





naves:

- Nave 1: El aparcamiento diurno y nocturno de vehículos y maquinarias municipales, el almacenamiento de material para uso del Área de Vía Pública y Servicios Generales del Ayuntamiento de Griñón, así como la implantación, en su caso, del depósito municipal de vehículos.
- Nave 2: El estacionamiento de las carrozas que se utilizan para la cabalgata la noche de Reyes.

El objeto del contrato se divide en los siguientes lotes:

- LOTE 1:

Alquiler de nave para aparcamiento diurno y nocturno de vehículos y maquinarias municipales, el almacenamiento de material para uso del Área de Vía Pública y Servicios Generales del Ayuntamiento de Griñón, así como la ubicación del depósito municipal de vehículos.

- LOTE 2:

Alquiler de nave para estacionamiento de las carrozas que se utilizan para la cabalgata la noche de Reyes.

Que en sesión celebrada el 30 de julio de 2024, la Mesa de Contratación del Ayuntamiento de Griñón solicita que se emita valoración de los criterios cuya ponderación depende de un juicio de valor de las proposiciones técnicas incluida en la oferta presentada que se adjunta, en referencia al "Contrato de arrendamiento de dos naves para aparcamiento de vehículos, maquinaria municipal, depósito de materiales del servicio de obras y estacionamiento de carrozas de reyes" por procedimiento abierto, varios criterios de adjudicación y tramitación ordinaria".

Que en la Cláusula 13 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) que han de regir el contrato administrativo de servicios anteriormente indicado, refiere, respecto de los criterios de adjudicación:

### **Cláusula 13. Criterios de adjudicación.**

Si el oferente no presenta la documentación que permita valorar o ponderar alguno o algunos de los criterios de adjudicación, o aquella es claramente insuficiente, no se atribuirá al licitador puntuación al calificar dicho criterio, siempre que la falta de presentación de la documentación requerida o la insuficiencia de la documentación presentada no pudieren ser consideradas como incumplimiento del pliego de prescripciones técnicas, pues en ese caso habría de excluirse al licitador.

La mayor puntuación de cada uno de los criterios de valoración se asignará a la propuesta más favorable para la Administración, sin que aquella deba alcanzar necesariamente la máxima prevista para casos de puntuación variable.

La adjudicación del contrato recaerá en el licitador que haga la oferta, globalmente considerada, más favorable para la Administración y, en consecuencia, obtenga la mayor puntuación global de las proposiciones admitidas a licitación.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa se atenderá a los siguientes criterios de adjudicación.

Y, en concreto, para los criterios cuya ponderación dependa de un juicio de valor, establece la siguiente puntuación:





**CRITERIOS SOMETIDOS A JUICIO DE VALOR (Hasta 20 puntos): Las empresas deberán presentar toda la documentación relativa a:**

- Localización de la nave: 10 puntos
- Características, forma y acceso a parcela y nave: 5 puntos
- Características, estado y cumplimiento normativo de las instalaciones (baños, oficinas, vestuarios, etc): 5 puntos.

Para la evaluación de criterios mediante juicio de valor, se podrá requerir visita de inspección a las instalaciones que se proponen por el licitador.

Que dicho expediente cuenta con pliego de prescripciones técnicas que rige la licitación, de fecha 07.06.2024. En dicho documento, se indica lo siguiente:

### **3.- REQUERIMIENTOS TECNICOS DE LAS NAVES**

La nave (y la parcela donde se asienta) deberá disponer de los siguientes requerimientos técnicos:

#### **COMUN A AMBOS LOTES**

- La parcela debe estar ubicada en el término municipal de Griñón.
- La parcela debe estar clasificada como suelo Urbano por las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento municipal (NNSS) o tener la condición de solar como consecuencia de la finalización de desarrollo urbanístico en el que se encuentre incluida.
- La parcela debe estar calificada con el grado de ordenanza clave 5 Industria por las NNSS.
- La parcela o sus construcciones no deben estar en situación o estar declaradas (o tener expediente incoado al efecto) como "fuera de ordenación".
- Todas las construcciones e instalaciones existentes en la parcela deben contar con autorización municipal.
- La parcela contará con cerramiento perimetral.
- Deberá disponer de vestuarios y aseos (ambos sexos), y almacenes y oficinas, o espacios para poder albergarlos.
- Los accesos e instalaciones a la nave deben estar adaptados a Personas de Movilidad Reducida.
- La parcela deberá contar con espacio para el cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento mínimas establecidas en la normativa municipal.
- Deberá disponer de contrato para el suministro de agua y energía eléctrica, y contar con acometida a la red de saneamiento.





- La parcela deberá contar con acceso desde la vía pública mediante puerta corredera de 3 metros de anchura mínima.
- La nave deberá contar al menos con una puerta de acceso de dimensiones mínimas 3.50 x 5.0 m.
- Deberá disponer de boletín de instalación eléctrica reciente (máximo 1 año).
- La nave deberá cumplir lo especificado en el Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios, el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.
- La zona a ocupar por el Ayuntamiento deberá estar libre de servidumbres, inquilinos y ocupantes.
- Estar al corriente del pago en toda clase de tributos y servicios.
- El local deberá encontrarse en buenas condiciones de habitabilidad y reunir todos los servicios necesarios que permitan su utilización inmediata por este Excmo. Ayuntamiento a la fecha de la firma del contrato.

#### **ESPECIFICO PARA EL LOTE 1**

- Deberá disponer de una superficie mínima de patio de parcela (excluidos acceso y zona exclusiva de retranqueo perimetral) de 1.250 m<sup>2</sup>.
- Deberá disponer de una superficie mínima de nave de 500 m<sup>2</sup> (excluidos porches, vestuarios, aseos, almacenes y oficinas, etc).

#### **ESPECIFICO PARA EL LOTE 2**

- Deberá disponer de una superficie mínima de nave de 500 m<sup>2</sup> (excluidos porches, vestuarios, aseos, almacenes y oficinas, etc).

Si bien los requerimientos anteriores se consideran como mínimos, y dada la posible dificultad de disponer de inmuebles que cumplan todos ellos, pueden no ser excluidas aquellas ofertas que no cumplan todos los requisitos de habitabilidad y adaptación a la normativa de aplicación, siempre y cuando la nave y parcela se adapte a las necesidades previstas, pudiéndose valorar las actuaciones que se deban ejecutar para el cumplimiento de la Accesibilidad, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Condiciones de seguridad y salud en los lugares de trabajo, Seguridad contra incendios, (bienes, extintores, salidas de emergencia, recorridos de evacuación...) etc.





#### **14.- DOCUMENTACION A PRESENTAR DEL INMUEBLE POR EL LICITADOR**

El licitador deberá presentar la siguiente documentación:

- Acreditar la propiedad del inmueble
- Ultimo recibo de IBI del inmueble.
- Referir la superficie útil y construida del inmueble, así como del patio libre de parcela.
- Copia de la Licencia de construcción de la nave y edificaciones auxiliares, en su caso.
- Planos actualizados de plantas de la nave, de alzados y secciones, y de emplazamiento dentro de la parcela (Escala 1:100 / 1:50).
- Contratos de suministros de servicios de que disponga (o facturas recientes).
- Descripción de la nave, incluyendo relación de dependencias e instalaciones con que cuenta, y cuantos otros aspectos que considere oportuno.

Que consta en el expediente la siguiente documentación de la única empresa licitadora, que lo hace a ambos lotes:

- Oferta: REVESTIMIENTOS JAEN

Documentos denominados "Agua 22-3-24 (2), Escritura de Compra terreno; Licencia, Construcción Nave, Licencia Primera Ocupacion, Luz 18-6-24, Pago Fraccionado IBI, Plano Alzados Principal y Posterior, Plano Alzado Lateral Izquierdo, Plano Secciones, Plano Ubicación".

Una vez revisada la documentación aportada por el licitador, se observa, principalmente, que:

#### **OFERTA: REVESTIMIENTOS JAEN**

- Aporta los siguientes documentos:
  - o Resumen de factura del agua correspondiente al periodo 24.01.2024 - 21.03.2024
  - o Resumen de factura de electricidad correspondiente al periodo 14.05.2024 - 13.06.2024
  - o Justificante de abono IBI de fecha 20.10.2023
  - o Escrituras de compra venta de terreno de la parcela sita en Av. Humanes, 141.
  - o Licencias de construcción, apertura y primera ocupación de la nave industrial.
  - o Planos de ubicación, secciones y alzados de la nave.

Una vez analizada la documentación presentada de la oferta se observa que:

- Licitó a ambos lotes en una única nave, que el artículo 2 del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT) permite si se cumplen las condiciones establecidas en cada uno de los lotes.
- Presenta documentación gráfica en la que, si bien no se indica de forma expresa su superficie, accesos o cumplimiento normativo de las instalaciones, se comprueba que la nave y patios de parcela cumplen con la superficie mínima exigible, pudiendo albergar vestuarios, aseos, almacenes y oficinas, así como plazas aparcamiento exigibles por la normativa municipal.
- Se entiende que el Ayuntamiento puede optar por abonar mensualmente al adjudicatario los consumos que realice de suministro de agua y energía eléctrica, tal y como vienen definidos en la cláusula 10 del PPT.

Una vez analizada la documentación presentada por la empresa licitadora se valora según los conceptos definidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, con la siguiente puntuación:





EXpte: 22.1190 VALORACION MEMORIAS DESCRIPTIVAS Y TECNICAS PARA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE DOS NAVES PARA APARCAMIENTO DE VEHICULOS, MAQUINARIA MUNICIPAL, DEPOSITOS DE MATERIALES DE SERVICIOS DE OBRAS Y ESTACIONAMIENTO DE CARROZAS DE REYES.	
CONCEPTO	PUNTUACION
Localización	10,00
Características, forma y acceso a parcela y nave-	2,50
Características, estado y cumplimiento normativo de las instalaciones (baños, oficinas, vestuario, etc)	0,00
<b>TOTAL PUNTUACION</b>	<b>12,50</b>

Asimismo, se estima que debe redactarse y aprobarse un proyecto de actividad para comprobación de la veracidad de lo presentado y, una vez puesto a disposición la nave, según se establece en apartado 13 del PPT el Ayuntamiento pueda realizar las obras que considere necesario para la adaptación a normativa o propias de la actividad a implantar, previa audiencia al titular.”

#### APERTURA SOBRE/ARCHIVO ELECTRONICO “C”

Una vez dado cuenta del informe técnico anterior, se procede, en acto público, a la apertura del sobre C, el cual contiene la oferta económica, con el siguiente resultado:

Representantes de la empresa: Ninguno

Licitador	CIF/OTROS	Oferta económica
REVESTIMIENTOS JAEN, SL	B28990570	LOTE Nº1 Oferta económica: 1.449,00€ + 21% IVA  LOTE Nº2 Oferta económica: 1.449,00€ + 21% IVA

#### ESTUDIO OFERTAS DESPROPORCIONADAS O ANORMALES

Conforme a la cláusula 17ª del pliego de cláusulas administrativas particulares “(...) Cuando en aplicación de los parámetros establecidos en los criterios de valoración de las ofertas, alguna de ellas esté incurso en presunción de anomalía, se concederá a los licitadores afectados un plazo de cinco días hábiles para que puedan presentar una justificación adecuada de las circunstancias que les permiten ejecutar dicha oferta en esas condiciones, con los criterios que se señalan al respecto en el artículo 149.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al

Ayuntamiento de Griñón

Plza. Mayor, 1, Griñón. 28971 (Madrid). Tfno. 91 814 00 14. Fax: 91 814 92 51





ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

El carácter anormal de las ofertas se apreciará en función de los siguientes parámetros:

CRITERIO	PARÁMETRO
Oferta económica: renta	En cuanto a las ofertas desproporcionadas, se estará a lo dispuesto en el art. 149 de la Ley 9/2017 y 85 del RGLCAP.
Resto de criterios	No se considerarán parámetros de desproporcionalidad en el resto de criterios.

Recibidas las justificaciones, la Mesa podrá solicitar asistencia técnica, generalmente al funcionario que haya realizado el pliego de prescripciones técnicas, el proyecto o el estudio económico del contrato, o a todos en conjunto, que analice detalladamente las motivaciones que haya argumentado el licitador para poder mantener su oferta.

En todo caso, se rechazarán las ofertas si se comprueba que son anormalmente bajas porque vulneran la normativa sobre subcontratación o no cumplen las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral, nacional o internacional, incluyendo el incumplimiento de los convenios colectivos sectoriales vigentes.

A la vista de las justificaciones de los contratistas cuya oferta haya sido clasificada como desproporcionada, la Mesa de Contratación, propondrá al órgano de contratación motivadamente la admisión de la oferta o su exclusión."

Se procede, por tanto, a su estudio, con el siguiente resultado:

LOTE Nº1:

ESTUDIO OFERTA ECONÓMICA

#### PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

2092,95

#### AÑADIR OFERTAS

REVESTIMIENTOS JAEN ✎



1449

REVESTIMIENTOS JAEN ha presentado oferta anormalmente baja conforme a los parámetros del artículo 85 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas

Parámetro de anomalía: 1.674,35 €

Calcular

LOTE Nº2:

ESTUDIO OFERTA ECONÓMICA

Ayuntamiento de Griñón

Plza. Mayor, 1, Griñón. 28971 (Madrid). Tfno. 91 814 00 14. Fax: 91 814 92 51





### PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

1500

### AÑADIR OFERTAS

REVESTIMIENTOS JAEN ✎  
1449

REVESTIMIENTOS JAEN no ha presentado oferta anormalmente baja conforme a los parámetros del artículo 85 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas

Parámetro de anomalía: 1.199,99 €

Calcular

**CONCLUSIÓN:** La oferta presentada por la empresa REVESTIMIENTOS JAEN, SL presenta valores anormales o desproporcionados para el lote nº1, debiendo justificar dicha oferta en el plazo estipulado para ello.

Por todo lo anteriormente expuesto, la Mesa de Contratación Permanente acuerda por unanimidad:

**PRIMERO.-** Tomar en razón el informe nº 2024-0106 de fecha 6 de agosto de 2024 suscrito por el Arquitecto Técnico Municipal relativo a la valoración de los criterios sometidos a juicio de valor con el siguiente resultado:

EXPT: 22.1190 VALORACION MEMORIAS DESCRIPTIVAS Y TECNICAS PARA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE DOS NAVES PARA APARCAMIENTO DE VEHICULOS, MAQUINARIA MUNICIPAL, DEPOSITOS DE MATERIALES DE SERVICIOS DE OBRAS Y ESTACIONAMIENTO DE CARROZAS DE REYES.	
CONCEPTO	PUNTUACION
Localización	10,00
Características, forma y acceso a parcela y nave-	2,50
Características, estado y cumplimiento normativo de las instalaciones (baños, oficinas, vestuario, etc)	0,00
<b>TOTAL PUNTUACION</b>	<b>12,50</b>

**SEGUNDO.-** Requerir a la empresa REVESTIMIENTOS JAÉN, SL para que en un plazo de 5 días hábiles desde el envío de la comunicación a través de la Plataforma de Contratación del Estado, presente una justificación adecuada a las circunstancias que le permita ejecutar dicha oferta con las condiciones detalladas en el Anexo VI (concretamente el precio de la renta mensual del lote nº1), conforme al artículo 149.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al





ordenamiento jurídico español las directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Dicha justificación se deberá aportar a través de la Plataforma de Contratación del Estado en el sobre habilitado a tal efecto.

**TERCERO.-** Requerir a D. Luis Martínez Martín, Arquitecto Técnico del Ayuntamiento de Griñón, y dado el desconocimiento de los integrantes de la Mesa de Contratación Permanente, para que, una vez entregada la documentación detalladas en el punto anterior, emita el informe relativo a dicha justificación para dar cuenta en la siguiente Mesa de Contratación (pudiendo variar según necesidades).

**CUARTO.-** La Mesa de Contratación acuerda publicar el presente Acta en la Plataforma de Contratación del Estado, así como en el Portal de Transparencia y de Contratación del Ayuntamiento de Griñón para conocimiento y efectos oportunos a fin de garantizar la transparencia en el procedimiento de contratación y facilitar el ejercicio del derecho establecido en el artículo 81 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y en el artículo 63 de la Ley de Contratos del Sector Público 9/2017, de 8 de noviembre.

La Presidencia da por terminada la reunión a las 17:10 horas.

Y para que quede constancia de lo tratado, yo el Secretario de la Mesa, redacto Acta que someto a la firma de la Presidencia; doy fe, en Griñón, a fecha al margen.

El Secretario de la Mesa,  
D. Juan M. Pegalajar Armenteros

VºBº, La Presidenta de la Mesa,  
Dª Victoria Eugenia Olivares Ruiz

#### **DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

