

**ACTA DE LA MESA DE CONTRATACIÓN.
SESIÓN A2024/0044833- 3**

OBJETO: REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, PROYECTOS DE INSTALACIONES Y ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD, PARA LAS OBRAS DE REMODELACIÓN DE LA RESIDENCIA DE MENORES “FUENTE CLARA” EN ÁVILA. PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA – FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA – NEXT GENERATION EU.

PROCEDIMIENTO: ABIERTO CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN. (art.156, 157, 158 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público).

En la Gerencia de Servicios Sociales, Valladolid, siendo las 9:30 del día 31 de Julio de 2024, se constituye electrónicamente, a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público, la mesa de contratación integrada por los siguientes miembros:

Asistentes:

PRESIDENTA

Dña. Francisca Sánchez Cuesta, Jefa de Servicio de Contratación.

SECRETARIA

Dña. Mercedes Carabias Mallón, Técnico del Servicio de Contratación.

VOCALES

- Dña. Natalia de la Horra Vergara, Letrada-Jefe.
- Dña. Dña. Sara Veganzones García, Técnico Superior de la Intervención Delegada (De acuerdo con lo dispuesto en el escrito del Interventor General de 7 de septiembre de 2022, sobre el régimen de suplencias en la Intervención Delegada de la Consejería de Familia e Igualdad de Oportunidades y en el Organismo Autónomo Gerencia de Servicios Sociales).
- Dña. Adela Bernabe Ruano, Técnico del Servicio de Infraestructura y Patrimonio.

Orden del Día:

- 1.- Valoración de los criterios de adjudicación basados en un juicio de valor.**
- 2.- Apertura sobre Nº 3 “Proposición económica y documentación técnica relativa a los criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas.”**
- 3 - Valoración criterios evaluables automáticamente y propuesta de adjudicación**
- 4- Aprobación del acta correspondiente a esta sesión.**

1- Valoración de los criterios de adjudicación basados en un juicio de valor.

Tras la constitución de la mesa de contratación, integrada por los miembros que anteriormente se señalan, se somete para su consideración, el informe técnico elaborado por el Servicio de Infraestructuras y Patrimonio, sobre la valoración y ponderación de las ofertas en función de los criterios basados en un juicio de valor que rigen en la adjudicación de este contrato, y estando todos sus miembros de acuerdo con su contenido, se acepta en todos sus términos.

A continuación, se relaciona la puntuación obtenida por las empresas licitadoras, de acuerdo con el informe técnico de referencia

LICITADORES	1er criterio.- Hasta 5 puntos	2º criterio.- Hasta 5 puntos	3er criterio.- Hasta 5 puntos	4º criterio.- Hasta 5 puntos	5º criterio.- Hasta 5 puntos	6º criterio.- Hasta 5 puntos	7ºcriterio .- Hasta 5 puntos.	8º criterio.- Hasta 5 puntos	9º criterio.- Hasta 5 puntos	TOTAL
ARGENIA. INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.L	2	1	2	4	3	5	1	4	4	26
ESTUDIO TERCEÑO, SLPU	4	5	4	5	5	4	5	5	5	42
UTE OMS-RPV (Ricardo Pariente - Oscar Sánchez).	0	0	1	1	1	1	2	0	4	10

Dicho informe técnico se adjunta como Anexo I a esta acta y se publica en el tablón del licitador, a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público,

2.- Apertura Sobre Nº 3 “Proposición económica y documentación técnica relativa a los criterios de adjudicación valorables de forma automática.”

Seguidamente se procede al descifrado y apertura del sobre Nº 3 “Proposición económica y documentación técnica relativa a los criterios de adjudicación valorables de forma automática”, con el siguiente resultado:

LICITADORES	Proposición económica Oferta sin IVA	Experiencia de los miembros del equipo*	Mejora relativa a la documentación
ARGENIA. INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.L	78.412,62 €	Aporta certificados	Sí
ESTUDIO TERCEÑO, SLPU	65.000,00 €	Aporta certificados	Sí
UTE OMS-RPV (Ricardo Pariente - Oscar Sánchez).	66.680,00 €	Aporta certificados	Sí

*Se relaciona en el criterio de experiencia, la aportación de los certificados correspondientes, supeditado a su posterior comprobación.

Del resultado de la apertura del sobre Nº 3 se genera un informe como actuación automatizada, de acuerdo con lo establecido en la cláusula 16 del PCAP, que se publica en el tablón del licitador a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público.

A continuación, la mesa procede a analizar los importes de las proposiciones económicas de las empresas licitadoras para detectar si están incursas en presunción de oferta anormal o desproporcionada, de acuerdo con los parámetros establecidos en la cláusula 12.B) del PCAP. Del resultado se desprende que ninguna está incursa en la citada presunción (Anexo II).

Seguidamente se comprueba la documentación aportada por los licitadores para acreditar la experiencia de los miembros del equipo establecida como criterio de adjudicación en la cláusula 12.B.1 del PCAP, de acuerdo con los requisitos exigidos en la misma para ser susceptible de valoración.

Una vez analizada la documentación presentada, la vocal representante del Servicio de Infraestructuras y Patrimonio, pone de manifiesto lo siguiente:

ARGENIA INGENIERIA Y ARQUITECTURA SL

- Presenta un certificado de redacción de PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA HOTEL 3 ESTRELLAS, CALLE FLAMENCO 12, CÁDIZ. Por un importe superior a 900.000,00 € y finalizado en 2021, por lo que se puede valorar.
- Presenta otro certificado de redacción de PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, PROYECTO DE ACTIVIDAD, PROYECTO DE INTERIORISMO Y MOBILIARIO Y ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD DE OBRAS DE REFORMA Y ADECUACIÓN INTEGRAL DE EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS DESTINADA A USO HOTELERO, SITO EN C/ JAVIER LASSO DE LA VEGA, 6, CP 41002, SEVILLA. Por un importe superior a 900.000,00 € y finalizado en 2020, por lo que se puede valorar.
- Presenta otro certificado de ASISTENCIA TÉCNICA A LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE BÁSICO Y DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN MEDIANTE LA METODOLOGÍA BIM DEL ACUARTELAMIENTO DE LA GUARDIA CIVIL EN SANTIAGO DE COMPOSTELA (A CORUÑA), ESPAÑA. Por un importe superior a 900.000,00 € y finalizado en 2022. El proyecto también contempla la rehabilitación provisional de algunos bloques existentes, por lo que se puede valorar.
- Presenta otro certificado de REDACCIÓN DE PROYECTO DE CENTRO RESIDENCIAL PARA PERSONAS MAYORES SITUADO EN MANZANA Nº1, PLAN PARCIAL SUP 12-CAMPUS UNIVERSITARIO, BORMUJOS, SEVILLA. ESPAÑA. Por un importe superior a 900.000,00 € y finalizado en 2022. Sin embargo, no son obras de reforma, restauración, rehabilitación o gran reparación, de acuerdo con

lo indicado en el ar.t 232 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, por lo que esta redacción de proyecto no se podría valorar como experiencia.

ESTUDIO TERCEÑO SLPJ.

- Presenta un certificado de redacción de PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD DE LA OBRA DE REFORMA PARCIAL DE LA RESIDENCIA PARA PERSONAS MAYORES DE PUENTE DE HIERRO, EN PALENCIA. Por un importe superior a 900.000,00 € y finalizado en 2021, por lo que se puede valorar.
- Presenta otro certificado de redacción de PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD DE LA OBRA DE REFORMA PARCIAL DE LA RESIDENCIA PARA PERSONAS MAYORES DE LA ARMUNIA, EN LEÓN. Por un importe superior a 900.000,00 € y finalizado en 2021, por lo que se puede valorar.
- Presenta otro certificado de redacción de PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE UNA RESIDENCIA PARA PERSONAS MAYORES EN SANTA MARTA DE TORMES, SALAMANCA. Por un importe superior a 900.000,00 € y finalizado en 2021, por lo que se puede valorar.
- Presenta otro certificado de redacción de PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD, DIRECCIÓN DE OBRA, DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRA Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD PARA LAS OBRAS DE REFORMA DE LA PLANTA BAJA, PARA LA OBTENCIÓN DE 3 UNIDADES DE CONVIVENCIA DE LA RESIDENCIA JUVENIL “JOSÉ MONTERO”, VALLADOLID. Por un importe superior a 900.000,00 € y finalizado en 2022, por lo que se puede valorar.

UTE Ricardo Pariente Villasur / Óscar Sánchez Martínez.

- Presenta un certificado de:
 - REDACCIÓN DO PROXECTO BÁSICO E DE EXECUCIÓN E ESTUDO DE SEGURIDADE E SAÚDE PARA A ESCOLA INFANTIL DE 3 UNIDADES DE MUROS. Realizado en 2013. No se indica importe de las obras. No es residencia, ni hotel. Y no son obras de reforma, restauración, rehabilitación o gran reparación, de acuerdo con lo indicado en el artº 232 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, por lo que esta redacción de proyecto no se podría valorar como experiencia.

- ELABORACIÓN DO PROXECTO BÁSICO, PROXECTO DE EXECUCIÓN E REDACCIÓN DE ESTUDO DE SEGURIDADE E SAÚDE PARA A CONSTRUCCIÓN, POLO CONSORCIO GALEGO DE SERVIZOS DE IGUALDADE E BENESTAR, DE DUNHA MINIRESIDENCIA CON DEPENDENCIAS DESTINADAS A PROMOCIÓN DA AUTONOMÍA PERSOAL NO CONCELLO DE VILARDEVÓS, OURENSE, junto con el acta de recepción de la obra. Por un importe superior a 900.000,00 € y ejecutado en 2014. Sin embargo, no son obras de reforma, restauración, rehabilitación o gran reparación, de acuerdo con lo indicado en el art 232 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, por lo que esta redacción de proyecto no se podría valorar como experiencia.
- DIRECCIÓN DA OBRA PARA A CONSTRUCCIÓN DUNHA MINIRESIDENCIA CON DEPENDENCIAS DESTINADAS A PROMOCIÓN DA AUTONOMÍA PERSOAL NO CONCELLO DE VILARDEVÓS, OURENSE. No es una redacción de proyecto, es la dirección de obra correspondiente al proyecto anterior. Por lo que no es valorable.

A continuación, la mesa procede a la valoración de la oferta económica y resto de criterios de adjudicación evaluables mediante la aplicación de fórmulas matemáticas con el siguiente resultado:

LICITADORES	Experiencia de los miembros del equipo		Proposición económica		Mejora relativa a la documentación		Puntuación total Valorables mediante formulas (hasta 50)
	Certificados Validos	Puntos (Hasta 30 puntos)	Oferta sin IVA	Puntos (Hasta 15 puntos)	Archivo BIM	Puntos (Hasta 5 puntos)	
ARGENIA. INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.L	3	30,00	78.412,62 €	4,06	SI	5,00	39,06
ESTUDIO TERCEÑO, SLPU	4	30,00	65.000,00 €	15,00	SI	5,00	50,00
UTE OMS-RPV (Ricardo Pariente - Oscar Sánchez).	0	0,00	66.680,00 €	13,63	SI	5,00	18,63

Acto seguido se procede a la suma de las puntuaciones obtenidas por los licitadores como resultado de la valoración de los criterios basados en un juicio de valor y de los evaluables automáticamente y a la clasificación de las ofertas por orden decreciente de puntuación. El resultado de la clasificación se detalla en el siguiente cuadro resumen:

LICITADORES	Valoración criterios juicio de Valor Total puntos (Hasta 45 puntos)	Valoración Criterios Matemáticos Total puntos (Hasta 50 puntos)	TOTAL VALORACIÓN
ESTUDIO TERCEÑO, SLPU	42,00	50,00	92,00
ARGENIA. INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.L	26,00	39,06	65,06
UTE OMS-RPV (Ricardo Pariente - Oscar Sánchez).	10,00	18,63	28,63

En consecuencia con lo anterior, la mesa por unanimidad de sus miembros y con base en los fundamentos que anteceden, acuerda elevar al órgano de contratación la siguiente PROPUESTA:

ADJUDICAR el contrato administrativo que tiene por objeto la **REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, PROYECTOS DE INSTALACIONES Y ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD, PARA LAS OBRAS DE REMODELACIÓN DE LA RESIDENCIA DE MENORES “FUENTE CLARA” EN ÁVILA**, a la empresa **ESTUDIO TERCEÑO, SLPU** por un importe de 78.650,00 € (Bl. **65.000,00 €** más 13.650,00 € de IVA al 21%).

Así mismo la empresa en su oferta se compromete a presentar la siguiente documentación relativa al proyecto: archivos BIM (Building Information Modelling) con formato IFC de intercambio, con un nivel de mínimo de LOD 300, como instrumento de mejora de la calidad de los proyectos mediante una representación en 3D, comprensiva de todos los elementos que forman parte de la edificación, tanto a nivel gráfico como de contenido no gráfico detallado, de tal forma que permite la detección de conflictos en la fase de proyecto previa a la ejecución de la obra, así como un elevado nivel de definición del edificio, incluyendo el terreno de la parcela.

Todo ello, sin perjuicio del adecuado cumplimiento del requerimiento a que se refiere la cláusula 18 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

4.- Aprobación del Acta de esta sesión.

La mesa de contratación, una vez examinado el borrador del acta celebrada en el día señalado en el encabezamiento, acuerda su aprobación.

Y de todo ello se extiende la presente acta de la que yo, como Secretaria, certifico con el visto bueno de la Presidenta.

INFORME TÉCNICO

Se elabora el siguiente informe en el procedimiento de licitación para la contratación de los trabajos de **REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, PROYECTOS DE INSTALACIONES Y ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD, PARA LAS OBRAS DE REMODELACIÓN DE LA RESIDENCIA DE MENORES “FUENTE CLARA”, EN ÁVILA. (Expte. A2024/004483)** conforme a los criterios de adjudicación cuya ponderación depende de un juicio de valor de la Cláusula 12.A. del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP).

1.- No se ha detectado incumplimiento de las condiciones previstas en el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT).

Se ha puesto especial interés en constatar la correcta solución de la propuesta y el cumplimiento de los requisitos de mayor relevancia del pliego, bien por la importancia que puedan tener desde el punto de vista funcional, como por la incidencia que cualquier variación sobre los mismos puede tener en la calidad del servicio del nuevo modelo asistencial basado en unidades de convivencia que se pretende prestar a los usuarios.

No existiendo motivo técnico aparente para rechazar las ofertas presentadas, se ha procedido a estudiar de forma exhaustiva las mismas, para constatar el cumplimiento de las especificaciones contenidas en el PPT.

2.- Conforme a los criterios de adjudicación, se valoran las características funcionales y valor técnico de las propuestas tal como se informa a continuación, tomándose como puntos de referencia los siguientes aspectos:

1. La sencillez de la solución técnica propuesta para resolver la distribución interior.
2. La correcta relación entre todos los elementos y espacios, eliminando los “espacios residuales” y rentabilizando el espacio. La correcta proporción entre “espacios sirvientes” y “espacios servidos”.
3. La correcta proporción entre las dimensiones de las estancias. El adecuado planteamiento de circulaciones y comunicaciones entre los espacios.
4. La correcta previsión de las instalaciones tanto en su distribución como en la facilidad para la reparación, abastecimiento y mantenimiento de las mismas. La eficaz ventilación e iluminación tanto natural como forzada, atendiendo a los mínimos exigibles.
5. La correcta disposición de sanitarios, como son los inodoros, lavabos, duchas, etc.
6. La solución técnica propuesta de acuerdo con la morfología y características del edificio y su enlace con las infraestructuras existentes.
7. El tratamiento de los espacios y su bajo coste de mantenimiento, así como la durabilidad de los acabados. La calidad estética de la imagen final de los espacios, con soluciones idóneas para la comodidad de los usuarios del edificio.
8. La eliminación de barreras arquitectónicas, atendiendo a pendientes propuestas, materiales, soluciones constructivas, integración en el conjunto, etc. El estudio según CTE y demás normativa.
9. Cualquier otro que incida en temas de carácter funcional y calidad estética del conjunto.

Se valorará cada uno de los puntos enumerados con un máximo de cinco puntos. La puntuación final es el resultado de sumar las puntuaciones parciales asignada a cada licitador en cada uno de los apartados descritos anteriormente.

2.1.- En relación con el licitador **ARGENIA INGENIERIA Y ARQUITECTURA SL**

2.1.1. La solución técnica propuesta para la planta baja, resuelve con sencillez y proporción la distribución interior del programa de necesidades planteado en el Pliego, con una organización adecuada y racional de los diferentes usos e incorporando una nueva salida al exterior. Sin embargo, alguna de las propuestas planteadas para el resto de plantas no resulta adecuada. En el semisótano, la organización de las diferentes piezas que conforman la zona de cocina, es desproporcionada, lo que dificulta su funcionamiento. En las plantas primera y segunda se ha optado por primar el espacio de las zonas comunes, con la instalación también de dos salas de estar-actividades, en vez de una, que resulta suficiente, en detrimento del espacio destinado a las habitaciones. Por otro lado, en el exterior de la parcela, en la zona del edificio a demoler, se proyecta la instalación de una rampa para permitir un itinerario accesible al resto de la parcela, sin embargo, dicha intervención se considera inadecuada teniendo en cuenta las condiciones actuales de la parcela y el alcance de la intervención que nos ocupa. **Valoración 2.00 puntos.**

2.1.2. La relación entre los diferentes elementos y espacios, se considera correcta en lo que respecta a la distribución planteada en la planta baja. Sin embargo, en el resto de plantas no se ha rentabilizado adecuadamente el espacio. En el semisótano se destina demasiada superficie a espacios de circulación en relación con el espacio destinado a otros usos, lo que supone una desproporción entre "espacios servidos" y "espacios sirvientes". En las plantas primera y segunda no se ha optimizado debidamente el amplio espacio central de la planta. **Valoración 1.00 punto.**

2.1.3. La proporción y dimensiones de parte de las estancias comunes se consideran adecuadas. Sin embargo, la proporción y dimensiones de las habitaciones de las unidades de convivencia, en especial las individuales, resultan excesivamente escasas, para el uso y amueblamiento posterior. Por otro lado, se considera adecuado el planteamiento de circulaciones y comunicaciones entre los espacios en general, salvo en el semisótano, en el que hay demasiado espacio de circulación y distribución que no resulta funcional en este caso, al generarse excesiva distancia entre estancias que deberían tener una conexión más directa, como por ejemplo, entre las cámaras y la zona de cocción y mesa fría en la zona de cocina. Tampoco se han previsto salidas directas o próximas al exterior de la parcela desde la lavandería y cocina, tal y como sugiere el Pliego. Por otro lado, no se ha dotado de zona de cortavientos en la entrada principal al centro, lo que resulta necesario, desde el punto de vista energético y de confort. **Valoración 2.00 puntos.**

2.1.4. Describe los sistemas de instalaciones propuestos. Plantea un sistema de geotermia con bombas de calor para climatización y ACS, e instalación suelo radiante y fancoils. Propone la ventilación mediante recuperadores de calor de alta eficiencia, diferenciando tipo de uso de las salas. Instalación de luminarias LED con sistema de control DALI. La instalación de electricidad dispondrá de 3 alimentaciones, red general, grupo electrógeno y SAI. Se instalará en cubierta un sistema de producción fotovoltaica. En relación con la seguridad y control de accesos, se instalará un CCTV (circuito cerrado de televisión), para controlar zonas comunes, salidas exteriores, usos de ascensores y zonas de restricción. Plantean sistema de gestión BMS, para controlar y automatizar la climatización, ventilación, iluminación, consumos de agua y electricidad, contra incendios...etc, lo que se considera adecuado. No se mencionan aspectos relativos a fontanería, saneamiento e incendios. Aporta esquemas generales de las instalaciones, e indicación gráfica de paneles fotovoltaicos, patinillos, y otros espacios destinados a instalaciones. **Valoración 4.00 puntos.**

2.1.5. Se han proyectado baños y aseos de dimensiones adecuadas, con una correcta disposición de los sanitarios, salvo la ubicación prevista para los lavabos en los aseos completos, de las unidades de convivencia en planta primera y segunda, dado que su posición coincide con las ventanas, lo que dificulta la colocación del espejo. **Valoración 3.00 puntos.**

2.1.6. La solución propuesta se ajusta a la morfología y características del edificio. Se mantienen los huecos existentes, salvo alguna modificación debidamente justificada, como la ampliación del número de ventanas en planta segunda, en la fachada del núcleo de escaleras, pasando de uno a tres, igualándolo con respecto a los existentes en la misma zona de planta primera. En planta baja se rasga un hueco, en la fachada principal, para dotar a las zonas comunes de una salida directa al exterior. Se amplía la pasarela de entrada, mejorando el acceso. Propone un refuerzo metálico para la disposición de vestuarios de personal en el semisótano. **Valoración 5.00 puntos.**

2.1.7. Menciona brevemente alguno de los acabados, de forma incompleta, sin descripción detallada de propuestas concretas. Aporta un pequeño detalle constructivo sin relevancia e imagen final de espacios interiores. **Valoración 1.00 punto.**

2.1.8. Se plantean actuaciones para mejorar la accesibilidad del centro, como la ampliación de la pasarela de acceso de la entrada principal, la adaptación del acceso planteado para el personal en el semisótano, y la instalación de una rampa de nueva creación, en la zona del edificio a demoler, para permitir un itinerario accesible al resto de la parcela, aunque esta actuación se considera inadecuada como ya se ha indicado en el punto 1 de este apartado. Se resuelven correctamente los itinerarios accesibles en el interior del edificio. Se aportan esquemas gráficos de justificación del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y de seguridad en caso de incendios. **Valoración 4.00 puntos.**

2.1.9. La ubicación del gimnasio, aprovechando el espacio de mayor altura del centro, es muy acertada. Recoge consideraciones medioambientales sobre materiales y circularidad en la construcción, relativos a la reutilización de materiales, el contenido reciclado, la utilización de materiales regionales, materiales rápidamente renovables, cemento ecológico de altas prestaciones. Se aporta estimación económica de la ejecución de las obras. **Valoración 4.00 puntos.**

Se valora de forma global con **26.00 puntos.**

2.2.- En relación con el licitador **ESTUDIO TERCEÑO SLPU.**

2.2.1. La propuesta presentada resuelve con sencillez y proporción la distribución interior del programa de necesidades planteado en el Pliego, en todas las plantas del edificio, con una organización adecuada y racional de los diferentes usos. Sin embargo, la instalación de la marquesina de entrada con el puesto de vigilancia, y las pasarelas de acceso independiente a la unidad de acogida y las salas de visita, no se consideran esenciales desde el punto de vista funcional. **Valoración 4.00 puntos.**

2.2.2. La relación entre los diferentes elementos y espacios de la propuesta planteada, se considera correcta y muy adecuada en todas las plantas del edificio, con una organización idónea, respecto al programa de necesidades a satisfacer. Se optimiza bien el espacio, con ausencia de espacios residuales, tanto en las unidades de convivencia, como en las zonas de servicios comunes y generales. Proporción correcta entre espacios sirvientes y servidos. **Valoración 5.00 puntos.**

2.2.3. Se han proyectado estancias con proporciones y dimensiones muy adecuadas al uso y capacidad para la que están destinados. Destacando la correcta dimensión de las habitaciones proyectadas de las unidades de convivencia, favoreciendo la funcionalidad de dichas piezas y la configuración general de las unidades de convivencia. Así mismo, el espacio destinado a las instalaciones en el semisótano, sus proporciones, dimensiones y su organización, se considera muy acertada. Por otro lado, el planteamiento de circulaciones y comunicaciones entre los espacios en general resulta adecuado, destacando la previsión de accesos independientes en el semisótano, en función de los diferentes usuarios: personal, residentes, servicio. Se prevé una salida próxima al exterior de la parcela desde la lavandería y cocina, tal y como sugiere el Pliego. Se sectoriza el núcleo vertical de comunicaciones, con respecto al resto de zonas. Y en planta baja se instalan dos nuevas salidas al exterior. Sin embargo, a la unidad de acogida, en planta baja, se le ha dotado de

total independencia, y no se ha previsto comunicación interior con el resto de zonas, lo que resulta necesario. **Valoración 4.00 puntos.**

2.2.4. Descripción pormenorizada de los diferentes sistemas de instalaciones propuestos. Plantea un sistema de climatización de suelo radiante y refrescante, atendido por una caldera de biomasa para calefacción y por una enfriadora condensada por aire para refrigeración. Este sistema se complementa con el sistema de producción eléctrica mediante paneles fotovoltaicos instalados en cubierta. Distribución de agua mediante red de tuberías por patinillos registrables y falsos techos desmontables. El ACS se producirá desde la caldera de biomasa, y contará con depósitos de acumulación y grupo de presión. Para la ventilación se propone la instalación de recuperadores de calor con sistemas DCV (demanda controlada de ventilación) con sensores de CO2 y reguladores de velocidad. Se instalarán luminarias tipo LED con detectores de presencia y reguladores lumínicos. Contarán con tecnología DALI o similar. El saneamiento contará con arquetas enterradas de registro y transcurrirá por falso techo registrable, al igual que el abastecimiento. Para el sistema de protección contra incendios se prevén BIES de 25mm con grupo de presión, más extintores y detectores analógicos y pulsadores. El edificio contará con otras instalaciones como megafonía, circuito cerrado de TV, teléfono y transmisión de voz y datos. Se aportan esquemas del sistema de climatización por plantas y de evacuación de incendios. **Valoración 5.00 puntos.**

2.2.5. Se han proyectado baños y aseos de dimensiones adecuadas, con una correcta disposición de los sanitarios, facilitando su funcionalidad, comodidad y seguridad. **Valoración 5.00 puntos.**

2.2.6. La solución propuesta se ajusta a la morfología y características del edificio. En general se mantienen los huecos existentes, salvo alguna modificación debidamente justificada como la ampliación del número de ventanas en planta segunda, en la fachada del núcleo de escaleras, pasando de uno a tres, igualándolo con respecto a los existentes en la misma zona de planta primera. Se rasgan otros huecos para permitir el acceso en planta semisótano y planta baja. Y se amplían las dimensiones de los huecos de ventana de la fachada directa a calle Hornos Caleros. Por otro lado, se instala una marquesina en la entrada principal al edificio que acoge un puesto de control y vigilancia, considerándose algo excesiva, teniendo en cuenta la escala del edificio y su compacidad. **Valoración 4.00 puntos.**

2.2.7. Describe detallada y pormenorizadamente las diferentes soluciones propuestas relativas a forjados, cerramientos, particiones, cubiertas, carpinterías, protecciones solares, cerrajería, revestimientos y falsos techos. Destacan las propuesta relativas a la colocación de diferentes tipos de trasdosado en función del cerramiento a trasdosar. Y la ejecución de una nueva cubierta, mediante panel sándwich con placa de impermeabilización tipo "Onduline", y la cubrición de tejas cerámicas. Su solución de carpinterías tiene en cuenta que los huecos de ventanas son bastante pequeños, de cara a optimizar las carpinterías. Prevé la mejora de los forjados existentes mediante la colocación de un mortero con armadura. Se aporta detalle constructivo completo. **Valoración 5.00 puntos.**

2.2.8. Se plantean actuaciones para mejorar la accesibilidad del centro, como la ampliación de la pasarela de acceso de la entrada principal y la ampliación del número de recorridos accesibles de acceso al centro. Se resuelven correctamente los itinerarios accesibles en el interior del edificio. Se aportan esquemas gráficos de justificación del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y de seguridad en caso de incendios. **Valoración 5.00 puntos.**

2.2.9. Adecuado conocimiento del estado actual del edificio y de las necesidades a satisfacer. La ubicación de la salida de servicio próxima al exterior de la parcela desde la lavandería y cocina, se considera muy acertada. Se han proyectado baños separados por sexos en cada ala de cada unidad de convivencia, lo que favorece la privacidad y el funcionamiento. Se aporta comparativa gráfica de plantas, entre el estado actual y el reformado y sección del edificio, mostrando un conocimiento profundo de la intervención propuesta. **Valoración 5.00 puntos.**

Se valora de forma global con **42.00 puntos.**

2.3.- En relación con el licitador UTE Ricardo Pariente Villasur / Óscar Sánchez Martínez.

2.3.1. La propuesta presentada propone una distribución interior del programa de necesidades que supone una ineficaz mezcla de usos de los espacios y no mejora la distribución planteada en el pliego. El gimnasio se ha ubicado en el semisótano, que está destinado a zona de servicios e instalaciones, lo que resulta inadecuado, ya que no se han independizado recorridos y los residentes, menores, tienen acceso a dichos espacios, lo cual no es aceptable. El archivo se ha ubicado también en el semisótano, lejos de la zona de administración en planta baja, lo que dificulta su funcionamiento, dado que es conveniente que su conexión sea cercana, al igual que la sala de intervención y familia, que, aunque está en la misma planta, se sitúa lejos. En planta baja se han instalado dos salas multiusos, siendo necesaria una sola, en perjuicio de la ubicación del gimnasio y archivo, que se trasladan al semisótano, como ya se ha indicado. En las planta primera y segunda la sala de estar-actividades, ubicada en el centro de la planta, no resulta funcional, dado que la mayor parte de ese espacio es zona de tránsito, funcionando más como núcleo de comunicación de la planta que como sala de estar y actividades. **Valoración 0.00 puntos.**

2.3.2. La propuesta presentada no rentabiliza adecuadamente el espacio, al destinar excesivo espacio de circulación y distribución en relación con el resto de usos, como en la unidad de acogida de la planta baja, y sobre todo en las unidades de convivencia de la planta primera y segunda, en las que se han primado los espacios de circulación en perjuicio de otros usos, como son las habitaciones, baños o sala de estar-actividades. Por lo que la proporción entre espacios sirvientes y servidos, de gran parte de la propuesta planteada, no se considera correcta y adecuada. **Valoración 0.00 puntos.**

2.3.3. La proporción y dimensiones de algunos de los elementos de la propuesta planteada, no se consideran adecuadas: La unidad de acogida, y el espacio destinado a multiusos, en planta baja, tienen una superficie superior a lo necesario, lo que afecta y perjudica, tanto en dimensiones, como en organización y distribución, al resto de estancias de la planta baja y en este caso también a las previstas en el semisótano, ya que la propuesta presentada traslada a esa planta estancias previstas en planta baja por el Pliego. Por otro lado, el planteamiento de circulaciones y comunicaciones propuesto no resuelve adecuadamente las necesidades funcionales a satisfacer, sobre todo en planta baja y semisótano, en las que se generan recorridos indeseados y excesivos en algún caso, al no agrupar convenientemente las estancias en función de los usos, tal y como se indica en el punto 1 de este apartado. También en planta baja, en la unidad de acogida, la ubicación de los baños con respecto a las habitaciones se considera inadecuada, dado que se sitúan en lados opuestos dentro de la unidad y es necesario atravesar por completo la sala de estar para acceder a ellos desde las habitaciones. Así mismo, en las unidades de convivencia, en planta primera y segunda, no se considera correcto que la sala de estar-actividades funcione como núcleo de comunicación de la planta, ya que dificulta su propio funcionamiento y los recorridos dentro de la unidad. Se plantean salidas directas al exterior de la parcela desde la lavandería y cocina, en el semisótano, tal y como sugería el Pliego, sin embargo, esa ubicación prevista también como zona de carga y descarga, no resulta la más adecuada para dicho fin, dado que se bloquea puntualmente el acceso al garaje y la zona de entrada de vehículos, por lo que se considera que no se ha resuelto correctamente. **Valoración 1.00 punto.**

2.3.4. Se describe brevemente parte de las instalaciones. Menciona la previsión de patinillos verticales y cuartos de instalaciones. Propone la instalación de recuperadores de calor para resolver la ventilación. Se prevé la climatización y producción de ACS, mediante bombas de calor ubicadas en el exterior. Propone la utilización de fancoils y descartan la instalación de suelo radiante/refrescante por coste y complejidad constructiva. En cuanto a la electricidad, consideran que no es necesario un centro de transformación. Plantean la instalación de placas fotovoltaicas en cubierta y la reducción de combustibles fósiles como el gas natural, sólo en cocinas generales. Menciona que se propondrán soluciones de la iluminación de alta eficiencia, sanitarios de bajo consumo de agua y aljibe de pluviales. Aporta diagrama de instalaciones y esquema de ventilación cruzada natural nocturna en verano para reducir la demanda de refrigeración. La propuesta presentada ubica las salas destinadas a las instalaciones en el semisótano, de manera dispersa, lo

que dificulta la funcionalidad y no favorece la sectorización y seguridad de dichos espacios. Algunas habitaciones individuales solo disponen de un hueco de ventanas, por lo que se considera que su iluminación y ventilación natural es escasa. **Valoración 1.00 punto.**

2.3.5. En general se han proyectado aseos y baños de escasas dimensiones. En concreto los aseos denominados "de planta" en planta baja y los núcleos de baños/duchas en las unidades de convivencia de planta primera y segunda, disponen de un espacio de circulación muy reducido, lo que dificulta su funcionalidad. La disposición de los sanitarios es correcta, salvo la ubicación de los lavabos en los aseos de planta del semisótano, dado que su posición coincide con las ventanas, lo que dificulta la colocación del espejo. **Valoración 1.00 punto.**

2.3.6. La propuesta presentada propone modificaciones en el número de huecos, que en algún caso no están debidamente justificados. Como la propuesta planteada en los huecos de la fachada del núcleo de escaleras, que se amplían en todas las plantas, de forma desmesurada y costosa. En planta semisótano se abre un hueco más, en planta baja pasan de uno a tres, en planta primera pasan de tres a cinco, y en planta segunda de uno a cinco, lo que se considera excesivo e innecesario. En el semisótano se propone cegar huecos existentes, como el de salida al exterior de la sala de calderas, o el vestíbulo de salida de emergencia, que resultan adecuados. Por otro lado, se amplían y rasgan otros huecos como las salidas previstas desde la cocina y la lavandería al exterior, en vez de rasgar huecos existentes que se encuentran mejor ubicados y requieren menor intervención. **Valoración 1.00 punto.**

2.3.7. Describe detalladamente la solución propuesta para reducir la demanda energética y eliminación de los puentes térmicos, mejorando la envolvente mediante la incorporación de aislamiento térmico en cerramientos, cubiertas, forjados y carpinterías, con propuestas concretas en encuentros entre forjados y cerramientos. Así mismo, plantea la instalación de nuevas ventanas de alta eficiencia energética y triple vidrio, montadas sobre unas troneras de madera termotratada y corcho natural. Aunque esta solución no se considera adecuada en las ventanas de la planta segunda, dado que cuentan con un arco superior, y complica su ejecución. Las unidades de convivencia se dotan de armarios de forma curva. Teniendo en cuenta que son armarios empotrados, según lo establecido en el Pliego, se considera que la forma curva dificulta su ejecución y el equipamiento posterior. No se definen otro tipo de acabados interiores, salvo la elección de un tipo de suelo y zócalo. Se aporta detalle constructivo e imagen esquemática de interiores. **Valoración 2.00 puntos.**

2.3.8. No se hace mención al cumplimiento de las condiciones de accesibilidad. En planta baja, los aseos generales no disponen de aseo accesible, ya que tan solo se instala un aseo accesible, contiguo a los aseos de personal y lejos de los aseos generales. No se hace mención al cumplimiento de las condiciones de seguridad en caso de incendio, salvo alguna cuestión puntual. Aporta un descripción muy escasa en general. **Valoración 0.00 puntos.**

2.3.9. Para el cumplimiento de los objetivos DNSH, se plantean algunas propuestas concretas, como la utilización de materiales con bajo carbono incorporado, la instalación de cubiertas verdes sobre las cubiertas planas de planta baja y aljibe para riego de aguas pluviales. **Valoración 4.00 puntos.**

Se valora de forma global con **10.00 puntos.**

LA ARQUITECTA DEL SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA
Y PATRIMONIO

Firmado por ADELA BERNABÉ RUANO -
DNI ***5582** el día 30/07/2024 con un
certificado emitido por SIA SUB01

Anexo II

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN :	83.397,27
----------------------------------	------------------

EMPRESA	OFERTA SIN IVA	DIFERENCIA CON LA MEDIO	ORCENTAJE DE BAJ	Temeraria
ARGENIA. INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.L	78.412,62 €	8.381,75	11,97%	EXCLUIR
ESTUDIO TERCEÑO, SLP	65.000,00 €	-5.030,87	-7,18%	NO
UTE OMS-RPV (Ricardo Pariente - Oscar Sánchez).	66.680,00 €	-3.350,87	-4,78%	NO
Suma ofertas	210.092,62			
Nº Ofertas	3			
Media ofertas	70.030,87			

Nuevo calculo- Exclui la oferta de cuantia mas elevada superior en mas de 10 unidades porcentuales.

EMPRESA	OFERTA SIN IVA	DIFERENCIA CON LA MEDIO	ORCENTAJE DE BAJ	Temeraria
ESTUDIO TERCEÑO, SLP	65.000,00 €	-5.030,87	-7,18%	NO
UTE OMS-RPV (Ricardo Pariente - Oscar Sánchez).	66.680,00 €	-3.350,87	-4,78%	NO
Suma ofertas	131.680,00			
Nº Ofertas	2			
Media ofertas	65.840,00			