

## Anexo II (a)

Acuerdo de 16 de diciembre de 2024, del Consejo de Gobierno, por el que se autoriza el expediente de gasto relativo a la contratación del arrendamiento por adjudicación directa de inmueble para la sede de los Servicios Centrales de la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo, por un importe total de 12.292.655,23 euros (IVA incluido).

**RELACIÓN DE DOCUMENTOS** (Orden cronológico):

**TODOS LOS DOCUMENTOS DEL EXPEDIENTE SON ACCESIBLES**

Nº de orden	Denominación del documento
1	Acuerdo de inicio de 31 de julio de 2024, modificado el 23 de octubre de 2024
2	Memoria justificativa
3	Informe de fiscalización de la Intervención General de la Junta de Andalucía

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 EMPLEO, EMPRESA  
Y TRABAJO AUTÓNOMO

Fdo.: Beatriz Barranco Montes



## ACUERDO DE INICIO

**EXPEDIENTE : ARREND/2024/0001 (CONTR/2024/773453)**

**CONTRATO:** PATRIMONIAL.

**TÍTULO:** CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE MEDIANTE ADJUDICACIÓN DIRECTA PARA SEDE DE LOS SERVICIOS CENTRALES DE LA CONSEJERÍA DE EMPLEO, EMPRESA Y TRABAJO AUTÓNOMO

**OBJETO:** Arrendamiento de edificio para sede de los servicios centrales de la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo (en adelante CEETA).

**LOCALIDAD:** SEVILLA

### **PRESUPUESTO:**

Importe (IVA excluido): Diez millones ciento cincuenta y nueve mil doscientos diecinueve euros con cinco céntimos (10.159.219,05 €)

Importe del IVA: 21%: Dos millones ciento treinta y tres mil cuatrocientos treinta y seis euros (2.133.436,00 €)

Importe total: Doce millones doscientos noventa y dos mil seiscientos cincuenta y cinco euros con cinco céntimos (12.292.655,05 €)

### **PARTIDA PRESUPUESTARIA Y DISTRIBUCIÓN DE ANUALIDADES:**

La financiación de este arrendamiento se realiza con cargo a las siguientes partidas presupuestarias, cuya dotación de crédito a la fecha del presente Acuerdo está siendo tramitada por la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos y esta Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo a través de expedientes de modificaciones presupuestarias

AÑO	IMPORTE (€)	PARTIDA PRESUPUESTARIA
2025	2.287.799,69 €	1200010000 G/12S/20200/00 01
2026	2.458.531,01 €	1200010000 G/12S/20200/00 01
2027	2.458.531,01 €	1200010000 G/12S/20200/00 01
2028	2.458.531,01 €	1200010000 G/12S/20200/00 01
2029	2.458.531,01 €	1200010000 G/12S/20200/00 01





2030	170.731,32 €	1200010000 G/12S/20200/00 01
------	--------------	------------------------------

Vista la necesidad de proceder a la contratación que se indica, teniendo en cuenta que la misma se encuentra suficientemente justificada, y en uso de las atribuciones conferidas,

### **ACUERDO**

Iniciar, de conformidad con lo establecido en la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el Reglamento para su aplicación, aprobado por Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, el expediente para la contratación del arrendamiento que se indica, por el procedimiento de ADJUDICACIÓN DIRECTA conforme dispone el art. 84.2 de la mencionada Ley, debido a la peculiaridad de la necesidad a satisfacer.

En Sevilla, a la fecha establecida en el pie de firma

LA CONSEJERA DE EMPLEO, EMPRESA Y TRABAJO AUTÓNOMO

Por delegación (Orden de 14 de octubre de 2022, publicada en el BOJA n.º 201, de 19 de Octubre)

LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		31/07/2024	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	BndJADVTEXP2C7TYULRL9PQM9UV7EC	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

**RESOLUCIÓN DE LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA DE LA CONSEJERÍA DE EMPLEO, EMPRESA Y TRABAJO AUTÓNOMO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, POR LA QUE SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN DE INICIO DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN PATRIMONIAL PARA ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE MEDIANTE ADJUDICACIÓN DIRECTA PARA SEDE DE LOS SERVICIOS CENTRALES DE LA CONSEJERÍA DE EMPLEO, EMPRESA Y TRABAJO AUTÓNOMO. EXPTE: ARREND/2024/0001 (CONTR/2024/773453)**

**HECHOS**

**Primero.** El 31 de julio de 2024 la Secretaría General Técnica de la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo (en adelante CEETA) emite Resolución de Inicio del expediente para la contratación del “ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE MEDIANTE ADJUDICACIÓN DIRECTA PARA SEDE DE LOS SERVICIOS CENTRALES DE LA CONSEJERÍA DE EMPLEO, EMPRESA Y TRABAJO AUTÓNOMO.” Expte: ARREND/2024/0001 (CONTR/2024/773453), por un importe de licitación de 10.159.219,05 € (IVA excluido), al que le corresponde un importe en concepto de IVA de 2.133.436,00 €, ascendiendo el importe total del contrato a 12.292.655,05 €, IVA incluido.

**Segundo.** El 31 de julio de 2024 se remite expediente a la Dirección General de Patrimonio para su preceptivo informe según lo dispuesto en la Ley 4/86 del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su artículo artículo 84.

**Tercero.** El 11 de octubre de 2024 esta Secretaría General Técnica recibe escrito de la Dirección General de Patrimonio solicitando, en relación con la documentación recibida el 31 de julio, se hagan correcciones en el expediente. En concreto se apunta: “*Revisada la valoración económica del importe del arrendamiento por esta Dirección General, se detecta una variación respecto a los 10.159.219,05 euros/5 años que se refleja en la memoria. Revisar.*”

**Cuarto.** Analizados los cálculos realizados se observa error aritmético en el calculo del precio del contrato fruto del redondeo de decimales.

A estos Hechos les son de aplicación los siguientes:

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** En uso de las atribuciones que me confiere el Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, modificado por el Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías; el Decreto 155/2022, de 9 de agosto, por el que se regula la estructura orgánica de la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo; y considerando lo establecido en la Orden de 14 de octubre de 2022 (BOJA nº 201, de 19 de octubre de 2022), por la que se delegan competencias en órganos directivos y entidades de la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomos.

**SEGUNDO.-** El artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dispone que “*Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos*”.



MARIA ELENA LOBILLO CHACON		23/10/2024	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	BndJAEW6MM3ZWZZ2TN5RAES8NPBXRf	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Expuesto cuanto antecede y vistos los preceptos legales, esta Secretaría General Técnica

### RESUELVE

**PRIMERO.** Modificar el Acuerdo de Inicio suscrito por esta Secretaría General Técnica el 31 de julio de 2024, siendo su redacción correcta la siguiente:

**“PRESUPUESTO:**

*Importe (IVA excluido): Diez millones ciento cincuenta y nueve mil doscientos diecinueve euros con veinte céntimos (10.159.219,20 €)*

*Importe del IVA: 21%: Dos millones ciento treinta y tres mil cuatrocientos treinta y seis euros con tres céntimos (2.133.436,03 €)*

*Importe total: Doce millones doscientos noventa y dos mil seiscientos cincuenta y cinco euros con veintitrés céntimos (12.292.655,23 €)*

**PARTIDA PRESUPUESTARIA Y DISTRIBUCIÓN DE ANUALIDADES:**

*La financiación de este arrendamiento se realiza con cargo a las siguientes partidas presupuestarias, cuya dotación de crédito a la fecha del presente Acuerdo está siendo tramitada por la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos y esta Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo a través de expedientes de modificaciones presupuestarias*

AÑO	IMPORTE (€)	PARTIDA PRESUPUESTARIA
2025	2.287.799,72 €	1200010000 G/12S/20200/00 01
2026	2.458.531,04 €	1200010000 G/12S/20200/00 01
2027	2.458.531,04 €	1200010000 G/12S/20200/00 01
2028	2.458.531,04 €	1200010000 G/12S/20200/00 01
2029	2.458.531,04 €	1200010000 G/12S/20200/00 01
2030	170.731,34 €	1200010000 G/12S/20200/00 01

En Sevilla, a la fecha recogida en la diligencia de verificación de firma electrónica.

LA CONSEJERA DE EMPLEO, EMPRESA Y TRABAJO AUTÓNOMO  
Por delegación:  
(Orden de 14 de octubre de 2022, publicada en el BOJA n.º 201, de 19 de octubre)  
LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA





**INFORME-MEMORIA DE MOTIVACIÓN DE LA NECESIDAD DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE MEDIANTE ADJUDICACIÓN DIRECTA PARA SEDE DE LOS SERVICIOS CENTRALES DE LA CONSEJERÍA DE EMPLEO, EMPRESA Y TRABAJO AUTÓNOMO. EXPEDIENTE: ARREND/2024/0001 (CONTR/2024/773453)**

**1.- OBJETO**

Es objeto de este expediente patrimonial el arrendamiento de edificio para sede de los servicios centrales de la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo (en adelante CEETA), mediante adjudicación directa basada en la peculiaridad de la necesidad a satisfacer.

**2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD**

La Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo (en adelante CEETA), viene ocupando desde el 13 de julio de 2005, en régimen de alquiler, el denominado Edificio World Trade Center sito en calle Albert Einstein número 4 del Parque Científico y Tecnológico de la Cartuja, en Sevilla, edificio con referencia catastral 4040208TG3444S 0001B0, inscrito en el Registro de la Propiedad n.º 10 de Sevilla al Tomo 1.864, libro 250-1ª, finca 13.506, inscripción 3ª (en adelante edificio WTC). El contrato de arrendamiento inicial ha sufrido varias modificaciones y prórrogas siendo la última formalizada en Adenda de 12 de enero de 2024 ampliando la vigencia del contrato hasta el próximo 25 de enero de 2025. El precio de la renta, acorde a los precios del mercado, se fijó en 11,00 €/m<sup>2</sup> IVA excluido (13,31 €/m<sup>2</sup> IVA incluido), resultando una renta mensual de 156.313,39 € (ciento cincuenta y seis mil trescientos trece euros con treinta y nueve céntimos) IVA INCLUIDO.

Así mismo, en esta última prórroga, se modifica la redacción de la cláusula CUARTA del contrato de arrendamiento de 13 de julio de 2005 quedó como sigue:

*“1.- Las partes acuerdan que la contraprestación económica por el contrato de arrendamiento del inmueble ascenderá a las cantidades, de 129.184,62 € (ciento veintinueve mil ciento ochenta y cuatro euros con sesenta y dos céntimos) IVA excluido, siendo el total con IVA incluido de 156.313,39 € (ciento cincuenta y seis mil trescientos trece euros con treinta y nueve céntimos), manteniéndose las demás condiciones del contrato vigente sin alteración alguna. Así mismo, el Arrendatario practicará sobre el referido importe, la retención legalmente exigible en cada momento. A lo largo de la vigencia del presente contrato, el Arrendador repercutirá el tipo impositivo del IVA que resulte de aplicación en cada momento a los contratos de arrendamiento para uso distinto al de vivienda.*

*El primer día hábil de cada mes de duración del presente contrato, el Arrendador emitirá la correspondiente factura por el concepto del arrendamiento del inmueble y la entregará al Arrendatario, que deberá abonarla en el plazo previsto en el artículo 4.2.c) de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre.*

*2.- Las partes acuerdan que, durante la vigencia del presente contrato, la contraprestación económica será objeto de actualización en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia. El índice de referencia para la revisión de la renta, de conformidad con lo establecido por la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de*

C/ Albert Einstein, nº 4, Edif. World Trade Center, Isla de la Cartuja.  
41092 – Sevilla  
[buzonweb.sac.cefta@juntadeandalucia.es](mailto:buzonweb.sac.cefta@juntadeandalucia.es)



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ARTURO CABALLERO HOLGUIN	23/10/2024	
VERIFICACIÓN	BndJAG9W8S2MLZ4YECJBH6KB78XW2Q	PÁG. 1/15	



desindexación de la economía española, será la variación anual del índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, a fecha de cada revisión, tomando como trimestre de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato. Hasta que se publique dicho índice, se aplicará el índice de precios de alquiler de la vivienda del Índice de Precios de Consumo del Instituto Nacional de Estadística, a nivel provincial, a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.

La primera actualización se llevara a cabo durante el mes de febrero de 2024, tomándose como base la renta pactada de euros anuales, y como modulo la variación experimentada por el índice de referencia en el periodo anual inmediato anterior a la fecha de revisión. A tal efecto, la arrendadora notificara a la arrendataria el resultado de la actualización, acompañando la información del Instituto Nacional de Estadística sobre variación del índice de referencia en el periodo anual objeto de revisión. Para solicitar la elevación de la renta el arrendador se atenderá a lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos.”

En virtud a dicha clausula CUARTA modificada, el 27 de marzo de 2024, se dicta por la Secretaria General Técnica de la CEETA, resolución por la que se autoriza la actualización del importe de la renta conforme a la aplicación del índice de precios de alquiler de la vivienda del Índice de Precios de Consumo del Instituto Nacional de Estadística, a nivel provincial, del contrato de arrendamiento de inmueble edificio WTC, desde el 26 de enero de 2024 hasta el 25 de enero de 2025, suponiendo un incremento de la renta en 3.487,98 €/mes, IVA excluido, (4.220,46 €/mes IVA incluido). El importe de la renta queda fijado en 132.672,60 €/mes IVA excluido (160.533,85 €/mes IVA incluido) con un valor de 11,73 €/m<sup>2</sup> IVA excluido.

### **Descripción necesidades**

Actualmente la sede edificio WTC alberga la mayor parte de los Servicios Centrales de la Consejería (titular de la Consejería, Viceconsejería, Secretaria General de Empresa y Trabajo Autónomo, Secretaria General de Servicio Público de Empleo y Formación y Secretaría General Técnica) suponiendo de un total aproximado de 550 efectivos.

El edificio WTC cuenta con una superficie construida de 11.364 m<sup>2</sup> en planta sensiblemente cuadrada situándose completamente exento, entre las calles Albert Einstein y Gregor J. Mendel, sito en calle Albert Einstein número 4 del Parque Científico y Tecnológico de la Cartuja, en Sevilla. Posee un total de 6 plantas, 5 de ellas sobre rasante, si bien la baja situada parcialmente bajo el nivel del acerado, a modo de semisótano, por lo que la iluminación a la misma se resuelve a través de un patio inglés situado en los linderos oeste, norte y este del edificio, servido mediante dos escaleras en este último lado, que comunica por tanto ambas calles, dicho patio se encuentra así mismo en el lindero oeste, parcialmente ocupado por la rampa de doble sentido de acceso a los aparcamientos del edificio, situados en planta baja y sótano. El lindero sur se encuentra ocupado por un espacio ajardinado en talud que resuelve el desnivel entre la calle Gregor J. Mendel y la primera planta del edificio y en el que se sitúa la garita de control del acceso a aparcamientos.

Los metros cuadrados de superficie construida se reparten de la siguiente forma:



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ARTURO CABALLERO HOLGUIN	23/10/2024	
VERIFICACIÓN	BndJAG9W8S2MLZ4YECJBH6KB78XW2Q	PÁG. 2/15	



Planta sótano: 2.948 m<sup>2</sup> construidos.

Esta planta, dedicada principalmente a aparcamiento de los usuarios del edificio, tiene una capacidad de 101 plazas, que unidas a las 15 de planta baja suman 116 plazas. En las fachadas norte y sur se ubican pequeños almacenes tras las plazas de aparcamiento, habiendo un almacén más amplio bajo la rampa, en el lindero oeste, y estando otras dependencias de esta planta destinadas a paquetería, instalaciones y mantenimiento.

Planta baja: 2.108 m<sup>2</sup> construidos. Capacidad de puestos de trabajo estimada de acuerdo con CTEDB-SI: 100 personas.

Constituye la planta de apoyo general del edificio y consta de las siguientes zonas:

- Hall de entrada, recepción y control: Desde el exterior se accede al edificio por una pasarela elevada, que pasando bajo una marquesina de acero nos introduce en el hall principal del edificio, un gran espacio en doble altura iluminado mediante una gran cristalera, que ocupa toda su fachada al exterior, y visualmente unido al patio central, si bien a un nivel más elevado, por lo que la comunicación entre ambos espacios se produce a través de una amplia escalera.
- Zona de garaje y almacén: En la parte sur se han ubicado 15 plazas de aparcamiento y zona de carga y descarga. Anexos a los aparcamientos existen unos pequeños almacenes (archivos), así como una estancia de apoyo al servicio de limpieza, con una superficie útil esta última de 88 m<sup>2</sup> aproximadamente.
- Otros usos: El resto de la superficie de esta planta, con acceso directo al patio central, está destinado a dependencias de apoyo al resto del edificio: salas multifunción, de reuniones, registro, salas para el personal, despachos temporales.

Planta Primera: 1.577 m<sup>2</sup> construidos. Capacidad de puestos de trabajo estimada de acuerdo con CTEDB-SI: 135 personas.

En la planta primera se emplaza un acceso secundario al edificio, desde la calle Gregor J. Mendel, donde se sitúa otro control de seguridad, presentando también en esta planta una galería en torno al patio central, abierta al mismo y al vestíbulo de acceso en planta baja.

Actualmente se ubican en esta planta los siguientes efectivos:



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ARTURO CABALLERO HOLGUIN	23/10/2024	
VERIFICACIÓN	BndJAG9W8S2MLZ4YECJBH6KB78XW2Q	PÁG. 3/15	





PLANTAS	DENOMINACIÓN UNIDADES	EFFECTIVOS
1ª PLANTA	<b>Dirección General de Trabajo, Seguridad y Salud Laboral</b>	72
	Coordinación	
	Servicio de Ordenación y Coordinación Laboral	
	Servicio de Coordinación de Residencias de Tiempo Libre	
	Servicio de Planificación y Promoción T3cnica	
	Servicio de Coordinación T3cnica	
	Servicio de Gestión, Autorizaciones y Estadística	
	Servicio de Estudios e Investigación	
	Servicio de Promoción	
	Servicio de Relaciones Colectivas	
	Servicio de Planificación y Seguimiento de Programas	
<b>Instituto Andaluz de Prevención de Riesgos Laborales</b>	19	

Planta Segunda: 1.577 m<sup>2</sup> construidos. Capacidad de puestos de trabajo estimada de acuerdo con CTEDB-SI: 133 personas.

Actualmente se ubican en esta planta los efectivos que se indican:

PLANTAS	DENOMINACIÓN UNIDADES	EFFECTIVOS
2ª PLANTA	Intervención Delegada	20
	Servicio de Informática	25
	Asesoría Jurídica	3
	<b>Secretaría General T3cnica</b>	95
	Coordinación / Unidad Antifraude	
	Servicio de Presupuestos y Gestión Económica	
	Servicio de Personal	
	Servicio de Legislación y Recursos	
	Servicio de Administración General y Contratación	
	Servicio de Gestión de Procesos de Apoyo a la Mejora de la Empleabilidad	

Planta Tercera: 1.577 m<sup>2</sup> construidos. Capacidad de puestos de trabajo estimada de acuerdo con CTEDB-SI: 133 personas.

Actualmente se ubican en esta planta los efectivos que se indican:



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ARTURO CABALLERO HOLGUIN	23/10/2024	
VERIFICACIÓN	BndJAG9W8S2MLZ4YECJBH6KB78XW2Q	PÁG. 4/15	



PLANTAS	DENOMINACIÓN UNIDADES	EFFECTIVOS
3ª PLANTA	<b>Dirección General de Trabajo Autónomo y Economía Social</b>	65
	Coordinación	
	Servicio de Registros e Inspección	
	Servicio de Gestión de Proyectos	
	Servicio de Proyectos e Iniciativas Emprendedoras	
	Servicio de Gestión del Trabajo Autónomo	
	<b>Dirección General de Formación Profesional para el Empleo</b>	114
	Coordinación	
	Servicio de Gestión y Programación FPE	
	Servicio de Programas de Empleo	
Servicio de Centros, Programas Formativos y Formación Continua		

Planta Cuarta: 1.577 m<sup>2</sup> construidos. Capacidad de puestos de trabajo estimada de acuerdo con CTEDB-SI: 133 personas.

Actualmente se ubican en esta planta los efectivos que se indican:

PLANTAS	DENOMINACIÓN UNIDADES	EFFECTIVOS
4ª PLANTA	<b>Excm. Sra. Consejera</b>	10
	Gabinete	
	Prensa	
	<b>Viceconsejería</b>	29
	Coordinación General	
	Servicio de Coordinación	
	Consejería Técnica	
	Comisionado Plan Dtor. Ordenación Polít. Empleo y Relac. Lab. And.	
	<b>Secretaría General de Empresa y Trabajo Autónomo</b>	65
	Coordinación	
<b>Secretaría General de Servicio Público de Empleo y Formación</b>	7	
Coordinación General		
Servicio de Análisis y Planificación de Formación para el Empleo		

El edificio tiene dos núcleos de comunicación general, situados diagonalmente en las esquinas del patio central. Estos núcleos disponen cada uno de ellos de:

- Dos ascensores Kone modelo Monospace luxe, montacargas (núcleo sur) y escalera de comunicación.
- Aseos diferenciados por sexo y aseo de minusválidos según las plantas.
- Patinillos técnicos de instalaciones.

El resto de las plantas de piso se encuentran destinadas a uso administrativo conformándose en anillo en torno al patio central mediante zonas de trabajo comunes a las que se abren perimetralmente los espacios destinados a despachos individuales, salas de reuniones, archivos, etc.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ARTURO CABALLERO HOLGUIN	23/10/2024	
VERIFICACIÓN	BndJAG9W8S2MLZ4YECJBH6KB78XW2Q	PÁG. 5/15	



### 3.- SUPERFICIE NECESARIA Y CARACTERÍSTICAS

Se estima que para las necesidades expuestas, teniendo en cuenta los efectivos reales que prestan servicio en la Consejería, se requiere de un espacio físico de oficina de al menos 11.000 metros cuadrados.

### 4.- DURACIÓN DEL CONTRATO

La duración máxima del contrato de arrendamiento será de 5 años (60 meses), comenzando a contar desde el 26 de enero de 2025.

El contrato podrá prorrogarse por periodos anuales, previo consentimiento por ambas partes.

### 5.- ADJUDICACIÓN DIRECTA

Estando próxima la finalización de la vigencia del contrato actual y dado que la propiedad nos ha trasladado la necesidad de modificar sustancialmente el actual contrato de arrendamiento del edificio WTC, incrementándose el precio de la renta e incluyéndose el servicio de mantenimiento integral del edificio así como la ampliación de la duración del contrato por un mínimo de 5 años, se hace imperativo la tramitación de un nuevo expediente de arrendamiento por Adjudicación directa para sede de la CEETA.

De conformidad con la Resolución de la Dirección General de Patrimonio por la que se dictan Instrucciones en Materia de Arrendamientos, de 10 de noviembre de 2022, el día el 8 de marzo de 2024 se remite solicitud a la Dirección General de Patrimonio sobre la disponibilidad de inmuebles adecuados de características similares al edificio WTC y dotados de los medios necesarios para su inmediato y efectivo funcionamiento, que pueda albergar todos los efectivos reales que la CEETA tiene en la actualidad. El día 27 de marzo de 2024, la Dirección General de Patrimonio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84.1 de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en las Instrucciones en Materia de Arrendamientos de 10 de noviembre de 2022, informa tras las comprobaciones oportunas que no hay ningún inmueble de las características requeridas disponible, por lo que procede tramitar la contratación de arrendamiento.

En virtud con lo establecido en la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el Reglamento para su aplicación, aprobado por Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, el expediente para la contratación del arrendamiento se tramitará, por el procedimiento de ADJUDICACIÓN DIRECTA conforme dispone el art. 84.2 de la mencionada Ley, debido a las peculiaridades de la necesidad a satisfacer.

Las **peculiaridades de la necesidad a satisfacer**, se amparan en los siguientes motivos y consideraciones:

En primer lugar, hacer referencia como punto de partida, como arriba se ha indicado, a la falta de disponibilidad puesta de manifiesto por la Dirección General de Patrimonio de edificios de similares características al WTC. La inexistencia de una sede disponible propiedad de la Junta de Andalucía que se adapte a las necesidades de esta



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ARTURO CABALLERO HOLGUIN	23/10/2024	
VERIFICACIÓN	BndJAG9W8S2MLZ4YECJBH6KB78XW2Q	PÁG. 6/15	



Consejería nos sitúa ante la única opción de acudir a un contrato de arrendamiento celebrado al amparo de la mencionada Ley 4/1986 y el Decreto 276/1987.

#### A. SEDE REPRESENTATIVA DE LA CONSEJERÍA DE EMPLEO, EMPRESA Y TRABAJO AUTÓNOMO

La Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo tiene su sede en el edificio sito en Avda. Albert Einstein 4, edificio World Trade Center, desde el 2005. No se trata de un edificio de oficinas al uso ya que en él se ubican la Consejera, la Viceconsejera, las dos Secretarías Generales y la mayoría de las Direcciones Generales albergando a más de 400 efectivos. Esta singularidad, tanto por representatividad como por capacidad, hace inviable el traslado a otro edificio que no sea propiedad de la Junta de Andalucía y sea adaptado expresamente para ello.

Además, después de casi 20 años de ubicación en la Isla de la Cartuja, los ciudadanos reconocen la sede y la valoran como punto clave para la realización de sus gestiones administrativas. Un cambio en su ubicación podría generar inconvenientes significativos para los usuarios que dependen de este servicio.

Partiendo de esta premisa, una consideración de especial relevancia para acudir a la adjudicación directa, es la necesidad de garantizar la continuidad del desarrollo de las competencias de la CEETA en una sede adecuada y apta para sus necesidades, con objeto de lo cual se han realizado por parte de la Consejería inversiones importantes para que cumpla con sus requisitos operativos, tales como la realizadas en mobiliario de oficina, dotación de salas de reuniones, archivos, instalaciones como salvaescaleras, rampas minusválidos, barreras acceso al parquin, etc.

La mencionada continuidad en el desarrollo de las competencias de esta Consejería ha de ser puesta necesariamente en relación con el elevado número de efectivos reales que alberga el edificio y, por tanto, con los costes directos e indirectos que derivarían de una mudanza.

En este sentido, por un lado, hay que considerar la duración del procedimiento de licitación de un servicio de mudanza que afecta a todo el mobiliario, equipos informáticos y documentación que debe ser objeto de traslado; duración que resulta imposible asumir teniendo en cuenta la fecha de finalización de la prórroga del contrato de arrendamiento vigente. Asimismo, es preciso destacar el importante y elevado coste económico a que con toda seguridad asciende el mencionado traslado dada la dimensión del mismo, siendo también necesario evidenciar las injerencias que se prevén en el normal funcionamiento de los servicios adscritos a la Consejería dado los tiempos imprescindibles que se prevén para realizar los traslados de forma ordenada y escalonada.

A todo ello añadir las necesarias e imprescindibles adecuaciones de una nueva sede, a fin de que el inmueble cumpla con las condiciones de edificabilidad y habitabilidad necesarias para dar cumplimiento a su destino como oficina administrativa, las cuales conllevan los correspondientes procedimientos contractuales que implican del mismo modo, como se ha puesto de manifiesto, altos costes económicos y temporales de difícil o imposible asunción dada la fecha de finalización de la prórroga del contrato vigente.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ARTURO CABALLERO HOLGUIN	23/10/2024	
VERIFICACIÓN	BndJAG9W8S2MLZ4YECJBH6KB78XW2Q	PÁG. 7/15	



## B. SINERGIAS CON EL ENTORNO

La relevancia de la ubicación de la sede de Empleo se fundamenta en las sinergias que establece con su entorno inmediato. Su localización en el Parque Tecnológico de La Cartuja permite una interacción directa con importantes empresas del sector empresarial, potenciando así el desarrollo económico y la colaboración interinstitucional.

Resulta, asimismo, de especial alcance para acudir a la adjudicación directa, el hecho de que en el entorno de la isla de la Cartuja de Sevilla, la CEETA tiene concentrada las sedes de los servicios centrales. Así, además de la sede principal en WTC, la Consejería dispone de otras tres sedes:

- Edificio Bluenet, módulos A y D de la planta tercera, ubicado en la Calle Isaac Newton, n.º 3, PCT Cartuja (Isla de la Cartuja), donde actualmente se ubican los efectivos de la Dirección General de Comercio (60 efectivos aproximadamente) con vigencia hasta el 2 de agosto de 2025.
- Edificio Bluenet, módulo C de la planta primera, ubicado en la Calle Isaac Newton, n.º 3, PCT Cartuja (Isla de la Cartuja), donde actualmente se ubican los efectivos del Plan de Choque de la Dirección General de Comercio (aproximadamente 50 personas) con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2024.
- Edificio S3, sito en la Avenida Américo Vespucio nº 13, en la Isla de la Cartuja de Sevilla, para sede de la Dirección General de Incentivos para el Empleo y Competitividad Empresarial y Oficina Técnica de la Energía ((171 efectivos) con vigencia hasta de 22 de abril de 2025.

Todos estos organismos trabajan en estrecha colaboración con los órganos directivos centrales de la CEETA de los que dependen siendo la cercanía física entre ellas un factor muy significativo a tener en cuenta pues la misma facilita el normal desenvolvimiento de los servicios contribuyendo de este modo a un más eficiente desarrollo de las funciones que tienen encomendadas los distintos centro directivos.

Finalmente, es necesario aludir a que el edificio objeto del arrendamiento constituye **la sede institucional** de la CEETA en la que se encuentra ubicada físicamente la Consejera y su Gabinete así como de la Viceconsejería y demás altos cargos dependientes de la misma, lo que implica una especial repercusión dada la envergadura y dimensión de la consejería que nos ocupa. Se trata, en este sentido, de un traslado que afecta a una consejería en su práctica globalidad lo que lo hace especialmente complicado e inusual.

Destacar finalmente que el tiempo de permanencia de la CEETA en la sede actual tendría, asimismo, y en relación con la ciudadanía, unos efectos que han de ser contemplados, dado que desde el año 2005 toda relación con terceros ha tenido lugar en la presente ubicación con el desconcierto que puede suponer desplazar los servicios prestados a otra zona urbana alejada este punto conocido y reconocido por los distintos interlocutores sociales, económicos así como administrativos.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ARTURO CABALLERO HOLGUIN	23/10/2024	
VERIFICACIÓN	BndJAG9W8S2MLZ4YECJBH6KB78XW2Q	PÁG. 8/15	



En definitiva, todas las consideraciones expuestas ponen de manifiesto la especial complejidad que supone encontrar en un mercado muy limitado una sede acorde con las necesidades de la CEETA.

Ante esta tesitura, dadas las peculiaridades y consideraciones expuestas y la extensión imprescindible para cubrir las necesidades de los Servicios Centrales de la CEETA (el actual edificio cuenta con 11.306,38 m<sup>2</sup>) y albergar el elevado número de efectivos reales adscritos a la misma, se decide por este centro directivo hacer una prospección de los inmuebles de mayor envergadura disponibles en la zona, realizándose un estudio del mercado inmobiliario, el cual se adjunta en el expediente remitido, de oficinas del entorno de la Isla de la Cartuja (Sevilla), obteniéndose información de diversas fuentes: anuncios en portales inmobiliarios a nivel nacional, ofertas de inmobiliarias así como acudiéndose directamente de la propiedad de los edificios.

Como resultado de dicho estudio y del análisis de todas las cuestiones reproducidas se deduce, como se explica en el apartado siguiente, que la oferta que, desde todos los puntos de vista, se ajusta a las necesidades expuestas es la presentada por WORLD TRADE CENTER, S.A. quedando justificada la tramitación por el procedimiento de adjudicación directa.

## 6.- PRECIO MÁXIMO DE LICITACIÓN/MES

Con la finalidad de establecer el precio del m<sup>2</sup> construido para el alquiler de locales comerciales en la Isla de la Cartuja de Sevilla se han consultado a diferentes inmobiliarias y los principales portales de internet. Únicamente se han encontrado 3 locales pero ninguno de ellos cumple con la superficie mínima necesaria y, además, requieren una inversión inicial de adecuación muy elevada.

Por todo lo anteriormente expuesto, se considera que la oferta de la empresa World Trade Center SA, con CIF A41423336, cumple todas las condiciones requeridas y se ajusta a los precios del mercado, según el estudio realizado por el Servicio de Administración General y Contratación de 29 de julio de 2024, modificado el 22 de octubre de 2024, que arroja un precio medio de alquiler de oficinas de características homogéneas en la Isla de la Cartuja de 18,67 €/m<sup>2</sup>, excluido IVA.

## 7. VALORACIÓN ECONÓMICA

Según oferta recibida de la empresa World Trade Center SA, los costes desglosados serían los siguientes:

	m <sup>2</sup> construidos	€m <sup>2</sup> sin IVA	Importes sin IVA	índice revisión	anual	Contrato (5 años)
<b>Alquiler edificio</b>						
Oficinas y zonas comunes	7.906,02	<b>15,75</b>	124.519,82 €	IAOfic/IAViv	1.494.237,84 €	7.471.189,20 €
aparcamientos	3.220,97	<b>7,25</b>	23.352,03 €	IAOfic/IAViv	280.224,36 €	1.401.121,80 €
Archivos y trasteros	169,95	<b>9,00</b>	1.529,55 €	IAOfic/IAViv	18.354,60 €	91.773,00 €
Garita	9,44	<b>0,00</b>	0,00 €	IAOfic/IAViv	0,00 €	0,00 €
<b>total alquiler</b>	<b>11.306,38</b>	<b>13,21</b>	<b>149.401,40 €</b>	IAOfic/IAViv	<b>1.792.816,80 €</b>	<b>8.964.084,00 €</b>
Mantenimiento preventivo		<b>1,39</b>	<b>15.752,25 €</b>	IAOfic/IAViv	<b>189.027,00 €</b>	<b>945.135,00 €</b>
Mantenimiento correctivo y modificativo		<b>0,37</b>	<b>4.166,67 €</b>	IAOfic/IAViv	<b>50.000,04 €</b>	<b>250.000,20 €</b>
<b>TOTAL RENTA MENSUAL</b>		<b>14,98</b>	<b>169.320,32 €</b>		<b>2.031.843,84 €</b>	<b>10.159.219,20 €</b>
				IVA	426.687,21 €	2.133.436,03 €
				<b>TOTAL</b>	<b>2.458.531,05 €</b>	<b>12.292.655,23 €</b>



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ARTURO CABALLERO HOLGUIN	23/10/2024	
VERIFICACIÓN	BndJAG9W8S2MLZ4YECJBH6KB78XW2Q	PÁG. 9/15	



El precio mensual del contrato se establece en **14,98 €/m<sup>2</sup>, IVA no incluido**, con el desglose arriba indicado, resultando un coste total estimado de alquiler de **12.292.655,23 €, IVA y gastos incluidos**. El importe de alquiler se desglosa en:

- 15,75 euros el m<sup>2</sup> (IVA excluido) corresponden a la renta de oficinas y zonas comunes, lo que supone un total de 124.519,82 €/mes IVA excluido
- 7,25 euros el m<sup>2</sup> (IVA excluido) corresponden a la renta de las 116 plazas de garaje ubicadas en plantas sotano, lo que supone un total de 23.352,03 €/mes IVA excluido
- 9,00 euros el m<sup>2</sup> (IVA excluido) corresponden a la renta de los archivos y trasteros, lo que supone un total de 1.529,55 €/mes IVA excluido
- 15.752,25 euros/mes (IVA excluido) corresponden a mantenimiento preventivo del edificio en los términos fijados en el Anexo del Pliego de Prescripciones Técnicas.
- 4.166,67 euros/mes (IVA excluido) corresponden a mantenimiento correctivo y modificativo del edificio en los términos fijados en el Anexo del Pliego de Prescripciones Técnicas.

Lo que aplicado a los 11.306,38 m<sup>2</sup> de superficie supone un importe total de la contratación para el plazo previsto de 5 años (60 meses) de:

mes IVA excluido	IVA	mes IVA incluido
169.320,32 €	35.557,27 €	204.877,587 €

anualidad	importe (IVA incluido)
<b>2025 (26/ene-31/dic)</b>	2.287.799,72 €
<b>2026</b>	2.458.531,04 €
<b>2027</b>	2.458.531,04 €
<b>2028</b>	2.458.531,04 €
<b>2029</b>	2.458.531,04 €
<b>2030 (1/ene-25/enero)</b>	170.731,34 €
<b>total</b>	<b>12.292.655,23 €</b>

### **Justificación costes mantenimiento**

Actualmente el mantenimiento técnico legal, preventivo y correctivo del edificio WTC se lleva a cabo mediante los siguientes contrataciones:

- Contrato arrendamiento vigente hasta el 26 de enero de 2025. El edificio WTC se encuentra ocupado en régimen de alquiler por lo que, con carácter general, el mantenimiento del edificio corre a cargo del propietario del inmueble, de acuerdo con el contrato de alquiler suscrito en su momento entre el mismo y la CEETA. Para llevar a cabo estas tareas la propiedad dispone de un equipo permanente de 2 oficiales en horario de mañana y tarde y un servicio de urgencias 24 horas para necesidades surgidas en días festivos o fines de semana. No obstante, el propio contrato estipula que la Consejería deberá de



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ARTURO CABALLERO HOLGUIN	23/10/2024	
VERIFICACIÓN	BndJAG9W8S2MLZ4YECJBH6KB78XW2Q	PÁG. 10/15	



soportar el coste de aquellas reparaciones o reposiciones necesarias para corregir desperfectos provocados por el uso del inmueble, de sus accesorios, equipamientos e instalaciones. Estas necesidades extras se vienen contratando por la Consejería, suponiendo un coste anual aproximado de 35.000 €.

- Contrato de servicio (CONTR 2022 819829) que la CEETA tiene formalizado desde el 30 de marzo de 2023. El coste anual de este contrato CONTR 2022 819829 para la CEETA es de 72.000 € para el preventivo y de 50.000 € para el correctivo. Este contrato viene a complementar al anterior incluyéndose aquellas tareas de mantenimiento no incluidas en el propio arrendamiento. Entre ellas:
  - Mantenimiento preventivo, el correctivo y el técnico legal de plataforma salvaescaleras, puerta giratoria automática entrada principal, puertas automáticas de acceso a los aparcamientos, barreras de control acceso parquin y instalaciones de climatización individuales .
  - Instalaciones cuyo mantenimiento preventivo es competencia de la propiedad, siendo el mantenimiento correctivo competencia de la CEETA:
    - Instalaciones de protección contra incendios:
    - Instalación de climatización y ventilación centralizada del edificio.
    - Instalación de Fontanería, saneamiento y agua caliente sanitaria.
    - Mamparas de división de despachos
    - Garita de vigilancia externa
    - Domótica
  - Labores correspondientes a reparaciones o reposiciones necesarias para corregir desperfectos provocados por el uso del inmueble, de sus accesorios, equipamientos e instalaciones.
    - Otras reparaciones de fontanería:
    - Pequeñas reparaciones de albañilería:
    - Carpintería de madera y/o metálica, cerrajería, vidrios y elementos de seguridad: Reparación, colocación y en su caso sustitución de todos aquellos elementos de madera, puertas, cerramientos exteriores e interiores de acceso al edificio así como cerraduras, marcos, tapajuntas, bisagras, carpintería metálica y cambio de cristales en caso de deterioro. Sellado de ventanas, mantenimiento y reposición de bisagras, pomos, cerraduras.
    - Mobiliario: Operaciones de traslado, montaje y/o desmontaje, y en su caso, reparación de sillas, sillones, mesas, bancos, estanterías, armarios, archivadores, separadores, y cualquier otro complemento de mobiliario incluyendo su traslado.
    - Decoración: Colocación y reparación de estores, persianas, cortinas, cuadros, paneles, mamparas y cualquier otro elemento de señalización/decoración que forme parte de las



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ARTURO CABALLERO HOLGUIN	23/10/2024	
VERIFICACIÓN	BndJAG9W8S2MLZ4YECJBH6KB78XW2Q	PÁG. 11/15	





dotaciones del edificio. Se incluye la adecuación y reubicación de mamparas, estanterías, y otros elementos desmontables, separadores y distribuidores del edificio que no afecten a los elementos constructivos de los mismos.

- Mantenimiento de jardinería, preventivo y correctivo

En la propuesta de WTC se incluye la totalidad del mantenimiento técnico legal y preventivo del edificio así como un mantenimiento correctivo configurado como una bolsa de crédito de 50.000 € anuales y 500 horas anuales en los términos establecidos en el PPT. Con esto se unifica los dos servicios de mantenimiento en uno solo más amplio y global lo que supone un beneficio en términos de eficiencia, eficacia y economía para la Consejería.

## 8. ACTUACIONES PENDIENTES EN EL EDIFICIO

Durante los años en los que la CEETA lleva ocupando el edificio WTC se han venido detectando una serie de importantes deficiencias en su estado de conservación que que afectan al funcionamiento diario del mismo.

Los problemas actuales del edificio WTC y para las cuales se ha obtenido el compromiso expreso por parte de la propiedad de ser solucionadas son:

1. Filtraciones de agua en plantas 4ª, 3ª, baja y sótano. La propiedad está realizando estudios para solucionar las filtraciones en planta baja y garajes asumiendo el coste de dichas actuaciones:
  - Se producen filtraciones en las plantas tercera y cuarta, se concretan en cuatro áreas de la torre suroeste
  - En la planta baja existe una mala impermeabilización en el encuentro entre los patios ingleses que rodean el edificio y el muro cortina que conforma su fachada. El agua pasa bajo el muro cortina entrando en el suelo de la planta baja en franjas paralelas de 1 y 1, 50 mt. coincidiendo con episodios de mucha lluvia. Este espacio que se moja es un suelo técnico que alberga cableado de la instalación eléctrica. Por lo que se considera que existe un riesgo eléctrico para los ocupantes de esas zonas. Se considera que debe rehacerse la impermeabilización del encuentro entre el suelo del patio perimetral y la fachada del edificio.
  - En el garaje, siempre que llueve se producen filtraciones de agua en el garaje (plazas de aparcamiento, trasteros, almacenes, talleres...). Estas filtraciones se deben a una mala impermeabilización del patio perimetral del edificio y al problema en el encuentro con la fachada
2. Desplazamiento de aplacado vertical en hall de entrada. Existe un problema de desplazamiento de las losas de mármol que cubren las paredes laterales del hall de entrada del edificio, estas losas se ha despegado y desplazado, llegando a volar vario milímetros en algunos casos. La propiedad se compromete a asumir su coste.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ARTURO CABALLERO HOLGUIN	23/10/2024	
VERIFICACIÓN	BndJAG9W8S2MLZ4YECJBH6KB78XW2Q	PÁG. 12/15	



3. Eliminación de la caldera de gas. Conforme a estudio de eficiencia energética RITE de 2023 se detectan deficiencias graves en la instalación de calefacción que desembocan en la puesta fuera de servicio de la instalación.

#### 9. MEJORAS OFRECIDAS POR EL ARRENDADOR

World Trade Center Sevilla SA se compromete a realizar una serie de actuaciones y mejoras en el edificio para mejorar la eficiencia energética del edificio. En concreto:

1. Mejora en el sistema de producción de la climatización, consistente en la instalación de una bomba de calor, que permitirá eliminar la caldera de gas. Esta actuación permite eliminar los consumos de agua bruta (15.000 € anuales aproximadamente), de gas y una sustancial reducción de consumo eléctrico del edificio (estimada en 5.000 € mensuales). El coste aproximado es de 185.000 €.
2. Mejora del sistema de control (domótica) mediante la renovación de los controladores y actuadores de la planta baja, lo que permitirá mejorar las prestaciones y reducir los gastos de reparaciones. La propiedad va a proceder a la sustitución de los módulos de control por modelos más actualizados y eficientes dejando los actualmente instalados como stock a disposición de la Consejería en previsión de averías de los controladores. Es de destacar que en el ejercicio 2023 la Consejería invirtió 6.000 € aproximadamente en la sustitución de controladores averiados. Esta actuación tiene un coste aproximado de 10.000 €.
3. Instalación en el parking de luces led con detección automática de presencia. Esta actuación tiene un coste aproximado de 3.000 €.
4. Para mejorar la eficiencia energética del sistema de climatización se compromete a la colocación de vinilos de filtro solar en la fachada sur del edificio. Esta actuación tiene un coste aproximado de 15.000 €.

#### 10. JUSTIFICACIÓN REVISIÓN DE PRECIOS ANUAL

De conformidad con lo establecido en el artículo 4.6 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española *“Excepcionalmente, en los contratos de arrendamiento de inmuebles contemplados en la letra p) del apartado 1 del artículo 4 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 14 de noviembre, las partes podrán, **previa justificación económica**, incorporar un régimen de revisión periódica y predeterminada para la renta.*

*En tal caso, únicamente se podrá utilizar como índice de referencia para la revisión de la renta la variación anual del índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, a fecha de cada revisión, tomando como trimestre de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.*

*En defecto de pacto expreso, no se aplicará revisión de rentas a los citados contratos.”*



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ARTURO CABALLERO HOLGUIN	23/10/2024	
VERIFICACIÓN	BndJAG9W8S2MLZ4YECJBH6KB78XW2Q	PÁG. 13/15	



Efectivamente nos encontramos ante un contrato patrimonial, el arrendamiento de un bien inmueble, que se encuentra excluido de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 por lo que sus efectos se rigen por el derecho privado, de conformidad con lo establecido en el artículo 26.2 “*los contratos privados que celebren las Administraciones Públicas se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por las Secciones 1.ª y 2.ª del Capítulo I del Título I del Libro Segundo de la presente Ley con carácter general, y por sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, las normas de derecho privado, según corresponda por razón del sujeto o entidad contratante. En lo que respecta a su efectos, modificación y extinción, estos contratos se regirán por el derecho privado.*”

En base a lo anterior el principio de libertad de pactos de las partes definido en el artículo 1255 del nuestro Código Civil permite acordar aquellas cláusulas y condiciones que las partes estimen oportunas o convenientes a sus intereses.

Al amparo de la mencionada autonomía de las partes, la arrendadora condiciona su oferta económica a la que considera indispensable revisión de precios anual de conformidad con lo establecido en el artículo 4.6 de la Ley 2/2015.

Analizada dicha condición esta parte estima razonable la propuesta de la propiedad. Todo ello como resultado del estudio de mercado realizado, del que se deduce que la oferta que, desde todos los puntos de vista, se ajusta a las necesidades peculiares a satisfacer es la presentada por WORLD TRADE CENTER, S.A., la cual, asimismo, se sitúa **por debajo de los precios de mercado.**

La aceptación de la revisión anual de precio resulta un mecanismo adecuado para salvaguardar el equilibrio económico de las partes. Ello dado que en caso contrario se podrían ver mermados los intereses económicos de la arrendadora al haber ofertado un precio por debajo de mercado, y por ende, y como consecuencia de ello, las contraprestaciones a que se obliga se podrían, con el transcurso del tiempo, verse comprometidas.

En este sentido, recordemos que la propiedad se compromete a realizar unas mejoras en el edificio las cuales suponen unas inversiones de elevado coste, y que han quedado recogidas en esta memoria así como en el Pliego de Prescripciones Técnicas anexo al contrato y que resultan de máximo interés para esta parte pues redundan en la eficiencia energética y funcional del inmueble. Las mencionadas propuestas suponen un compromiso económico por parte de la arrendadora que asciende a más de 200.000 euros, por lo que la revisión anual del precio del arrendamiento contribuye a garantizar como se ha indicado el equilibrio económico entre las partes.

Por otro lado, es preciso señalar que la propiedad no se limita exclusivamente a ceder el inmueble sino que asume tareas mantenimiento definidas en el clausulado del contrato y para lo cual se hace necesaria mano de obra que debe subcontratar y que previsiblemente puede verse afectada por subidas salariales derivadas



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ARTURO CABALLERO HOLGUIN	23/10/2024	
VERIFICACIÓN	BndJAG9W8S2MLZ4YECJBH6KB78XW2Q	PÁG. 14/15	



de los convenios colectivos correspondientes. Dichas subidas salariales se compensan con la actualización de la renta.

En todo caso, la actualización de los precios de los inmuebles situados en el entorno en el que se encuentra ubicado el edificio situaría a la propiedad en una posición de inferioridad en el mercado inmobiliario en el que nos movemos lo que lógicamente supone una merma en sus intereses económicos.

En definitiva, en el supuesto de que el precio del contrato no se actualizara podría resultar comprometida la buena ejecución del contrato habida cuenta de que progresivamente se descompensarían el equilibrio entre las partes.

En base a todas las consideraciones expuestas parece razonable atender a la petición de la arrendadora, no existiendo en el presente una solución económica alternativa dada la especial complejidad que supone encontrar en un mercado muy limitado una sede acorde con las necesidades de la CEETA, máxime cuando como hemos reiterado la oferta económica presentada por la propiedad se encuentra por debajo de mercado.

EL JEFE DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL Y CONTRATACIÓN



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ARTURO CABALLERO HOLGUIN	23/10/2024	
VERIFICACIÓN	BndJAG9W8S2MLZ4YECJBH6KB78XW2Q	PÁG. 15/15	

Fecha: la del pie de firma  
N Ref: FPA/jrz  
Asunto:FP2024-177.Arrendamiento edificio  
WTC. Sevilla.

**Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo  
Autónomo**  
**Secretaría General Técnica**  
Avda. Albert Einstein, 4, Isla de la Cartuja  
41092 - SEVILLA

### INFORME DE FISCALIZACIÓN DE CONFORMIDAD

La persona titular de la Intervención General, en ejercicio de las funciones que le atribuye el texto refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía (en adelante TRLGHP), aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, y el artículo 25.1.a) del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Intervención General de la Junta de Andalucía (en adelante ROFIGJA), aprobado por el Decreto 92/2022, de 31 de mayo, emite el presente informe.

### DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EXPEDIENTE

**Órgano gestor del gasto:** 0038 - S.G.T. EMPLEO.

**Acto administrativo sometido a fiscalización:** Expediente de gasto derivado de arrendamiento de edificio para sede de los servicios centrales de la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo.

**Documento contable:** Propuesta de documento contable "AD" con número de expediente en GIRO 0122605528, número de documento 0002403136, por importe de 12.292.655,23 €.

### INFORME

El presente informe tiene carácter de conformidad con arreglo a los artículos 90.1 del TRLGHP y 33 del ROFIGJA.

LA INTERVENTORA GENERAL

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MARIA ANTONIA GONZALEZ PAVON	05/12/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmGTSCPQ6CMEZUT67JMGRCA36MG	PÁG. 1/1

