



CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA SEDE DE LA OFICINA DEL SERVICIO ANDALUZ DE EMPLEO EN ALBUÑOL (GRANADA) – EXPEDIENTE: 04/2025/32L.

ACTA N.º 3

Presidenta:

Dña. Mónica María Jiménez Hispán, Secretaria Provincial del Servicio Andaluz de Empleo en Granada.

Vocales:

D. Ángel Ramón Rodríguez Varón, Interventor de la Intervención Provincial de Granada.

D. Alberto Sánchez Martínez, en representación del Gabinete Jurídico, según habilitación otorgada por la Jefa del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía en fecha 04/02/2022.

Secretario:

D. José Manuel Solana Cabrera, Titulado Superior adscrito a la Secretaria Provincial de la Delegación Territorial de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo de Granada.

En la ciudad de Granada, siendo las 09:30 horas del día 24 de noviembre de 2025, en la sede de la Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo, se reúne la Mesa de Contratación del expediente de referencia.

Esta sesión se constituye con el fin de examinar el Informe realizado por la Comisión Técnica sobre la documentación contenida en el Sobre Electrónico n.º 2, evaluable mediante criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor, y la apertura, si procede, del Sobre Electrónico n.º 3.

Los integrantes de la Mesa se reiteran en su declaración del pasado 6 de noviembre de 2025 relativa a la ausencia de conflicto de intereses con respecto a los operadores que han presentado una oferta en esta licitación pública, que no existen hechos o circunstancias, pasados o presentes, o que puedan surgir en un futuro previsible, que pudieran poner en cuestión su independencia. De igual modo, se comprometen a no revelar ninguna información confidencial que conste en el expediente y a no hacer uso improcedente de la información que se les proporcione.

Dirección Provincial de Granada.
Secretaría Provincial
Complejo Administrativo Almanjáyar
C/ Joaquina Eguaras n.º 2, 6ª planta.
18013. Granada.
Correo electrónico: secretaria.gr.sae@juntadeandalucia.es

JOSE MANUEL SOLANA CABRERA		25/11/2025	PÁGINA 1/3
MONICA MARIA JIMENEZ HISPAN			
VERIFICACIÓN	BndJAHAKJ8UBVLDKAMHJ9CM2XL8VV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Seguidamente se procede a la lectura del Informe de fecha 19 de noviembre de 2025 de la Comisión Técnica, designada por Resolución de la Dirección Provincial del Servicio Andaluz de Empleo de Granada de 10 de noviembre de 2025, relativo a la valoración de los criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor, de la oferta presentada por D^a. MARÍA INMACULADA PUGA MARTÍN, con DNI 23794404F, en el que se concluye que “se verifica que el local coincide sustancialmente con lo descrito en la Memoria Técnica y los Planos presentados por la licitadora, encontrándose el mismo diáfano y sin uso. De conformidad con los criterios establecidos en el punto 4º del Pliego de Prescripciones Técnicas del contrato, en relación con el estado de terminación en que se encuentra el inmueble, esta Comisión determina que se trata de un local TERMINADO SIN USO (locales o inmuebles terminados pero necesitados de obras de reforma de cierta envergadura para su adecuación al uso administrativo público)”.

Se adjunta como Anexo I al presente acta el Informe de Valoración emitido por la Comisión Técnica sobre la documentación contenida en el Sobre n.º 2.

La oferta técnica presentada por la licitadora D^a. MARÍA INMACULADA PUGA MARTÍN, con DNI 23794404F, ha obtenido una puntuación total de 26,00 puntos en el Apartado A) del Anexo VI del PCAP, por lo que al superar este licitador el umbral mínimo de puntuación establecido en 20 puntos, en el Apartado A) del Anexo VI del PCAP, continúa en el proceso selectivo.

Siendo las 09:52 horas la Mesa de Contratación procede a la apertura del Sobre n.º 3 (Documentación relativa a criterios de adjudicación a valorar mediante la aplicación de fórmulas), de la licitadora D^a. MARÍA INMACULADA PUGA MARTÍN, con el siguiente resultado:

La licitadora D^a. MARÍA INMACULADA PUGA MARTÍN, califica su local como TERMINADO CON USO y presenta una única proposición económica para un local en dicho estado, por un importe de 5,41 €/m², (IVA excluido), ascendiendo, por tanto la renta mensual a la cantidad de 1.157,74 €, más 243,13 € de IVA, lo que hace un total de 1400,87 €/mes. Asimismo, oferta como mejora un período de carencia de 2 meses, desde la puesta a disposición del inmueble.

No obstante, la Comisión Técnica de conformidad con lo previsto en el PPT calificó el local ofertado por D^a. MARÍA INMACULADA PUGA MARTÍN como TERMINADO SIN USO. En el apartado 4 de dicho pliego se establece: “ En caso de discrepancia en la clasificación del local según su estado, la Comisión Técnica nombrada para la baremación, designará la que más se ajuste a la realidad. Por otra parte, en la cláusula 8.4 del PCAP se contiene: “La clasificación del estado en que se encuentra el inmueble realizada por la Comisión Técnica, será la que se tenga en consideración en el momento de la valoración de las ofertas económicas y de mejoras contenidas en el sobre electrónico n.º 3” .

El importe máximo de licitación previsto en el Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante PCAP), para un local TERMINADO SIN USO es el siguiente:

Precio máximo por m² construido: 4,17 €/m² (IVA excluido)
4,17 €/m² X 246,68 m² = 1.028,66 €
IVA (21%) = 216,02 €
Total precio máximo por mes = 1.244,68 €

JOSE MANUEL SOLANA CABRERA		25/11/2025	PÁGINA 2/3
MONICA MARIA JIMENEZ HISPAN			
VERIFICACIÓN	BndJAHAKJ8UBVLDRKAMHJ9CM2XL8VV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Se observa que la oferta económica presentada por la licitadora D^ª. MARÍA INMACULADA PUGA MARTÍN, con DNI 23794404F, excede el importe de licitación para un local TERMINADO SIN USO, por lo que de conformidad con la cláusula 8.5 del PCAP, la Mesa de contratación acuerda su exclusión de la mencionada licitación.

Por tanto, la Mesa de Contratación propone que se adopte por el Órgano de contratación la declaración de **DESIERTO** al no existir ninguna oferta admisible conforme con los requisitos contenidos en los pliegos.

No habiendo más asuntos que tratar y siendo las 10:10 horas del día señalado se levanta la sesión.

Vº Bº

LA PRESIDENTA DE LA MESA

Fdo.: Mónica María Jiménez Hispán

EL SECRETARIO DE LA MESA

Fdo.: José Manuel Solana Cabrera

JOSE MANUEL SOLANA CABRERA		25/11/2025	PÁGINA 3/3
MONICA MARIA JIMENEZ HISPAN			
VERIFICACIÓN	BndJAHAKJ8UBVLDRKAMHJ9CM2XL8VV	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

EXPEDIENTE: 04/2025/32L

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA SEDE DE LAS DEPENDENCIAS DE LA OFICINA DEL SERVICIO ANDALUZ DE EMPLEO EN ALBUÑOL (GRANADA)

**INFORME DE LA COMISIÓN TÉCNICA EN RELACIÓN CON LA DOCUMENTACIÓN
CONTENIDA EN EL SOBRE ELECTRÓNICO N.º 2 REFERIDA A CRITERIOS A VALORAR
MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR**

Se emite el presente Informe Técnico, en virtud de lo establecido en el apartado 8.2 del Pliego de Condiciones del expediente de referencia, a fin de realizar la baremación de los criterios de adjudicación cuya ponderación depende de un juicio de valor, establecidos en el Anexo VI apartado A) del Pliego de Condiciones del contrato.

En sesión de 12 de noviembre de 2025, la Mesa de Contratación procedió a la apertura del Sobre Electrónico n.º2 (Documentación Técnica. Criterios a valorar mediante un juicio de valor) correspondiente a la licitadora D.ª María Inmaculada Puga Martín, acordando su remisión a la Comisión Técnica designada por Resolución de 10 de noviembre de 2025 para la valoración de la propuesta técnica.

DESCRIPCIÓN DEL LOCAL.

El local ofertado por la licitadora se ubica en la planta baja de un edificio de reciente construcción, situado en la Carretera de Almería n.º 6 de Albuñol (Granada) y con referencia catastral 2116202VF8721E0001KH.

El edificio consta de semisótano, planta baja, planta primera y torreón. El local ocupa la mayor parte de la superficie del edificio en planta baja, excluyendo el portal de acceso a la vivienda situada en la planta superior. Presenta tres fachadas a la vía pública, teniendo acceso independiente y a nivel de calle desde la fachada principal a la Carretera de Almería.

En la documentación técnica presentada se identifica el inmueble, según su estado, como TERMINADO SIN USO.



En lo referente a la superficie útil y altura libre del local, en la Memoria Técnica y los Planos aportados por la licitadora se declara que las superficies construida y útil del local son de 214,00 m² y 195,00 m², respectivamente. Así mismo, se indica que el local presenta una altura libre de 3,70 m hasta el forjado y de 3,20 m hasta el falso techo instalado. Ambos valores, tanto la superficie útil como la altura libre, resultarían conformes con los establecidos en el apartado 9.2 del Pliego de Prescripciones Técnicas del expediente como requisitos mínimos de obligado cumplimiento para continuar en el proceso de licitación (195,00 m² y 2,60 m, respectivamente).

El edificio cuenta con certificado final de obra de fecha 11 de febrero de 2025, visado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada el 18/02/2025, el cuál se aporta como justificación de la seguridad y solidez del inmueble.

Así mismo, entre la documentación presentada se aporta certificado emitido por el Ayuntamiento de Albuñol, acreditando la compatibilidad urbanística del uso Oficinas en el inmueble ofertado.

En visita girada al local en fecha 17 de noviembre de 2025, mediante inspección visual, se verifica que el local coincide sustancialmente con lo descrito en la Memoria Técnica y los Planos presentados por la licitadora, encontrándose el mismo diáfano y sin uso.

De conformidad con los criterios establecidos en el punto 4º del Pliego de Prescripciones Técnicas del contrato, en relación con el estado de terminación en que se encuentra el inmueble, esta Comisión determina que se trata de un local **TERMINADO SIN USO** (locales o inmuebles terminados pero necesitados de obras de reforma de cierta envergadura para su adecuación al uso administrativo público).

BAREMACIÓN DE LOS CRITERIOS A VALORAR MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR.

La puntuación a otorgar por este apartado estará comprendida entre un mínimo de 0 puntos y un máximo de 40 puntos.

El umbral mínimo de puntuación en este apartado para continuar en el proceso selectivo será de 20 puntos.

La baremación del local ofertado se detalla en las siguientes tablas, recogidas en el Anexo VI apartado A) del Pliego de Condiciones del contrato.



1. Características del inmueble: máximo 30 puntos

Características	Baremo	Puntos
<p>Cercanía y proximidad al ciudadano (local en planta baja o baja y primera, existencia de acceso independiente al inmueble desde la vía pública o posibilidad de adecuación funcional que lo garantice...)</p> <p><i>Justificación: local en planta baja con acceso independiente a nivel de la calle.</i></p>	De 0 a 10	10
<p>Grado de flexibilidad del espacio para admitir diversas distribuciones en la ubicación de los puestos de trabajo y diferentes áreas o estancias especificadas en el PPT. Amplitud entre crujías y luces entre pilares.</p> <p><i>Justificación: planta irregular con crujías de dimensiones variables y estrechamientos que reducen considerablemente el grado flexibilidad del espacio.</i></p>	De 0 a 10	2
<p>Existencia de despachos, salas de reuniones, cuarto de servidores, archivos y resto de dependencias que, por sus características, puedan utilizarse para el uso previsto.</p> <p><i>Justificación: existencia núcleos de aseos en buen estado.</i></p>	De 0 a 5	1
<p>Existencia de iluminación y ventilación natural.</p> <p><i>Justificación: existencia de huecos al exterior en tres orientaciones.</i></p>	De 0 a 3	3
<p>Ausencia de elementos arquitectónicos (huecos de escaleras, portales de edificios, patios comunitarios, columnas, etc.) que dificulten una distribución regular del perímetro del inmueble, evitando el desaprovechamiento del espacio físico del local.</p> <p><i>Justificación: existencia de pilares y portal de acceso al edificio, así como perímetro irregular, que limitan de forma muy considerable el aprovechamiento del espacio.</i></p>	0 a 2	0
TOTAL PUNTOS	30	16



2. Localización del inmueble: máximo 10 puntos.

Para esta baremación se ha considerado el tiempo de desplazamiento a pie desde el inmueble ofertado hasta el punto de referencia correspondiente, realizando el cálculo mediante la herramienta de navegación Google Maps.

Se ha comprobado que el recorrido a pie más largo para ir de un punto a otro del núcleo urbano tiene una duración aproximada de 20 minutos, según mapa de navegación. Por tanto, los locales ofertados que disten 20 minutos o más a pie del centro administrativo designado en la tabla, obtendrán 0 puntos. Para el resto de locales se asignará la puntuación aplicando una escala basada en tramos de 5 minutos. Estos recorridos se han obtenido con un mapa de navegación basado en Google Maps.

De esta forma, para el local que se valora se obtiene la siguiente puntuación:

Localización del inmueble	Baremo	Puntos
Proximidad al Ayuntamiento de la localidad	De 0 a 3	3
Proximidad al Centro de Salud	De 0 a 1	1
Proximidad al Centro Guadalinfo	De 0 a 3	3
Proximidad a la Mancomunidad de Municipios Costa Tropical Albuñol (en la misma se ubica Andalucía Orienta)	De 0 a 3	3
TOTAL PUNTOS	10	10

En aplicación de los criterios establecidos en el Anexo VI apartado A) del Pliego de Condiciones del contrato, la Comisión Técnica ha asignado al local ofertado un total de **26,00 PUNTOS**.

En Granada, a la fecha de la firma electrónica.

LA COMISIÓN TÉCNICA

Emilio Herrera Fiestas

Firmado por HERRERA FIESTAS
EMILIO el día 19/11/2025 con
un certificado emitido por
AC FNMT Usuarios

Titulado Superior (Arquitecto),
adscrito a la DP del SAE de Granada

José Puerta Alarcón

Firmado por PUERTA
ALARCON JOSE -
24177485T el día 19/11/2025

Jefe de Sección de Contratación
de la DP del SAE de Granada

Elvira Belén Correa Pedrosa

Firmado por CORREA PEDROSA ELVIRA
BELEN - ***9854** el día
19/11/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Responsable ATE zona de Motril
de la DP del SAE de Granada