

ANEXO I.
DESCRIPCIÓN DE ESPACIOS, PRECIOS, SUPERFICIES Y SERVICIOS.
OFERTA CONTINUADA

1 DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS

Los espacios que la Fundación Pública Andaluza del Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud de Granada (Fundación PTS) y que pone a disposición de los solicitantes /interesados mediante la oferta continua se ubican en:

A. IDArmilla

Este centro, cuya actual denominación es I+D Armilla, cuenta con una superficie construida de 10.520 m² y se ubica en la Avda del Conocimiento 16. CP 18016. Armilla, Granada.

Se conforma en 5 plantas (baja + 4) donde encontramos espacios modulares de diferentes superficies y así como espacios diáfanos de gran superficie. También cuenta con un salón de actos y sala de reuniones.

B. Centro de Empresas PTS

El Centro de Empresas PTS (CEPTS) se ubica en la Avenida del Conocimiento nº 41, 18016 Granada (Granada) y configura sus espacios en dos zonas diferenciadas:

- El CENTRO PTSalud
 - Espacios de las plantas 1ª y 4ª están destinadas a actividades médico-sanitarias (consultas médicas y sanitarias) y otras actividades empresariales.
 - Espacios de planta 2ª y 3ª para módulos empresariales.
- El CEPTS cuenta con módulos empresariales de diferentes superficies.

Los espacios objeto de la oferta serán los ubicados en los anteriores edificios, cuya disponibilidad se **publicará y mantendrá actualizada a través de la web del PTSGranada.**

<https://ptsgranada.com/parque/espacios/centros-de-empresas-fundacion/#documentacion>

2 TIPOLOGÍA

2.1 MODULOS DE OFICINA

Usos permitidos: los indicados en el Anexo IV.

2.2 CONSULTAS

Usos permitidos: los indicados en el Anexo IV. Los espacios destinados para consultas son los ubicados en planta baja, primera y cuarta del PTSalud.

3 COSTE TOTAL

El coste total del/os espacio/s se descompone en:

A. POR SUPERFICIE DE ARRENDAMIENTO (RENTA) / EDIFICIO

Establecidos por el Patronato de la Fundación PTS.

ESPACIOS (MÓDULOS OFICINAS / CONSULTAS)	SUP. ÚTIL (m ²)	Euros (€) / m ² ÚTIL / mes (Según tarifas oficiales)
MÓDULOS DE OFICINA DE CUALQUIER EDIFICIO	< 200	12,00
	> 200	11,00
	> 500	10,00
	> 750	9,00
	> 1000	8,00
OFICINAS CENTRO PTSalud (CONSULTAS)	-	12,00
ESPACIOS PLANTA BAJA (Locales Comerciales)		17,50
ESPACIOS PLANTA BAJA (Oficinas/Consultas/Otros)		13,00
TRASTEROS/ALMACENES *		5,50
PLAZAS DE APARCAMIENTO *		50,00

*Plazas de aparcamiento y trasteros: no se incluyen en la oferta pública ya que son espacios exclusivos para usuarios ya instalados. Trasteros solo en el I+D Armilla.

B. GASTOS COMUNES.

Junto al coste por arrendamiento a los usuarios se les repercute según su ocupación, un porcentaje de los gastos de comunidad, donde se incluyen los diferentes mantenimientos necesarios para su funcionamiento, seguridad, control de accesos, contraincendios, ascensores, electricidad, telecomunicaciones, limpieza espacios comunes (salas, aseos, pasillos), entre otros elementos. Y así como el servicio de recepción solo en Centro de Empresas.

Se repercutirá un coste a cada usuario según el espacio arrendado y el porcentaje asignado por espacio, pudiendo variar dicho coste según lo haga el coste de los servicios incluidos en el mismo.

NOTA: si el usuario requiere información detallada de los gastos de comunidad y tener una estimación de los costes, pueden solicitarla.

C. SUMINISTROS PROPIOS Y ZONAS COMUNES (ELECTRICIDAD Y AGUA).

Se repercutirá a cada usuario los suministros (consumos) propios y así como los correspondientes de las zonas comunes según lo establecido en la siguiente guía de reparto.

NOTA: La metodología de reparto de los gastos comunes y los suministros se exponen como información adicional en el presente Anexo.

NO INCLUIDO

- Telefonía y red: Cada usuario asume sus gastos en suministros propio en internet (fibra óptica) y telefonía con el proveedor que estime.
- Servicio de limpieza interior del espacio.
- Mantenimiento de la red de telecomunicaciones dentro del espacio privativo.



3.1 SERVICIOS DISPONIBLES

En los edificios se dispone de los siguientes servicios:

- Recepción solo en Centro de Empresas (correspondencia, paquetería, etc...).
- Uso de las salas de reuniones. En todos los edificios los usuarios disponen de un número determinado de horas de uso gratuito para el uso de la sala de reuniones según la superficie arrendada. La reserva es bajo petición previa.

3.2 OTROS SERVICIOS

- *Parking. Según disponibilidad, en los edificios se dispone de plazas de aparcamientos de uso exclusivo para los usuarios, y cuyo coste según tarifas de 2020 es de 50 euros (IVA no incluido).
- Asimismo, se dispone del servicio de uso de plazas de aparcamiento de ESTANCIA DIARIA en la que el usuario puede alquilar una plaza durante todo el día por importe de 5 euros/plaza (IVA no incluido), para ser utilizada por el propio usuario o sus clientes (CEPTS e I+D Armilla).
- Uso salón de actos (I+D Armilla), 1 hora 150 euros (IVA no incluido), media jornada 300 euros (IVA no incluido) y jornada completa 500 euros (IVA no incluido).
Por ser empresa del PTS, a estos precios se les aplica un 30% de descuento.

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

1 INTRODUCCIÓN

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

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

Gastos de mantenimiento: son gastos de mantenimiento de las zonas comunes del edificio necesarios para el mantenimiento y buen estado de funcionamiento de las mismas y sus instalaciones, y gastos de reparaciones y sustituciones de elementos y servicios comunes (ascensores, pasillo, iluminación, climatización, aseos, jardines...

Por tales conceptos, se abonará un importe mensual fijo que le corresponda en función del porcentaje de superficie que representa la superficie del Inmueble arrendado con respecto a la superficie total del Edificio y de la información proporcionada en las estimaciones realizadas por la Fundación Pública Andaluza PTS en referencia a dichos gastos.

Los importes que sean abonados por estos conceptos serán objeto de regularización con el fin de adecuar el gasto real en dichos conceptos con respecto al importe pagado.

Cada seis meses, concretamente en los periodos de enero a junio, y de julio a diciembre, se realizará un ajuste de lo facturado con respecto a los gastos comunes reales que se remitirán en un cuadro detallado del gasto real producido en el período de referencia acompañado del cálculo del importe del mismo. Si al comparar con el importe abonado en el período resultará un saldo que podrá ser a favor (si el gasto ha sido inferior al importe abonado) o en contra (si el gasto ha sido superior al importe abonado). Los resultados de dicha regularización se comunicarán en enero los correspondientes al periodo julio-diciembre, y en julio, los de enero – junio.

El importe de los gastos comunes podrá verse incrementado en función del coste real de los mismos por acuerdo entre las Partes. Se deberá justificar y notificar por Fundación Pública Andaluza PTS

Gastos de suministros (suministro de electricidad, agua y gas si procede):

Los gastos derivados de suministros de electricidad, agua y gas si procede, serán de cuenta exclusiva del usuario, si bien los contadores de dichos suministros están a nombre de Fundación Pública Andaluza PTS Granada que abona directamente el consumo de la totalidad del Edificio a las compañías suministradoras.

Para el cumplimiento de la obligación de pago de los suministros que le corresponden en función de la cuota de participación asignada al inmueble, el usuario abonará un importe mensual fijo que se fijará según metodología de reparto, en función de la superficie arrendada y el histórico de los contadores de consumos totales o parciales, si existieran éstos, y se incluirán de forma detallada y desglosada junto a los gastos de comunidad en la factura de gastos mensuales.



Cada seis meses, concretamente en los periodos de enero a junio y de julio a diciembre, se realizará un ajuste de lo facturado con respecto a los suministros reales, que se remitirán en un cuadro detallado del consumo real producido en el periodo de referencia acompañado del cálculo del importe del mismo. Al comparar con el importe abonado en el periodo de referencia resultará un saldo que podrá ser a favor (si el consumo ha sido inferior al importe abonado) o en contra (si el consumo ha sido superior al importe abonado). Los resultados de dicha regularización se comunicarán en enero los correspondientes al periodo julio-diciembre, y en julio, los de enero- junio.

Las cantidades a pagar por el usuario en concepto de suministros y otros análogos tendrán a todos los efectos la consideración de asimiladas a la renta.

2 USUARIOS

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

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

3 METODOLOGÍA

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

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

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

Esta forma de operar consiste en que la cuantía de esta segunda factura se realiza de manera estimada, con los siguientes criterios:

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

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

¹ TAN SOLO EL IDARMILLA, dispone de dicho suministro

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

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

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



GUÍA DE REPARTO ENERGÉTICO Y GASTOS COMUNES EDIFICIO I+D ARMILLA, CENTRO DE EMPRESAS

1 INTRODUCCIÓN

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

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

2 GASTOS IMPUTABLES

2.1. RENTA

Se cobra una cantidad por tipo de espacio arrendado:

Plazas de garaje: Renta fija. Sin costes adicionales

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

Salas de conferencias o formación: Por tiempo de uso

2.1 GASTOS COMUNES

2.2 SUMINISTROS

Electricidad, agua y gas.

3 CÁLCULO DE GASTOS

3.1. GASTOS PORMENORIZADOS

ELECTRICIDAD

Energía (kWh)

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

Potencia (kWh)

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

AGUA Y GAS

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

COMUNIDAD

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

4 DEFINICIÓN DE ESPACIOS

EAU: Espacio Arrendable en Uso

EA0: Espacio Arrendable Sin Uso

ZC: Zonas Comunes

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



5 INDICADORES BÁSICOS DE REPARTO

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

A continuación, explicaremos cada uno de ellos.

5.1 ELECTRICIDAD

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

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

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

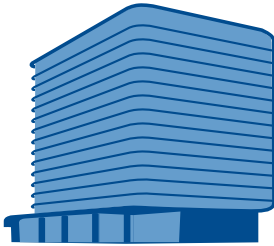
Una oficina tiene gasto de clima, iluminación, ACS y otros.

Un almacén o trastero, sólo de iluminación.

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

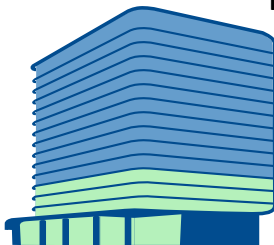
La potencia contratada se reparte entre los usuarios en función del consumo energético del mismo. Al no tener maxímetro por zona, en lugar de repartir por igual, lo hacemos de esta forma y así el más eficiente energéticamente pagará menos por concepto de potencia.

5.2 RESTO DE GASTOS



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

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



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

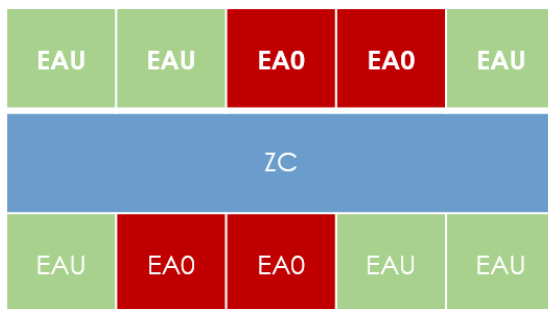
I_{MOD}: Indicador que relaciona la superficie útil del espacio arrendado en función del total de espacios arrendables.

5.3 INDICADORES BÁSICOS

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

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

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



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

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

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

6 FACTURA DE REPARTO

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

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

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



FACTURA

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

SUMINISTRO

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

ARRENDAMIENTO (JUNIO)

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

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

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

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

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

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

DESGLOSE DE CONSUMOS PROPIOS Y GASTOS COMUNES (MAYO)

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

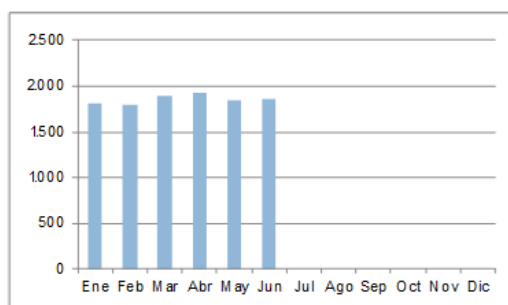
HISTORIAL DE GASTO MENSUAL E INDICADORES DEL EDIFICIO

CONSUMO DE ENERGÍA

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

GASTOS DE COMUNIDAD - EDIFICIO

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



BASE DE FACTURA COMO EJEMPLO

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