10 años y que la prórroga máxima es de 1/5 parte del período inicial (2 años), así como que el plazo máximo de arrendamiento (incluidas prórrogas) sería de 12 años, la superficie total del inmueble que se pone en arrendamiento y los precios mínimos fijados la cuantía total del acto jurídico, el valor previsto de esta operación superaría los 7 millones de euros.

Tipología	Superficie/ Ud	Precio m <sup>2</sup> /Ud	Precio m <sup>2</sup> reducido	Importe total mes	Importe total arrendable (12 años)
Oficinas	3.190,63	11,00	7,50	23.929,73 €	3.445.880,40 €
Laboratorios	1.725,27	11,50	8,00	13.802,16 €	1.987.511,04 €
Locales	390,78	16,00	-	6.252,48 €	900.357,12 €
Almacenes	390,78	5,00	-	1.953,90 €	281.361,60 €
Plazas aparc.	159	45,00	-	7.155,00 €	1.030.320,00 €
					7.645.430,16 €

## COMPETENCIA PARA LA APROBACION DE LA OPERACION

Como se ha indicado antes, la Oferta Pública de Arrendamiento de Espacios aprobada por el Consejo Rector de la Agencia IDEA con fecha 23 de mayo de 2022 tiene un impacto financiero estimado en 7,6 millones.

Los Estatutos de la Agencia IDEA, Decreto 26/2007, de 6 de febrero, establecen en su artículo 10.h) unos límites cuantitativos que determinan el régimen de competencia para la aprobación de operaciones, correspondiendo al Consejo Rector la aprobación de aquellas operaciones cuya cuantía sea superior a 450.000 € e inferior a 3.005.060,52 €, mientras que por encima de 3.005.060,53 € la competencia corresponde al Consejo de Gobierno.

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. Esta interpretación de los Estatutos de la Agencia IDEA ha tenido reflejo en el Decreto 95/2021, de 23 de febrero, del Consejo de Gobierno, por el que se delegan de competencias en el Ayuntamiento de Linares (Jaén) de la gestión del «Parque Empresarial Santana» y del Complejo de Viviendas «La Colonia de la Ermita», titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



En consecuencia, considerando que el período máximo de alquiler sería de 12 años (incluidas prórrogas), junto a la superficie total del inmueble que se pone en arrendamiento y los precios mínimos fijados la cuantía total del acto jurídico, la Oferta Pública de Arrendamiento de Espacios aprobada por el Consejo Rector de la Agencia IDEA con fecha 23 de mayo de 2022 tiene un impacto financiero estimado en 7,6 millones, como se ha visto más arriba lo cual superaría los 3.005.060,00 € fijados por los Estatutos, por lo que la competencia correspondería al Consejo de Gobierno.

En Sevilla, a la fecha de la firma

EL SECRETARIO GENERAL DE EMPRESA, INNOVACIÓN Y EMPRENDIMIENTO



FIRMADO POR	PABLO FABIO CORTES ACHEDAD	23/05/2022	PÁGINA 6/6
VERIFICACIÓN	Pk2jm4KBYZWV42PSZFA6RLSVE7U4SN	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	