

INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA SEDE DE LOS SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE Y DE AGUAS DE LAS DELEGACIONES TERRITORIALES DE DESARROLLO SOSTENIBLE Y DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA EN ALMERÍA

Remitente: COMITÉ DE EXPERTOS

Destinatario: MESA DE CONTRATACIÓN

Expediente: CONTR/2021/1090394

Título: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA SEDE DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE Y AGUAS DE LAS DELEGACIONES TERRITORIALES DE DESARROLLO SOSTENIBLE Y DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA EN ALMERÍA.

Localidad: ALMERÍA

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

I. INTRODUCCIÓN

Con fecha 19 de enero de 2022 fue aprobado por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible el expediente de contratación patrimonial arriba indicado, habiéndose publicado anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (Boletín número 27 de 09/02/2022) y en el perfil del contratante de este órgano de contratación.

De acuerdo con lo previsto en la cláusula 8.2, en relación con el Anexo I, del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP), se designa un comité de personas expertas para el apoyo a la Mesa de Adjudicación del contrato de referencia. Así, con fecha 27 de febrero de 2022 se dictó Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible por la que designó los miembros del Comité de Expertos del expediente de referencia. El Comité está conformado por:

- Francisco José Fuentes Cabezas. Arquitecto. Jefe de la Oficina de Ordenación del Territorio. Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Almería
- Manuel Martínez de Pinillos Morales. Arquitecto. Oficina de Supervisión de Proyectos. Secretaría General Técnica.
- Juan Carlos Olmos Cañavate. Ingeniero Industrial. Jefe de la Oficina de Supervisión de Proyectos. Secretaría General Técnica.

De conformidad con lo establecido en la cláusula 8.2 y 8.4 del PCAP corresponderá a este Comité de expertos, las funciones de apoyo a la Mesa de Contratación, para lo que deberá elaborar los correspondientes informes técnicos para evaluar la documentación contenida en el sobre electrónico núm. 2.

La Mesa solicitó emisión de informe y dio traslado de la documentación mediante correo electrónico a los miembros del referido Comité en fecha 24/04/2022, solicitando verificar que las ofertas cumplen con las especificaciones técnicas del Pliego.



Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MANUEL MARTINEZ DE PINILLOS MORALES	29/06/2022	PÁGINA 1/18
	JUAN CARLOS OLMOS CAÑAVATE		
VERIFICACIÓN	Pk2jm3O6GS9R768MJ4TAC4LK98ZDB8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE FUENTES CABEZAS	29/06/2022	PÁGINA 1/18
VERIFICACIÓN	Pk2jm7M3XNNT8FKZV422DPLXHSRHZ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Según la documentación, los licitadores admitidos son los siguientes:

- **GARAJES ÍNDALO, S.L.**
- **COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS, S.A.U.**

El Comité de expertos efectuó visita a los inmuebles ofertados por cada uno de los licitadores, el día 25 de mayo de 2022, a fin de examinar y comprobar los datos de cada proposición. La visita a las instalaciones de Garajes Índalo se realizó en horario de 10:00 a 12:00 horas. Posteriormente, en horario de 12:30 a 14:30 se giró visita a las instalaciones ofertadas por Compañía Europea de Finanzas.

En relación con el expediente anteriormente referenciado, se emite el presente informe que tiene por objeto la **valoración de los criterios previstos en el Anexo VII del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, letras "B" hasta "F" inclusive y cuya cuantificación se realiza mediante la aplicación de fórmulas**, así como la **valoración de los criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor** conforme a los criterios expresados en el Anexo VII del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares aprobado por Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de 19 de enero de 2022 por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares y el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que han de regir el **expediente patrimonial de contratación de arrendamiento** de referencia y se dispone la apertura del procedimiento para su adjudicación, por tramitación ordinaria, atendiendo a los principios de publicidad y concurrencia de conformidad con lo previsto en los artículos 84.2 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, 176.2 y siguientes del Reglamento para su aplicación, mediante el procedimiento descrito en los apartados 7, 8 y 9 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares. (Por delegación. Orden 28 de mayo de 2019; BOJA núm. 106 de 05/06/2019, modificada por Orden de 20 de abril de 2020, BOJA núm. 79 de 27/04/2020).

Los firmantes del presente informe han sido designados como Comité de expertos de acuerdo con lo previsto en la cláusula 8.2, en relación con el Anexo I, del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP), mediante Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de 27 de febrero de 2022. Indicar, en primer lugar, que no existe conflicto de intereses en ninguno de los miembros de este Comité respecto de las personas licitadoras, ni circunstancia alguna que comprometa su imparcialidad.

Por otra parte, señalar que las ofertas técnicas presentadas por ambos licitadores cumplen con las especificaciones técnicas requeridas, y en cumplimiento de lo estipulado en el Anexo IV del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, en cuanto a que la documentación del sobre número 2 no debe contener referencia alguna ni documentación que deba incluirse en el sobre número 3, no se ha apreciado por este Comité que en la documentación se hayan anticipado datos de la oferta económica.

Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MANUEL MARTINEZ DE PINILLOS MORALES		29/06/2022	PÁGINA 2/18
	JUAN CARLOS OLMOS CAÑAVATE			
VERIFICACIÓN	Pk2im3O6GS9R768MJ4TAC4LK98ZDB8		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE FUENTES CABEZAS	29/06/2022	PÁGINA 2/18
VERIFICACIÓN	Pk2jm7M3XNNT8FKZV422DPLXHSRHZ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



II. CRITERIOS DE VALORACIÓN Y BAREMOS DE VALORACIÓN

A la vista del contenido del pliego, los criterios por los que se debe regir la puntuación de las propuestas presentadas son los que siguen:

II.1.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS O DE FORMA AUTOMÁTICA .

Se incorporan en este epígrafe aquellos criterios expresados en el Anexo VII del Pliego de Cláusulas Administrativas sobre los que se ha solicitado pronunciamiento del Comité de Expertos. En concreto, de entre los criterios previstos en el Anexo VII del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares cuya cuantificación se realiza mediante la aplicación de fórmulas, aquellos sobre los que se realizará la valoración de las ofertas técnicas, serán los comprendidos entre la letras "B" hasta la letra "F" inclusive.

B) Perímetro exterior con posibilidad de iluminación y ventilación directa (Máximo 5 puntos)

CRITERIOS PUNTOS

4 frentes5 puntos

3 frentes 3 puntos

2 frentes 1 puntos

1 frente 0 puntos

C) Certificado de Eficiencia Energética (Máximo 5 puntos).

El inmueble ofertado deberá contar con el correspondiente Certificado de Eficiencia Energética en cumplimiento del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. A tal efecto deberá entregar la certificación correspondiente.

Se valorará positivamente la mayor eficiencia energética de la edificación, a través de la correspondiente Certificación y Clase Energética de que disponga. Según la clasificación energética que disponga el edificio ofertado (Desde la clase letra A mayor hasta la clase letra F mínima):

a) Letra A: 5 puntos

b) Letra B: 4 puntos

c) Letra C: 3 puntos

d) Letra D: 2 puntos

e) Letra E: 1 puntos

f) Letra F: 0 puntos

D) LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN ZONA PREFERENTE: MÁXIMO 10 PUNTOS.

En el presente apartado, si es verificado correctamente por la Mesa de Contratación en la documentación técnica aportada, se valorará la proximidad del inmueble ofertado al Edificio Múltiple de la Junta de Andalucía sito en C/ Hermanos Machado n.º 4 en Almería.

Se tomará como referencia la distancia en metros lineales (en adelante m.) (MÁXIMO 10 PUNTOS)

- Si el inmueble se encuentra ubicado a menos de 250 m del Edificio sito en Hnos Machado, 4 10 puntos.

Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MANUEL MARTINEZ DE PINILLOS MORALES		29/06/2022	PÁGINA 3/18
	JUAN CARLOS OLMOS CAÑAVATE			
VERIFICACIÓN	Pk2jm3Q6GS9R768MJ4TAC4LK98ZDB8		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE FUENTES CABEZAS	29/06/2022	PÁGINA 3/18
VERIFICACIÓN	Pk2jm7M3XNNT8FKZV422DPLXHSRHZ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Si el inmueble se encuentra ubicado entre 250 y 500 m del Edificio sito en Hnos Machado, 4..... 7 puntos.
- Si el inmueble se encuentra ubicado entre 501 y 1000 m del Edificio sito en Hnos Machado, 4..... 5 puntos.
- Si el inmueble se encuentra ubicado entre 1001 y 2000 m del Edificio sito en Hnos Machado, 43 puntos.
- Si el inmueble se encuentra ubicado a más de 2000 m del Edificio sito en Hnos Machado, 4 1 punto.

No obstante lo anterior, los inmuebles situados en los polígonos industriales o fuera del núcleo urbano, serán excluidos.

E) POR DISPONER DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL INMUEBLE O ALEDAÑOS : MÁXIMO 10 PUNTOS

Si es verificado correctamente por la Mesa de Contratación en la documentación técnica aportada, se valorará la disposición de de plazas de aparcamiento para la flota de vehículos oficiales en el inmueble o aledaños.

- Si el inmueble dispone de 10 plazas de aparcamiento 10 puntos.
- Si el inmueble dispone de entre 7 y 9 plazas de aparcamiento 7 puntos.
- Si el inmueble dispone de entre 4 y 6 plazas de aparcamiento 5 puntos.
- Si el inmueble dispone de entre 1 y 3 plazas de aparcamiento3 puntos.
- Si el inmueble no dispone de plazas de aparcamiento 0 puntos.

F) MEJORAS: HASTA UN MÁXIMO DE 5 PUNTOS . Conforme a lo estipulado en el Anexo VI

Por mayor oferta de metros útiles adicionales. - Si es verificado correctamente por la Mesa de Contratación en la documentación técnica aportada, a la oferta que ofrezca como mejora sin repercusión económica, un mayor número de metros útiles de los estimados en el PPT (2.656,00 metros) en el inmueble ofertado y sin afectar al Precio Máximo de Licitación.

La puntuación para este apartado se obtendrá de la siguiente forma: (MÁXIMO 5 PUNTOS).

Procedimiento: Se otorgará la máxima puntuación (5 puntos) a la oferta que ofrezca como mejora sin repercusión económica, mayor número de metros cuadrados adicionales, integrados en el inmueble objeto del arrendamiento, sobre la superficie útil mínima (2.656,00 m²); otorgándose a las restantes ofertas en orden proporcional a ésta (a menor de m² útiles menor puntuación), según la siguiente fórmula:

$$\text{PUNTUACIÓN} = (\text{METROS ÚTILES ADICIONALES DE LA OFERTA A VALORAR} / \text{METROS ÚTILES ADICIONALES DE LA OFERTA A VALORAR}) \times 5 \text{ PUNTOS}$$

-Si no se aporta documento de compromiso por el licitador y/o no es verificado correctamente por La Mesa de Contratación la documentación aportada 0 puntos.

II.2.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR (30 PUNTOS).

A) Valores arquitectónicos y funcionales del inmueble. Idoneidad del inmueble para su uso como oficina y archivo: HASTA UN MÁXIMO DE 25 PUNTOS.

Memoria detallada y planos de todas y cada una de las instalaciones (electricidad e iluminación, fontanería y saneamiento, climatización, telecomunicaciones, protección contra incendios, seguridad contra intrusión) con las referencias a los elementos instala-

Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MANUEL MARTINEZ DE PINILLOS MORALES	29/06/2022	PÁGINA 4/18
	JUAN CARLOS OLMOS CAÑAVATE		
VERIFICACIÓN	Pk2im3O6GS9R768MJ4TAC4LK98ZDB8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE FUENTES CABEZAS	29/06/2022	PÁGINA 4/18
VERIFICACIÓN	Pk2jm7M3XNNT8FKZV422DPLXHSRHZ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



dos y documentación con los resultados de las pruebas y mediciones realizadas para comprobar el correcto funcionamiento y cumplimiento de las normas.

Conforme a los valores arquitectónicos y funcionales del inmueble recogidos en la **Cláusula 4 del Pliego de Prescripciones Técnicas** y valorándose en función de la documentación técnica que se aporte:

Se valorará según las condiciones físicas del inmueble que hagan posible su adaptación a sede de la Delegación Territorial en el momento de la licitación y el grado de flexibilidad del espacio para admitir distribuciones diversas

- Por disponer de una planta regular, que facilite la distribución hasta 5 puntos
- Por disponer de espacios flexibles que permitan tender las instalaciones con facilidad hasta 5 puntos
- Por tener una disposición estructural y de crujeas que permita una fácil distribución de espacios hasta 5 puntos
- Por tener una configuración que permita disponer de accesos y salidas independientes a varias fachadas hasta 5 puntos
- Mayor aprovechamiento de los acabados del inmueble para el uso previsto (solería, falso techo, pintura, etc).... hasta 5 puntos

B) Proximidad del inmueble a servicios públicos: MÁXIMO 5 PUNTOS

En este apartado se valorará, si es verificado correctamente por el Comité de Expertos en la documentación técnica aportada, la proximidad del inmueble ofertado a paradas de taxi, autobuses urbanos y a parking públicos (no acumulativo, solo puede puntuarse un apartado). Se tomará como referencia la distancia en metros lineales (en adelante m.) : (MÁXIMO 5 PUNTOS)

- Si en el derredor de 100 m del inmueble ofertado se dispone de al menos 2 medios de transporte público (paradas de taxis y paradas bus urbano) y de 1 parking público..... 5 puntos.
- Si en el derredor de 100 m del inmueble ofertado se dispone de al menos 2 medios de transporte público (paradas de taxis y bus urbano) o 1 de los medios transportes indicados y 1 parking público..... 3 puntos.
- Si en el derredor de 100 m del inmueble ofertado se dispone de al menos 1 medio de transporte público (parada de taxis o de bus urbano) o 1 parking público..... 1 puntos.
- Si no es verificado correctamente por el Comité de Expertos..... 0 puntos.

II.2. METODOLOGÍA

La metodología adoptada por el comité de expertos está basada en el análisis del grado de adaptación de cada una de las propuestas presentadas a los requisitos establecidos en el Pliego de Clausulas Administrativas Particulares puestos en relación con la Cláusula 4 del Pliego de Prescripciones Técnicas, incluyendo un comentario a partir del cual se asigna una puntuación que a juicio de los técnicos que componen dicho comité resuelve de mejor manera cada uno de los criterios expresados en el Pliego.

En relación con el epígrafe **A) Valores arquitectónicos y funcionales del inmueble. Idoneidad del inmueble para su uso como oficina y archivo**, se ha valorado que el inmueble ofertado para su uso como oficina sea funcional, modular y flexible, de modo que permita diversas formas de compartimentación, organización y segregaciones en función de las necesidades para la ubicación de las distintas áreas y dependencias, mediante el desmontaje y montaje de los elementos de la separación entre espacios o tabiquería, dividiendo o agrupando espacios en base a la modulación establecida, sin que por ello sea necesario modificar instalaciones, techos o suelos, sino simplemente desplazando, eliminando o disponiendo elementos de tabiquería o separación.

En relación con el epígrafe **B) Proximidad del inmueble a servicios públicos**, se ha valorado que en el derredor de 100 m del inmueble ofertado se disponga de medios de transporte público (paradas de taxis y paradas bus urbano) y de parking público

El Comité de expertos ha efectuado el análisis de los aspectos que se citan a continuación, que, una vez analizados para cada una de las propuestas presentadas por los licitadores, han sido objeto de puntuación desagregada:

FIRMADO POR	MANUEL MARTINEZ DE PINILLOS MORALES		29/06/2022	PÁGINA 5/18
	JUAN CARLOS OLMOS CAÑAVATE			
VERIFICACIÓN	Pk2im3O6GS9R768MJ4TAC4LK98ZDB8		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE FUENTES CABEZAS	29/06/2022	PÁGINA 5/18
VERIFICACIÓN	Pk2jm7M3XNNT8FKZV422DPLXHSRHZ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Valores arquitectónicos y funcionales del inmueble. Idoneidad del inmueble para su uso como oficina y archivo	Aspectos analizados
Por disponer de una planta regular, que facilite la distribución	• Planta ortogonal • La ubicación de los núcleos de aseos y su independencia respecto de las zonas de oficinas • Espacio para control de acceso • Comunicación vertical • Situación de locales bajo rasante • Disposición de zonas de aparcamiento en el propio edificio ofertado • Relación entre la superficie útil y la construida • Funcionalidad en la disposición de almacenes y archivos
Por disponer de espacios flexibles que permitan tender las instalaciones con facilidad	• Por disponer de falso techo • Por disponer de suelo técnico • Por disponer de huecos para conducciones verticales
Por tener una disposición estructural y de crujeas que permita una fácil distribución de espacios	• Por permitir diversas alternativas de agrupación y compartimentación de los espacios • Por disponer de mayor amplitud de luces
Por tener una configuración que permita disponer de accesos y salidas independientes a varias fachadas	• Por disponer de mayor número de accesos y salidas.
Mayor aprovechamiento de los acabados del inmueble para el uso previsto (solería, falso techo, pintura, etc.)	• Pintura. • Falso techo. • Solería. • Fachada exterior.
Proximidad del inmueble a servicios públicos	
Si en el derredor de 100 m del inmueble ofertado se dispone de medios de transporte público (paradas de taxis y paradas bus urbano) y de parking público	• Por disponer de medios de transporte público • Por disponer de parking público

Para el apartado denominado **“Por disponer de una planta regular, que facilite la distribución”** se han valorado los aspectos que se citan a continuación y que inciden en la funcionalidad del inmueble ofertado para su uso como oficina:

- Planta ortogonal, valorando la mayor ortogonalidad de la misma. Representa 1 punto sobre el total
- La ubicación de los núcleos de aseos, con un valor de 1 punto, en base a la estimación del número por planta así como su independencia respecto de las zonas de oficinas, de forma que, mayor independencia ha sido valorada con mayor puntuación.
- Espacio para la zona de control de personas visitantes y usuarias en entrada del edificio. Este apartado se ha valorado con una puntuación de 1 punto, teniendo en cuenta la posibilidad de ubicar el mobiliario correspondiente a los puestos de control o vigilancia que se implanten para controlar el acceso de personas así como el equipamiento (arco detector de metales, etc...) necesario para su desarrollo.

Los elementos necesarios en materia de seguridad a los que se ha hecho referencia se estipulan en el Decreto 94/2014, de 27 de mayo, por el que se aprueba la norma técnica para la protección de edificios públicos de uso administrativo ante el riesgo de intrusión. En aplicación de la norma técnica los inmuebles estarían catalogados como de riesgo medio en el nivel RM-2 y en ellos es exigible sistema de detección, videovigilancia y arco detector de metales para el control de personas visitantes y usuarias. No se especifica en dicha normativa cuál es la distribución necesaria, pero las imágenes están incluidas como datos de carácter personal, por lo que la implantación de sistemas de captación y tratamiento de imágenes debe ajustarse a la normativa de protección de datos de carácter personal.

FIRMADO POR	MANUEL MARTINEZ DE PINILLOS MORALES	29/06/2022	PÁGINA 6/18
	JUAN CARLOS OLMOS CAÑAVATE		
VERIFICACIÓN	Pk2jm3Q6GS9R768MJ4TAC4LK98ZDB8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE FUENTES CABEZAS	29/06/2022	PÁGINA 6/18
VERIFICACIÓN	Pk2jm7M3XNNT8FKZV422DPLXHSRHZ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Comunicación vertical mediante ascensores, valorando con mejor puntuación en función de la capacidad de estos, con un valor máximo de 0,5 puntos.
- Situación de locales bajo rasante. Se valora con 0,5 puntos penalizando la situación de estos elementos en plantas bajo rasante.
- La funcionalidad por la disposición de zonas de aparcamiento en el propio edificio ofertado, valorando positivamente esos casos. Se valora con un valor de 0,5 puntos, al ser más funcional el desarrollo de la actividad si los aparcamientos se encuentran en el propio edificio comunicado mediante escaleras y ascensores internos, que si éstos están en el entorno del edificio.
- Relación entre la superficie útil y la construida, valorando la oferta que presenta mayor ratio. Así, se ha valorado con 0,25 puntos aquella oferta que mayor relación tenga en este concepto. Se valora este ítem con un valor menor debido a que la relación entre ambas superficies no tiene una incidencia tan directa sobre la funcionalidad como los ítems anteriores. Por ello, al tener este ítem más que ver con un posible aprovechamiento económico de la promoción del edificio (el obtener la misma superficie útil con una menor superficie construida es un objetivo del promotor) que con la funcionalidad y con la regularidad de la planta, su puntuación tiene un menor peso.
- La Funcionalidad en la disposición de almacenes y archivos. Se valora sobre un máximo de 0,25 puntos dependiendo de su cercanía a la zona de oficinas (proximidad a las zonas de trabajo).

Para el apartado denominado **“Por disponer de espacios flexibles que permitan tender las instalaciones con facilidad”** se ha estimado con mayor puntuación aquellas propuestas que incluyen:

- Falso techo. Se valora que se disponga de falso techo desmontable en las áreas destinadas a ser ocupadas por los puestos de trabajo. La existencia de dicho elemento se ha valorado con 2 puntos, al permitir distribuir con facilidad las instalaciones necesarias.
- Suelo técnico, valorando positivamente el disponer de suelo técnico en las diferentes plantas. Se valora con 2 puntos su existencia, ya que este elemento facilita la nueva distribución de puestos de trabajo
- Comunicaciones verticales, valorando que se disponga de conductos que faciliten dichas comunicaciones permitiendo tender instalaciones con facilidad en caso necesario. Se ha valorado con 1 punto en caso de la existencia de conductos verticales.

Se asigna un peso inferior para este ítem dentro del apartado porque se ha estimado que a la hora de realizar la distribución de los puestos de trabajo o ante la posibilidad de futuras redistribuciones, ofrece más versatilidad el disponer de falso techo y suelo técnico, que el disponer de conductos por los que tender comunicaciones verticales.

Para el apartado denominado **“Por tener una disposición estructural y de crujeas que permita una fácil distribución de espacios”** se valorará con mayor puntuación :

- El estudio de crujeas y distribución del espacio interior se ha valorado con 3 puntos, teniendo en cuenta que las crujeas tengan una regulación, de manera que permita una distribución de la forma más armónica posible. En definitiva, este ítem tiene una valoración mayor (tiene mayor peso en el total de este apartado) ya que entendemos que la regularidad de las crujeas y la disposición de pilares hace que las distribuciones resultantes sean más armónicas y regulares.
- La amplitud de luces, escala de los espacios interiores, se ha valorado con 2 puntos, debido a la posibilidad de mayor versatilidad que ofrece el tener amplias luces. Sin embargo, este ítem se ha valorado asignándole una puntuación algo menor que el apartado anterior, dado que, aunque tenga interés la amplitud de luces de la estructura, esto no tiene una incidencia tan directa en los espacios resultantes como el argumento anterior.

Para el apartado denominado **“Por tener una configuración que permita disponer de accesos y salidas independientes a varias fachadas”** se ha valorado:

- Salidas del edificio a más de una fachada, valorando con un máximo de 5 puntos, y proporcionalmente si esas salidas adicionales a la principal son a dos, tres o cuatro o más fachadas.

Para el apartado denominado **“Mayor aprovechamiento de los acabados del inmueble para el uso previsto (solería, falso techo, pintura, etc)”** se ha realizado una valoración en función de cuál sea el estado del inmueble con el que se presenta a la licitación y, en concreto:

- Estado de la pintura, valorado en 1,25 puntos, por el aprovechamiento de este revestimiento según el estado que presenta en el momento de la licitación
- Estado de los falsos techos, valorado en 1,25 puntos.

Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MANUEL MARTINEZ DE PINILLOS MORALES	29/06/2022	PÁGINA 7/18
	JUAN CARLOS OLMOS CAÑAVATE		
VERIFICACIÓN	Pk2im3O6GS9R768MJ4TAC4LK98ZDB8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE FUENTES CABEZAS	29/06/2022	PÁGINA 7/18
VERIFICACIÓN	Pk2jm7M3XNNT8FKZV422DPLXHSRHZ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- Estado de la solería, que se ha valorado en 1,25 puntos, según su estado actual y la durabilidad de la misma
- El estado de la envolvente en cuanto a fachadas y cubiertas. Se ha valorado en 1,25 puntos según el estado que presenten estos elementos y la durabilidad y aprovechamiento de los mismos.

Por otra parte, en relación con el epígrafe **B) Proximidad del inmueble a servicios públicos**, se ha valorado que en el derredor de 100 m del inmueble ofertado se disponga de medios de transporte público (paradas de taxis y paradas bus urbano) y de parking público. En este apartado se valora, la proximidad del inmueble ofertado a paradas de taxi, autobuses urbanos y a parking públicos (no acumulativo, solo puede puntuarse un apartado), tomando como referencia la distancia en metros lineales : (MÁXIMO 5 PUNTOS)

- Si en el derredor de 100 m del inmueble ofertado se dispone de al menos 2 medios de transporte público (paradas de taxis y paradas bus urbano) y de 1 parking público..... 5 puntos.
- Si en el derredor de 100 m del inmueble ofertado se dispone de al menos 2 medios de transporte público (paradas de taxis y bus urbano) o 1 de los medios transportes indicados y 1 parking público..... 3 puntos.
- Si en el derredor de 100 m del inmueble ofertado se dispone de al menos 1 medio de transporte público (parada de taxis o de bus urbano) o 1 parking público..... 1 puntos.
- Si no es verificado correctamente por el Comité de Expertos..... 0 puntos.

III. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS O DE FORMA AUTOMÁTICA .

Examinada la documentación del procedimiento referenciado por parte de los miembros de este Comité de Expertos nombrado al efecto, se procede al estudio pormenorizado de las ofertas y se informa a la Mesa de Contratación lo siguiente.

Análisis de la oferta realizada por COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS, S.L.U.

En relación con el apartado denominado **“B) Perímetro exterior con posibilidad de iluminación y ventilación directa (Máximo 5 puntos)”** :

- Se ha valorado a COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS con 3 puntos por disponer de 3 frentes con posibilidad de iluminación y ventilación directa.

En relación con el apartado denominado **“C) Certificado de Eficiencia Energética (Máximo 5 puntos).”** :

- Se ha valorado a COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS con 4 puntos por adjuntar en su propuesta Certificado de Eficiencia Energética en el que consta una clasificación energética, escala letra C.

En relación con el apartado denominado **“D) Localización del inmueble en zona preferente: máximo 10 puntos.”**

- Se ha valorado a COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS con 10 puntos por ubicarse el inmueble ofertado a menos de 250 m del Edificio sito en Hnos Machado, 4.

En relación con el apartado denominado **“E) Por disponer de plazas de aparcamiento en el inmueble o alrededores : máximo 10 puntos”** :

- Se ha valorado a COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS con 10 puntos por ofertar 10 plazas de aparcamiento en el inmueble ofertado.

En relación con el apartado denominado **“F) Mejoras: hasta un máximo de 5 puntos . Conforme a lo estipulado en el Anexo VI”** :

- Se ha valorado a COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS con 5 puntos, al ser la empresa licitadora que ofrece como mejora mayor número de metros útiles adicionales de los estimados en el PPT. Se aporta declaración responsable, en la que se asume el compromiso de ofrecer, sobre los 2.656,00 m² útiles mínimos establecidos en el Pliego, una superficie de 168,68 m² útiles como mejora, sin repercusión económica.

Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MANUEL MARTINEZ DE PINILLOS MORALES		29/06/2022	PÁGINA 8/18
	JUAN CARLOS OLMOS CAÑAVATE			
VERIFICACIÓN	Pk2im3O6GS9R768MJ4TAC4LK98ZDB8		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE FUENTES CABEZAS	29/06/2022	PÁGINA 8/18
VERIFICACIÓN	Pk2jm7M3XNNT8FKZV422DPLXHSRHZ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Análisis de la oferta realizada por GARAJES ÍNDALO, S.L.

En relación con el apartado denominado **“B) Perímetro exterior con posibilidad de iluminación y ventilación directa (Máximo 5 puntos)”** :

- Se ha valorado a GARAJES ÍNDALO con 3 puntos por disponer de 3 frentes con posibilidad de iluminación y ventilación directa.

En relación con el apartado denominado **“C) Certificado de Eficiencia Energética (Máximo 5 puntos).”** :

- Se ha valorado a GARAJES ÍNDALO con 4 puntos por adjuntar en su propuesta Certificado de Eficiencia Energética en el que consta una clasificación energética, escala letra C.

En relación con el apartado denominado **“D) Localización del inmueble en zona preferente: máximo 10 puntos.”**

- Se ha valorado a GARAJES ÍNDALO con 5 puntos por ubicarse el inmueble entre 501 y 1.000 metros del Edificio sito en Hnos Machado, 4.



Comparativa de las distancias de Garajes Índalo y Compañía Europea de Finanzas a la sede administrativa de Hermanos Machado, 4, de 800 y 110 metros respectivamente.

En relación con el apartado denominado **“E) Por disponer de plazas de aparcamiento en el inmueble o alrededores : máximo 10 puntos”** :

- Se ha valorado a GARAJES ÍNDALO con 10 puntos por ofertar 10 plazas de aparcamiento en los alrededores al inmueble ofertado.

En relación con el apartado denominado **“F) Mejoras: hasta un máximo de 5 puntos . Conforme a lo estipulado en el Anexo VI”** :

- Se ha valorado a GARAJES ÍNDALO con 0 puntos, dado que no se aporta compromiso alguno con el que la empresa licitadora ofrezca como mejora mayor número de metros útiles adicionales de los estimados en el PPT.

FIRMADO POR	MANUEL MARTINEZ DE PINILLOS MORALES	29/06/2022	PÁGINA 9/18
	JUAN CARLOS OLMOS CAÑAVATE		
VERIFICACIÓN	Pk2jm3O6GS9R768MJ4TAC4LK98ZDB8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE FUENTES CABEZAS	29/06/2022	PÁGINA 9/18
VERIFICACIÓN	Pk2jm7M3XNNT8FKZV422DPLXHSRHZ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



IV. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EVALUABLES MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR.

Examinada la documentación del sobre n.º 2 del procedimiento referenciado por parte de los miembros de este Comité de Expertos nombrado al efecto, se procede al estudio pormenorizado de las ofertas y se informa a la Mesa de Contratación lo siguiente.

Análisis de la oferta realizada por COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS, S.L.U.

En relación con el apartado denominado **“Por disponer de una planta regular, que facilite la distribución”** :

- Se ha valorado con 1 punto por la ortogonalidad de la planta del inmueble ofertado por COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS.
- Por disponer de una distribución en la que la ubicación de los núcleos de aseos es independiente respecto de las zonas de oficinas así como por el número de estos por planta, se ha valorado a COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS con 1 punto, ya que dispone de mayor número de aseos por planta y estos se encuentran separados de las zonas de oficinas por las zonas de escaleras y ascensores del edificio.

En este caso la solución consta de 4 inodoros por cada sexo, más otro adaptado por cada sexo, todo esto en cada una de las plantas. Dichos elementos se encuentran en la zona trasera del edificio separado de la zona de oficinas por la escalera, ascensores y patio de luces del edificio.

- Por disponer de espacio para la zona de control de personas visitantes y usuarias en entrada del edificio, y permitir ubicar el mobiliario correspondiente a los puestos de control así como el equipamiento (arco detector de metales, etc...) necesario para su desarrollo, se ha valorado a COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS con 1 punto, al ser posible instalar con facilidad el mobiliario necesario para atención al visitante, miembros de la empresa de seguridad y arco detector de metales para visitantes, además de espacio suficiente para movimientos de personas con dificultades de movilidad en el acceso a los ascensores., gracias a las amplias dimensiones (10,80 m de ancho y 3,90 m de fondo) que presenta el vestíbulo de este edificio.
- La comunicación vertical mediante ascensores se ha valorado con 0,25 puntos, pues si bien COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS dispone de estos, no estamos ante la oferta que presenta mayor capacidad para este ítem. Así, el edificio ofertado por COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS cuenta con dos ascensores cuyas cabinas tienen unas dimensiones de 1,20 m de fondo por 1,00 m de ancho y cuya capacidad de carga (6 personas) es menor que el del ofertado por el otro licitador (8 personas).
- Por disponer de locales bajo rasante, se ha valorado este aspecto asignando 0 puntos. En el caso del inmueble ofertado por COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS, se desarrollan dos espacios destinados a archivos en planta -1 (106,86 m²) y planta -2 (260,87 m²).
- Se ha valorado con 0,5 puntos la funcionalidad por disponer de zonas de aparcamiento en el propio edificio ofertado, y comunicarse estas con el resto de plantas mediante escaleras y ascensores internos. Según se desprende de los planos, se sitúa una plaza de aparcamiento en la planta -1 y 9 más en planta -2.
- Se ha valorado con 0 puntos el apartado Relación entre la superficie útil y la construida, dado que solamente es valorada la oferta que presentan mayor ratio.
- Por la funcionalidad en la disposición de almacenes y archivos, por la proximidad y cercanía a la zona de oficinas y zonas de trabajo se ha asignado una valoración de 0,1 puntos a COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS, pues aunque cuenta con espacios para archivos en cada una de las plantas, el desarrollo general de los espacios para uso de archivos se encuentra en planta -1 (106,86 m²) y planta -2 (260,87 m²), es decir, que su mayor número se sitúa en plantas bajo rasante.

En relación con el apartado denominado **“Por disponer de espacios flexibles que permitan tender las instalaciones con facilidad”**:

- Por disponer de falso techo desmontable en las áreas destinadas a ser ocupadas por los puestos de trabajo, se ha valorado la existencia de dicho elemento con 2 puntos, al permitir distribuir con facilidad las instalaciones necesarias.
- Por disponer de suelo técnico en las diferentes plantas se asignado a COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS una valoración de 2 puntos, ya que este elemento facilita la nueva distribución de puestos de trabajo
- Por no disponer de comunicaciones verticales para las instalaciones, COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS no tiene valorado este ítem.

En relación con el apartado denominado **“Por tener una disposición estructural y de crujeas que permita una fácil distribución de espacios”** :

FIRMADO POR	MANUEL MARTINEZ DE PINILLOS MORALES	29/06/2022	PÁGINA 10/18
	JUAN CARLOS OLMOS CAÑAVATE		
VERIFICACIÓN	Pk2im3O6GS9R768MJ4TAC4LK98ZDB8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE FUENTES CABEZAS	29/06/2022	PÁGINA 10/18
VERIFICACIÓN	Pk2jm7M3XNNT8FKZV422DPLXHSRHZ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico



- Se ha valorado a COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS con 3 puntos por la disposición estructural y de crujiás existente, que permite una adecuada distribución del espacio interior, con resultado de elementos con dimensiones y distribución adecuada. En el caso que nos ocupa, la distribución de crujiás es constante con una separación en todo el edificio de 5,00 m y los pórticos se solucionan todos con tres vanos con distancias entre pilares iguales entre ellos de 6,90 m.
- En relación con la amplitud de luces, escala de los espacios interiores, se ha valorado a COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS con 1 punto, dado que las luces estructurales (dimensiones entre ejes de pilares) son de menor entidad que las de la otra oferta presentada. Como se dice en el punto anterior las luces de forjados son de 5,00 m y las luces de vigas de 6,90 m.

En relación con el apartado denominado **“Por tener una configuración que permita disponer de accesos y salidas independientes a varias fachadas”**:

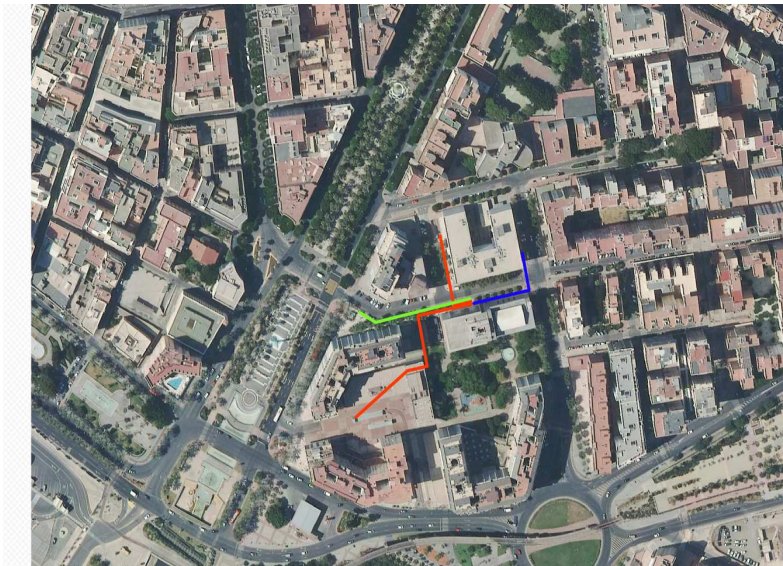
- Por disponer de salidas del edificio a más de una fachada: Al existir una salida adicional a la principal en el inmueble ofertado por COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS, se ha valorado con 1,25 puntos. Dicha salida alternativa corresponde a la fachada que abre a un parque trasero.

En relación con apartado denominado **“Mayor aprovechamiento de los acabados del inmueble para el uso previsto (solería, falso techo, pintura, etc)”** :

- Por el estado que presenta la pintura, se ha valorado en 1,25 puntos, por el aprovechamiento de dicho revestimiento, ya que la pintura de los espacios de este inmueble presenta un estado en el que la totalidad es aprovechable.
- Por el estado que presentan los falsos techos, se ha valorado con 1,25 puntos. El inmueble ofertado por COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS presenta un estado en el que la totalidad es aprovechable.
- Por el estado actual que presenta la solería y la durabilidad de la misma, se ha valorado a COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS con 0,6 puntos, ya que se trata de un linóleo adherido al suelo flotante, que tiene una durabilidad menor que la del suelo correspondiente al inmueble de la otra oferta presentada
- Por el estado actual que presenta la envolvente en cuanto a fachadas y cubiertas, se le asigna una valoración de 1,25 punto, ya que presenta un estado, que resulta aprovechable.

Por último, en relación con el epígrafe **B) Proximidad del inmueble a servicios públicos**, se han medido sobre ortofotografía las distancias de los recorridos peatonales mínimos a los accesos de los aparcamientos públicos, paradas de taxis y paradas de autobuses, mas próximos con los siguientes resultados, que se reflejan en las siguientes imágenes:

Oficinas con acceso por la calle Canónigo Molina Alonso ofertadas por la COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS, S.A.U.



Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MANUEL MARTINEZ DE PINILLOS MORALES		29/06/2022	PÁGINA 11/18
	JUAN CARLOS OLMOS CAÑAVATE			
VERIFICACIÓN	Pk2jm3O6GS9R768MJ4TAC4LK98ZDB8		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE FUENTES CABEZAS	29/06/2022	PÁGINA 11/18
VERIFICACIÓN	Pk2jm7M3XNNT8FKZV422DPLXHSRHZ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



En rojo los recorridos peatonales hasta los accesos de los aparcamientos públicos de calle Hermanos Machado - 66 metros - y de la calle Maestro Serrano - 154 metros -.

En azul el recorrido peatonal hasta la parada de taxis de la calle Rafael Alberti - 74 metros -.

En verde el recorrido peatonal hasta la parada de autobuses urbanos de la calle Canónigo Molina Alonso - 96 metros -.

Por ello y de acuerdo con los criterios de valoración de la proximidad del inmueble a servicios públicos, se valora la oferta de COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS, S.A.U. con cinco (5) puntos al satisfacer los tres ítems valorados.

Análisis de la oferta realizada por GARAJES ÍNDALO, S.A.

En relación con el apartado denominado **“Por disponer de una planta regular, que facilite la distribución”** :

- Se ha valorado con 1 punto por la ortogonalidad de la planta del inmueble ofertado por GARAJES ÍNDALO.
- Por disponer GARAJES ÍNDALO de una distribución en la que la ubicación de los núcleos de aseos no es independiente respecto de las zonas de oficinas así como por ofertar un menor número de aseos por planta, se ha valorado con 0 puntos. En el caso del inmueble presentado por esta oferta, se sitúan 6 inodoros en total por planta, en plantas de 2ª a 4ª, de los cuales dos de ellos son adaptados. En plantas 5ª y 6ª el número total de inodoros por planta es de 4, de los cuales dos de ellos son adaptados. En plantas 2ª y 5ª se encuentran separados de las oficinas por un pasillo lateral. En plantas 3ª, 4ª y 6ª se encuentran abriendo directamente (el vestíbulo de independencia) a la zonas generales de oficinas
- Por no disponer de espacio para la zona de control de personas visitantes y usuarias en entrada del edificio, y no permitir ubicar el mobiliario correspondiente a los puestos de control así como el equipamiento (arco detector de metales, etc...) necesario para su desarrollo, se ha valorado con 0 puntos, ya que las dimensiones del portal representan un inconveniente a la hora de ubicar el mobiliario y equipamiento necesario. En este caso, como mínimo habría que dotar de mobiliario para atención al visitante, para la empresa de seguridad así como el arco de detección de metales. Aparte hay que tener en cuenta el espacio necesario para el acceso de personas con movilidad reducida al ascensor y la circulación necesaria para el desembarco de la escalera. En un portal de 3,48 m de ancho por 7,41 m de largo, eso no es posible. En un primer planteamiento del ancho mínimo necesario para albergar estos elementos nos resulta un ancho de 3,50 m.
- En relación con las Comunicación vertical mediante ascensores, se valora a GARAJES ÍNDALO con 0,5 puntos por presentar una correcta y adecuada capacidad de los ascensores. Nos encontramos con un inmueble con dos ascensores cuyas cabinas miden 1,20 m de ancho y 1,25 de fondo. Las dimensiones de cabina y capacidad de personas (8 personas) de estos ascensores es mayor que la del inmueble correspondiente a la otra oferta presentada (capacidad para 6 personas).
- Situación de locales bajo rasante: Se valora a GARAJES ÍNDALO con 0,5 puntos, dado que no se plantea ningún elemento bajo rasante.
- La funcionalidad por la disposición de zonas de aparcamiento en el propio edificio ofertado: Se valora a a GARAJES ÍNDALO con 0 puntos, por no dotar ninguna plaza en el mismo. Mientras que en la valoración de los criterios de adjudicación mediante la aplicación de fórmulas se valora el disponer de plazas de aparcamiento en el propio edificio o en aledaños, en el presente ítem se ha valorado exclusivamente la funcionalidad que representa el hecho de que dichas plazas estén en el propio inmueble.
- Relación entre la superficie útil y la construida, valorando la oferta que presenta mayor ratio: Así, se ha valorado a GARAJES ÍNDALO con 0,25 puntos al ser la oferta que presenta mejor relación.
- La Funcionalidad en la disposición de almacenes y archivos: Se valora a GARAJES ÍNDALO con 0,25 puntos, ya que la totalidad de almacenes y archivos se encuentran distribuidos en las plantas de oficinas. En planta 2ª: 327,50+10,40 m², plantas 3ª y 4ª: 50,00+22,40 m², planta 5ª: 41,30 m² y planta 6ª: 58,20 m².

En relación con el apartado denominado **“Por disponer de espacios flexibles que permitan tender las instalaciones con facilidad”** :

- Falso techo: Se valora que se disponga de falso techo desmontable en las áreas destinadas a ser ocupadas por los puestos de trabajo. Al tener el edificio en cuestión de dicho elemento se ha valorado con 2 puntos.
- Suelo técnico: En este ítem se valora el disponer de suelo técnico en las diferentes plantas, por ello, se asigna a a GARAJES ÍNDALO el valor 0 puntos por no contar con dicho elemento.
- Comunicaciones verticales: Se ha valorado con 1 punto a GARAJES ÍNDALO por disponer conductos que faciliten dichas comunicaciones permitiendo tender instalaciones con facilidad en caso necesario.

Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MANUEL MARTINEZ DE PINILLOS MORALES	29/06/2022	PÁGINA 12/18
	JUAN CARLOS OLMOS CAÑAVATE		
VERIFICACIÓN	Pk2im3O6GS9R768MJ4TAC4LK98ZDB8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE FUENTES CABEZAS	29/06/2022	PÁGINA 12/18
VERIFICACIÓN	Pk2jm7M3XNNT8FKZV422DPLXHSRHZ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



En relación con el apartado denominado **“Por tener una disposición estructural y de crujiás que permita una fácil distribución de espacios”** :

- El estudio de crujiás y distribución del espacio interior: Se ha valorado a GARAJES ÍNDALO con 1,5 punto, teniendo en cuenta que presenta algunas crujiás en las que hay disposición irregular de pilares, conllevando esto que no sea plena la versatilidad para una futura distribución. En el caso que nos ocupa, la distribución de crujiás no es constante, con una separación de 4,10 m, 3,80 m, 6,00 m, Tiene en la zona central del edificio pilares al tresbolillo y los pórticos se solucionan con dos vanos con distancias entre pilares distintas de 8,70 m y 9,50 m.
- En cuanto a la amplitud de luces, se ha valorado a GARAJES ÍNDALO con 2 puntos, debido a las amplias luces (dimensiones entre ejes de pilares) que presenta el edificio, mayores que los de la otra oferta presentada. Como se ha indicado en el punto anterior las luces entre pilares en los pórticos son de 8,70 m y de 9,50, mayores que los de la otra oferta presentada.

En relación con el apartado denominado **“Por tener una configuración que permita disponer de accesos y salidas independientes a varias fachadas”**:

- Por no disponer de salidas del edificio a más de una fachada, se ha valorado a GARAJES ÍNDALO con 0 puntos, al presentar una sola salida del edificio a través del portal del mismo.

En relación con apartado denominado **“Mayor aprovechamiento de los acabados del inmueble para el uso previsto (solería, falso techo, pintura, etc)”** :

- Estado de la pintura. Se ha valorado parcialmente con 0,75 puntos, ya que algunas plantas presentan los paramentos sin pintura o incluso con el trazado de replanteo de la instalación eléctrica.
- Estado de los falsos techos. Se ha valorado a GARAJES ÍNDALO con 1,25 puntos al presentar este elemento un estado general con posibilidades de aprovechamiento.
- Estado de la solería, que se ha valorado en 1,25 puntos, por el buen estado que presenta.
- El estado de la envolvente en cuanto a fachadas y cubiertas. Se ha valorado parcialmente con 0,6 puntos al presentar elementos del aplacado de fachada desprendidos en las plantas altas.

Por último, en relación con el epígrafe **B) Proximidad del inmueble a servicios públicos**, se han medido sobre ortofotografía las distancias de los recorridos peatonales mínimos a los accesos de los aparcamientos públicos, paradas de taxis y paradas de autobuses, mas próximos con los siguientes resultados, que se reflejan en las siguientes imágenes:

Es copia auténtica de documento electrónico

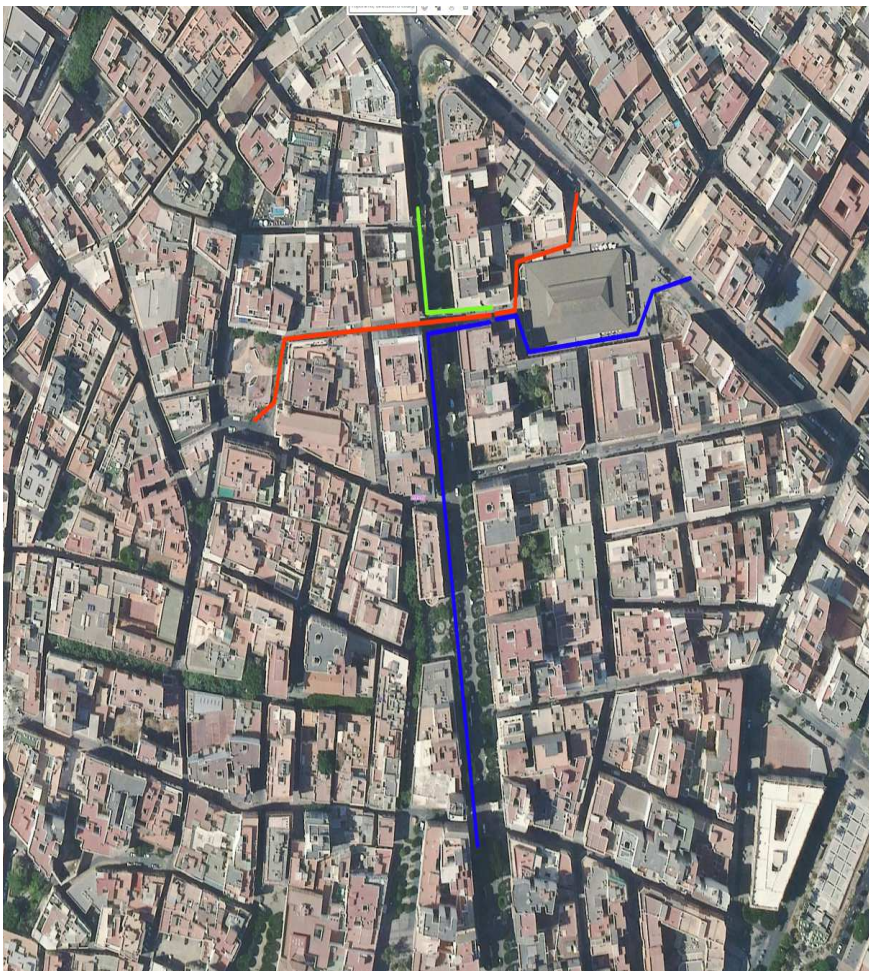
Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MANUEL MARTINEZ DE PINILLOS MORALES		29/06/2022	PÁGINA 13/18
	JUAN CARLOS OLMOS CAÑAVATE			
VERIFICACIÓN	Pk2im3O6GS9R768MJ4TAC4LK98ZDB8		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE FUENTES CABEZAS	29/06/2022	PÁGINA 13/18
VERIFICACIÓN	Pk2jm7M3XNNT8FKZV422DPLXHSRHZ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Oficinas con acceso por la calle Aguilar de Campoo ofertadas por GARAJES ÍNDALO, S.L.



En rojo los recorridos peatonales hasta los accesos de los aparcamientos públicos de Rambla Obispo Orberá - 98 metros - y de la plaza de San Pedro - 184 metros -.

En azul los recorridos peatonales hasta las paradas de taxis de la Rambla Obispo Orberá - 155 metros - y del Paseo de Almería - 295 metros -.

En verde el recorrido peatonal hasta la parada de autobuses urbanos del Paseo de Almería - 95 metros -.

Por ello y de acuerdo con los criterios de valoración de la proximidad del inmueble a servicios públicos, se valora la oferta de GARAJES ÍNDALO, S.L. con tres (3) puntos al satisfacer dos de los ítems valorados .

V. RESULTADO DE LA VALORACIÓN

Estudiados los aspectos anteriores en las propuestas de cada licitador, el resultado de la evaluación de cada una de las proposiciones presentadas se recoge en las tablas adjuntas:

FIRMADO POR	MANUEL MARTINEZ DE PINILLOS MORALES	29/06/2022	PÁGINA 14/18
	JUAN CARLOS OLMOS CAÑAVATE		
VERIFICACIÓN	Pk2im3Q6GS9R768MJ4TAC4L.K98ZDB8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE FUENTES CABEZAS	29/06/2022	PÁGINA 14/18
VERIFICACIÓN	Pk2jm7M3XNNT8FKZV422DPLXHSRHZ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico



1.- Valoración de criterios de adjudicación valorados mediante fórmulas o de forma automática

COMPañÍA EUROPEA DE FINANZAS, S.A.U.	
B) Perímetro exterior con posibilidad de iluminación y ventilación directa	
Por disponer de 3 frentes con posibilidad de iluminación y	• 3 puntos
C) Certificado eficiencia energética	
Por adjuntar Certificado de Eficiencia Energética en el que consta una clasificación energética, letra C.	• 3 puntos
D) Localización del inmueble en zona preferente	
Por ubicarse el inmueble ofertado a menos de 250 m del Edificio sito en Hnos Machado, 4.	• 10 puntos
E) Plazas de aparcamiento en el inmueble o aledaños	
Por ofertar 10 plazas de aparcamiento en el inmueble ofertado.	• 10 puntos
F) Mejoras	
Por aportar declaración con compromiso de ofrecer m ² útiles adicionales.	• 5 puntos

GARAJES ÍNDALO, S.L.	
B) Perímetro exterior con posibilidad de iluminación y ventilación directa	
Por disponer de 3 frentes con posibilidad de iluminación y	• 3 puntos
C) Certificado eficiencia energética	
Por adjuntar Certificado de Eficiencia Energética en el que consta una clasificación energética, letra C.	• 3 puntos
D) Localización del inmueble en zona preferente	
Por ubicarse el inmueble ofertado entre 501 y 1,000 metros del Edificio sito en Hnos Machado, 4.	• 5 puntos
E) Plazas de aparcamiento en el inmueble o aledaños	
Por ofertar 10 plazas de aparcamiento en el inmueble ofertado.	• 10 puntos
F) Mejoras	
Por aportar declaración con compromiso de ofrecer m ² útiles adicionales.	• 0 puntos

FIRMADO POR	MANUEL MARTINEZ DE PINILLOS MORALES	29/06/2022	PÁGINA 15/18
	JUAN CARLOS OLMOS CAÑAVATE		
VERIFICACIÓN	Pk2im3O6GS9R768MJ4TAC4LK98ZDB8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE FUENTES CABEZAS	29/06/2022	PÁGINA 15/18
VERIFICACIÓN	Pk2jm7M3XNNT8FKZV422DPLXHSRHZ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico



2.- Valoración de criterios de juicio de valor contenidos en el Pliego

COMPañÍA EUROPEA DE FINANZAS, S.A.U.	
Valores arquitectónicos y funcionales del inmueble. Idoneidad del inmueble para su uso como oficina y archivo	
Por disponer de una planta regular, que facilite la distribución • Planta ortogonal • La ubicación de los núcleos de aseos y su independencia respecto de las zonas de oficinas • Espacio para control de acceso • Comunicación vertical • Situación de locales bajo rasante • Disposición de zonas de aparcamiento en el propio edificio ofertado • Relación entre la superficie útil y la construida • Funcionalidad en la disposición de almacenes y archivos	• 1 punto • 1 punto • 1 punto • 0,25 punto • 0 punto • 0,5 punto • 0 punto • 0,1 punto
Por disponer de espacios flexibles que permitan tender las instalaciones con facilidad • Por disponer de falso techo • Por disponer de suelo técnico • Por disponer de huecos para conducciones verticales	• 2 punto • 2 punto • 0 punto
Por tener una disposición estructural y de crujeas que permita una fácil distribución de espacios • Por permitir diversas alternativas de agrupación y compartimentación de los espacios • Por disponer de mayor amplitud de luces	• 3 punto • 1 punto
Por tener una configuración que permita disponer de accesos y salidas independientes a varias fachadas • Por disponer de mayor número de accesos y salidas.	• 1,25 punto
Mayor aprovechamiento de los acabados del inmueble para el uso previsto (solería, falso techo, pintura, etc) • Pintura. • Falso techo. • Solería. • Fachada exterior.	• 1,25 punto • 1,25 punto • 0,6 punto • 1,25 punto
Proximidad del inmueble a servicios públicos	
Si en el derredor de 100 m del inmueble ofertado se dispone de medios de transporte público (paradas de taxis y paradas bus urbano) y de parking público • Por disponer de medios de transporte público • Por disponer de parking público	• 5 puntos

FIRMADO POR	MANUEL MARTINEZ DE PINILLOS MORALES	29/06/2022	PÁGINA 16/18
	JUAN CARLOS OLMOS CAÑAVATE		
VERIFICACIÓN	Pk2im3O6GS9R768MJ4TAC4LK98ZDB8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE FUENTES CABEZAS	29/06/2022	PÁGINA 16/18
VERIFICACIÓN	Pk2jm7M3XNNT8FKZV422DPLXHSRHZ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico



GARAJES ÍNDALO, S.L.	
Valores arquitectónicos y funcionales del inmueble. Idoneidad del inmueble para su uso como oficina y archivo	Valoración
Por disponer de una planta regular, que facilite la distribución • Planta ortogonal • La ubicación de los núcleos de aseos y su independencia respecto de las zonas de oficinas • Espacio para control de acceso • Comunicación vertical • Situación de locales bajo rasante • Disposición de zonas de aparcamiento en el propio edificio ofertado • Relación entre la superficie útil y la construida • Funcionalidad en la disposición de almacenes y archivos	• 1 punto • 0 punto • 0 punto • 0,5 puntos • 0,5 puntos • 0 punto • 0,25 punto • 0,25 punto
Por disponer de espacios flexibles que permitan tender las instalaciones con facilidad • Por disponer de falso techo • Por disponer de suelo técnico • Por disponer de huecos para conducciones verticales	• 2 punto • 0 punto • 1 punto
Por tener una disposición estructural y de crujeas que permita una fácil distribución de espacios • Por permitir diversas alternativas de agrupación y compartimentación de los espacios • Por disponer de mayor amplitud de luces	• 1,5 puntos • 2 punto
Por tener una configuración que permita disponer de accesos y salidas independientes a varias fachadas • Por disponer de mayor número de accesos y salidas.	• 0 puntos
Mayor aprovechamiento de los acabados del inmueble para el uso previsto (solería, falso techo, pintura, etc) • Pintura. • Falso techo. • Solería. • Fachada exterior.	• 0,75 puntos • 1,25 puntos • 1,25 puntos • 0,6 puntos
Proximidad del inmueble a servicios públicos	Valoración
Si en el derredor de 100 m del inmueble ofertado se dispone de medios de transporte público (paradas de taxis y paradas bus urbano) y de parking público • Por disponer de medios de transporte público • Por disponer de parking público	• 3 puntos

FIRMADO POR	MANUEL MARTINEZ DE PINILLOS MORALES		29/06/2022	PÁGINA 17/18
	JUAN CARLOS OLMOS CAÑAVATE			
VERIFICACIÓN	Pk2jm3Q6GS9R768MJ4TAC4LK98ZDB8		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE FUENTES CABEZAS	29/06/2022	PÁGINA 17/18
VERIFICACIÓN	Pk2jm7M3XNNT8FKZV422DPLXHSRHZ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Se muestra a continuación la valoración asignada a cada una de las empresas licitadoras por orden decreciente de valoración:

LICITADORES	VALORACIÓN		TOTAL
	FÓRMULAS	JUICIO VALOR	
COMPañÍA EUROPEA DE FINANZAS, S.A.U.	31,00 puntos	22,45 puntos	53,45 puntos
GARAJES ÍNDALO, S.L.	21,00 puntos	15,85 puntos	36,85 puntos

Lo que se informa a los efectos oportunos.

El Comité de Expertos

EL JEFE DE LA OFICINA DE SUPERVISIÓN
DE PROYECTOS.
Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca
y Desarrollo Sostenible

EL TITULADO SUPERIOR DE LA OFICINA DE
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS
Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca
y Desarrollo Sostenible

Fdo: Juan Carlos Olmos Cañavate.
INGENIERO INDUSTRIAL

Fdo: Manuel Martínez de Pinillos Morales
ARQUITECTO

EL JEFE DE LA OFICINA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras
y Ordenación del Territorio en Almería

Fdo: Francisco J. Fuentes Cabezas
ARQUITECTO

FIRMADO POR	MANUEL MARTINEZ DE PINILLOS MORALES		29/06/2022	PÁGINA 18/18
	JUAN CARLOS OLMOS CAÑAVATE			
VERIFICACIÓN	Pk2jm3Q6GS9R768MJ4TAC4LK98ZDB8		https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE FUENTES CABEZAS	29/06/2022	PÁGINA 18/18
VERIFICACIÓN	Pk2jm7M3XNNT8FKZV422DPLXHSRHZ8	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

Es copia auténtica de documento electrónico