


INFORME DE LA COMISIÓN TÉCNICA PARA LA SELECCIÓN DE OFERTAS PRESENTADAS PARA LA VALORACIÓN DE DOCUMENTACIÓN CONTENIDA EN EL SOBRE ELECTRÓNICO NUMERO 2 EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA SEDE DE LOS SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DEL CONSORCIO DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE JAÉN.

Expediente: CONTR 2025 ALQ/01-26

Título: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA SEDE DE LOS SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DEL CONSORCIO DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE JAÉN.

Puede verificar la integridad 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	FRANCISCO ANTONIO MONTALBAN SAG	04/12/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmVB8T8A4MHFVZV7NRQDHJMCXJ6	PÁG. 1/5	

1. ANTECEDENTES

Por resolución del Director Gerente del Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Jaén, realiza la designación de Comisión Técnica para la elaboración de Informe Técnico en relación con la documentación contenida en el sobre electrónico numero 2, en el contrato de arrendamiento de un inmueble para sede de los servicios administrativos del Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Jaén.

EXPEDIENTE N.º: CONTR 2025 ALQ/01-26.

Código CPV: 70310000-7 "Servicios de alquiler o venta de edificios".

Por Resolución del Director Gerente del CTMAJ de fecha 25/11/2025, se designa a los miembros de la Comisión Técnica en el expediente de contratación referenciado, quedando integrada por:

- D. Francisco A. Montalbán Sag, Técnico del Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Jaén.

2. OFERTAS PRESENTADAS

A continuación, se relacionan las empresas que han concurrido a esta licitación: CONSTRUCCIONES RACADA S.L.

3. ELEMENTOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS.

En base a lo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y con la documentación presentada por los licitadores, se realiza el estudio comparativo de las ofertas recibidas y admitidas.

La metodología empleada ha sido la siguiente:

1. Análisis y valoración de las ofertas técnicas por los miembros de la Comisión Técnica.
2. Redacción del presente informe.

A continuación, se exponen los criterios de valoración considerados por la Comisión Técnica, según el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares:

I,- En el anexo VII “SOBRE ELECTRÓNICO Nº2.- DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR” del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, se han incluido los siguientes criterios de adjudicación:

Se incluirán en el sobre electrónico nº2, los licitadores habrán de presentar, los siguientes documentos precisos para la valoración de los criterios de adjudicación que dependan de un juicio de valor.

Puede verificar la integridad 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	FRANCISCO ANTONIO MONTALBAN SAG	04/12/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmVB8T8A4MHFVZV7NRQDHJMCXJ6	PÁG. 2/5	

A.- Por disponer de una planta regular, que facilite la distribución y que permitan tender las instalaciones con facilidad. (De 0 a 23 puntos)

Criterio de puntuación: Flexibilidad del espacio: se otorga:

- 23 puntos si el local presenta distribuciones adecuadas en relación al Programa de necesidades indicado en el PPT para adaptar los puestos de trabajo.
- 15 puntos a los locales totalmente diáfanos que permiten toda distribución necesaria para adecuar los puestos de trabajo, excepto despacho de Gerencia.
- 5 puntos si el local tiene distribuciones no adecuadas, pero es posible su adecuación.
- 0 puntos si las distribuciones existentes no permiten adecuar los puestos de trabajo por sus dimensiones.

Las superficies necesarias para adecuar los puestos de trabajo necesarios se describen en el Programa de Necesidades del PPT.

B.- Por tener una disposición estructural y de crujeas que permita una fácil distribución de espacios. (De 0 a 6 puntos).

Criterio de puntuación: Amplitud de luces: Se otorga:

- 6 puntos a gran amplitud de luces entre elementos estructurales, considerando a partir de 4 m gran amplitud,
- 4 puntos, considerando entre 3,75 m y 3,99 m.
- 2 puntos, entre 3,50 m y 3,74 m
- 0 puntos en caso de menos amplitud

En caso de que existan diferentes luces estructurales en el inmueble, se considerará la media ponderada de los espacios principales destinados a uso administrativo, excluyendo zonas secundarias como aseos, almacenes o archivos.

C.- Por tener una mayor superficie de huecos exteriores para iluminación. (De 0 a 7 puntos).

Criterio de puntuación: se otorga:

- 7 puntos si tiene $\frac{1}{2}$ o más de la superficie total del local de huecos en fachada,
- 4 puntos si tiene entre un $\frac{1}{2}$ y un $\frac{1}{4}$ de la superficie total del local de huecos en fachada,
- 2 puntos si tiene entre un $\frac{1}{4}$ y un $\frac{1}{8}$ de la superficie total del local de huecos en fachada,
- 0 puntos si tiene $\frac{1}{8}$ de la superficie total del local de huecos en fachada.

D.- Por tener posibilidad de ventilación natural. (De 0 a 7 puntos).

Criterio de puntuación: Se otorga:

- 7 puntos cuando es mayor que la superficie mínima practicable de ventanas y puertas exteriores establecida como mínimo de un veinteavo de la superficie útil del local, según el CTE - DB - HS 3, punto 4.4 Dimensionado -Ventanas y puertas exteriores,
- 0 puntos cuando cumple la superficie mínima practicable de ventanas y puertas exteriores establecida como mínimo de un veinteavo de la superficie útil del local, según el CTE - DB - HS 3, punto 4.4 Dimensionado -Ventanas y puertas exteriores.

E.- Por tener una configuración que permita disponer de accesos y salidas independientes a varias fachadas. (De 0 a 2 puntos).

Criterio de puntuación: Se otorga:

- 2 puntos a las proposiciones que tengan dos o más accesos y salidas independientes a varias fachadas
- 0 puntos al que disponga de un solo acceso y salida.

Puede verificar la integridad 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	FRANCISCO ANTONIO MONTALBAN SAG	04/12/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmVB8T8A4MHFVZV7NRQDHJMCXJ6	PÁG. 3/5	

Asimismo, se determina que los licitadores serán excluidos y no podrán continuar con el proceso selectivo aquellas ofertas cuya valoración efectuada respecto a los criterios ponderables mediante un juicio de valor (SOBRE 2) no hayan obtenido un **mínimo 22,5 puntos**.

4. VALORACIÓN DE OFERTAS.

A continuación, se adjunta valoración de las ofertas presentadas:

CONSTRUCCIONES RACADA, S.L.		
Pmax Epígrafe	Descripción motivada de valoración	Puntuación
		P
2	CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE JUICIO DE VALOR	31
A	Por disponer de una planta regular, que facilite la distribución y que permitan tender las instalaciones con facilidad.	23
P_{max}=23	Se oferta un local que presenta distribuciones adecuadas en relación al programa de necesidades indicado en el PPT para adaptar los puestos de trabajo	23
B	Por tener una disposición estructural y de crujiás que permita una fácil distribución de espacios.	6
P_{max}=6	Se oferta un local que presenta, gran amplitud de luces entre elementos estructurales, considerado a partir de 4 m gran amplitud.	6
c	Por tener una mayor superficie de huecos exteriores para iluminación.	0
P_{max}=7	Se oferta un local tiene 1/8 de la superficie total del local de huecos en fachada	0
D	Por tener posibilidad de ventilación natural	0
P_{max}=7	la superficie mínima practicable de ventanas y puertas exteriores establecida como mínimo de un	0

Puede verificar la integridad 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

FRANCISCO ANTONIO MONTALBAN SAG

04/12/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jmVB8T8A4MHFVZV7NRQDHJMCXJ6

PÁG. 4/5




	veinteavo de la superficie útil del local,	
E	Por tener una configuración que permita disponer de accesos y salidas independientes a varias fachadas	2
P_{max}=2	Se oferta un local que presenta, solo una salida.	2

La oferta presentada por Construcciones Racada S.L. es la única que presenta oferta y esta obtiene una puntuación de 31 puntos.

Esta Comisión Técnica eleva el resultado de este examen y evaluación a la Mesa de Contratación que conoce este expediente, con el alcance y efecto que procedan.

En Jaén, a la fecha de la firma electrónica.

Fdo: Francisco Montalbán Sag,
Técnico de Transporte del Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Jaén.

Puede verificar la integridad 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	FRANCISCO ANTONIO MONTALBAN SAG	04/12/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmVB8T8A4MHFVZV7NRQDHJMCXJ6	PÁG. 5/5	