INFORME SOBRE LA VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN PONDERABLES EN FUNCIÓN DE UN JUICIO DE VALOR RELATIVOS AL PLIEGO DE CLAÚSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE RIGEN EN EL EXPEDIENTE "CMA 11/2015", RELATIVO A ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA SEDE DE LA OFICINA DEL S.A.E. EN CONIL DE L A FRONTERA (CÁDIZ)

1.- ANTECEDENTES

El arquitecto Antonio Gómez Mora, colegiado 607 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, actuando como miembro de la Comisión Técnica de expertos designados por la Mesa de Contratación del expediente de referencia citado en el encabezamiento, redacta el presente informe de valoración de las propuestas presentadas de acuerdo con los criterios de adjudicación cuya ponderación depende de un juicio de valora según Anexo VI-C del Pliego de Claúsulas Administrativas Particulares del expediente.

2.- DATOS DE LA LICITACIÓN

El local debe contar con una superficie mínima de 160 m2. EL inmueble ha de estar preparado para su uso inmediato, o en su defecto, el arrendador deberá realizar las obras de acondicionamiento necesarias para adaptarlo a dichas características en un plazo máximo de seis meses. Se considera como zona de mayor idoneidad y preferente ubicación la de mayor cercanía a la Ronda Norte y zona de La Bodega, considerándose como menos valorada la zona del casco antiguo de la localidad, así como la zona de Bateles (playa) debido a la dificultad de circulación y escasez de aparcamientos. (Apartado 3 PPT).

Se tratará de un local diáfano terminado, con dos aseos accesibles según normativa (Apartado 5 PPT).

3.- IDENTIFICACIÓN DE PROPUESTAS RECIBIDAS

Se recepcionan un total de 3 propuestas, que se denominarán en lo sucesivo Propuesta A, propuesta B y propuesta C, de acuerdo con el orden de visita efectuado por la Comisión el pasado día 20 de Febrero de 2020.

PROPUESTA A: Local situado en C/ La Linea de la Concepción nº5, planta baja.

PROPUESTA B: Local situado en Plaza Las Palmas de Gran Canarias nº4, planta baja.

PROPUESTA C: Local situado en planta baja de edificio sito en C/ San José Obrero nº 15, planta baja, local 1.

Es preciso notar que la PROPUESTA A presenta plano de distribución del local reformado. La PROPUESTA B no presenta documentación alguna que implique compromiso de reforma de las instalaciones actuales. La PROPUESTA C presenta proyecto técnico firmado por arquitecto de adecuación del local al uso propuesto compuesto por memoria descriptiva y justificativa, así como planos de distribución, superficies, alzados e instalaciones.

4.- VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS SEGÚN LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Se enumeran los criterios de adjudicación recogidos en el Anexo VI-C, y se justifica la valoración de cada apartado obtenidas por las diferentes propuestas.

1.- Mayor flexibilidad del espacio y amplitud de luces entre elementos estructurales para admitir distribuciones diversas, con la menor inversión en obra o reforma para adaptarse al programa de necesidades como futura oficina de empleo: máximo 12 puntos. Se valorará en función de la documentación aportada por el licitador.

La **propuesta A** cuenta con planta en forma de U, con dos tramos de fachada a la misma vía pública, siendo el resto de paramentos medianeros. Según la documentación aportada (proyecto de ejecución del edificio) el local cuenta con una superficie útil de 181,25 m2. El edificio se resuelve con estructura porticada de hormigón armado. El local ocupa un total de tres crujías, siendo la distancia entre pórticos de carga de 4.6 m, 5.2 m y 3.1 m. El local cuenta con la mayor parte de su superficie distribuida en un único espacio diáfano, apreciándose en su zona trasera unas divisiones interiores donde podrían ubicarse zona de archivo y aseos.

El último uso conocido del local fue el de gimnasio, encontrándose con la fachada terminada en cuanto a acabados y carpinterías. Se aprecia la existencia de rejillas de ventilación y para alojar unidad exterior de aire acondicionado (en la visita no se constata la existencia de dichas instalaciones). En su interior se aprecian ejecutados los revestimientos (gres en suelo, falso techo y revestimientos de paramentos verticales interiores a base de paneles de yeso laminado (tipo pladur), mientras que los paramentos separadores de la caja de escaleras se encuentran revestidos con espejos; falso techo desmontable (bajo pladur) tipo oficina. En algunas zonas se aprecian restos de revestimientos destinados a la insonorización del local, aunque no se tiene constancia técnica del alcance ni de la idoneidad de las posibles soluciones destinadas a tal fin. Se observan ejecutadas las redes interiores de electricidad (con CGMP completo distribuido en 9 circuitos), fontanería y saneamiento.

En su zona trasera cuenta con espacios destinados anteriormente a vestuarios, con suelos a base de solería cerámica, alicatado de plaquetas cerámicas en paredes y falsos techos desmontables tipo oficina. aseos en su interior. Por tanto se estima que para su puesta en uso como oficina del SAE sería necesario la adecuación parcial de las carpinterías de acceso en fachada, adecuación de instalaciones en su interior

Puntuación:

Flexibilidad del espacio: Espacio principal diáfano, cuenta con pequeña distribución compatible con la ubicación de aseos y archivos: 3 puntos.

Amplitud de luces: Luces existentes (4.6 m, 5.2 m y 3.1 m). Puntuación otorgada: 3 puntos.

Inversión a realizar: Según lo visto, para la adaptación del local conllevaría la ejecución de las siguientes partidas:

- Demoliciones: Demolición parcial de revestimientos (espejos). Desmontaje puntual de carpinterías de fachadas. Desmontaje de falso techo tipo oficina para adecuación de instalaciones. Demoliciones puntuales para adecuación de aseos y archivos.
- Albañilería: Ayudas a la ejecución de instalaciones. Pequeñas actuaciones destinadas a la adecuación interior del local.
- Instalaciones: Adecuación parcial de la red de electricidad a las nuevas solicitaciones. Dotación de red de iluminación. Ejecución de nueva red de climatización y ventilación. Dotación de sanitarios y adecuación de pequeñas redes de fontanería y saneamiento.
- Revestimientos: Adecuación parcial de revestimientos (zona espejos y aseos). Repaso de pinturas en paramentos verticales.
- Carpinterías: Dotación de carpinterías interiores y adecuación puntual de carpinterías exteriores.

Puntuación: El local se encuentra parcialmente adecuado en cuanto a fachadas, revestimientos e instalaciones. Comparativamente se estima que es local con menor inversión necesaria para su adaptación: 6 puntos.

Puntuación total apartado 1: 12 puntos.

La **propuesta B** cuenta con su distribución adecuada para el último uso conocido (Centro de Formación) por lo que no se encuentra diáfano, si no que cuenta con diversas estancias (pasillo, 3 aulas, sala de profesores, despacho y dos aseos, siendo uno de ellos accesible). Superficie útil total 197,09 m2. No se presenta proyecto de adecuación al uso propuesto. Con una planta irregular, aunque eminentemente rectangular, el local ocupa un total de tres crujías, siendo la distancia entre pórticos de carga de 5.6 m, 3.2 m y 2.5 m. Cuenta con tres fachadas a vía pública: la plaza Gran Canarias, Calle San diego de Alcalá y Calle Canarias, siendo su cuarto paramento medianero. El local cuenta con desnivel de 24 cm entre dependencias. Este desnivel se salva mediante rampa en pasillo adaptada al Decreto de Accesibilidad de Andalucía.

El local por tanto se encuentra totalmente terminado, si bien su distribución interior no corresponde con los requerimientos del PPT: Cuanta con paredes enlucidas, a excepción de aseos, con revestimientos a base de alicatado cerámico. Cuenta con falso techo tipo oficinas y suelos de terrazo. Se encuentra con las siguientes instalaciones interiores: alumbrado, electricidad (con CGMP y 16 circuitos interiores), climatización mediante equipos split de pared y Split de techos de 4 vías, fontanería y saneamiento.

Las fachadas se encuentran terminadas y adecuadas a su uso.

Puntuación:

Flexibilidad del espacio: Espacio compartimentado por tabiquería interior, no diáfano, resultando por tanto muy poco flexible. Puntuación otorgada: 0 puntos.

Amplitud de luces (5.6 m, 3.2 m y 2.5 m) : 3 puntos.

Inversión a realizar: Para la adecuación del local a las condiciones exigidas en el PPT se estiman necesarias las siguientes actuaciones:

- Demoliciones: Demolición casi total de distribución interior, afectando a instalaciones. Desmontaje puntual de carpinterías de fachadas. Desmontaje de falso techo tipo oficina para adecuación de instalaciones. Demoliciones puntuales para adecuación de aseos y archivos.
- Albañilería: Ayudas a la ejecución de instalaciones. Eliminación si fuera viable del desnivel existente en interior del local. Redistribución interior para dotar de sendos aseos adaptados.
- Instalaciones: Adecuación parcial de la red de electricidad a las nuevas solicitaciones. Adecuación de la instalación de climatización si fuera posible y nueva red de ventilación. Dotación de sanitarios y adecuación de pequeñas redes de fontanería y saneamiento.
- Revestimientos: Ejecución de revestimientos de la nueva redistribución resultante (suelos, paredes y techos).
- Carpinterías: Dotación de carpinterías interiores y adecuación puntual de carpinterías exteriores.

Puntuación: El local se encuentra parcialmente adecuado en cuanto a fachadas, siendo necesaria una profunda actuación en su interior para adaptarla a los criterios del PPT. Cuenta con la totalidad de las instalaciones interiores. Comparativamente se estima que el local, habida cuenta de su estado actual, presenta una necesidad de inversión intermedia en relación a las otras dos propuestas: 3 puntos.

Puntuación total apartado 1: 6 puntos.

La **propuesta C** cuenta con planta n U, ofreciendo un total de tres fachadas al exterior. Superficie útil 160,65 m2. Se acompaña de proyecto con propuesta de adecuación del local a las necesidades del SAE. El local cuenta con dos crujías con luces de 5.30 metros en la zona diáfana y 3,90 en los laterales. Puntuación: 12 puntos. El local se encuentra en bruto, con sus fachadas ejecutadas parcialmente. No cuenta con acabados o instalaciones interiores.

Puntuación:

Flexibilidad del espacio: Espacio totalmente diáfano (local en bruto) en la actualidad. Puntuación otorgada 3 puntos.

Amplitud de luces (5.30 m y 3.90 m): 3 puntos.

Inversión a realizar: Para la adecuación del local a las condiciones exigidas en el PPT se estiman necesarias las siguientes actuaciones:

- Demoliciones: Demolición de cerramiento provisional de fachada delantera.

- Albañilería: Terminación de cerramiento de fachadas. Ayudas a la ejecución de instalaciones. Obras completas de redistribución interior.

- Instalaciones: Ejecución de la totalidad de instalaciones necesarias.

- Revestimientos: Ejecución de la totalidad de revestimientos de la nueva redistribución resultante (suelos, paredes y techos).

- Carpinterías: Dotación de carpinterías interiores y totalidad de carpinterías exteriores.

Puntuación: Comparativamente, este es el local donde resulta necesaria una mayor inversión de los tres: 0 puntos.

Puntuación apartado 1: 6 puntos.

Criterios de puntuación: Puntuación máxima de apartado 1: 12 puntos, desagregados en las siguientes puntuaciones:

Flexibilidad del espacio: Puntuación máxima 3 puntos. Se otorgan 3 puntos a aquellos locales diáfanos donde se aprecie la posibilidad de adecuar distintas distribuciones, atendiendo a las necesidades de cada momento. Aquellos locales no diáfanos obtendrán una calificación de 0 puntos.

Amplitud de luces: Puntuación máxima 3 puntos. Se otorgan 3 puntos a aquellos locales que cuentan con una amplitud de luces tal que permitan desarrollar una actividad en su interior. Se entiende que para tal fin es preciso contar con luces libres estructurales de al menos 2,5 metros. Aquellos locales que cuenten con luces inferiores a 2,5 metros verán mermada su puntuación en función de la superficie afectada por dicha disfuncionalidad. Ejemplos: Local 100% funcional en base a este criterio obtendrá 3 puntos. Local afectado en su totalidad por esta disfuncionalidad: 0 puntos. El resto se puntuará por interpolación lineal.

Menor inversión necesaria: 6 puntos. En base a la documentación aportada por las distintas propuestas y a la experiencia técnica de los miembros del comité evaluador, se otorgan las siguientes puntuaciones:

- *6 puntos a la propuesta donde sea necesaria una menor inversión para su uso como oficina de empleo.*
- *0 puntos a la propuesta donde se estime necesaria una mayor inversión para su uso como oficina de empleo.*
- *3 puntos a la propuesta intermedia.*

2.- Mayor iluminación natural: máximo 3,5 puntos.

La propuesta A cuenta con planta en forma de U, con dos tramos de fachada a la vía pública, cuenta con un total de 5 huecos a la única fachada hacia la vía pública, con orientación Sureste. De esos 5 huecos, uno es puerta de acceso y los cuatro restantes son ventanas.

En la propuesta presentada en plano con el nombre "Propuesta y Distribución como oficina de empleo", se propone modificación de los huecos, estableciendo dos puertas para accesos diferenciados al local, eliminando una ventana. Por ello se computan 3 ventanas:

V1: 1,80 x 2,42 m= 4,35 m2

V2: 2,0 x 2,42 m= 4,84 m2

V3: 2,0 x 2,42 m=4,84 m2

Total superficie iluminación natural: 14,03 m2. *Puntuación: 1,505 -> 1,51 puntos*.

La propuesta B cuenta con tres fachadas a vía pública: la plaza Gran Canarias, Calle San diego de Alcalá y Calle Canarias, con ventanas oscilantes.

Huecos hacia la plaza Gran Canarias:

Puerta Vidrio: 1 x 2,40 m = 2.40 m2

Ventana fija: 1,15 x 2,10 m= 2,41 m2

Ventana oscilante 1: 2 x 1,40 x 0,55 m= 1,54 m2.

Huecos a Calle Alcalá:

Ventana oscilante 2: 2,51 x 0,55 m= 1,38 m2

Ventana oscilante 3: 2,35 x 0,55 m= 1,29 m2

Ventana oscilante 4: 4,45 x 0,55 m= 2,44 m2

Ventana oscilante 5: 3,35 x 0,55 m= 1,84 m2

Ventana oscilante 6: 3,3 x 0,55 m= 1,81 m2

Huecos a Calle Canarias:

Ventana oscilante 7: 2,0 x 0,55 m= 1,1 m2

Total superficie iluminación natural: 16,21 m2. *Puntuación: 1,739 -> 1,74 puntos*.

La Propuesta C presenta en su proyecto ventanas en sus tres fachadas, computándose las siguientes superficies:

Huecos a C/ San José Obrero:

5.1x2.9 m= 14.79 m2

2.9 x 0.6m= 1.74m2

Huecos a fachada lateral (pasarela):

5.3 x 0.6= 3.18 m2

2.8 x 0.6= 1.68 m2

2.3 x 1.05=2.41 m2

Fachada lateral a patio de vecinos:

4.35 x 0.6=2.61 m2

2 uds x 5.17 x 0.6= 6.20 m2

Total superficie iluminación proyecto: 32.61 m2 . *Puntuación: 3,5 puntos*.

Criterio de puntuación: 3,5 puntos a la mayor superficie de iluminación, extrapolando linealmente el resto.

3.- Mayor ventilación natural: máximo 3,5 puntos.

Propuesta A: Ninguna de las 3 ventanas resultantes son practicables en la actualidad, al no constatarse su sustitución en la documentación presentada. No existe ventilación cruzada, al contar con fachada a una única vía pública. Por tanto la ventilación natural se produciría únicamente por las dos puertas de acceso. Puntuación: Ventilación cruzada: 0 puntos. Superficie de ventilación: 0 m2= 0 puntos. Puntuación apartado 3: 0 puntos.

Propuesta B: De las ventanas existentes, la práctica totalidad son oscilantes, lo que facilitaría la ventilación natural. Cuenta con un total de 11,40 m2 de superficie de ventilación, ya que al ser oscilantes pueden abrirse en su totalidad. Cuenta con posibilidad de ventilación cruzada, al contar con tres fachadas a la vía pública con ventanas. Puntuación: Ventilación cruzada 1 punto. Superficie de ventilación: 2,5 puntos. Puntuación total apartado 3: 3,5 puntos

La Propuesta C presenta en su proyecto ventanas en sus tres fachadas, computándose las siguientes superficies de ventanas practicables oscilantes:

Huecos a C/ San José Obrero:

0.8 x 0.6m= 0.48m2

Huecos a fachada lateral (pasarela):

3 x 0.8 x 0.6= 1.44 m2

Fachada lateral a patio de vecinos:

5 x 0.8 x 0.6=2.4 m2

Total superficie ventilación proyecto: 4.32 m2 . Puntuación: Ventilación cruzada: 1 punto. Superficie de ventilación: 0,94 puntos. Puntuación total apartado 3: 1,94 puntos

Criterio de puntuación: 1 punto por ventilación cruzada según la existencia o no de varias fachadas exteriores con huecos. 2,5 puntos a la mayor superficie de ventilación, extrapolando linealmente el resto. Se excluyen del cómputo de la superficie de ventilación las puertas de acceso

4.- Proximidad del inmueble objeto de arrendamiento a la zona preferente de ubicación descrita en el anexo I del presente Pliego y mayor idoneidad de su localización: máximo 3 puntos.

Propuesta A: Se ubica dentro de la zona preferente, muy cerca de la zona conocida como "El Punto". Puntuación: 3 puntos.

Propuesta B: Se localiza entre la Bodega y la Ronda Norte, encontrándose en la zona prioritaria. Puntuación: 3 puntos.

Propuesta C: Se localiza entre la Bodega y la Ronda Norte, encontrándose en la zona prioritaria. Puntuación: 3 puntos.

Criterio de puntuación: 3 puntos dentro de la zona preferente. 0 puntos resto.

5.- Mayor número de instalaciones industriales ya legalizadas que se adapten a las necesidades de la futura oficina de empleo (eléctricas, fontanería, térmicas, contra incendios, etc.) así como la instalación de voz/datos: máximo 3 puntos.

Dada la complejidad del tema a puntuar, se recomienda revisar previamente las Aclaraciones al criterio de puntuación, recogido al final del presente apartado.

Propuesta A: Se adjuntan facturas acreditativas del pago de suministro de electricidad y de abastecimiento de agua. Cabe inferir que cuenta con esos dos servicios legalizados.

Puntuación: 2 instalaciones legalizadas. 3 puntos.

Propuesta B: Se adjunta la siguiente documentación relativa a las instalaciones del local:

- Contrato de instalación de alarma anti intrusión, (no es una instalación industrial legalizada).
- Contrato de mantenimiento de los medios de protección activa de la instalación Contra Incendios, consistente en 3 extintores (no actualizado, fecha

Abril de 2009). No podemos considerar esta documentación como justificación de una instalación adaptada a las futuras necesidades de la oficina de empleo (ver aclaraciones al criterio de puntuación). Además, se encuentra caducada su vigencia de revisión (1 año).

- Contrato suministro eléctrico de fecha Noviembre de 2006, contrato suministro eléctrico de fecha Diciembre de 2016, y alta en Industria instalación eléctrica fecha Octubre 2001. Se considera acreditada por la presentación del contrato de fecha 2016.
- Proyecto de adecuación de local para academia de enseñanza de fecha Julio de 2001. En él se recogen las instalaciones de fontanería y electricidad. Nota: Si bien la documentación aportada acredita que las instalaciones existentes se adaptan a la normativa vigente, y es una documentación necesaria, no es suficiente para acreditar que las instalaciones se encuentran legalizadas.
- Certificado técnico para cambio de titularidad para academia de enseñanza, de fecha Abril de 2017. En él se recoge la existencia de instalaciones de fontanería, saneamiento, ventilación de aseos, alumbrado de servicio (estaría incluido dentro de la instalación eléctrica) y de emergencias (se incluiría dentro de la instalación contra incendios). Nota: Si bien la documentación aportada acredita que las instalaciones existentes se adaptan a la normativa vigente, y es una documentación necesaria, no es suficiente para acreditar que las instalaciones se encuentran legalizadas.

Además, en visita se constata la existencia de splits de climatización en falso techo de la totalidad de aulas y despachos, si bien no se aporta documentación de su legalización.

Por tanto entendemos que las instalaciones industriales legalizadas que se adaptan a las necesidades de la futura oficina son:

- Instalación eléctrica, por acreditar documentalmente contrato de suministro del año 2016.

Para el resto de instalaciones presentadas no se considera acreditada su legalización por carecer de documentación de puesta en funcionamiento o acreditación de suministro posterior al año de implantación de la normativa específica en vigor.

Puntuación: Una instalación legalizada. 1,5 puntos.

Propuesta C: En el proyecto se contemplan las siguientes instalaciones:

Electricidad
Fontaneria
Térmicas (climatización)
Contra incendios
Voz/datos

Adicionalmente, en el proyecto se indica que se realizará proyecto específico de electricidad de BT, climatización y contra incendios por ingeniero industrial. A dia de hoy no cuenta con ninguna instalación industrial legalizadas, existiendo el compromiso de tener todas las necesarias (6 instalaciones).

Puntuación: 0 instalaciones ya legalizadas. 0 puntos.

Criterio de puntuación: 3 puntos a la mayor dotación de instalaciones industriales ya legalizadas. Puntuación del resto por interpolación lineal.

Aclaraciones al criterio de puntuación:

a) Se entiende por *instalaciones industriales* –aplicables a nuestro caso- las siguientes:
- Instalación térmica (climatización y/o agua caliente).
- Instalación de protección contra incendios.
- Instalación eléctrica de baja tensión.
- Instalación de fontanería (abastecimiento y saneamiento).

Todas ellas –a excepción de fontanería- han de contar con registro previo en el órgano competente (Consejería de Hacienda, Industria y Energía de la Junta de Andalucía), (*conocida coloquialmente como Alta en Industria)* para poder considerarse legalizadas.

b) Es preciso notar que esta documentación (alta en industria) es necesaria para poder dar de alta el suministro en la correspondiente empresa suministradora. En el caso de fontanería se exige una memoria técnica (coloquialmente boletín) firmado por instalador autorizado

c) Es preciso aclarar además que estas instalaciones se rigen por la siguiente normativa específica (se especifica año de implantación de la norma, de manera que las instalaciones acreditadas con anterioridad a esa fecha no se consideran legalizadas):
- Instalaciones térmicas (climatización y agua caliente): RITE (2007).
- Instalaciones de protección contra incendios: CTE-SI (2006).
- Instalaciones eléctricas de baja tensión: REBT (2002)
- Instalación de fontanería (abastecimiento y saneamiento): DB-HS (2006).

d) En todos los casos, para su puesta en servicio se considera necesario la documentación técnica (proyecto o memoria firmada por técnico competente o técnico instalador) y la acreditación de notificación al órgano administrativo competente.

e) Por último, en relación a la instalación de protección contra incendios, dada su complejidad, se estima que es necesaria la redacción de proyecto específico para el uso pormenorizado donde se evalúe la distribución resultante, el uso pormenorizado, la ocupación estimada, los medios de evacuación necesarios, medidas de protección pasiva y medios de protección activas, todos ellos específicos para el nuevo uso que se pretende dar (oficina de empleo). Por ello, entendemos que no pueden considerarse ninguna instalación de protección contra incendios preexistente como adaptada al nuevo uso propuesto.

f) Por todo ello, a efectos de puntuación, se considerarán legalizadas:

1) Aquellas instalaciones donde quede acreditada documentalmente su puesta en funcionamiento ante el órgano competente.

2) Dado que, como paso previo al alta de un suministro, la empresa suministradora exige la documentación acreditativa de la puesta en funcionamiento, se contabilizan aquellas instalaciones que acrediten -mediante contrato o factura acreditativa del pago- la existencia de contrato de suministro con fecha posterior al año de implantación de la normativa vigente.

6.- Mayor aprovechamiento de los acabados del inmueble para el uso previsto (solería, falso techo, pintura, etc…): máximo 3 puntos.

Propuesta A: En visita se encuentra ejecutado falso techo desmontable tipo oficina, solería tipo gres y pintura en paredes, si bien se aprecian elementos que será preciso desmontar como espejo y renovar pinturas de paramentos verticales. Se estima que pueden reaprovecharse un 90% de suelos y techos, así como un 60% de paredes. Puntuación: 3 puntos.

Propuesta B: El local se encuentra totalmente acabado en cuanto a revestimientos, pero no se adapta a los requerimientos del pliego (local diáfano con dos aseos accesibles). Se estima que pueden reaprovecharse un 60% de suelos y techos (necesidad de eliminar desnivel de suelo) y un 25 % de paredes. Puntuación: 2 punto.

Propuesta C: El local se encuentra en bruto en la actualidad, señalándose en el proyecto que se entregará totalmente adecuado en cuanto a revestimientos. A dia de hoy cuenta con un 0 % aprovechable. Puntuación: 0 puntos.

Criterio de puntuación: 3 puntos a la mayor superficie de acabados aprovechables. 2 puntos a la propuesta intermedia y 0 puntos a la que cuente con menor superficie de revestimientos aprovechables.

7.- Mayor accesibilidad por transporte público al inmueble objeto de arrendamiento: máximo 2 puntos.

Propuesta "A": El local se encuentra en las inmediaciones de la parada conocida como "El Punto", por donde pasan las dos líneas urbanas existentes en el municipio en el periodo de invierno. Distancia aproximada entre parada y local –medida sobre viario, con cruces por paso de peatones-: 219 metros. Distancia a estación de autobuses: 533 metros en línea recta. Puntuación: 2 puntos.

Propuesta B: Ubicada muy cerca de la parada situada en la Casa Cuartel de la Guardia Civil, por donde pasan las dos líneas urbanas existentes en el municipio en periodo de invierno, a una distancia aproximada de 150 m. Distancia a estación de autobuses: 253 metros en línea recta. Puntuación : 2 puntos.

Propuesta C: Ubicada muy cerca de la parada situada en la Casa Cuartel de la Guardia Civil, por donde pasan las dos líneas urbanas existentes en el municipio en periodo de invierno, a una distancia aproximada de 162 m. Distancia a estación de autobuses:218 metros en línea recta. Puntuación: 2 puntos.

Criterio de puntuación: 2 puntos si se sitúa a menos de 300 metros de parada de autobús. 1 punto si se sitúa a menos de 500 metros de parada de autobús.

5.- TABLA RESUMEN DE PUNTUACIONES OBTENIDAS

A continuación se adjunta tabla resumen con las puntuaciones obtenidas por los tres licitadores.

	PROPUESTA "A" C/LA LINEA	**PROPUESTA "B" PLAZA CANARIAS**	**PROPUESTA "C" C/SAN JOSE OBRERO**
CRITERIO 1 FLEXIBILIDAD ESPACIOS MENOR INVERSIÓN NECESARIA PUNTUACIÓN MÁXIMA 12 PUNTOS	3+3+6= 12	0+3+3 =6	3+3+0 = 6
CRITERIO 2 ILUMINACIÓN NATURAL PUNTUACIÓN MÁXIMA 3,5 PUNTOS	1,51	1,74	3,5
CRITERIO 3 VENTILACIÓN NATURAL PUNTUACIÓN MÁXIMA 3,5 PUNTOS	0	3,5	1,94
CRITERIO 4 PROXIMIDAD A ZONA PREFERENTE PUNTUACIÓN MÁXIMA 3 PUNTOS	3	3	3
CRITERIO 5 INSTALACIONES LEGALIZADAS ADAPTADAS A LAS NECESIDADES PUNTUACIÓN MÁXIMA 3 PUNTOS	3	1,5	0
CRITERIO 6 ACABADOS ADAPTADOS A LAS NECESIDADES PUNTUACIÓN MÁXIMA 3 PUNTOS	3	2	0
CRITERIO 7 ACCESIBILIDAD TRANSPORTE PUBLICO PUNTUACIÓN MÁXIMA 2 PUNTOS	2	2	2
TOTAL PUNTUACIÓN	**24,51**	**19,74**	**16,44**

6.- CONCLUSIÓN

A la vista de la documentación presentada, y con los datos recabados en las visitas efectuadas a los locales el pasado día 20 de Febrero de 2020, las puntuaciones obtenidas por las ofertas presentadas son las siguientes:

- Propuesta A: C/ La Linea de la Concepción. 24,51 puntos.
- Propuesta B: Plaza Gran Canaria. 19,74 puntos.
- Propuesta C: C/ San José Obrero. 16,44 puntos.

7.- OBSERVACIONES GLOBALES

La realidad apreciada es que la propuesta A cuenta con un local parcialmente adaptado y con una propuesta y compromiso de adecuación muy poco detallado, limitándose a un plano de distribución de estado reformado.

La propuesta B tiene un local totalmente acabado pero afectado por disfuncionalidad por existencia de desnivel interior y una compartimentación interior que no se adapta a los requerimientos del pliego (no se trata de un local diáfano); además no aporta ni compromiso escrito ni proyecto de adaptación del local a las condiciones del PPT.

La propuesta C cuenta con un local en bruto, acompañado de un compromiso expreso por escrito y proyecto completo de adecuación. De las 3 propuestas es la única que presenta un compromiso concreto de adecuación de instalaciones, carpinterías y revestimientos a las necesidades del PPT.

Y para que conste en el expediente de referencia, se rubrica el presente informe a día 23 de Julio de 2020,

Directora del Area Territorial de Empleo Comarca de la Janda,

Firmado por GARCIA ORTEGA REGINA - 52924356E el dï¿½a 23/07/2020 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Doña Regina García Ortega.

Director de la Oficina de Empleo de Conil

Firmado por RODRIGUEZ MORENO JUAN ANTONIO - 31224770Q el dï¿½a 23/07/2020 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

D. Juan Antonio Rodríguez Moreno.

El arquitecto,

GOMEZ MORA ANTONIO - 44038594B

Firmado digitalmente por GOMEZ MORA ANTONIO - 44038594B
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-44038594B, givenName=ANTONIO, sn=GOMEZ MORA, cn=GOMEZ MORA ANTONIO - 44038594B

D. Antonio Gómez Mora