



La Arquitecta Municipal que suscribe,

**VISTA** la petición del Negociado de Contratación de Obras solicitando informe técnico en relación con la valoración de los criterios no cuantificables automáticamente en las ofertas presentadas para la contratación, mediante procedimiento abierto, del **Servicio de arquitectura e ingeniería por equipo facultativo** para la redacción de los proyectos y dirección de las obras, así como de los posibles modificados, para la construcción del **CEIP MESTRE CANÓS SANMARTÍN** de Castelló de la Plana (G-18143/2021), emite el siguiente

## INFORME:

### 1. ANTECEDENTES.-

En el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, en adelante PCAP, que rige la contratación de referencia se establece, en relación con los conceptos a incluir en el sobre B de las ofertas y su valoración técnica, lo siguiente:

#### **8ª.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.**

##### **8.5.- Contenido de las proposiciones.**

*Las proposiciones se presentarán en los archivos electrónicos (Sobres) cuyo contenido y denominación será el siguiente:*

(...)

**SOBRE B: Documentación relativa a criterios cuya valoración depende de un juicio de valor.**

*Las personas o empresas licitadoras incluirán en este sobre aquellos documentos que sean precisos para la valoración de los criterios que dependan de un juicio de valor, en concreto la documentación que a continuación se enumera, relacionada con los criterios de valoración establecidos en la cláusula 10ª del presente pliego. Todos los documentos, tanto los de texto como los de dibujo, se presentarán en formato digital, con extensión .pdf. Los tamaños y cantidades indicados se refieren a las dimensiones y número de hojas que resultarían de su impresión en soporte papel.*





**- Propuesta técnica** con el siguiente contenido:

**A.- Conocimiento técnico de la parcela objeto del proyecto y de su entorno**, que deberá incluir:

- Servicios urbanísticos y acometidas existentes para servicio de la edificación y del entorno de parcela
- Conocimiento y descripción de las obras especiales a ejecutar (en relación con las especificaciones establecidas en la memoria valorada aprobada por el Ayuntamiento), servidumbres y obstáculos que pudieran existir en el edificio y su entorno.
- Reportaje fotográfico referenciado a plano.

La documentación relativa a este apartado de la propuesta técnica no deberá superar 5 hojas DIN A4 por ambas caras y 3 hojas DIN A3 para las descripciones gráficas. El incumplimiento de esta condición implicará una reducción del 50 % de la puntuación obtenida.

**B.- Propuesta arquitectónica** conteniendo un estudio de implantación del programa de necesidades propuesto, planos de plantas, alzados y secciones, un avance de la memoria descriptiva y constructiva de la intervención arquitectónica propuesta para el proyecto y un presupuesto por capítulos de la actuación proyectada.

La propuesta deberá tomar como base la solución adoptada en la memoria valorada aprobada por el Ayuntamiento, que figura como anexo al PPTP, en la que se definen las características geométricas básicas y el coste total de la actuación proyectada, respetando en la mayor medida posible las superficies útiles mínimas de los distintos espacios y dependencias, la superficie construida total y el presupuesto de la actuación. El incumplimiento de esta condición por el licitador comportará su exclusión automática del procedimiento.

Dicha propuesta deberá definir los criterios para el tratamiento de superficies, volúmenes y materialización general del edificio atendiendo a sus particulares características y a su vinculación con el entorno urbano, cerramientos de parcela, referencia al ahorro energético o coste medioambiental, integración de sus instalaciones o equipos en el conjunto, y analizar y definir las acciones que permitan minimizar los costes de gestión y mantenimiento y la racionalización de las instalaciones.

La documentación para la valoración de este apartado no deberá superar 5 hojas DIN A4 por ambas caras y 2 paneles de 100x70 cm para las propuestas gráficas. El incumplimiento de esta condición implicará una reducción del 50 % de la puntuación obtenida.

**C.- Propuesta organizativa del equipo facultativo y metodología de trabajo** durante la ejecución de las obras, que deberá especificar la descripción de la estructura del Equipo Facultativo sin realizar alusiones nominales a los miembros del mismo, así como las competencias y funciones de cada uno de sus miembros para poder valorar la organización del equipo, las funciones de sus miembros, la coordinación entre ellos y con la Administración y la metodología para los trabajos de redacción de los proyectos, dirección de las obras y redacción de documentos complementarios.





También se presentará una Memoria o Estudio Técnico de la fase de Dirección Facultativa de las obras (Dirección de obra, Dirección de Ejecución, Dirección de instalaciones y Coordinación de Seguridad y Salud) en el que se describa el proceso metodológico con el que se abordará el desarrollo de los trabajos, con propuesta del modo de seguimiento de obras, verificación de la recepción de materiales y productos de construcción a emplear, órdenes de ensayos a realizar, controles en obra y presentación de documentación.

La documentación para la valoración de este apartado no deberá superar 4 hojas de tamaño DIN A4 por ambas caras. El incumplimiento de esta condición implicará una reducción del 50% de la puntuación obtenida.

(...)

#### **10ª.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.**

A los efectos del artículo 67.2 del RGLCAP y conforme a lo previsto en el artículo 145 de la LCSP, para la valoración de las proposiciones presentadas y la determinación de la oferta con mejor relación calidad precio, se establecen los siguientes criterios cualitativos y económicos para la adjudicación del contrato, con arreglo a la siguiente ponderación:

##### **Criterios cuya valoración depende de un juicio de valor (máximo 45 puntos) :**

##### **A - Propuesta técnica** (máximo 42 puntos).

La puntuación de cada uno de los subapartados que componen la propuesta técnica se realizará en base a la calidad de cada uno de ellos, otorgándose la puntuación máxima afectada del porcentaje correspondiente a los siguientes escalones:

Calidad de los apartados de la memoria técnica	Porcentaje de puntuación
Muy detallada	100%
Detallada	75%
Breve	50%
Muy breve	25%
No se especifica	0%

Las propuestas técnicas que no alcancen la puntuación mínima de 21 puntos serán excluidas.

Para evaluar la calidad técnica de las propuestas se analizará la documentación presentada por el licitador, que se deberá ajustar al contenido y extensión siguientes:

1.- Conocimiento técnico del edificio objeto del proyecto y de su entorno, hasta un máximo de 4





puntos :

1.1.- Servicios urbanísticos y acometidas existentes para servicio de la edificación y del entorno. (máximo 2 puntos).

1.2.- Conocimiento y descripción de obras especiales a ejecutar (en relación con las especificaciones establecidas en la Memoria Valorada aprobada por el Ayuntamiento), servidumbres y obstáculos que pudieran existir en la propia edificación o en su entorno, que deban eliminarse o desviarse para la ejecución de la obra a proyectar y dirigir (máximo 1 punto).

1.3.- Reportaje fotográfico referenciado a plano (máximo 1 punto).

2.- Propuesta arquitectónica, hasta un máximo de 38 puntos.

2.1.- Mejor calidad arquitectónica global de la propuesta en cuanto a su interés conceptual, solución compositiva y estética (máximo 32 puntos).

2.2.- Justificación del cumplimiento de los requisitos básicos de seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización y accesibilidad, este último en el sentido más amplio, que determinen la configuración arquitectónica de la solución propuesta (máximo 4 puntos).

2.3.- Presupuesto estimado de la propuesta arquitectónica (máximo 2 puntos).

**B - Propuesta organizativa del equipo facultativo y metodología de trabajo (máximo 3 puntos).**

## 2. VALORACIÓN DE LAS OFERTAS PRESENTADAS.-

Las distintas ofertas presentadas y admitidas cumplen los requisitos establecidos en el PCAP que rige la contratación de referencia. Analizada la documentación incluida en el sobre B de las distintas ofertas admitidas y, conforme a los criterios de valoración establecidos en el PCAP, se procede al análisis y valoración de los distintos conceptos enumerados en el mismo.

### 2.1 VALORACIÓN DE LA PROPUESTA TÉCNICA, hasta un máximo de 42 puntos.

#### 2.1.1 Valoración del conocimiento técnico del edificio objeto de proyecto y su entorno (máximo 4 puntos).

##### 2.1.1.1 Servicios urbanísticos y acometidas existentes para servicio de la edificación y del entorno (máximo 2 puntos).

A la UTE MESTRE CANÓS se le otorga la puntuación de "BREVE" (50%) ya que aporta una descripción general de la parcela, información en plano y fotografías de la situación de la red de saneamiento, de la red eléctrica, de la red de agua potable, de la red de canalización de gas natural, de la red de telefonía, así como de la situación donde se ubican el alumbrado público y otras infraestructuras urbanas, tales como contenedores de





residuos, semáforos y ubicación de los pasos de peatones.

A CVCM ARQUITECTURA se le otorga la puntuación de “BREVE” (50%), puesto que aporta una descripción general de la parcela, fotografías de las distintas infraestructuras (cableado eléctrico, red de alcantarillado, agua potable, etc.) y del entorno. Se aporta plano detallando la ubicación de espacios verdes y aparcamientos, leyenda con la señalética urbana existente, así como ubicación de los distintos tipos de contenedores de residuos; pero no se aporta plano de situación de acometidas ni de redes de instalaciones. También se aporta una sección en la que se incluyen los edificios y viales del entorno.

La puntuación otorgada a cada uno de los licitadores relativa a este punto del PCAP, se resume como sigue:

Plica	Servicios urbanísticos y acometidas existentes y entorno (2 puntos)	Puntuación
UTE MESTRE CANÓS	BREVE (50%)	1,0 PUNTO
CVCM ARQUITECTURA	BREVE (50%)	1,0 PUNTO

**2.1.1.2. Conocimiento y descripción de obras especiales a ejecutar (en relación con las especificaciones establecidas en la Memoria Valorada aprobada por el Ayuntamiento), servidumbres y obstáculos que pudieran existir en la propia edificación o en su entorno, que deban eliminarse o desviarse para la ejecución de la obra a proyectar y dirigir (máximo 1 puntos).**

Se otorga la puntuación de “DETALLADO” (75%) a la UTE MESTRE CANÓS, puesto que aporta la previsión de elementos a desmontar (cableado aéreo y cableados del Centro Social), un plano con la previsión de la entrada de maquinaria para las obras de demolición por la Calle Moncófar, así como los árboles que será necesario retirar para llevarla a cabo. También se aportan las fases previstas para la demolición del edificio teniendo en cuenta su ubicación en la parcela y su sistema constructivo. Asimismo, se aportan fotografías.

A CVCM ARQUITECTURA se le otorga la puntuación de “BREVE” (50%), puesto que aporta un plano esquemático con los elementos que pueden considerarse obstáculos para la ejecución de las obras, tanto en el entorno como en el interior de la parcela: cableado aéreo, bordillos, arbolado, bolsas de aparcamiento y muro perimetral. Se plantea el acceso a la obra por la Avenida del Mar, no obstante, no se prevé la eliminación o desviación de otros obstáculos, como puede ser el tráfico rodado y peatonal, características y sistema constructivo del edificio a demoler, etc.





La puntuación otorgada a cada uno de los licitadores relativa a este punto del PCAP, se resume como sigue:

Plica	Obras especiales a ejecutar, servidumbres y obstáculos (1 punto)	Puntuación
UTE MESTRE CANÓS	DETALLADO (75%)	0,75 PUNTOS
CVCM ARQUITECTURA	BREVE (50%)	0,5 PUNTOS

#### 2.1.1.3.- Reportaje fotográfico referenciado a plano (máximo 1 punto).

A la UTE MESTRE CANÓS se le otorga la puntuación de DETALLADO (75%), puesto que aporta un total de 23 fotografías del edificio existente y de su entorno, referenciadas a plano y con pie de foto.

A CVCM ARQUITECTURA se le otorga la puntuación de BREVE (50%), ya que aporta únicamente 8 fotografías del entorno del edificio sin indicar la perspectiva desde donde se realiza la fotografía.

La puntuación otorgada a cada uno de los licitadores relativa a este punto del PCAP, se resume como sigue:

Plica	Reportaje fotográfico referenciado a plano (1 punto)	Puntuación
UTE MESTRE CANÓS	DETALLADO (75%)	0,75 PUNTOS
CVCM ARQUITECTURA	BREVE (50%)	0,5 PUNTOS

#### 2.1.1.4.- Valoración total del conocimiento técnico del edificio objeto de proyecto y su entorno.

Plica	Puntuación			Puntuación total apartado A.1
	Servicios urbanísticos y acometidas existentes (Máx. 2 pts)	Obras especiales, servidumbres y obstáculos (Máx. 1 pto)	Reportaje fotográfico referenciado (Máx. 1 pto)	
UTE MESTRE CANÓS	1,00 PUNTO	0,75 PUNTOS	0,75 PUNTOS	<b>2,50 PUNTOS</b>





CVCM ARQUITECTURA	1,00 PUNTO	0,5 PUNTOS	0,5 PUNTOS	2,00 PUNTOS
----------------------	------------	------------	------------	-------------

## 2.1.2 Valoración de la propuesta arquitectónica (máximo 38 puntos).

### 2.1.2.1 Mejor calidad arquitectónica global de la propuesta en cuanto a su interés conceptual, solución compositiva y estética (32 puntos).

Para la valoración de este apartado se han considerado los tres puntos a los que se refiere el PCAP relativos a la mejor calidad de la propuesta arquitectónica en cuanto a su interés conceptual, solución compositiva y estética: el estudio de implantación del programa de necesidades propuesto, los planos (plantas, alzados y secciones) y el avance de la memoria descriptiva y constructiva de la intervención propuesta para el proyecto.

A la UTE MESTRE CANÓS se le otorga la puntuación de “Detallado” en cuanto al “Estudio de implantación del programa de necesidades”, dado que lleva a cabo un análisis de la situación de los volúmenes en la parcela y de la distribución interior; se introducen algunos cambios en la misma fruto de la adecuación del programa a la normativa vigente.

Respecto a los planos se otorga la puntuación de “Breve”, puesto que se aportan plantas, secciones e infografías materializadas. Se trabaja la sección, desplazando las plantas para dar lugar a una galería que funciona como control solar en la fachada sur, en la que se propone una protección con voladizo y lamas de cerámica. Se incorpora una cubierta ajardinada en la zona norte. No se aportan alzados.

En cuanto al avance de la memoria descriptiva y constructiva se otorga la puntuación de “Breve”. Se aporta de manera sucinta la materialidad de algunos elementos constructivos, la mayor parte ya incluidos en la Memoria Valorada: estructura prefabricada de hormigón, fachadas ventiladas de placas cerámicas, lamas cerámicas para protección solar, carpintería exterior de aluminio, tabiquería de placas de yeso laminado, carpintería interior con cerco metálico y hojas de madera, revestimiento de suelos de terrazo y pvc, entre otros. También se hace referencia a las instalaciones y a algunos elementos de urbanización, sin hacer mención al vallado perimetral de la parcela.

A CVCM ARQUITECTURA se le otorga la puntuación de “Breve” en relación con el “Estudio de implantación del programa de necesidades”, puesto que no aporta prácticamente ninguna novedad respecto a la Memoria Valorada, salvo la incorporación de una zona de porche en la fachada sur que sirve de protección solar.

En relación con los planos, se le otorga la puntuación de “Detallado”, puesto que aporta plantas, alzados y secciones del conjunto, así como infografías materializadas. La sección está trabajada y se aporta la incorporación del porche en planta baja que genera una zona de galería en primera planta y una terraza transitable en la cubierta.

Respecto al avance de la memoria descriptiva y constructiva, se otorga la puntuación de “Breve” puesto que realiza pocas aportaciones respecto a la Memoria Valorada contenida





en el PPTP; una de ellas es la materialidad de las fachadas, que serán de ladrillo cerámico visto y la protección solar de lamas horizontales cerámicas.

La puntuación otorgada a cada uno de los licitadores relativa a cada uno de los referidos puntos, se resume como sigue:

Plica	Estudio de implantación del programa de necesidades	Planos de plantas, alzados y secciones	Avance de la memoria descriptiva y constructiva	Puntuación
UTE MESTRE CANÓS	DETALLADO	BREVE	BREVE	18,66 PUNTOS
CVCM ARQUITECTURA	BREVE	DETALLADO	BREVE	18,66 PUNTOS

#### 2.1.2.2 Justificación del cumplimiento de los requisitos básicos de seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización y accesibilidad, este último en el sentido más amplio, que determinen la configuración arquitectónica de la solución propuesta (4 puntos).

A la UTE MESTRE CANÓS se le asigna la puntuación de "BREVE" (50%). Respecto a los requisitos básicos de seguridad en caso de incendio, se aportan cuadros con información bastante detallada organizados según las secciones del DB SI. No se aportan planos. Respecto a la seguridad de utilización y accesibilidad, se hace referencia únicamente a la accesibilidad, describiendo de manera general algunas soluciones aplicables al proyecto.

A CVCM ARQUITECTURA se le asigna la puntuación de "BREVE" (50%). Respecto a los requisitos básicos de seguridad en caso de incendio se aportan datos de los puntos más relevantes del DB SI aplicados al proyecto. No se aportan planos. En cuanto a la seguridad de utilización, se analizan de manera general los aspectos más relevantes del DB SUA (resbaladidad de los suelos, barreras de protección para evitar caídas, evitación de impactos con elementos practicables, análisis del riesgo de atrapamiento, etc.) Respecto a la accesibilidad se reseñan los puntos más relevantes del CTE relativos a la accesibilidad (anchos de paso, radios de giro, aseos accesibles, etc.).

La puntuación otorgada a cada uno de los licitadores relativa a este punto del PCAP, se resume como sigue:

Plica	Justificación cumplimiento requisitos SI y SUA (4 puntos)	Puntuación
UTE MESTRE CANÓS	BREVE (50%)	2 PUNTOS
CVCM ARQUITECTURA	BREVE (50%)	2 PUNTOS





### 2.1.2.3 Presupuesto estimado de la propuesta arquitectónica (2 puntos).

A la UTE MESTRE CANÓS se le otorga la puntuación de “DETALLADO” (75%), puesto que aporta algunas mejoras, especialmente relativas a la eficiencia energética, integradas dentro del presupuesto contemplado en la Memoria Valorada. Además, aporta el presupuesto desglosado en capítulos y subcapítulos, estableciendo los pesos en porcentaje que supone cada uno de ellos sobre el presupuesto total

A CVCM ARQUITECTURA se le otorga la puntuación de “BREVE” (50%), ya que únicamente aporta el presupuesto desglosado por capítulos de manera sucinta.

La puntuación otorgada a cada uno de los licitadores relativa a este punto del PCAP, se resume como sigue:

Plica	Presupuesto estimado de la propuesta arquitectónica (2 puntos)	Puntuación
UTE MESTRE CANÓS	DETALLADO (75%)	1,5 PUNTOS
CVCM ARQUITECTURA	BREVE (50%)	1,0 PUNTO

### 2.1.2.4 Valoración total de la propuesta arquitectónica (38 puntos).

La puntuación otorgada a cada uno de los licitadores relativa a este punto del PCAP, se resume:

Plica	Puntuación			Puntuación total apartado A.2
	Calidad arquitectónica global (32 puntos)	Requisitos SI, SUA (4 puntos)	Presupuesto estimado (2 puntos)	
UTE MESTRE CANÓS	18,66	2	1,50	22,16
CVCM ARQUITECTURA	18,66	2	1,00	21,66





## 2.2 VALORACIÓN DE LA PROPUESTA ORGANIZATIVA, hasta un máximo de 3 puntos.

A la UTE MESTRE CANÓS se le otorga la puntuación de “DETALLADO” (75%). Respecto a la descripción de la estructura del Equipo Facultativo, se especifican los técnicos que formarán parte del mismo, así como sus funciones genéricas en las fases de redacción y de ejecución. En cuanto a la coordinación con la Administración, la propuesta se limita a hacer referencia al sistema de carpetas compartidas en la nube. En el punto relativo a la metodología de los trabajos, señala la licitadora que se utilizará el sistema BIM como herramienta de proyecto, no obstante, se realiza una descripción genérica de esta herramienta sin aplicación al caso concreto; también se establece la metodología en el control de ejecución de la obra, estableciendo un sistema de generación de actas e informes. En lo que respecta al Estudio Técnico de la fase de dirección facultativa de las obras, señala una serie de actividades previas, así como una serie de hitos que se seguirán durante la fase de ejecución.

A CVCM ARQUITECTURA se le otorga la puntuación de “BREVE” (50%). En cuanto a la descripción de la estructura del Equipo Facultativo, se nombran algunos agentes, pero no se aporta una estructura clara de los mismos ni de sus funciones y competencias. En cuanto a la coordinación con la Administración, se hace referencia a algunas reuniones y momentos de diálogo, pero no se establece una estructura clara de comunicación. Respecto a la metodología para la redacción de los proyectos, queda justificado cuál será el modo de desarrollo y se aporta un cronograma con las distintas fases de redacción. En cuanto al Estudio Técnico de la fase de dirección facultativa, se aporta la secuencia de desarrollo de los trabajos de modo genérico y no se hace referencia al sistema de verificación de materiales, ensayos, controles en obra y presentación de documentación.

La puntuación otorgada a cada uno de los licitadores relativa a este punto del PCAP, se resume como sigue:

Plica	Propuesta organizativa (3 puntos)	Puntuación Total Apartado B
UTE MESTRE CANÓS	DETALLADO (75%)	2,25 PUNTOS
CVCM ARQUITECTURA	BREVE (50%)	1,50 PUNTOS





### 3. PUNTUACIONES TOTALES OBTENIDAS EN EL SOBRE B: DOCUMENTACIÓN RELATIVA A CRITERIOS CUYA VALORACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR.

La puntuación otorgada a cada uno de los licitadores según el PCAP, para los criterios cuya valoración depende de un juicio de valor, se resume como sigue:

Plica	PUNTUACIÓN			PUNTUACIÓN TOTAL Criterios cuya valoración depende de un juicio de valor
	A- Propuesta técnica		B -Propuesta organizativa	
	A1	A2		
UTE MESTRE CANÓS	2,50	22,16	2,25	26,91
CVCM ARQUITECTURA	2,00	21,66	1,50	25,16

#### CONCLUSIÓN:

Atendiendo a la valoración detallada, anteriormente expuesta, de cada uno de los distintos conceptos en la forma establecida en el PCAP que rige la contratación de referencia, resulta la siguiente **VALORACIÓN TÉCNICA TOTAL** de los criterios dependientes de un juicio de valor para las ofertas presentadas, admitidas y no excluidas:

Plica nº	Empresa licitadora	PUNTUACIÓN TOTAL Criterios cuya valoración depende de un juicio de valor
1	UTE MESTRE CANÓS	26,91
2	CVCM ARQUITECTURA	25,16

Lo cual se informa a los efectos oportunos.

La Arquitecta Municipal,

(Documento firmado electrónicamente al margen)

