Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía
CONSEJERÍA DE IGUALDAD Y POLÍTICAS SOCIALES

INFORME DE VALORACIÓN DE LA PROPUESTA TÉCNICA PRESENTADA A LA LICITACIÓN PARA LA CONTRATACIÓN POR LOTES DE LOS ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES QUE SERÁN DESTINADOS A SEDE ADMINISTRATIVA Y ARCHIVO DE DOCUMENTACIÓN DEL SERVICIO TERRITORIAL DE LA AGENCIA EN LA PROVINCIA DE ALMERÍA.

Expte.: CA-05/2018 (007.05.18)

Código Seguro De Verificación:		Fecha	09/11/2018
Normativa	Este documento in	9 de diciembre, de firma electrónica.	
Firmado Por	Elena Sánchez Ga		
Url De Verificación	http://www.jur	cia/ve Página	1/11

ÍNDICE

1. ANTECEDENTESY ÁMBITO DEL INFORME

2. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y ANÁLISIS DE LA OFERTA ADMITIDA

   2.1 MAYOR ADAPTACIÓN AL PROGRAMA DE NECESIDADES. MEJORAS JUSTIFICADAS SOBRE LOS MÍNIMOS EXIGIDOS.

   2.2 GRADO DE FLEXIBILIDAD DEL ESPACIO Y FACILIDAD DE ADPTACIÓN DE LAS INSTALACIONES PARA PERMITIR DISTRIBUCIONES DIVERSAS.

   2.3 MEDIDAS ADICIONALES DE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

3. PUNTUACION DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN PONDERABLES MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR

Código Seguro De Verificación:			
Normativa	Este documento	Fecha	09/11/2018
Firmado Por	Elena Sánchez G	003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.	
Url De Verificación	http://www.ju	ependencia/ve Página	2/11

1. ANTECEDENTES Y ÁMBITO DEL INFORME

La Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía aprueba con fecha 5 de septiembre de 2018 expediente para la *Contratación por lotes de los Arrendamientos de inmuebles que serán destinados a Sede Administrativa y a Archivo de Documentación del Servicio Territorial de la Agencia en la Provincia de Almería*, a tramitar mediante procedimiento de adjudicación abierto.

Se elaboran los Pliegos de Licitación del contrato de Arrendamiento por lotes, conforme a las siguientes características:

Expediente: CA-05-/2018 (007.05.18)

Objeto: Contratación por lotes de los Arrendamientos de inmuebles que serán destinados a sede Administrativa y a Archivo de Documentación del Servicio Territorial de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía en Almería.

Lote 1: Arrendamiento de inmueble destinado a sede Administrativa del Servicio Territorial de la Agencia en Almería.

Lote 2: Arrendamiento de inmueble destinado a lugar de Archivo y Almacenaje de la documentación administrativa generada por el Servicio Territorial de la Agencia en Almería

CPV: 70130000-1

Procedimiento: Abierto

Publicación en el perfil del contratante: Sí

Duración: 2 Años, a contar desde la fecha de formalización del contrato o puesta a disposición del inmueble

Posibilidad de prórroga: Sí, por anualidades.

Presupuesto de licitación: CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS EUROS (429.300, 00 €) IVA excluido.

Finalizado el plazo de presentación de ofertas, con fecha 22 de octubre las personas responsables del Registro Auxiliar de la Agencia certifican que las entidades que han presentado propuesta en tiempo y forma para esta licitación son:

- SABINAL, S.L.
- GARAJES INDALO, S.L.

Con fecha 23 de octubre de 2018 se reúne la mesa de contratación para el examen y calificación de la documentación general contenida en el sobre nº 1, a que se refieren los apartados 10.1 y 10.2 del pliego de cláusulas administrativas particulares.

Código Seguro De Verificación:	
Normativa	Este documento inc
Firmado Por	Elena Sánchez Galé
Url De Verificación	http://www.junt

	Fecha	09/11/2018
19 de diciembre, de firma electrónica.		
ıcia/ve	Página	3/11

La Directora Gerente con fecha 7 de noviembre de 2018 mediante Resolución ratifica el acuerdo adoptado por la Mesa de Contratación en su primera sesión celebrada el 23 de octubre de 2018, relativo a la **exclusión** de la entidad SABINAL, S.L., del procedimiento de contratación del arrendamiento del inmueble destinado a sede Administrativa del Servicio Territorial de la Agencia en Almería (Lote 1) por haber incluido en el sobre nº 1 documentación que revela de forma anticipada información sobre la oferta contenida en el sobre nº 3, y en concreto, respecto a los criterios de adjudicación de localización del inmueble y calificación de la eficiencia energética (Anexo VII-A PCAP), no debiendo desvelarse esta información hasta el momento de su apertura.

Este informe valora la documentación presentada en le sobre nº 2, documentación relativa a los criterios de adjudicación valorados mediante un juicio de valor, que pueden obtener una puntuación máxima de 14 puntos. El umbral mínimo para continuar en el proceso selectivo es de 5 puntos. Se realiza la valoración de forma individualizada para cada Lote, presentando al final del informe un resumen de la puntuación obtenida por la entidad.

Las valoraciones realizadas se han efectuado partiendo de las estipulaciones contenidas en los Pliegos que rigen esta contratación, siendo de obligado cumplimento para la entidad adjudicataria el cumplimiento de todos los requisitos expresados en los mismos.

2. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y ANÁLISIS DE LA OFERTA ADMITIDA.

Lote 1: INMUEBLE DESTINADO A SEDE ADMINISTRATIVA.

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE: MÁXIMO 14 PUNTOS

En el presente apartado se valorarán las siguientes características del inmueble:

2.1 Mayor adaptación al programa de necesidades. Mejoras justificadas sobre los mínimos exigidos (De 0 a 6 puntos).

a) En el presente apartado se valorarán las mejoras y la mayor adaptación del inmueble al programa de necesidades expuesto en los puntos segundo, quinto, sexto y séptimo de los Pliego de Prescripciones Técnicas correspondiente al Lote 1, referentes al programa de necesidades, a requerimientos técnicos y a calidades en el acabado .....De 0 a 6 Puntos.

Para justificar las mejoras y la mayor adaptación del inmueble al programa de necesidades expuesto en los puntos segundo, quinto, sexto y séptimo del Pliego de Prescripciones Técnicas, referentes al programa de necesidades, a requerimientos técnicos y a calidades en el acabado, se requería la presentación de la siguiente documentación en formato papel y en formato digital:

RELACIÓN DE DOCUMENTOS REQUERIDOS

- Memoria técnica:
  - Objeto de la oferta
  - Descripción del inmueble
  - Cuadros de superficies, tanto útiles como construidas

Código Seguro De Verificación:			Fecha	09/11/2018
Normativa	Este documento in	e 19 de diciembre, de firma electrónica.		
Firmado Por	Elena Sánchez Ga			
Url De Verificación	http://www.jur	encia/ve	Página	4/11

        - Superficie construida.
        - Superficie útil, desglosada por cada una de las dependencias.
        - Memoria detallada de las calidades de acabados

    - Memoria descriptiva de cumplimiento del Código Técnico de Edificación y demás normativa de aplicación, con descripción detallada de las actuaciones necesarias para su cumplimiento, así como del resto de condiciones recogidas en el presente pliego; en caso de no hacerlo en su estado actual, adecuaciones necesarias a realizar en el periodo de 3 meses establecido en los Pliegos.

- Planos:
    - Planos de planta a escala 1:50
    - Planos de justificación de normativa de accesibilidad
    - Alzados
    - Secciones a escala 1:50
    - Planos de las instalaciones de la red de voz y de datos
    - Fotos definitorias del inmueble (exterior e interior)
    - Planos descriptivos de las adecuaciones previstas, necesarias para dar cumplimiento a la normativa vigente y resto de condiciones recogidas en el presente pliego, adecuaciones necesarias a realizar en el periodo de 3 meses establecido en los Pliego.

Respecto a la documentación presentada por la entidad GARAJES ÍNDALO S.A., esta se considera completa y cabe reseñar:

- La copia documental presentada en soporte informático incluye, en algunos de los planos que la componen, la ubicación del inmueble ofertado.
- La copia documental presentada en soporte papel incluye, en su página 120, la ubicación del inmueble ofertado.
- Las fotografías definitorias del interior del inmueble, pudieran corresponderse solo con la planta baja presentando discrepancias con la planimetría aportada.

El Pliego de Condiciones Técnicas recogía como indispensable que el inmueble ofertado:

- Se encuentre adaptado al uso al que se requiere, como sede administrativa, para desarrollar la actividad del Servicio Territorial de la Agencia en Almería.
- Que reúna las condiciones higiénicas, de habitabilidad, accesibilidad y seguridad, exigidas por la legislación vigente.
- Contar con una superficie útil mínima de 1.340,00 m².
- Que reúna las condiciones apropiadas para albergar los diferentes equipos de trabajo que constituyen el Servicio Territorial de la Agencia en Almería que suman un total de 87 puestos de trabajo.

Del mismo modo contemplaba la posibilidad de que el inmueble ofertado no contara con todas las condiciones exigibles para su perfecta adaptación al uso al que se pretende destinar, en cuyo caso se debía aportar igualmente una descripción detallada de las características constructivas del inmueble en la actualidad indicando las actuaciones previstas, así como el grado de cumplimiento o superación de las exigencias normativas mínimas, una vez terminadas.

Esta propuesta, que incluiría las actuaciones previstas por el licitador, es la que se considera a los efectos de la valoración de las mejoras y mayor adaptación al programa de necesidades.

Código Seguro De Verificación:	
Normativa	Este documento inc
Firmado Por	Elena Sánchez Galá
Url De Verificación	http://www.junt

	Fecha	09/11/2018
de diciembre, de firma electrónica.		
.a/ve	Página	5/11

Esta es además a la que se refiere la justificación requerida del cumplimiento de las características constructivas del inmueble exigibles conforme al Pliego de Condiciones Técnicas, que incluye el cumplimiento entre otras, de la siguiente normativa:

a) Código Técnico de la Edificación.
b) Ley de ordenación de la Edificación.
c) Decreto 293/2009 que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte de Andalucía.

En cualquier caso, el adjudicatario dispondría de un plazo máximo de TRES MESES, desde la firma del contrato, para la adecuación del local a las características arquitectónicas requeridas y su puesta a disposición de la Agencia.

Revisada la documentación presentada por la entidad GARAJES ÍNDALO S.A., se observa que:

- La calificación urbanística del suelo ocupado por el inmueble es, conforme se indica en la memoria técnica, el terciario/residencial, admitiendo conforme a las ordenanzas urbanísticas varios usos entre los que se encuentran el comercial y el de oficinas. Se trata de un edificio comercial y de oficinas, ofertando la parte destinada a estas últimas y por tanto adaptada al uso administrativo.
- Admite la posibilidad de albergar los 87 puestos de trabajo que constituyen el Servicio Territorial de la Agencia en Almería, conforme a la propuesta de distribución planteada en las plantas primera a tercera.
- Cuenta con una superficie útil superior a los 1.340,00 m².

El cuadro de superficies con que cuenta el inmueble ofertado, desglosado por plantas, es el siguiente:

Planta	Superficie Útil	Superficie Construida
Planta baja	131,30 m²	159,62 m²
Planta Primera	330,65 m²	434,81 m²
Planta Segunda	306,05 m²	384,09 m²
Planta Tercera	347,73 m²	426,91 m²
Planta Cuarta	175,33 m²	219,90 m²
Planta Quinta	57,70 m²	85,68 m²
TOTAL	**1.348,76 m²**	**1.711,01 m²**

La distribución de usos en dichas plantas ajustada al programa de necesidades requerido es el siguiente:

Dependencia	Planta	Superficie Útil propuesta		Superficie Útil requerida estimada	
Zona de atención al público	P. Baja	-	131,30 m²	50 m²	140,00 m²
Sala de espera	P. Baja	-		90 m²	
Áreas de trabajo	P. Primera	294,35 m²	864,98 m²	-	810,00 m²
	P. Segunda	267,85 m²		-	

Código Seguro De Verificación:	
Normativa	Este document
Firmado Por	Elena Sánchez
Url De Verificación	http://www.

	Fecha	09/11/2018
19 de diciembre, de firma electrónica.		
ıcia/ve	Página	6/11

	P. Tercera	302,78 m²		-	
Despachos de Jefes de Servicio y Asesoría Jurídica	P. Primera	18,10 m²	94,40 m²	18,00 m²	90,00 m²
	P. Primera	18,20 m²		18,00 m²	
	P. Segunda	19,90 m²		18,00 m²	
	P. Segunda	18,30 m²		18,00 m²	
	P. Tercera	19,90 m²		18,00 m²	
Despacho para Jefe de Servicio	P. Tercera	-	25,05 m²	-	25,00 m²
Sala de Reuniones	P. Quinta	-	51,40 m²		50,00 m²
Archivo de acceso inmediato	P. Cuarta	-	140,35 m²	-	150,00 m²
Almacén/cuarto limpieza/office/ servidor informático	P. Cuarta	3,70 m²	10,00 m²	-	15,00 m²
	P. Quinta	6,30 m²		-	
Aseos	P. Cuarta	-	31,28 m²	-	60,00 m2
TOTAL			**1.348,76 m²**		**1.340,00 m²**

De esta forma se comprueba que el inmueble dispone de la superficie útil mínima requerida y se ajusta de forma razonable a la distribución de usos estimada en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

La desviación más importante se refiere a la superficie destinada a puestos de trabajo, que excede en 54,98 m² a lo estimado como necesario y a la ocupada por los aseos, que cuenta con 31,28 m² frente a los 60,00 m² de referencia.

Sin embargo se observa que, en la superficie ofertada en la planta baja de la edificación, gran parte de ella cuenta con dimensiones reducidas y se ve condicionada por espacios de circulación y comunicación del conjunto de plantas superiores con el exterior del edifico, por lo que se ve difícilmente aprovechable para el uso considerado en esta planta, que es el de sala de espera y atención al público.

Además en esta planta no se aprecia que existan huecos que permitan la iluminación y ventilación directas, por lo que las necesidades de iluminación adecuada y renovación de aire debieran cubrirse con una iluminación artificial y un sistema de ventilación forzada suficientes.

En cuanto a las características constructivas de materiales, instalaciones y acabados se consideran adecuados a las necesidades planteadas, respecto a las descritas con independencia de que fuera normativamente precisa alguna otra.

Sin embargo, de la documentación presentada se desprenden dudas sobre el cumplimiento de todas las características constructivas del edifico respecto a la normativa de accesibilidad aplicable. Esto se debe a la existencia de una falta de correlación o concordancia entre los diferentes documentos que componen la documentación presentada.

Concretamente, entre el conjunto formado por la planimetría justificativa del cumplimiento de dicha normativa y la propuesta de distribución considerando las actuaciones previstas por el licitador para dar debido cumplimiento a todos los requisitos con que debe contar el inmueble; y la memoria técnica en la que se justifica su cumplimiento.

Código Seguro De Verificación:	
Normativa	Este document
Firmado Por	Elena Sánchez
Url De Verificación	http://www.

	Fecha	09/11/2018
9 de diciembre, de firma electrónica.		
:ia/ve	Página	7/11

En el desglose de superficies estimadas se consideraba como necesaria una superficie de 60,00 m² destinada a aseos para cubrir las necesidades de esta Agencia. Se requerían dos aseos de uso público y cuatro de personal.

Como ya se ha comentado, la propuesta presentada contempla en su planimetría el mantenimiento de la dotación de aseos con que cuenta en la actualidad, centralizada en su planta cuarta y formada por dos aseos accesibles (que pudieran ser los de uso público) y dos núcleos de aseo con un total de siete inodoros.

Sin embargo, dado que se trata de un uso administrativo y siendo un centro de las administraciones públicas en general, en la memoria técnica presentada por la entidad se justifica el cumplimiento del Decreto 293/2009 incluyendo la tabla 6 de exigencias mínimas particulares, que requiere una dotación de al menos un aseo por planta conforme al art. 77, manifestando la entidad que el inmueble cuenta con dos unidades.

Es decir, se ha tenido en cuenta a los efectos de valoración la que se considera una inadecuación de la distribución planteada y las actuaciones previstas, a la normativa de aplicación y necesidades de espacio necesario destinado a aseos de esta Agencia. No obstante, se considera igualmente compatible su incorporación como actuación necesaria para el cumplimiento del marco normativo aplicable y poder destinar la edificación al uso previsto, sin que se menoscaben las superficies mínimas estimadas por el Pliego de Prescripciones Técnicas para el resto de usos previstos para esta Sede.

2.2 Grado de flexibilidad del espacio y facilidad de adaptación de las instalaciones para admitir distribuciones diversas. (De 0 a 7 puntos).

a) Flexibilidad del espacio para admitir distribuciones diversas.....De 0 a 2 Puntos.

b) La amplitud de crujías y la iluminación natural.....De 0 a 2 Puntos.

c) Existencia de acceso independiente a los locales o fincas que ocupe la Agencia o posibilidades de adecuación funcionales que lo faciliten.....De 0 a 2 Puntos.

d) Se valorará si el inmueble está situado en planta baja.....De 0 a 1 Punto.

Si el inmueble está situado íntegramente en planta baja .....1 Punto.
Si una parte del inmueble está situada en planta baja y esta es igual o superior al 50% .....0,50 Puntos.
Si una parte del inmueble está situada en planta baja y esta es inferior al 50% .....0,25 Puntos.

Para valorar el grado de flexibilidad del espacio y facilidad de adaptación de las instalaciones se requerían:

a) Planos de planta y de instalaciones descriptivos del grado de flexibilidad del espacio. En el caso de no adaptarse a los requisitos establecidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas, podría aportarse además, el anteproyecto de la adaptación del local, según las especificaciones descritas.

b) Amplitud de crujías y la iluminación natural, planos y cuanta documentación se estime oportuna para la descripción de este criterio.

Código Seguro De Verificación:	
Normativa	Este documento
Firmado Por	Elena Sánchez G
Url De Verificación	http://www.ju

	Fecha	09/11/2018
diciembre, de firma electrónica.		
ve	Página	8/11

c) Fotografías y documentación que se estimaran oportunas para acreditar la existencia de acceso independiente a los locales o fincas que ocupe la Agencia o posibilidades de adecuación funcional que lo faciliten; así como que el local o parte de él esté situado en planta baja, para la atención al público.

Vista la documentación presentada por la entidad **GARAJES ÍNDALO S.A.** se realiza la siguiente valoración:

a) Flexibilidad del espacio para admitir distribuciones diversas.

La edificación de distribuye en un total de cinco plantas, diáfanas y del todo flexibles a excepción de la planta baja. Las plantas superiores disponen de una planta regular, amplia y muy liberada respecto a espacios de circulación.

La planta baja en cambio, por su propia configuración espacial, dimensiones y relación con las plantas superiores, ve reducida sustancialmente su capacidad de aprovechamiento y condicionan su flexibilidad de uso.

b) Amplitud de crujías e iluminación natural.

Las plantas superiores del inmueble cuentan con unas condiciones de iluminación natural y una proporción de huecos de fachada y parte ciega, adecuadas. Cuenta con dos fachadas enfrentadas que aportan iluminación natural desde dos orientaciones distintas y una mínima incidencia de elementos estructurales verticales aislados.

La planta baja por su parte, como ya se ha comentado, parece no disponer de iluminación natural y cuenta con gran parte de su superficie destinada a espacios de distribución y relación entre el exterior de la edificación y las plantas superiores a través del núcleo de escaleras y un ascensor accesible. Esto se valora desfavorablemente.

c) Existencia de acceso independiente a los locales o fincas que ocupe la Agencia o posibilidades de adecuación que lo faciliten.

El inmueble ofertado dispone de un acceso independiente en planta baja pero lateral y de poca visibilidad que no contribuye a la representatividad e identificación de la sede. Esto se valora desfavorablemente.

d) Se valorará que el inmueble esté situado en planta baja.

El inmueble ofertado dispone de una superficie de 131,30 m² útiles en planta baja, limitada como ya se ha comentado en su aprovechamiento.

2.3 Medidas adicionales de supresión de barreras arquitectónicas. (De 0 a 1 puntos).

Prestaciones y características relativas a la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas que excedan de las mínimas exigidas por la legislación vigente, en cada caso.....De 0 a 1 Puntos.

Código Seguro De Verificación:	
Normativa	Este documento i
Firmado Por	Elena Sánchez G
Url De Verificación	http://www.ju

	Fecha	09/11/2018
9 de diciembre, de firma electrónica.		
cia/ve	Página	9/11

El licitador deberá presentar planos o documentación que justifique, en su caso, las prestaciones y características relativas a la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas que excedan de las mínimas exigidas por la legislación vigente, en cada caso.

Con la documentación presentada por la entidad **GARAJES ÍNDALO S.A.** se realiza la siguiente valoración:

No se proporcionan prestaciones o características relativas a la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas que excedan las mínimas normativamente exigibles.

Código Seguro De Verificación:	
Normativa	Este docu
Firmado Por	Elena Sár
Url De Verificación	http://v

	Fecha	09/11/2018
diciembre, de firma electrónica.		
/ve	Página	10/11

3.3. PUNTUACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN PONDERABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR.

Criterios de adjudicación mediante un juicio de valor (MAXIMO 14 PUNTOS)		GARAJES INDALO, S.L.
Lote 1: CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE (MÁXIMO 14 PUNTOS)		14,00
MAYOR ADAPTACION AL PROGRAMA DE NECESIDADES. MEJORAS JUSTIFICADAS SOBRE LOS MÍNIMOS EXIGIDOS (MÁXIMO 6 PUNTOS)		2,50
GRADO DE FLEXIBILIDAD DEL ESPACIO Y FACILIDAD DE ADAPTACIÓN DE LAS INSTALACIONES PARA ADMITIR DISTRIBUCIONES DIVERSAS (MÁXIMO 7 PUNTOS)	Flexibilidad del espacio para admitir distribuciones diversas (máximo 2 puntos).	1,60
	Amplitud de crujías y la iluminación natural (máximo 2 puntos).	1,60
	Existencia de acceso independiente a los locales o fincas que ocupe la ASSDA o posibilidades de adecuación funcionales que lo faciliten (máximo 1 punto).	0,50
	Se valorará si el inmueble está situado en planta baja (máximo 1 punto): -Si el inmueble está situado íntegramente en planta baja (máximo 1 punto). - Si una parte del inmueble está situada en planta baja y esta es igual o superior al 50% (máximo 0,50 puntos). - Si una parte del inmueble está situada en planta baja y esta es inferior al 50% (máximo 0,25 puntos).	0,25
MEDIDAS ADICIONALES DE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS QUE EXCEDAN DE LA MINIMAS EXIGIDAS (MÁXIMO 1 PUNTO)		0,00
PUNTUACIÓN FINAL		6,45

Umbral mínimo de puntuación para continuar en el proceso selectivo: 5 puntos en los criterios de adjudicación cuya valoración depende de un juicio de valor.

ELENA SÁNCHEZ GALÁN

JEFA DE SERVICIOS GENERALES Y
ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA

Código Seguro De Verificación:	
Normativa	Este documento in
Firmado Por	Elena Sánchez Ga
Url De Verificación	http://www.jun

	Fecha	09/11/2018
19 de diciembre, de firma electrónica.		
ıcia/ve	Página	11/11