

RESOLUCIÓN DE LA SECRETARIA GENERAL DE LA CONSEJERÍA DE BIENESTAR SOCIAL DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, REDACCIÓN DEL PROYECTO TÉCNICO DE INSTALACIONES DE LA ACTIVIDAD, ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD, DIRECCIÓN DE LA OBRA, DIRECCIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE DE UN CONJUNTO ARQUITECTÓNICO, QUE ALBERGARÁ UN RECURSO DE CARÁCTER RESIDENCIAL, FORMADO POR SEIS VIVIENDAS CON APOYO, Y UN CENTRO DE DÍA, EN LA LOCALIDAD DE TORRIJOS (TOLEDO), PARA LA ATENCIÓN A PERSONAS CON DISCAPACIDAD INTELECTUAL.

LOTE 1: REDACCION DEL PROYECTO DEL RECURSO RESIDENCIAL.

Expediente: 2022/002436

Visto el expediente correspondiente al procedimiento de licitación del contrato de los servicios para la Redacción del proyecto básico y de ejecución, redacción del proyecto técnico de instalaciones de la actividad, estudio de seguridad y salud, dirección de obra, dirección de la ejecución material de la obra y coordinación de seguridad y salud en fase de ejecución de las obras para la construcción sostenible de un conjunto arquitectónico que albergará un recurso de carácter residencial, formado por seis viviendas con apoyo, y un centro de día, en la localidad de Torrijos (Toledo), para la atención a personas con discapacidad intelectual (LOTE 1), la Secretaría General de la Consejería de Bienestar Social, en uso de sus facultades como órgano de contratación y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 151 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 (en adelante LCSP), ha adoptado la siguiente resolución:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - Previa tramitación del oportuno expediente, la Secretaria General de la Consejería de Bienestar Social, en uso de sus facultades como Órgano de Contratación, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 117 de la LCSP, aprobó el expediente de contratación el día 8 de abril de 2022. En esta misma Resolución se aprueba el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en



adelante PCAP) por el que ha de regirse el contrato de referencia, el Pliego de Prescripciones Técnicas (en adelante PPT), se dispone la apertura del procedimiento de adjudicación, que será abierto, a tenor de lo previsto en el artículo 131 de la LCSP, de forma que todo empresario interesado pueda presentar una proposición, quedando excluida toda negociación del contrato con los licitadores, y se aprueba el gasto correspondiente al presente expediente por importe de 361.412,13 € (trescientos sesenta y un mil cuatrocientos doce euros con trece céntimos de euro), IVA 21% incluido.

El objeto del contrato se divide en cuatro lotes diferenciados, siendo que la adjudicación recaerá en la empresa licitadora que en su conjunto haga la oferta que presente una mejor relación calidad-precio para cada uno de los lotes. El gasto correspondiente a cada uno de los lotes asciende a las cantidades que se indican a continuación:

Lote 1	176.986,10 €
Lote 2	67.445,32 €
Lote 3	84.537,80 €
Lote 4	32.442,91 €
Total	361.412,13 €

Asimismo, se dispone que la adjudicación del contrato se realice utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación económicos y cualitativos, cuya definición y ponderación, ajustada a las previsiones de los artículos 145 y 146 de la LCSP, se recogen en el apartado 17 del Anexo I del PCAP, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 145 y 146 de la LCSP, el artículo 59.b) del Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, y el artículo 20 de la Ley 4/2021, de 25 de junio, de Medidas Urgentes de Agilización y Simplificación de Procedimientos para la Gestión y Ejecución de los Fondos Europeos de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

SEGUNDO. - Con fecha 12 de abril de 2022 fue publicado el anuncio de licitación en la Plataforma de Contratación del Sector Público y en el Diario Oficial de la Unión Europea el 13 de abril de 2022, poniéndose a disposición de las licitadoras interesadas, en formato electrónico, el PCAP, el PPT y demás documentación necesaria para la preparación y presentación de las ofertas.

TERCERO.- Mediante Resolución de la Secretaria General de la Consejería de Bienestar Social de fecha 27 de abril de 2022, detectada la existencia de un error, se modifica el apartado 17.4 del Anexo I del pliego, UMBRAL MÍNIMO: "Criterios sobre los que opera (art. 146.3 LCSP)", del PCAP aprobado mediante Resolución del citado órgano de fecha 8 de abril de 2022, siendo publicada



dicha modificación en el perfil de contratante integrado en la Plataforma de Contratación del Sector Público con fecha 27 de abril de 2022.

CUARTO. - El plazo de presentación de proposiciones, finalizó el 9 de mayo de 2022 a las 14:00 horas. De conformidad con el Informe generado automáticamente por la Plataforma de Contratación del Sector Público, las licitadoras que concurrieron en este procedimiento, dentro del plazo concedido a estos efectos, fueron las siguientes:

- **ÁLVARO SANTIAGO GÓMEZ-TAVIRA BARBERO - LOTE 2 y LOTE 4.**
- **ARQUITECTURA Y GESTIÓN DE OPERACIONES INMOBILIARIAS, S.L.P.- LOTE 1, LOTE 2, LOTE 3 y LOTE 4.**
- **CINDERELLA ASISTENCIA TÉCNICA, S.L. LOTE 1, LOTE 2 y LOTE 4.**
- **EM&A ESPINOSA DE LOS MONTEROS Y ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.- LOTE 1.**
- **ESTUDIO AIA ARQUITECTOS INGENIEROS ASOCIADOS S.A. LOTE 3.**
- **ESTUDIO TERCEÑO, S.L.P.U. - LOTE 3.**
- **EUSEBIO SÁNCHEZ DE GRACIA - LOTE 2 y LOTE 4.**
- **GVFN ARQUITECTURA E INGENIERÍA, S.L.P. LOTE 1.**
- **JORGE SÁNCHEZ BENAVENTE LOTE 3.**
- **LUMO ARQUITECTOS, S.L.P. - LOTE 1 y LOTE 3.**
- **MARÍA DEL CARMEN SANCHEZ BLANES- LOTE 3.**
- **MDM09 ARQUITECTURA, S.L.P. LOTE 1, LOTE 2, LOTE 3 y LOTE 4.**
- **NICOLÁS CALDERA GUTIÉRREZ - LOTE 1 y LOTE 3.**
- **SAN JUAN ARQUITECTURA, S.L. –LOTE 1.**
- **UTE VERDASCO ARQUITECTOS-MARÍA TERESA GONZÁLEZ. –LOTE 1.**

QUINTO. - Con fecha 11 de mayo de 2022, se reúne la Mesa de Contratación para proceder a la apertura del SOBRE ELECTRÓNICO Nº UNO, a los efectos de examinar y calificar la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos prevista en el artículo 140 de la LCSP y en la cláusula 15.5.1 del PCAP.

La Mesa, tras analizar la documentación presentada por las licitadoras, consideró que estaba completa y acordó la admisión de EM&A ESPINOSA DE LOS MONTEROS Y ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P., ESTUDIO AIA ARQUITECTOS INGENIEROS ASOCIADOS S.A., GVFN



ARQUITECTURA E INGENIERÍA, S.L.P., MARÍA DEL CARMEN SANCHEZ BLANES, MDM09 ARQUITECTURA, S.L.P., y SAN JUAN ARQUITECTURA, S.L.

Por otro lado, requirió la subsanación de la documentación presentada por las restantes licitadoras (ÁLVARO SANTIAGO GÓMEZ-TAVIRA BARBERO, ARQUITECTURA Y GESTIÓN DE OPERACIONES INMOBILIARIAS, S.L.P., CINDERELLA ASISTENCIA TÉCNICA, S.L., ESTUDIO TERCEÑO, S.L.P.U., EUSEBIO SÁNCHEZ DE GRACIA, JORGE SÁNCHEZ BENAVENTE, LUMO ARQUITECTOS, S.L.P., NICOLÁS CALDERA GUTIÉRREZ, y UTE VERDASCO ARQUITECTOS-MARÍA TERESA GONZÁLEZ) por los motivos que se reflejan en el Acta nº 1 y que se dan aquí por reproducidos.

SEXTO. - Con fecha 24 de mayo de 2022, se reúnen de nuevo los miembros de la Mesa de Contratación con el objeto de calificar la documentación presentada en fase de subsanación por las licitadoras requeridas, resultando que, tras el análisis correspondiente, la Mesa de contratación acordó, la ADMISIÓN por unanimidad, de todas ellas en el presente procedimiento por considerar que la documentación presentada en fase de subsanación era completa.

Acto seguido, se procedió al descifrado y apertura de los SOBRES ELECTRÓNICOS Nº DOS correspondiente al LOTE 1: Redacción del proyecto del Recurso Residencial, que contienen la documentación acreditativa del cumplimiento de los criterios de adjudicación evaluables mediante juicio de valor.

Una vez constatado que la documentación presentada por las licitadoras, no sobrepasa la extensión máxima establecida en el apartado 17.2 del ANEXO I del PCAP, la mesa recuerda a la Técnica Superior del Servicio de Accesibilidad e Infraestructuras, vocal de la Mesa de contratación y miembro de la Comisión (Comisión designada por la Presidencia de la mesa mediante resolución de 5 de mayo de 2022), que la documentación está a su disposición en la Plataforma de Contratación del Sector Público, al ser la Plataforma la herramienta de custodia de las ofertas electrónicas presentadas. Por todo lo anteriormente expuesto, la Mesa de contratación ACUERDA solicitar a la Comisión la elaboración de un informe técnico, que, de conformidad con la cláusula 18.3 del pliego se elevará a la Mesa, quién en su caso, lo aprobará y clasificará por orden decreciente de puntuación las ofertas técnicas, conforme a los criterios de adjudicación indicados en el apartado 17.2 del Anexo I del PCAP.

SÉPTIMO.- Con fecha 15 de junio de 2022, la Mesa de Contratación se reúne nuevamente para aprobar el informe elaborado por la Comisión, sobre la documentación del SOBRE ELECTRÓNICO



Nº DOS, relativos a los criterios de adjudicación evaluables mediante un juicio de valor (Lotes 1), así como la adopción motivada de los acuerdos que procedan.

El informe técnico correspondiente al “Lote 1: Redacción del proyecto del Recurso Residencial” fechado el 14 de junio de 2022, se realiza sobre el único criterio de adjudicación cualitativo y cuantificable mediante juicio de valor, con la definición, ponderación e indicación sobre su método de valoración que se establece en el apartado 17.2 del Anexo I del PCAP que rige la presente licitación.

En dicho informe, la comisión valora las propuestas arquitectónicas presentadas, salvo la de las licitadoras SAN JUAN ARQUITECTURA, S.L. y UTE VERDASCO ARQUITECTOS-MARIA TERESA GONZÁLEZ, por estimar que no pueden valorarse sus propuestas arquitectónicas en relación con el resto de propuestas, al incumplir ambas el pliego de prescripciones técnicas y propone su exclusión del proceso de licitación, por los motivos que se reflejan en el Acta nº 3 y que se dan aquí por reproducidos.

Tras el examen de los informes técnicos, la Mesa ACUERDA suspender la reunión para poder estudiar con detalle las propuestas de exclusión indicadas por la Comisión técnica en su informe.

OCTAVO.- Con fecha 4 de julio de 2022, La Mesa de contratación, una vez estudiadas las propuestas de exclusión indicadas por la Comisión Técnica respecto de las propuestas arquitectónicas presentadas por las licitadoras SAN JUAN ARQUITECTURA, S.L. y la UTE VERDASCO ARQUITECTOS-MARIA TERESA GONZÁLEZ, concluye que se aprecia un incumplimiento claro, expreso e inequívoco de los requerimientos mínimos exigidos en el PPT.

Por todo ello y tras las oportunas deliberaciones, la Mesa de contratación, por unanimidad, **ACORDÓ EXCLUIR** del procedimiento a la licitadora SAN JUAN ARQUITECTURA, S.L., y a la licitadora UTE VERDASCO ARQUITECTOS - MARIA TERESA GONZÁLEZ, por incumplimiento de la prescripción 1.3 del PPT que rige la licitación.

La Mesa continúa con la exposición, del **Informe Técnico del LOTE 1: “Redacción del proyecto del Recurso Residencial”, fechado el 14 de junio de 2022**, realizado sobre el único criterio de adjudicación cualitativo y cuantificable mediante juicio de valor, *“Propuesta arquitectónica”* elevado a la Mesa por la Comisión técnica, de conformidad con la definición, ponderación e indicación sobre su método de valoración que se establece en el apartado 17.2 del Anexo I del PCAP que rige la presente licitación.



El resultado de la valoración fue el que se refleja en el cuadro de **puntuaciones totales** que se transcribe en el **Antecedente de Hecho Decimoquinto de la presente resolución**.

Tras las deliberaciones oportunas, por los motivos y justificación que constan en el Acta nº 4 y a la vista del informe del Lote 1, elaborados por la Comisión Técnica, la Mesa acordó por unanimidad, la **APROBACIÓN DEL INFORME DEL LOTE 1**, a la vez que ordenaba su incorporación a la propuesta de adjudicación a efectos de motivación de la misma de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPACAP).

NOVENO. – Con fecha 7 de julio de 2022, se reúne la Mesa de Contratación al objeto de proceder al descifrado y apertura de los **SOBRES ELECTRÓNICOS Nº TRES**, de las licitadoras que continuaban en esta fase del procedimiento, que contienen las ofertas económicas y la documentación acreditativa de los criterios de adjudicación cualitativos cuantificables mediante la aplicación de fórmulas, cifras o porcentajes.

En relación con la documentación presentada al **LOTE 1: REDACCION DEL PROYECTO DEL RECURSO RESIDENCIAL**, para acreditar el criterio objetivo cuantificable mediante la aplicación de fórmulas, cifras o porcentajes, la Mesa acordó otorgar las siguientes puntuaciones:

LOTE 1 LICITADORAS	% Ofertado	CRITERIO: Control de calidad del Proyecto. Ponderación 15% (0 a 15 puntos)
LUMO ARQUITECTOS, S.L.P.	3%	15 puntos
ARQUITECTURA Y GESTIÓN DE OPERACIONES INMOBILIARIAS, S.L.P.	3%	15 puntos
EM&A ESPINOSA DE LOS MONTEROS Y ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.	3%	15 puntos
MDM09 ARQUITECTURA, S.L.P.	3%	15 puntos
CINDERELLA ASISTENCIA TÉCNICA, S.L.	3%	15 puntos
GVERN ARQUITECTURA E INGENIERIA, S.L.P.	3%	15 puntos
NICOLÁS CALDERA GUTIÉRREZ	3%	15 puntos

A continuación, la Mesa aplicó el **UMBRAL MÍNIMO** de puntuación establecido en el artículo 146 de la LCSP y en la cláusula 18.4.1 del PCAP. En este procedimiento el parámetro o umbral mínimo era del 50% de la puntuación correspondiente a los criterios cualitativos habiendo quedado



establecido en este procedimiento en 30 puntos, tal y como establece el apartado 17.4 del Anexo I del PCAP, de manera que ésta es la puntuación mínima que deben alcanzar las empresas licitadoras para pasar a la fase siguiente del procedimiento. Una vez realizadas las operaciones aritméticas, que se reflejan detalladamente en el Acta nº 5 y que se dan por reproducidas en la presente propuesta, la Mesa comprobó que:

Las licitadoras **LUMO ARQUITECTOS, S.L.P., ARQUITECTURA Y GESTIÓN DE OPERACIONES INMOBILIARIAS, S.L.P., EM&A ESPINOSA DE LOS MONTEROS Y ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P., MDM09 ARQUITECTURA, S.L.P. y CINDERELLA ASISTENCIA TÉCNICA, S.L.**, obtienen en el conjunto de los criterios cualitativos **una puntuación superior a los 30 puntos exigidos como umbral mínimo en el PCAP**, por lo que la Mesa, por unanimidad, **ACORDÓ su ADMISIÓN** a la siguiente fase del procedimiento.

La Mesa, a la vista de las puntuaciones obtenidas, corrobora que: la licitadora **GVFN ARQUITECTURA E INGENIERIA, S.L.P.**, ha obtenido una puntuación total de 22 puntos y el licitador **NICOLÁS CALDERA GUTIÉRREZ**, ha obtenido una puntuación total de 21 puntos, **no alcanzando dichas licitadoras los 30 puntos exigidos como umbral mínimo de puntuación necesario** (que se reflejan detalladamente en el Acta nº 5 y que se dan por reproducidas en la presente propuesta) para pasar a la siguiente fase, por lo que la Mesa de Contratación **ACUERDA**, por unanimidad su **EXCLUSIÓN por no superar, su oferta, el umbral mínimo de puntuación** previsto en el artículo 146.3 de la LCSP y fijado, en el Apartado 17.4 del Anexo I del PCAP.

DÉCIMO. - Una vez tomados los acuerdos anteriores, se procede a la valoración de las ofertas económicas presentadas por las licitadoras que continúan en el procedimiento. La ponderación del precio asciende al 40 % del total de puntos, de conformidad con lo previsto en el **apartado 17.3 A) del Anexo I** del PCAP. La valoración y asignación de puntos se llevará a cabo en la forma prevista en el citado apartado.

Las ofertas económicas presentadas por las licitadoras que continúan en el procedimiento son las que se detallan a continuación:



LOTE 1: REDACCIÓN DEL PROYECTO DEL RECURSO RESIDENCIAL			
LICITADORA	Importe Base (IVA excluido)	Importe IVA 21%	Importe Total (IVA incluido)
ARQUITECTURA Y GESTIÓN DE OPERACIONES INMOBILIARIAS, S.L.P.	94.950,00 €	19.944,79 €	114.919,96 €
CINDERELLA ASISTENCIA TÉCNICA, S.L.	109.702,13 €	23.037,45 €	132.739,58€
EM&A ESPINOSA DE LOS MONTEROS Y ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.	109.702,13 €	23.037,45 €	132.739,57 €
LUMO ARQUITECTOS, S.L.P.	90.000,00 €	18.900,00 €	108.900,00 €
MDM09 ARQUITECTURA, S.L.P.	110.000,00 €	23.100,00 €	133.100,00 €

La Mesa realiza la comprobación aritmética de las cantidades indicadas en las ofertas económicas, detectando incidencias en algunas de ellas y tras su valoración, la Mesa entiende que se tratan de simples errores aritméticos, susceptibles de aclaración y rectificación.

En consecuencia, **la Mesa ACUERDA REQUERIR** a la empresa ARQUITECTURA Y GESTIÓN DE OPERACIONES INMOBILIARIAS, S.L.P., **para que aclare y rectifique** la oferta económica presentada, únicamente en lo que se refiere al importe del IVA y al importe total, permaneciendo invariable la cuantía correspondiente al importe base, y a la empresa EM&A ESPINOSA DE LOS MONTEROS Y ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P., **para que aclare y rectifique** la oferta económica únicamente en lo que se refiere al importe total, permaneciendo invariable la cuantía correspondiente al importe base, concediendo a ambas licitadoras un plazo de tres días naturales con este fin, de conformidad con lo previsto en el artículo 141 de la LCSP.

DÉCIMOPRIMERO. - Con fecha 14 de julio de 2022 se reúnen la Mesa al objeto de proceder a la valoración de la documentación aportada, dentro del plazo concedido.

La licitadora **ARQUITECTURA Y GESTIÓN DE OPERACIONES INMOBILIARIAS, S.L.P.**, presenta la documentación justificativa requerida respecto de la aclaración y rectificación de la oferta económica presentada, expresando su oferta económica en los siguientes términos:

	Importe Base	Importe IVA (21%)	Importe TOTAL
LOTE 1	94.950,00 €	19.939,50 €	114.889,50 €



La licitadora **EM&A ESPINOSA DE LOS MONTEROS Y ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.**, presenta la documentación justificativa requerida respecto de la aclaración y rectificación de la oferta económica presentada, expresando su oferta económica en los siguientes términos:

	Importe Base	Importe IVA (21%)	Importe TOTAL
LOTE 1	109.702,13 € €	23.037,45 €	132.739,58 €

Tras lo cual la Mesa **ACUERDA** por unanimidad, **aceptar la aclaración y rectificación** de la oferta económica presentada, tal y como se especifica en el Acta nº 6 y que se da por reproducida en la presente resolución.

DÉCIMOSEGUNDO. - Tras los acuerdos adoptados, la Mesa procede a la valoración de las ofertas económicas presentadas por las licitadoras que continúan en el procedimiento, de conformidad con lo previsto en el apartado 17.3 del Anexo I del PCAP.

Acto seguido, la Mesa procede a efectuar los cálculos para determinar si las ofertas presentadas se hallan incursas en presunción de anormalidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 149 de la LCSP, y con arreglo a los parámetros objetivos establecidos en el apartado 18 del Anexo I del PCAP para considerar una oferta anormalmente baja. A la vista del resultado de las operaciones realizadas, cuyo detalle y concreción constan en el Acta nº 6 y que se da por reproducido en la presente propuesta, la Mesa advierte que la oferta presentada por LUMO ARQUITECTOS, S.L.P. para el Lote 1: Redacción Del Proyecto Del Recurso Residencial, asciende a 90.000,00 € (IVA excluido), lo que supone una baja inferior en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas (92.583,77 €), **hallándose, por tanto, incursa en presunción de anormalidad**, debiéndose tramitar el procedimiento establecido en el artículo 149 de la LCSP.

De conformidad con lo establecido en la cláusula 19.3 del PCAP y en el artículo 149.4 de la LCSP, la Mesa **ACORDÓ, por unanimidad, REQUERIR** a la licitadora LUMO ARQUITECTOS, S.L.P. **para que, en el plazo máximo de 7 días naturales a partir del día siguiente a su notificación, justifique y desglose razonada y detalladamente el bajo nivel del precio ofertado.** La documentación justificativa que presente, debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la normativa en materia social o laboral, incluyendo el cumplimiento de los convenios colectivos sectoriales vigentes, en aplicación de lo establecido en el artículo 201 de la LCSP.



DÉCIMOTERCERO. - El requerimiento fue debidamente notificado y publicado en la Plataforma de Contratación del Sector Público el 18 de julio de 2022. Dentro del plazo concedido la licitadora atendió al requerimiento y presentó la documentación justificativa, que se trasladó al Servicio de Accesibilidad e Infraestructuras, solicitando el asesoramiento técnico y la emisión del informe correspondiente, exigido en el artículo 149.4 de la LCSP.

DÉCIMOCUARTO. - Con fecha 18 de agosto de 2022, se reúne de nuevo la Mesa de Contratación con el objeto de analizar el informe técnico solicitado relativo a la documentación justificativa de la oferta anormalmente baja de la licitadora requerida, así como la adopción los acuerdos que procedan y, en su caso, la propuesta como adjudicataria para el LOTE 1.

DÉCIMOQUINTO.- La Mesa, tras evaluar la información y documentación proporcionada por LUMO ARQUITECTOS, S.L.U. y tomando en consideración el informe técnico emitido con fecha 18 de agosto de 2022 por el Jefe del Servicio de Accesibilidad e Infraestructuras sobre la oferta anormalmente baja que concluye que *“la misma es viable económicamente, lo que posibilitaría que el contrato pueda ser ejecutado satisfactoriamente y cumplido dentro de unas condiciones normales”*, de conformidad con la cláusula 19.5 del PCAP, **ACUERDA por unanimidad, proponer y elevar al órgano de contratación la ACEPTACIÓN de la oferta presentada por LUMO ARQUITECTOS, S.L.P. con NIF: B74195355**, adoptando dicho informe como motivación de su acuerdo.

La Mesa continúa con el proceso de asignación de puntos de las ofertas económicas del LOTE 1 de las licitadoras a los efectos de determinar el orden de clasificación de dichas ofertas, cuyas cuantías se indicaron en el Antecedente de Hecho Octavo de la presente resolución.

La valoración y asignación de puntos se llevó a cabo por la Mesa en la forma prevista en la cláusula 18.4 del PCAP y en el apartado 17.3.A) del Anexo I. Como resultado de la aplicación de la fórmula anteriormente citada al precio ofertado por cada una de las licitadoras, la puntuación obtenida es la siguiente:



LICITADORAS LOTE 1	CRITERIO PRECIO 40% (0-40 PUNTOS)
ARQUITECTURA Y GESTIÓN DE OPERACIONES INMOBILIARIAS, S.L.P.	39,69
CINDERELLA ASISTENCIA TÉCNICA, S.L.	35,10
EM&A ESPINOSA DE LOS MONTEROS Y ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.	35,10
LUMO ARQUITECTOS, S.L.P.	40,00
MDM09 ARQUITECTURA, S.L.P.	34,95

Concluido el proceso de valoración de las ofertas en todas sus fases y en los términos establecidos en el PCAP que rige la presente licitación, el resultado de dicho proceso, con indicación de **las puntuaciones parciales y totales** obtenidas por las licitadoras presentadas y admitidas en el **LOTE 1** es el siguiente:

CRITERIOS SUBJETIVOS: EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR. SOBRE ELECTRÓNICO Nº 2	ARQUITECTURA Y GESTIÓN DE OPERACIONES INMOBILIARIAS S.L.P.	CINDERELLA ASISTENCIA TÉCNICA, S.L.	EM&A ESPINOSA DE LOS MONTEROS Y ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.	LUMO ARQUITECTOS S.L.P.	MDM09 ARQUITECTURA S.L.P.
CRITERIO: PROPUESTA ARQUITECTÓNICA 45% (0 a 45 puntos)	37,00	16,00	34,00	38,00	19,00
1. Calidad arquitectónica de la propuesta (máx. 20 puntos)	17,00	2,00	16,00	17,00	8,00
2. Funcionalidad (máx. 15 puntos)	14,00	9,00	10,00	15,00	6,00
3. Diseño de las instalaciones (máx. 6 puntos)	2,00	2,00	4,00	5,00	1,00
4. Solución constructiva (máx. 4 puntos)	4,00	3,00	4,00	1,00	4,00
CRITERIOS OBJETIVOS: CUANTIFICABLES MEDIANTE FÓRMULAS, CIFRAS O PORCENTAJES (SOBRE ELECTRÓNICO Nº 3)					
CRITERIO: CONTROL DE CALIDAD DEL PROYECTO 15% (0 a 15 puntos)	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
CRITERIO ECONÓMICO: PRECIO 40% (0 a 40 puntos)	39,69	35,10	35,10	40,00	34,95
PUNTUACIÓN TOTAL CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	91,69	66,10	84,10	93,00	68,95



Tal y como prevé el artículo 150 de la LCSP, la mesa clasificó, por orden decreciente, las proposiciones presentadas por las licitadoras, cuyo resultado es el siguiente:

LICITADORAS LOTE 1	PUNTUACIÓN
LUMO ARQUITECTOS S.L.P.	93,00
ARQUITECTURA Y GESTIÓN DE OPERACIONES INMOBILIARIAS, S.L.P.	91,69
EM&A ESPINOSA DE LOS MONTEROS Y ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.	84,10
MDM09 ARQUITECTURA S.L.P.	68,95
CINDERELLA ASISTENCIA TÉCNICA, S.L.	66,10

Concluido el proceso de valoración de las ofertas, tramitado el procedimiento previsto en el artículo 149 de la LCSP y efectuada la clasificación de las ofertas en los términos establecidos en el apartado anterior, la Mesa de Contratación en cumplimiento de lo previsto en el artículo 157 de la LCSP, **ACUERDA por unanimidad elevar al Órgano de Contratación la PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN del LOTE 1: REDACCIÓN DEL PROYECTO DEL RECURSO RESIDENCIAL (Expte. Nº 2022/002436), a favor de la entidad LUMO ARQUITECTOS S.L.P., con NIF: B74195355**, al resultar su oferta la de mejor relación calidad-precio de las presentadas.

DÉCIMOSEXTO. – Con fecha 8 de septiembre de 2022, se requiere al licitador LUMO ARQUITECTOS, S.L.U., en los términos previstos en el artículo 150.2 de LCSP. La documentación requerida se presenta por la entidad propuesta como adjudicataria, a través del Portal de Contratación Pública de Castilla-La Mancha, dentro del plazo de 10 días hábiles que establece el artículo antes citado.

DÉCIMOSEPTIMO. - Con fecha 22 de septiembre de 2022, se reúnen los miembros de la Mesa de Contratación con el objeto de examinar y calificar la documentación presentada por la licitadora propuesta como adjudicataria en este procedimiento. Tras el examen de la misma, la Mesa, por unanimidad acuerda admitirla como correcta y completa.

DÉCIМООCTAVO. - Con fecha 26 de septiembre de 2022, tiene lugar la fiscalización previa a la adjudicación previa a la adjudicación del contrato por parte de la Intervención Delegada de la Consejería de Bienestar Social.



A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - La competencia para adjudicar el contrato de referencia la ostenta la Secretaría General de la Consejería de Bienestar Social, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6. p) del Decreto 86/2019, de 16 de julio de 2019 (D.O.C.M. nº 141, de 18 de julio), por el que se establece la estructura orgánica y las competencias de la Consejería de Bienestar Social, en relación con el artículo 323 de la LCSP.

SEGUNDO. – Tal y como ha quedado acreditado en los antecedentes de hecho de la presente resolución, se ha dado el debido cumplimiento al procedimiento establecido en el artículo 149 de la LCSP y en la cláusula 19 del PCAP, que finalmente ha concluido con la propuesta de aceptación de la oferta económica anormalmente baja de la licitadora LUMO ARQUITECTOS, S.L.U. en base al informe emitido con fecha 18 de agosto de 2022 por el Jefe de Servicio de Accesibilidad e Infraestructuras, que se incorpora a la presente resolución como motivación, en virtud de lo establecido en el citado artículo 88.6 de la LPACAP, según el cual *“La aceptación de informes o dictámenes servirá de motivación a la resolución cuando se incorporen al texto de la misma”*.

TERCERO. - De conformidad con lo establecido en los artículos 150 y 157 de la LCSP y en la cláusula 20 del PCAP, la Mesa de contratación, tras la apertura y examen de las proposiciones, valorará las distintas ofertas atendiendo a los criterios de adjudicación, clasificándolas por orden decreciente de valoración y formulará la correspondiente propuesta de adjudicación del contrato al órgano de contratación, identificando la mejor oferta. Dicha propuesta fue elevada, junto con el acta correspondiente, al Órgano de contratación, habiendo sido aceptada el 2 de septiembre de 2022. En la propuesta se detallaba la fase de admisión de los licitadores y la de valoración de las ofertas, en los términos del informe emitido por la Comisión Técnica. Tras comprobar, la incursión en presunción de anormalidad de la oferta económica presentada por LUMO ARQUITECTOS, S.L.U. y seguir el procedimiento establecido en el artículo 149 de la LCSP, referido al anterior fundamento de derecho se clasificaron las ofertas por orden decreciente, a los efectos de que el órgano de contratación, según se establece en la cláusula 19.5 del PCAP y en el artículo 149.6 de la LCSP, y acordase la adjudicación a favor de la mejor oferta, de acuerdo con el orden en que habían sido clasificadas.



CUARTO. - A tenor de lo dispuesto en la cláusula 23.2 del PCAP, la resolución de adjudicación deberá ser motivada, se notificará a la adjudicataria y a las restantes licitadoras y se publicará en el perfil de contratante en el plazo de 15 días. De conformidad con la disposición adicional decimoquinta de la LCSP, los plazos de notificación, cuando ésta se efectúe mediante comparecencia electrónica, se computarán desde la fecha de aviso de la notificación siempre que el acto objeto de la misma se publique el mismo día en el perfil de contratante del órgano de contratación. En cuanto a la motivación de la adjudicación, se contiene en la presente resolución toda la información necesaria para permitir a los interesados en el procedimiento interponer recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación.

La motivación de la propuesta se basa en el desarrollo y resultado de la valoración, en sus diferentes fases, de las propuestas presentadas por las licitadoras para acreditar el cumplimiento los criterios de adjudicación previstos en el Anexo I del PCAP. Se adjuntan, a efectos de motivación, como Anexo I, el Informe elaborado por la Comisión Técnica de fecha 14 de junio de 2022, y como Anexo II el informe sobre la justificación de las entidades licitadoras por presentación de ofertas incursas en presunción de anormalidad de fecha 18 de agosto de 2022, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que establece que *“La aceptación de informes o dictámenes servirá de motivación a la resolución cuando se incorporen al texto de la misma”*.

La oferta propuesta como adjudicataria es la que obtiene la mejor puntuación final en dicho proceso, una vez sumadas las puntuaciones parciales obtenidas en cada fase del mismo. Por tanto, la oferta propuesta es la que mejor se ajusta en términos globales a los criterios definidos en el Anexo I del PCAP que rige este contrato, siendo dicha oferta la que presenta una mejor relación calidad-precio de entre las ofertas presentadas y admitidas al procedimiento; todo ello de acuerdo con los criterios de adjudicación.

En virtud de cuanto antecede y conforme a la propuesta de adjudicación acordada por la mesa de contratación con fecha 1 de septiembre de 2022,

RESUELVO

PRIMERO. - Adjudicar el **LOTE 1: REDACCION DEL PROYECTO DEL RECURSO RESIDENCIAL** del *Contrato de servicios para la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, Redacción del Proyecto*

14



Técnico de Instalaciones de la Actividad, Estudio de Seguridad y Salud, Dirección de la Obra, Dirección de la Ejecución de la obra y Coordinación de Seguridad y Salud en fase de Ejecución de las obras para la construcción sostenible de un conjunto arquitectónico, que albergará un recurso de carácter residencial, formado por seis Viviendas con Apoyo, y un Centro de Día, en la localidad de Torrijos (Toledo), para la Atención a Personas con Discapacidad Intelectual, (Expte. Nº 2022/002436), a favor del licitador LUMO ARQUITECTOS, con NIF: B74195355, al resultar su oferta la de mejor relación calidad-precio de las presentadas.

El precio de adjudicación a tanto alzado, IVA incluido al 21%, asciende a la cantidad de **108.900 € (ciento ocho mil novecientos euros)**, desglosado en los siguientes conceptos y cuantías:

Importe sin IVA:	90.000,00 €
IVA 21%:	18.900,00 €

La distribución de anualidades se establece como se indica a continuación:

- Ejercicio 2022: 76.230,00 €
- Ejercicio 2023: 16.335,00 €
- Ejercicio 2024: 16.335,00 €

Dicho gasto se financiará con cargo a la aplicación presupuestaria 2708-G/313C/62000 de los Presupuestos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para los ejercicios 2022, 2023 y 2024.

SEGUNDO.- La Secretaría General de la Consejería de Bienestar Social, formalizará con la adjudicataria el correspondiente documento administrativo en los plazos y conforme a lo establecido en el artículo 153.3 de la LCSP. El presente contrato es susceptible de recurso especial en materia de contratación por lo que la formalización no podrá efectuarse hasta que transcurra el plazo de espera establecido en dicho precepto.

Contra esta resolución, los interesados podrán interponer, en vía administrativa, el **recurso especial en materia de contratación previsto en el artículo 44 de la LCSP**. De conformidad con lo estipulado en el convenio de colaboración suscrito, el 24 de septiembre de 2020 entre el Ministerio de Hacienda y la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, sobre atribución de competencias de recursos contractuales, publicado en el BOE núm. 262, de 3 de octubre de 2020 (mediante Resolución de 24 de septiembre de 2020, de la Subsecretaría del Ministerio de



Hacienda), la competencia para tramitación y resolución de los recursos especiales en materia de contratación corresponde al Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales.

De conformidad con lo establecido en el artículo 58 del Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de las Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia, los interesados disponen de un plazo de 10 días naturales a partir del día siguiente a la notificación de la adjudicación para su interposición. Conforme a lo dispuesto en el artículo 51.3 de dicha Ley, dicho recurso se presentará en los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Asimismo, podrá presentarse en el registro del órgano de contratación o en el del órgano competente para la resolución del recurso. Si el recurso fuera presentado en registros distintos de los dos citados específicamente, deberá comunicarse al Tribunal de manera inmediata y de la forma más rápida posible.

En el escrito de interposición se hará constar el acto recurrido, el motivo que fundamente el recurso, los medios de prueba de que pretenda valerse el recurrente y, en su caso, las medidas de la misma naturaleza que las mencionadas en el artículo 49 de la LCSP, cuya adopción solicite. El escrito de interposición deberá presentarse acompañado de los documentos relacionados en el artículo 51.1 de la LCSP.

Alternativamente, los interesados pueden impugnar directamente la adjudicación del contrato mediante la interposición de recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La-Mancha, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la notificación o publicación del acto impugnado, de conformidad con lo establecido en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Publíquese la presente resolución en el Perfil de contratante alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público y notifíquese la misma a las empresas licitadoras, en la forma legalmente prevista.

LA SECRETARIA GENERAL DE LA CONSEJERÍA DE BIENESTAR SOCIAL



INFORME SOBRE VALORACIÓN DE CRITERIO “PROPUESTA ARQUITECTÓNICA” DEL LOTE 1 EN LA LICITACIÓN DEL CONTRATO DE REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE SEIS VIVIENDAS CON APOYO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD INTELECTUAL EN LA LOCALIDAD DE TORRIJOS (TOLEDO)

OBJETO

El presente informe lo suscriben los técnicos firmantes, pertenecientes a los servicios técnicos del órgano de contratación, a efectos de lo establecido por el Art. 159.4.e) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, para los procedimientos abiertos.

El criterio a valorar se refiere a la PROPUESTA ARQUITECTÓNICA. Tiene una ponderación de 0 a 45 puntos sobre 100 y se divide en los siguientes subcriterios y valoraciones máximas:

1. Calidad arquitectónica de la propuesta	20 puntos
1.1 Espacios de interés para los usos previstos	8 puntos
1.2 Interés arquitectónico del conjunto	5 puntos
1.3 Diseño de los espacios ajardinados	5 puntos
1.4 Integración con el entorno	2 puntos
2. Funcionalidad del edificio	15 puntos
2.1 Funcionalidad	10 puntos
2.2 Adecuación de la propuesta arquitectónica al programa	5 puntos
3. Diseño de las instalaciones	6 puntos
3.1 Medidas que permitan un fácil mantenimiento del edificio y sus instalaciones	4 puntos
3.2. Integración de las instalaciones en el diseño del edificio	2 puntos
4. Solución constructiva	4 puntos
4.1 Calidad e idoneidad de materiales y sistemas constructivos propuestos	2 puntos
4.2 Medidas que faciliten la seguridad de utilización de los elementos del edificio	2 puntos

Según el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) se valorarán los siguientes aspectos:



1. Calidad arquitectónica de la propuesta

1.1. La calidad de los distintos espacios que forman parte del conjunto arquitectónico, en aspectos como iluminación natural, relación con el exterior, adecuación del diseño al uso del espacio, grado adecuado entre la intimidad de los usuarios y sus relaciones públicas, originalidad, ...

1.2. La coherencia entre las distintas partes que componen el conjunto, la singularidad bien resuelta, ...

1.3. La calidad y diversificación de las zonas de ajardinamiento, su relación con los interiores, la accesibilidad bien resuelta, ...

1.4. La interacción del nuevo edificio con el entorno inmediato de la ciudad, aprovechamiento de las posibilidades que ofrece del entorno, ...

2. Funcionalidad del edificio.

2.1. El diseño en cuanto a la funcionalidad de los espacios, sus conexiones, la relación interior-exterior, y otras relacionadas.

2.2. Adecuación de la propuesta arquitectónica al programa.

3. Diseño de las Instalaciones

3.1. Se valorará un diseño que facilite las labores de mantenimiento tanto del edificio como de sus instalaciones.

3.2. La integración de las instalaciones en el diseño del edificio.

4. Solución constructiva.

4.1. Calidad e idoneidad de los materiales y sistemas constructivos propuestos en base a criterios de simplicidad constructiva, minimización del mantenimiento, uso de recursos de proximidad y protección del medio ambiente.

4.2. Medidas adecuadas en favor de la seguridad de utilización del edificio y los elementos que lo integran.

La metodología adoptada por la Comisión Técnica se basa en la exposición de un comentario para cada una de las propuestas presentadas, exponiendo el grado de desarrollo, calidad y corrección de los aspectos básicos de la resolución arquitectónica, a partir del que se asigna una puntuación para cada uno de los criterios expresados en el Pliego.



VALORACIÓN POR LICITADOR

LICITADOR 02 · ARQUITECTURA Y GESTIÓN DE OPERACIONES INMOBILIARIAS, S.L.P.

La superficie construida de las viviendas es de 1.913,68 m². Se estima un importe de 3.191.603,87 euros (IVA incluido) para la construcción de las viviendas y la urbanización. Supone una repercusión del coste (IVA incluido) de 1.667,78 euros/m². Se proponen 6 unidades residenciales independientes con 8 plazas cada una, en total 48 usuarios.

1. Calidad arquitectónica de la propuesta

1.1. Espacios de interés para los usos previstos

La solución de casa patio propuesta ahorra al máximo espacios de tránsito para aportarlos en el patio central generando un espacio de gran riqueza espacial que permite la sociabilización de los usuarios de cada una de las unidades de convivencia, lo que se valora positivamente.

La distribución de volúmenes entorno a un patio central ayuda a la orientación y facilita las circulaciones interiores para los usuarios, creando un espacio interior amable y polivalente.

Se intercalan patios entre las diferentes viviendas, para uso privativo de cada una de ellas, lo que se valora positivamente.

Se valora este subapartado con **8 puntos** sobre los 8 máximos posibles.

1.2. Interés arquitectónico del conjunto

El material propuesto contrasta con las soluciones de la zona, lo que puede dar a entender una naturaleza dotacional del conjunto, aunque se identifican como viviendas dentro de la trama urbana dada su escala y diseño. La propuesta no configura la calle de acceso por el norte de la parcela, donde aparecen espacios indeterminados hacia la fachada de las viviendas, lo que penaliza la valoración.

La relación entre los ámbitos interiores y exteriores y el aporte de diferentes patios a los diferentes usos le da riqueza al conjunto.

Se valora este subapartado con **4 puntos** sobre los 5 máximos posibles.

1.3. Diseño de los espacios ajardinados

Se presenta un diseño de los espacios ajardinados con identificación de las especies a plantar que se considera positivo, aunque no se diseñan específicamente. Los jardines ofrecen una riqueza y diversidad espacial muy atractiva que repercute positivamente en todo el conjunto.

El diseño de las pérgolas en la fachada sur no proporciona sombra a los espacios a los que sirven, actuando como elementos estéticos más que funcionales.

Se valora este subapartado con **3 puntos** sobre los 5 máximos posibles.



1.4. Integración con el entorno

La imagen del conjunto apuesta por el color blanco y las cubiertas planas, contrastando con el entorno urbano existente. Ofrece una imagen doméstica, manteniendo la escala espacial, pero destacando por su volumetría y materiales. Imagen abierta al exterior en su fachada norte y cerrada en el sur. Se considera que logra una buena integración con el entorno próximo.

Se valora este subapartado con **2 puntos** sobre los 2 máximos posibles.

2. Funcionalidad del edificio

2.1. Funcionalidad

Existe una claridad funcional de la propuesta, estructurada en bandas de privacidad, con el acceso por el norte y el jardín comunitario ubicado en la zona sur.

Los recorridos de circulación dentro de la parcela sin embargo no se presentan con claridad. Se diferencian claramente el acceso peatonal principal y el rodado, ubicando el peatonal en la zona norte y el rodado en la zona de la parcela más angosta, desde el vial sur, sin embargo, no se establece una relación entre ambos. Aparece un acceso peatonal a la zona más privada de la vivienda desde el interior de la parcela.

En la vivienda también se organizan niveles de privacidad, y se diferencian con facilidad sus espacios. Las circulaciones parten del salón y se organizan en torno al patio central. Esta estructura simplifica el uso por parte de los usuarios y disminuye las circulaciones lo que se valora positivamente.

Los dormitorios se orientan a este y sur, lo que se considera muy favorablemente. Los aseos compartidos para los dormitorios individuales y dobles tienen doble acceso, lo que puede dificultar su uso, y no se considera lo más idóneo.

Se valora este subapartado con **10 puntos** sobre los 10 máximos posibles.

2.2. Adecuación de la propuesta arquitectónica al programa

Cumple con el programa requerido en cuanto a superficies y dependencias, y responde a las singularidades urbanísticas de la parcela.

Se plantean tres tipos de viviendas con acceso independiente desde el jardín norte, con espacios exteriores de uso exclusivo y el jardín sur como nexo de unión y espacio para actividades compartidas. La elección de la vivienda patio se considera muy adecuada con la generación de espacios flexibles, aptos para fomentar la autonomía y las relaciones entre los usuarios.

La propuesta no señala claramente la entrada independiente desde el exterior de la vía pública a cada una de las unidades convivenciales, lo que se considera negativamente.

Se valora este subapartado con **4 puntos** sobre los 5 máximos posibles.



3. Diseño de las instalaciones

3.1. Medidas que permitan un fácil mantenimiento del edificio y sus instalaciones

Las viviendas tienen una configuración que permiten su correcto mantenimiento, disponiendo sus instalaciones interiores en falso techo alrededor del patio central. No se indica cómo se realiza el acceso a cubierta para realizar el mantenimiento.

Se valora este subapartado con **2 puntos** sobre los 4 máximos posibles.

3.2. Integración de las instalaciones en el diseño del edificio

Se disponen los paneles fotovoltaicos en la cubierta vegetal sin especificar si el peto permite su ocultación.

Se valora este subapartado con **0 puntos** sobre los 2 máximos posibles.

4. Solución constructiva

4.1. Calidad e idoneidad de materiales y sistemas constructivos propuestos

Se define el sistema constructivo y los materiales empleados, tanto en la memoria como en los planos, considerándose adecuados. La propuesta de cubierta vegetal junto con la fachada tipo "SATE" confieren a las viviendas un óptimo aislamiento con ausencia de puentes térmicos, además de favorecer la construcción, lo que se valora positivamente. No se indica si se realizará forjado sanitario.

Se valora este subapartado con **2 puntos** sobre los 2 máximos posibles.

4.2. Medidas que faciliten la seguridad de utilización de los elementos del edificio

Los itinerarios horizontales tanto de la vivienda como del conjunto son accesibles. Buena distribución de los baños. No se acredita los umbrales accesibles. No se aporta ninguna medida que facilite la seguridad por parte de los usuarios y que complemente las establecidas en el CTE.

Se valora este subapartado con **2 puntos** sobre los 2 máximos posibles.

La puntuación total para el **LICITADOR 02** es de **37 puntos**

LICITADOR 03 · CINDERELLA ASISTENCIA TÉCNICA, S.L.

No aparece reflejada la superficie construida total del conjunto de las 6 viviendas, siendo la superficie útil total de 1.468,20 m²u.

Se estima un importe de 2.671.147,51 euros (IVA incluido) para la construcción de las viviendas y la urbanización. Supone una repercusión del coste (IVA incluido) de 1.468,20 euros/m²util. Se proponen 6 unidades residenciales independientes con 8 plazas cada una, en total 48 usuarios.

1. Calidad arquitectónica de la propuesta

1.1. Espacios de interés para los usos previstos



La solución planteada se cierra a la trama urbana existente y se abre a las parcelas creadas para cada unidad convivencial y al nuevo vial interior planteado.

La distribución de los dormitorios entorno a dos ejes simétricos crea monotonía y no genera espacios de estancia interior de riqueza espacial, tanto de estancia como de circulación.

Se pretende aportar sobre todo espacios exteriores, aunque no se encuentran relacionados con la estancia a la que se abren, lo que se valora negativamente.

Se valora este subapartado con **1 puntos** sobre los 8 máximos posibles.

1.2. Interés arquitectónico del conjunto

No se aporta imagen general del conjunto. No se plantea ninguna relación con el contexto ni se establece alguna característica que de una idea de su carácter como viviendas o unidades convivenciales. Cierto interés en el patio central, aunque mal diseñado, dadas sus escasas dimensiones.

No configura ninguna de las calles que forman la parcela con las nuevas edificaciones proyectadas, lo que se valora negativamente.

Se valora este subapartado con **1 puntos** sobre los 5 máximos posibles.

1.3. Diseño de los espacios ajardinados

Los patios proyectados, subordinados a cada uno de los dormitorios, presentan escasa riqueza especial. Mala relación con los espacios interiores y con el espacio común exterior, dando lugar a una zona de relación que no cose ni cohesiona la propuesta, apareciendo como un elemento residual en el conjunto. Espacios fríos y uniformes en su tratamiento.

Se valora este subapartado con **0 puntos** sobre los 5 máximos posibles.

1.4. Integración con el entorno

La imagen del conjunto apuesta por los mismos materiales que se pueden encontrar en el entorno urbano existente, intentando pasar desapercibido, pero sin ningún elemento diferenciador. No se ofrece imagen general del conjunto por lo que no se puede valorar la integración de las viviendas con el entorno.

Se valora este subapartado con **0 puntos** sobre los 2 máximos posibles.

2. Funcionalidad del edificio

2.1. Funcionalidad

El conjunto se presenta ordenando y claramente se diferencian las diferentes áreas en las que se ordena la parcela, valorándose positivamente.

Las circulaciones dentro de la parcela son claras lo que se valora muy positivamente ya que contribuye a facilitar la orientación para los usuarios. Los accesos se producen desde el nuevo vial interior lo que se valora negativamente. El espacio común para las 6 viviendas sin embargo parece ubicado de manera aleatoria, entre dos unidades convivenciales, sin justificación aparente.



El acceso a la vivienda se realiza a través de un vestíbulo que distribuye dos pasillos de circulación desde la zona de estar y la zona del comedor, estableciendo dos zonas simétricas, con un pequeño patio interior que proporciona iluminación y ventilación a los corredores, sin llegar a tener carácter estancial.

Las habitaciones dobles no deben amueblarse con cama de matrimonio.

Se valora este subapartado con **6 puntos** sobre los 10 máximos posibles.

2.2. Adecuación de la propuesta arquitectónica al programa

La propuesta garantiza el programa requerido en cuanto a superficies y elementos. La ordenación crea un nuevo vial interior que da acceso peatonal y rodado a las unidades convivenciales, con los espacios de estancia ubicados con fachada a ese nuevo vial.

Se plantean un único tipo de vivienda que se ubica con dos diferentes orientaciones en la parcela. La vivienda tiene patios de uso privado para cada uno de los dormitorios, siendo el espacio privado exterior de uso compartido de la vivienda el patio central de escaso tamaño, lo que no se considera adecuado.

Los dormitorios presentan las cuatro orientaciones posibles, en función de la ubicación de la vivienda, aspecto que se valora negativamente.

Se valora este subapartado con **3 puntos** sobre los 5 máximos posibles.

3. Diseño de las instalaciones

3.1. Medidas que permitan un fácil mantenimiento del edificio y sus instalaciones

En general, el diseño de las viviendas parece que permitirá un correcto mantenimiento de las instalaciones, si bien no se especifica cómo se accede a la cubierta, aunque se propone la utilización de un sistema de control y gestión de instalaciones tipo “Smart Building” de cara a mejorar la sostenibilidad del edificio, lo que se valora positivamente.

Se valora este subapartado con **2 puntos** sobre los 4 máximos posibles.

3.2. Integración de las instalaciones en el diseño del edificio

No se aporta ninguna solución de cara a la integración de las instalaciones en las viviendas.

Se valora este subapartado con **0 puntos** sobre los 2 máximos posibles.

4. Solución constructiva

4.1. Calidad e idoneidad de materiales y sistemas constructivos propuestos

Soluciones constructivas descritas en la memoria con ausencia de documentación gráfica. Cubierta plana invertida y fachada de ladrillo cara vista en consonancia con los materiales de la zona. La elección de los materiales se considera correcta y favorece la ejecución.

Se valora este subapartado con **1 puntos** sobre los 2 máximos posibles.



4.2. Medidas que faciliten la seguridad de utilización de los elementos del edificio

Los itinerarios horizontales tanto de la vivienda como de los recorridos diseñados en la ordenación de la parcela son accesibles. El diseño de los baños garantiza su accesibilidad. No se acredita los umbrales accesibles. No se aporta ninguna medida que facilite la seguridad por parte de los usuarios y que complemente las establecidas en el CTE.

Se valora este subapartado con **2 puntos** sobre los 2 máximos posibles.

La puntuación total para el **LICITADOR 03** es de **16 puntos**.

LICITADOR 04 · EM&A ESPINOSA DE LOS MONTEROS Y ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.

La superficie construida de las viviendas es de 1.463,48m²c. Se estima un importe de 3.233.727,42 euros (IVA incluido) para la construcción de las viviendas y la urbanización. Supone una repercusión del coste (IVA incluido) de 2.209,62 euros/m²c. Se proponen 6 unidades residenciales independientes con 8 plazas cada una, en total 48 usuarios.

1. Calidad arquitectónica de la propuesta

1.1. Espacios de interés para los usos previstos

La solución planteada genera espacios exteriores de convivencia compartidos para dos unidades convivenciales, impidiendo que cada una tenga su espacio privativo, lo que se valora negativamente.

Espacios interiores lineales y sin relación directa con el exterior. Pasillos de circulación monótonos y sin zonas de estancia. Cocina lineal y oscura. Se proyectan entradas de luz mediante tubos solares de luz cenital que si bien resuelven el problema de iluminación no serían necesarias con otra distribución de los espacios.

Se intenta una cierta graduación de espacios de los públicos a los mas privados, lo que se valora positivamente.

Se valora este subapartado con **4 puntos** sobre los 8 máximos posibles.

1.2. Interés arquitectónico del conjunto

Los materiales propuestos están con consonancia con las edificaciones de la zona, generando un conjunto homogéneo con elementos que dan a entender la naturaleza dotacional del conjunto, pero a su vez mantiene la escala doméstica que lo identifica con el usuario de la vivienda, lo que se valora positivamente.

Se elige un número de materiales limitado dando lugar a una arquitectura sencilla y limpia, pero con diferentes elementos que aportan riqueza al conjunto, configurando la calle norte de la parcela, lo que resulta de gran interés desde el punto de vista arquitectónico.

Se valora este subapartado con **5 puntos** sobre los 5 máximos posibles.

1.3. Diseño de los espacios ajardinados



Espacios exteriores variados y cada uno de ellos con un tratamiento diferenciador lo que se valora positivamente, así como su relación con los espacios interiores, siendo una propuesta muy completa.

Espacios amables e interesantes con plantación de especies autóctonas, lo que se valora positivamente.

Se valora este subapartado con **5 puntos** sobre los 5 máximos posibles.

1.4. Integración con el entorno

La imagen del conjunto apuesta por el ladrillo blanco, alternando con celosías metálicas y las cubiertas en consonancia con el entorno urbano existente, abriéndose hacia el interior de las zonas de convivencia comunes, pero al mismo tiempo configurando la calle e integrándose con el entorno más próximo.

Se valora este subapartado con **2 puntos** sobre los 2 máximos posibles.

2. Funcionalidad del edificio

2.1. Funcionalidad

Existe una clara división de las áreas tanto del conjunto, como de cada unidad convivencial, diferenciando en las mismas las áreas de uso privativo y las de uso común.

Los accesos y circulaciones dentro de la parcela son claros lo que se valora muy positivamente ya que facilite la orientación y el uso por parte de los usuarios. Los accesos se producen desde la acera existente en la parte norte, así como el acceso al aparcamiento restringido. Los espacios de actividades comunes ubicados en los extremos y al sur de la parcela.

El acceso a la vivienda se realiza a través de la zona de estar y los dormitorios presentan todos los tipos de orientación posible en función de la ubicación de la vivienda, lo que se no considera muy acertado. La morfología de la cocina tampoco favorece la interacción por parte de los usuarios.

Se valora este subapartado con **7 puntos** sobre los 10 máximos posibles.

2.2. Adecuación de la propuesta arquitectónica al programa

Cumple con el programa solicitado en cuanto a superficies y elementos y responde de manera muy satisfactoria a las singularidades urbanísticas de la parcela lo que se valora positivamente.

Se plantea un tipo de vivienda que se implanta en la parcela junto con su simétrica creando un patio de entrada y un espacio de convivencia común para dos unidades muy atractivo pero que sin embargo no garantiza que cada unidad de convivencia tenga un espacio exterior de uso exclusivo.

El tipo de vivienda planteado con los dormitorios con acceso a través de un pasillo de circulación si bien cumple con el programa solicitado se considera poco flexible.



Las unidades convivenciales se encierran en un recinto mediante un control lo que impide la relación directa con la calle, lo que se valora negativamente.

Se valora este subapartado con **3 puntos** sobre los 5 máximos posibles.

3. Diseño de las instalaciones

3.1. Medidas que permitan un fácil mantenimiento del edificio y sus instalaciones

Las viviendas tienen un diseño que permite su correcto mantenimiento, si bien no se especifica en la documentación presentada como se realiza el acceso a la cubierta. Se disponen falsos techos por donde discurren las instalaciones desde cubierta. Se disponen paneles fotovoltaicos en cubierta.

Se valora este subapartado con **2 puntos** sobre los 4 máximos posibles.

3.2. Integración de las instalaciones en el diseño del edificio

Se dispone en la cubierta de las viviendas un recinto oculto para las instalaciones de climatización y captación solar, lo que se valora positivamente.

Se valora este subapartado con **2 puntos** sobre los 2 máximos posibles.

4. Solución constructiva

4.1. Calidad e idoneidad de materiales y sistemas constructivos propuestos

Soluciones constructivas descritas en la memoria y también gráficamente. Se proyecta una estructura a base de perfiles metálicos y cubierta con panel sándwich ligero, de rápida ejecución que da como resultado edificaciones con unos estándares de calidad elevados por su ejecución y se valora positivamente. Definición de los materiales de acabado y de distribución interior, adecuados. Definición del aislamiento y la formación de cubiertas y cerramientos. Definición de carpinterías. Se propone forjado sanitario mediante sistema caviti lo que se considera adecuado.

Se valora este subapartado con **2 puntos** sobre los 2 máximos posibles.

4.2. Medidas que faciliten la seguridad de utilización de los elementos del edificio

Los itinerarios horizontales proyectado tanto de la vivienda como del conjunto son accesibles. Buena distribución de los baños. No se acredita los umbrales accesibles. No se aporta ninguna medida que facilite la seguridad por parte de los usuarios,

Se describen las determinaciones incluidas en la normativa.

Se valora este subapartado con **2 puntos** sobre los 2 máximos posibles.

La puntuación total para el **LICITADOR 04** es de **34 puntos**.

LICITADOR 08 · GVFN ARQUITECTURA E INGENIERÍA, S.L.P.

La superficie construida de las viviendas es de 1.573,14 m²c. Se estima un importe de 2.912.489,47 euros (IVA incluido) para la construcción de las viviendas y la urbanización. Supone



una repercusión del coste (IVA incluido) de 1.851,39 euros/m²c. Se proponen 6 unidades residenciales independientes con 8 plazas cada una, en total 48 usuarios.

1. Calidad arquitectónica de la propuesta

1.1. Espacios de interés para los usos previstos

Pasillos de distribución que dan lugar a espacios lineales y monótonos, sin puntos de referencia que se configuren como espacios estanciales, lo que es importante en este tipo de viviendas, valorándolo de manera negativa.

No se pone en valor el conjunto en relación con los espacios exteriores, valorándose negativamente.

Escasa riqueza espacial de los espacios interiores, tanto de estancia como de circulación. Los espacios son monótonos y no tienen personalidad propia, lo que se valora negativamente.

Se valora este subapartado con **1 puntos** sobre los 8 máximos posibles.

1.2. Interés arquitectónico del conjunto

La volumetría propuesta contrasta con las soluciones de la zona. Se intenta dar una imagen de conjunto diferenciador que se configure como un hito dentro de la trama urbana existente, sin embargo, la imagen final no contribuye a la idea que se pretende transmitir de ser “la propia casa” para el usuario, asemejándose a otro tipo de uso más lúdico, lo que no se valora de manera positiva.

Marcado carácter estético sin aportar funcionalidad. La imagen exterior es excesivamente impactante, pero la volumetría obtenida no se encuentra en consonancia con el entorno urbano existente.

Se valora este subapartado con **0 puntos** sobre los 5 máximos posibles.

1.3. Diseño de los espacios ajardinados

Creación de un patio posterior que sirve de unión para todas las unidades residenciales, sin embargo, falta graduación de los espacios tratados todos de manera homogénea. Se echa en falta mayor detalle en el diseño del espacio exterior.

Se valora este subapartado con **1 puntos** sobre los 5 máximos posibles.

1.4. Integración con el entorno

La imagen del conjunto apuesta por el color blanco y las cubiertas inclinadas de chapa, con una volumetría contundente y llamativa para el entorno donde se va a ubicar.

El conjunto de viviendas ocupa toda la parcela, dejando retranqueos en algunos linderos y en otro no, lo que no se considera adecuado.

Se valora este subapartado con **0 puntos** sobre los 2 máximos posibles.

2. Funcionalidad del edificio

2.1. Funcionalidad



El conjunto de la propuesta no presenta una organización precisa, con diferentes accesos y zonas de aparcamiento, abriéndose a todos los viales que configuran la parcela, lo que se valora negativamente. Se intercalan dos accesos desde la vía pública a los espacios exteriores semiprivados comunes ubicados en la zona sur y soleada de la parcela, lo que se considera adecuado y viable.

La organización de la vivienda resulta confusa, mezclándose recorridos en la entrada, con pasillos distribuidores de dormitorios carentes de atractivo lo que se valora negativamente. Las unidades convivenciales no están correctamente relacionadas con el exterior.

Los dormitorios presentan diferentes orientaciones, adosándose en alguna de las unidades convivenciales a la alineación de la calle, lo que se no considera positivo ya que resta privacidad.

Se valora este subapartado con **2 puntos** sobre los 10 máximos posibles.

2.2. Adecuación de la propuesta arquitectónica al programa

La propuesta se ajusta al programa previsto en cuanto a superficies y elementos, pero no resuelve de manera adecuada la implantación en la parcela, generando dos zonas de aparcamiento, alineando las viviendas de manera aleatoria y adosándolas entre ellas sin aparente orden.

Se plantea un tipo de vivienda dividida en dos volúmenes con la entrada como nexo de unión, configurándose ésta como un espacio sin personalidad, pequeño y angosto que dificulta su uso. El tipo de vivienda planteado con los dormitorios con acceso a través de un pasillo de circulación si bien cumple con el programa solicitado se considera poco flexible. El acceso a la cocina y comedor se produce a través de la zona de estar lo que no se valora negativamente.

Se valora este subapartado con **1 puntos** sobre los 5 máximos posibles.

3. Diseño de las instalaciones

3.1. Medidas que permitan un fácil mantenimiento del edificio y sus instalaciones

La volumetría diseñada es compleja y da como resultado un difícil mantenimiento. Se propone aerotermia y energía solar fotovoltaica. Se indica que se dispone de temporizadores en los aseos lo que se considera totalmente inadecuado para este tipo de viviendas.

Se valora este subapartado con **0 puntos** sobre los 4 máximos posibles.

3.2. Integración de las instalaciones en el diseño del edificio

No se aporta documentación alguna de cara a la integración de las instalaciones. Las pendientes de las cubiertas no se utilizan para la integración de los paneles fotovoltaicos, lo que remarca el carácter estético y nada funcional de la propuesta.

Se valora este subapartado con **0 puntos** sobre los 2 máximos posibles.



Solución constructiva

3.3. Calidad e idoneidad de materiales y sistemas constructivos propuestos

Falta de definición gráfica de las soluciones constructivas. Cubierta con chapas de acero prelacado no acordes al estándar de calidad necesario. Adoquinado artesanal con junta ancha en pavimentos exteriores, no considerándose adecuado al no favorecer la accesibilidad.

Se valora este subapartado con **0 puntos** sobre los 2 máximos posibles.

3.4. Medidas que faciliten la seguridad de utilización de los elementos del edificio

La vivienda y el conjunto presenta itinerarios accesibles. Buena distribución de los baños. No se acredita los umbrales accesibles. Las medidas de seguridad para los usuarios son las establecidas en el CTE

Se valora este subapartado con **2 puntos** sobre los 2 máximos posibles.

La puntuación total para el **LICITADOR 08** es de **7 puntos**.

LICITADOR 10 · LUMO ARQUITECTOS S.L.P.

La superficie construida de las viviendas es de 1.505,88 m²c. Se estima un importe total para la construcción de las viviendas y la urbanización de la parcela de 3.240.206,97 euros (IVA incluido) para la construcción de las viviendas. Supone una repercusión del coste (IVA incluido) de 2.151,70 euros/m²c. Se proponen 6 unidades convivenciales independientes con 8 plazas cada una, en total 48 usuarios.

1. Calidad arquitectónica de la propuesta

1.1. Espacios de interés para los usos previstos

Se propone la solución de vivienda patio, creando un espacio interior abierto, volcando el interés de la vivienda hacia el mismo, muy útil para fomentar las relaciones y generar espacios estanciales que resulten de interés para los usuarios, valorándolo positivamente.

La distribución de volúmenes entorno a un patio central facilita su comprensión espacial por parte de los usuarios y elimina pasillos distribuidores de poco interés, transformando los espacios de circulación en estanciales con luz natural y ventilación cruzada.

Los espacios comunes de la vivienda se abren a norte y sur, en relación con los jardines exteriores, lo que se valora muy positivamente.

Se valora este subapartado con **8 puntos** sobre los 8 máximos posibles.

1.2. Interés arquitectónico del conjunto

La propuesta mantiene una imagen sencilla y claramente legible como grupo de viviendas, para que se integre en la trama urbana, presentando un conjunto que resulta interesante dentro de lo existente.



La fachada concebida con paneles de hormigón prefabricado pretende la integración con las viviendas existentes, sin dotar al conjunto de una imagen de equipamiento, por lo tanto, el único interés de la propuesta que lo diferencie del entorno será el jardín creado en la zona sur de la parcela. La propuesta configura la calle norte, aspecto que se considera positivo, sin embargo, no se aporta imagen de dicha fachada, lo que penaliza la valoración.

Se valora este subapartado con **4 puntos** sobre los 5 máximos posibles.

1.3. Diseño de los espacios ajardinados

Zonificación de la totalidad de los espacios de parcela. Se crean patios privativos de uso de cada vivienda y una zona común para las 6 unidades de convivencia en la zona sur, en la zona más soleada de la parcela, lo que se valora positivamente. La propuesta intenta dar valor a todas las posibilidades que ofrece el entorno.

Se echa en falta mayor definición en función de la zona a tratar.

Se valora este subapartado con **3 puntos** sobre los 5 máximos posibles.

1.4. Integración con el entorno

La volumetría es sencilla, pero su imagen urbana no aparece como un factor importante. Ofrece una imagen doméstica, manteniendo la escala espacial, sin destacar e intentando mimetizarse con las viviendas existentes, conceptuándose como un grupo de viviendas dentro de la trama urbana, lo que se valora positivamente.

Se valora este subapartado con **2 puntos** sobre los 2 máximos posibles.

2. Funcionalidad del edificio

2.1. Funcionalidad

El conjunto de la propuesta se organiza en niveles de privacidad, desde el más inmediato al espacio público donde se ubican los accesos, hasta el jardín comunitario interior ubicado al sur con un grado de privacidad medio.

Los recorridos de circulación y accesos son muy claros y sin dificultades para los usuarios, lo que se valora positivamente. Los accesos se producen desde la acera existente en la parte norte, así como el acceso al aparcamiento restringido. Se intercalan dos accesos desde la vía pública a los espacios exteriores semiprivados comunes ubicados en la zona sur y soleada de la parcela, lo que se considera adecuado y viable.

Las circulaciones parten del salón y se organizan entorno a dicho patio. Esta estructura facilita el uso por parte de los usuarios y disminuye las circulaciones. Los espacios de circulación se integran en ambas zonas y fomentan la vida en común, aspecto que se valora muy positivamente.

Los dormitorios individuales y dobles presentan la misma orientación en todas las unidades convivenciales, a este los individuales, lo que se considera adecuado, y a oeste los dobles, que se considera mejorable.

Se valora este subapartado con **10 puntos** sobre los 10 máximos posibles.



2.2. Adecuación de la propuesta arquitectónica al programa

La propuesta se adecua al programa previsto, en cuanto a superficies y elementos, realizándose un aprovechamiento adecuado de la parcela.

Se plantea un único tipo de vivienda. La elección de la vivienda patio genera espacios interiores que cumplen con los criterios de proporcionar áreas de convivencia flexibles eliminando los pasillos y transformándolos en zonas estanciales con iluminación natural y ventilación, lo que se valora muy positivamente.

Existe una clara división de las áreas mediante la configuración de los espacios alrededor del patio central. Las zonas comunes y de estar se configuran como un espacio fluido con orientación norte-sur ubicando los espacios más privados en los lados opuestos.

Se valora este subapartado con **5 puntos** sobre los 5 máximos posibles.

3. Diseño de las instalaciones

3.1. Medidas que permitan un fácil mantenimiento del edificio y sus instalaciones

Cubierta plana para contener las instalaciones y accesible mediante escalera exterior para su mantenimiento. Diseño de una pasalera de conexión en cubierta entre todas las viviendas para acceso continuado desde un único punto, lo que se valora muy positivamente.

Se valora este subapartado con **4 puntos** sobre los 4 máximos posibles.

3.2. Integración de las instalaciones en el diseño del edificio

Se disponen los equipos de instalaciones en la cubierta plana, no interfiriendo ni en el diseño ni en la imagen exterior de las viviendas al estar protegidas por un peto que evita su visión desde la calle.

Se valora este subapartado con **1 puntos** sobre los 2 máximos posibles.

4. Solución constructiva

4.1. Calidad e idoneidad de materiales y sistemas constructivos propuestos

No se aporta documentación constructiva gráfica, especificando en memoria el sistema constructivo elegido que se considera adecuado.

El empleo de los materiales se considera de uso común, favoreciendo la ejecución.

Se valora este subapartado con **1 puntos** sobre los 2 máximos posibles.

4.2. Medidas que faciliten la seguridad de utilización de los elementos del edificio

Aporta las medidas que especifica el código técnico, sin añadir ninguna adicional. No se garantiza la accesibilidad en todos los baños diseñados. No se acreditan los umbrales accesibles. Se valora este subapartado con **0 puntos** sobre los 2 máximos posibles.

La puntuación total para el **LICITADOR 10** es de **38 puntos**.



LICITADOR 12 · MDM09 ARQUITECTURA, S.L.P.

La superficie construida de las viviendas es de 1.362,36 m²c. Se estima un importe de 3.240.206,97 euros (IVA incluido) para la construcción de las viviendas y la urbanización. Supone una repercusión del coste (IVA incluido) de 2.378,38 euros/m²c. Se proponen 6 unidades residenciales independientes con 6 plazas cada una, en total 36 usuarios.

1. Calidad arquitectónica de la propuesta

1.1. Espacios de interés para los usos previstos

La solución propuesta de vivienda produce una serie de patios interiores que rompen la linealidad de los pasillos distribuidores, generando espacios muy deterministas ya que solo están relacionados con las áreas a la que dan iluminación. No se generan espacios de socialización dentro de la vivienda.

El volumen hacia el exterior se muestra pesado y denso, contrastando con espacios abiertos al interior, mostrando dos imágenes muy diferentes dentro y fuera.

Hay cierto gradiente entre los espacios privados y más públicos de la vivienda, aunque en su tratamiento y relación con los patios no se distinguen.

Se valora este subapartado con **4 puntos** sobre los 8 máximos posibles.

1.2. Interés arquitectónico del conjunto

La propuesta genera un conjunto arquitectónico con una forma singular y reconocible hacia el exterior. Volúmenes muy contundentes y formas muy pesadas.

Se configura la fachada hacia la calle Valle Inclán, aspecto positivo, aunque la misma tiene un marcado carácter institucional, hecho que al tratarse de unidades residenciales que intentan ser como “la propia casa” de usuario no se valora positivamente.

Se valora este subapartado con **2 puntos** sobre los 5 máximos posibles.

1.3. Diseño de los espacios ajardinados

Pequeños patios ajardinados de uso privativo de cada unidad de convivencia con carácter uniforme y frío en su tratamiento, sin elementos singulares que los relacionen con el interior.

El patio ubicado en la fachada norte parece residual sin una integración con el resto del conjunto.

Se valora este subapartado con **1 punto** sobre los 5 máximos posibles.

1.4. Integración con el entorno

La imagen del conjunto apuesta por los mismos materiales de la zona., sin embargo, se cierra totalmente al entorno urbano inmediato. Muro que configura la calle de acceso de calle muy pesado y contundente únicamente roto por las entradas a las viviendas.

Ofrece una imagen muy institucional, lejos del carácter de “vivienda” para el usuario “como su propia casa” que se pretende trasladar y que se valora negativamente.



Se valora este subapartado con **1 puntos** sobre los 2 máximos posibles.

2. Funcionalidad del edificio

2.1. Funcionalidad

El conjunto de la propuesta se organiza hacia el interior de la parcela, desde el exterior la privacidad es total, no generando ninguna relación con el entorno inmediato, lo que no contribuye al concepto de “propia casa” de las personas y no se valora positivamente.

La organización del conjunto genera un espacio residual en la zona norte, utilizado como jardín, sin relación con las unidades convivenciales. Se diferencian los accesos peatonales y rodados. Los accesos se producen desde la acera existente en la parte norte, así como el acceso al aparcamiento restringido. Aparece un acceso desde la vía pública al espacio común ubicado en la zona sur y soleada de la parcela, lo que se considera adecuado y viable.

Cada vivienda dispone de un patio privativo al sur y de un pasillo/zaguán que comunica la entrada norte y sur, sin embargo, no se configuran como zona estancial dadas sus dimensiones, lo que se valora negativamente.

Los dormitorios se abren a los patios interiores, con múltiples orientaciones, lo que se valora negativamente. Los patios interiores únicamente se pueden utilizar por determinadas estancias, sin presentan un orden lógico, existe un patio compartido para dos dormitorios, uno de ellos doble y un segundo más privativo únicamente para un dormitorio de uso individual y un tercer patio compartido entre un dormitorio doble y la cocina.

La ubicación de los baños en la planta de la vivienda no facilita que se compartan para cada dos dormitorios (un baño da servicio a un dormitorio y el otro a tres, considerada la proximidad), lo que se valora negativamente.

Se valora este subapartado con **4 puntos** sobre los 10 máximos posibles.

2.2. Adecuación de la propuesta arquitectónica al programa

La propuesta, aunque se adecua al programa previsto, en cuanto a superficies y elementos, no alcanza el número máximo de usuarios posibles para cada una de las unidades convivenciales.

Se plantea un único tipo de vivienda. La elección de la vivienda cerrada totalmente al exterior, obliga a generar patios interiores no estanciales, únicamente para iluminar espacios. Modelo de vivienda muy determinista, poco flexible para el usuario, sin relación con el entorno inmediato lo que se valora negativamente. Excesiva intimidad hacia el exterior.

Existe una clara división de las áreas, sin embargo, los múltiples patios interiores no ayudan a la orientación del usuario.

Se garantiza la entrada independiente desde el exterior de la vía pública a cada una de las unidades convivenciales, lo que se valora positivamente.

Se valora este subapartado con **2 puntos** sobre los 5 máximos posibles.



3. Diseño de las instalaciones

3.1. Medidas que permitan un fácil mantenimiento del edificio y sus instalaciones

Las viviendas presentan un diseño que permitirá su correcto mantenimiento, si bien no se indica por donde se disponen las instalaciones, ni se localiza acceso a cubierta.

Se valora este subapartado con **1 puntos** sobre los 4 máximos posibles.

3.2. Integración de las instalaciones en el diseño del edificio

Instalación de paneles fotovoltaicos sobre cubierta visibles desde el exterior. Unidad de aerotermia ubicada en uno de los patios.

Se valora este subapartado con **0 puntos** sobre los 2 máximos posibles.

4. Solución constructiva

4.1. Calidad e idoneidad de materiales y sistemas constructivos propuestos

El sistema estructural se desarrolla mediante muros de carga con crujías de pequeñas luces estructurales, lo que se considera adecuado ya que favorece la ejecución.

Se propone forjado sanitario lo que se considera adecuado. Soluciones constructivas descritas en la memoria y también mediante detalle constructivo. Muros de carga de termoarcilla y ladrillo cara vista.

Se valora este subapartado con **2 puntos** sobre los 2 máximos posibles.

4.2. Medidas que faciliten la seguridad de utilización de los elementos del edificio

La vivienda y el conjunto presenta itinerarios accesibles. Buena distribución de los baños. No se acredita los umbrales accesibles. Las medidas de seguridad para los usuarios son las establecidas en el CTE

Se valora este subapartado con **2 puntos** sobre los 2 máximos posibles.

La puntuación total para el **LICITADOR 12** es de **19 puntos**.

LICITADOR 13 · NICOLÁS CALDERA GUTIÉRREZ

No se determina la superficie total construida de las viviendas ya que proponen tres tipos de vivienda entre 160-190 m²c cada una. Se estima un importe total para la construcción de las viviendas y la urbanización de la parcela de 3.118.442,86 euros (IVA incluido) para la construcción de las viviendas. Se proponen 6 unidades convivenciales independientes entre 6,7 u 8 personas cada una.

1. Calidad arquitectónica de la propuesta

1.1. Espacios de interés para los usos previstos

La solución de vivienda propuesta a la cual se accede desde un patio central genera circulaciones interiores muy lineales, que distribuyen los dormitorios sin generar ningún elemento de relación que los haga interesantes.



Las relaciones entre la zona privada y pública tampoco están claras, mezclando recorridos en los tipos de vivienda para 6-7 personas el salón se transforma en zona de paso entre ambas crujías lo que resta privacidad, no configurándose como espacio estancial.

El patio central podría ser generador de diferentes espacios de interés, pero por la distribución realizada de la vivienda genera circulaciones cruzadas que no potencian su carácter estancial.

Se valora este subapartado con **1 puntos** sobre los 8 máximos posibles.

1.2. Interés arquitectónico del conjunto

Conjunto que no destaca y pasa desapercibido dentro de la trama urbana, sin hitos singulares ni elementos de referencia. Los espacios son funcionales pero homogéneos. El patio central podría tener cierto interés, pero por su diseño actúa más como un elemento de paso que como un área de socialización.

Disposición de las viviendas de manera arbitraria dentro de la parcela generando espacios exteriores sin interés y circulaciones lineales muy largas, sin soleamiento y sin tener apoyo con zonas estanciales.

Se valora este subapartado con **1 puntos** sobre los 5 máximos posibles.

1.3. Diseño de los espacios ajardinados

No existen elementos que aporten valor a la zona exterior ajardinada, ni tampoco que provoquen la interacción con el medio natural y que den pie a una socialización. Espacios sin relación con el interior.

Se valora este subapartado con **0 puntos** sobre los 5 máximos posibles.

1.4. Integración con el entorno

No se ha puesto en valor el conjunto con el entorno urbano. La integración en el entorno es discreta ya que no se potencia ningún elemento diferenciador.

Se valora este subapartado con **1 punto** sobre los 2 máximos posibles.

2. Funcionalidad del edificio

2.1. Funcionalidad

El conjunto de la propuesta no se organiza de manera que aproveche ni resuelva las características de la parcela, con accesos peatonales a cada unidad de convivencia desde diferentes calles sin orden lógico. No dispone de plazas de aparcamiento, lo que es exigible por la normativa urbanística aplicable.

El acceso a la vivienda se produce a través de un patio que no actúa como elemento distribuidor de las circulaciones, ni se configura como un espacio aprovechable para la vivienda, ya que paralelamente al mismo aparecen dos pasillos que dan acceso a los dormitorios, lo que se valora negativamente.



Dormitorios con múltiples orientaciones en función de la ubicación de la vivienda en la parcela, lo que no se considera adecuado.

Se valora este subapartado con **2 puntos** sobre los 10 máximos posibles.

2.2. Adecuación de la propuesta arquitectónica al programa

La propuesta se adecua al programa previsto, en cuanto a superficies y elementos,

Se plantea tres tipos de vivienda con una modulación que por su morfología no ayuda a la implantación de los diferentes usos de la vivienda, generando espacios estrechos y con dificultades de aprovechamiento. Modelo de vivienda muy determinista, lo que se valora negativamente.

La ubicación de los armarios en los dormitorios dobles junto al cabecero de las camas se considera inadecuada.

El acceso a la cocina desde el comedor no se considera adecuado.

Se valora este subapartado con **1 punto** sobre los 5 máximos posibles

3. Diseño de las instalaciones

3.1. Medidas que permitan un fácil mantenimiento del edificio y sus instalaciones

No se detallan en la documentación aportada, la ubicación y diseño del patio central de grandes dimensiones dificulta el trazado de instalaciones del edificio.

Se valora este subapartado con **0 puntos** sobre los 4 máximos posibles.

3.2. Integración de las instalaciones en el diseño del edificio

No se define como se integran en cubierta las instalaciones.

Se valora este subapartado con **0 puntos** sobre los 2 máximos posibles.

4. Solución constructiva

4.1. Calidad e idoneidad de materiales y sistemas constructivos propuestos

Soluciones constructivas descritas en la memoria con ausencia de definición gráfica.

Se valora este subapartado con **0 puntos** sobre los 2 máximos posibles.

4.2. Medidas que faciliten la seguridad de utilización de los elementos del edificio

No se aporta ninguna medida que facilite la seguridad por parte de los usuarios.

Se valora este subapartado con **0 puntos** sobre los 2 máximos posibles.

La puntuación total para el **LICITADOR 13** es de **6 puntos**.

LICITADOR 14 · SAN JUAN ARQUITECTURA S.L

Se plantea una propuesta arquitectónica que incumple el pliego de prescripciones técnicas por los siguientes motivos.



La superficie útil de la habitación individual es de 9,11 m² (según la tabla contenida en la lámina 4 de la propuesta arquitectónica) que, si bien cumple el Decreto 88/2017, incumple el Pliego de Prescripciones Técnicas para la redacción del proyecto que indica que los dormitorios individuales deberán contar con una superficie mínima de al menos 10 m² cada uno.

La superficie útil de la habitación doble es de 14,24 m² según la tabla contenida en la lámina 4 de la propuesta arquitectónica, que, si bien cumple el Decreto 88/2017, incumple el Pliego de Prescripciones Técnicas para la redacción del proyecto que indica que los dormitorios dobles deberán contar con una superficie mínima de al menos 16 m² cada uno.

Por lo tanto, se estima que no puede valorarse esta propuesta arquitectónica en relación con el resto de propuestas presentadas por el resto de licitadores, y se propone su exclusión del proceso de licitación.

LICITADOR 15 · UTE VERDASCO ARQUITECTOS-MARÍA TERESA GONZÁLEZ

Se plantea una propuesta arquitectónica que incumple el pliego de prescripciones técnicas por los siguientes motivos.

Se proponen 6 unidades convivenciales/viviendas, cada una de ellas con 6 dormitorios de uso individual y 2 dormitorios de uso individual y/o doble, en total 8 dormitorios en cada vivienda.

En caso de utilizar los 8 dormitorios como uso individual, para un máximo de 8 personas por vivienda como indica el pliego, la propuesta incumple el mismo, que indica también que dos de las habitaciones de cada vivienda, tendrán un tamaño mínimo de 16 m² útiles, para permitir su uso como habitación doble, por lo que el número máximo de ocupantes de la vivienda sería de 10, y se incumpliría el pliego de prescripciones técnicas que indica que la capacidad máxima de cada una de las viviendas será de 8 personas.

Por lo tanto, se estima que no puede valorarse esta propuesta arquitectónica en relación con el resto de propuestas presentadas por el resto de licitadores, y se propone su exclusión del proceso de licitación.

RESUMEN DE VALORACIONES

Se adjunta cuadro con el resumen de las valoraciones de todas las PROPUESTAS ARQUITECTÓNICAS presentadas por los licitadores según los subapartados establecidos en el PCAP para todos los criterios.



Firman el presente informe los siguientes arquitectos/as del Servicio de Accesibilidad e Infraestructuras:

Firmado por JOSE-CARLOS VALERO
IRALA - ***7274** el día
14/06/2022 con un certificado
emitido por AC CAMERFIRMA FOR
NATURAL PERSONS - 2016

Fdo. José Carlos Valero Irala

Jefe del Servicio

 **RAUL
TORNERO
HERNANDEZ** Firmado digitalmente
por RAUL TORNERO
HERNANDEZ -
50185178Y Fecha: 2022.06.14
- 50185178Y 13:34:06 +02'00'

Fdo. Raúl Tornero Hernández

**ELENA MARIA
SALAS
CABAÑAS -
03878220Y** Firmado digitalmente
por ELENA MARIA
SALAS CABAÑAS -
03878220Y
Fecha: 2022.06.14
13:32:28 +02'00'

Fdo. Elena María Salas Cabañas

**JOSE MARIA
PORRAS
RAMOS -
53263278Q** Firmado
digitalmente por
JOSE MARIA PORRAS
RAMOS - 53263278Q
Fecha: 2022.06.14
13:35:57 +02'00'

Fdo. Jose María Porras Ramos

CORRECCIÓN DE ERRORES DEL INFORME SOBRE VALORACIÓN DE CRITERIO “PROPUESTA ARQUITECTÓNICA” DEL LOTE 1 EN LA LICITACIÓN DEL CONTRATO DE REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE SEIS VIVIENDAS CON APOYO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD INTELECTUAL EN LA LOCALIDAD DE TORRIJOS (TOLEDO)

Advertidos errores en el informe referido, de fecha 14 de junio de 2022, se procede a efectuar las oportunas correcciones.

En la página 1 del informe, en el apartado “OBJETO”, donde dice:

“El presente informe lo suscriben los técnicos firmantes, pertenecientes a los servicios técnicos del órgano de contratación, a efectos de lo establecido por el Art. 159.4.e) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, para los procedimientos abiertos”

Debe decir:

“El presente informe se realiza a petición de la Mesa de Contratación de la Secretaría General de la Consejería de Bienestar Social, acordada en su reunión del 24 de mayo de 2022, de apertura de los Sobres Electrónicos Nº DOS del Expte Nº: 2022/002436 y está suscrito por los miembros de la Comisión técnica designada a tal efecto.”

Firman la presente corrección de errores del informe de valoración del Lote 1 los siguientes arquitectos/as miembros de la Comisión técnica:

Firmado por JOSE-CARLOS VALERO
IRALA - ***7274** el día 27/06/2022
con un certificado emitido por AC
CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS -
2016

Fdo. José Carlos Valero Irala

ELENA MARIA SALAS
CABAÑAS -
03878220Y
Firmado digitalmente
por ELENA MARIA
SALAS CABAÑAS -
03878220Y
Fecha: 2022.06.27
09:04:31 +02'00'

Fdo. Elena María Salas Cabañas

RAUL
TORNERO
HERNANDEZ -
50185178Y
Firmado digitalmente por
RAUL TORNERO
HERNANDEZ - 50185178Y
Fecha: 2022.06.27 11:19:38
+02'00'

Fdo. Raúl Tornero Hernández

JOSE MARIA
PORRAS
RAMOS -
53263278Q
Firmado
digitalmente por
JOSE MARIA PORRAS
RAMOS - 53263278Q
Fecha: 2022.06.27
11:22:23 +02'00'

Fdo. Jose María Porras Ramos



Según lo dispuesto en el artículo 149.4 de la 9/2017 de la LCSP, con fecha 18 de julio de 2022, la presidenta de la Mesa de Contratación requiere a la licitadora LUMO ARQUITECTOS, S.L.P., para que justifique y desglose razonada y detalladamente el bajo nivel del precio ofertado con respecto al resto de ofertas, concediendo un plazo de 7 días naturales para presentar la documentación justificativa. La licitadora presenta en plazo la documentación justificativa.

Objeto del informe: El objeto del presente informe es valorar la documentación justificativa de la oferta económica anormalmente baja presentada por el licitador, a petición del Servicio de Contratación e Infraestructuras, como Unidad Tramitadora del Órgano de Contratación.

El licitador en su explicación justifica la oferta económica en tres partes diferenciadas: costes de fase de redacción de proyecto, costes de fase de dirección de obra y costes generales del contrato, según los trabajos a realizar que se detallan en el Pliego de Prescripciones Técnicas (en adelante PPT) que rigen el contrato. Además, presenta cartas de compromiso y certificados de buena ejecución de proyectos de similar naturaleza en complejidad técnica realizados en el entorno geográfico objeto del contrato, y exponen la relación de trabajos a realizar según el PPT.

A. ANÁLISIS DE LOS COSTES DE FASE DE REDACCIÓN DE PROYECTO

En cuanto a los costes establecidos para la fase de redacción del proyecto el licitador lo desglosa en cuatro partes:

A.1 Coste de los medios humanos para la fase de redacción del proyecto

El licitador establece los medios humanos de los que estará compuesto el proyecto, estimando dos arquitectos, un arquitecto técnico y un delineante.

Para el cálculo de la dedicación ha tomado como base la jornada máxima anual que establece el XIX Convenio Colectivo Nacional de Empresas de Ingeniería y Oficinas Técnicas, establecida en 1792 horas.

Incluye un cuadro de los honorarios del equipo tomando como referencia la siguiente tabla.

TABLA COSTES POR CATEGORÍAS PROFESIONALES

	HORAS	€/h	TOTAL ANUAL
ARQUITECTO	1792	39,00 €/H	69.888,00 €
ARQUITECTO TÉCNICO	1792	36,00 €/H	64.512,00 €
DELINEANTE	1792	22,50 €/H	40.320,00 €

Para al cálculo de los costes de cada uno de los miembros del equipo, el licitador lo establece de la siguiente manera:

- Cada arquitecto una dedicación estimada de un 50% de una jornada laboral completa de 40 horas a la semana, lo que obtiene un total de 480 horas para la redacción proyecto.



- El arquitecto técnico una dedicación estimada de un 20% de la jornada laboral completa de 40 horas a la semana, lo que obtienen un total de 96 horas para la fase de redacción del proyecto.
- Para el delineante una dedicación estimada de un 70% de la jornada laboral de 40 horas a la semana, lo que obtiene un total de 336 horas para la fase de redacción del proyecto.

El análisis del número de horas empleado por cada uno de los agentes intervinientes en el proceso de redacción del proyecto se considera ajustado al volumen del mismo y se ajusta al plazo de redacción establecido en el apartado 8. Duración del contrato, del Anexo I del PCAP en cuanto a los plazos parciales de redacción del anteproyecto y proyecto básico y de ejecución, que dice lo siguiente:

Plazos parciales:

El plazo para la redacción del ANTEPROYECTO será de UN (1) MES desde la formalización del contrato, de conformidad con el apartado 5 del PPT.

- *A partir de la conformidad del Anteproyecto y con los datos de los ESTUDIOS GEOTÉCNICOS, realizados previamente, se fija un plazo de DOS (2) MESES para la redacción y presentación de los PROYECTOS BÁSICOS Y DE EJECUCIÓN, que incluirán el correspondiente ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD, de conformidad con el apartado 5 del PPT.*

En cuanto al precio/hora estipulado para cada una de las categorías profesionales intervinientes en el coste de redacción de la fase de proyecto, el mismo supera ampliamente el precio por hora que se obtiene en aplicación del vigente XIX Convenio colectivo del sector de empresas de ingeniería y oficinas de estudios técnicos (código de convenio n.º 99002755011981), que establece las siguientes tablas salariales para el año 2020, por lo que se entiende debidamente justificado el coste establecido, con base en el siguiente análisis:

Año 2020

Niveles	Tabla salarial según art. 33		Plus convenio anual según art. 38 convenio	Total anual
	Mes x 14	Anual		
1 LICENCIADOS Y TITULADOS 2.º Y 3.º CICLO UNIVERSITARIO Y ANALISTA	1.712,42	23.973,88	2.349,69	26.323,57
2 DIPLOMADOS Y TITULADOS 1.º CICLO UNIVERSITARIO. JEFE SUPERIOR	1.291,04	18.074,56	2.349,69	20.424,25
3 TÉCNICO DE CÁLCULO O DISEÑO, JEFE DE 1.º Y PROGRAMADOR DE ORDENADOR	1.244,93	17.429,02	2.349,69	19.778,71
4 DELINEANTE-PROYECTISTA, JEFE DE 2.º Y PROGRAMADOR DE MAQ. AUXILIARES	1.141,36	15.979,04	2.349,69	18.328,73
5 DELINEANTE, TÉCNICO DE 1.º, OFICIAL 1.º ADMTVO. Y OPERADOR DE ORDENADOR	1.019,82	14.277,48	2.349,69	16.627,17

Según dichas tablas y para un total de 1.792 horas anuales de jornada laboral, tal y como se establece en el artículo 22 de dicho convenio, el precio por hora de cada uno de los niveles intervinientes en el proceso de realización del proyecto sería:

- Precio Arquitecto/ hora: 26.323,57 €/ 1.792 h= 14,68 €/h
- Precio Arquitecto técnico/hora: 20.424,25 /1.792 h= 11,39 €/h

Secretaría General
Consejería de Bienestar Social
Avenida de Francia, 4 - 45071 Toledo



- Precio Delineante/hora: 18.328,73 /1.792 h= 10,22 €/h

El total de gastos para este apartado asciende a 29.736 €

A.2 Costes generales y consumibles

Para los costes generales y consumibles en la fase de redacción del proyecto la licitadora establece una repercusión del 50% del coste mensual medio del alquiler y gasto de las instalaciones, del mantenimiento de los equipos y del coste de las licencias y software, durante los tres meses que duraría la fase de redacción. El coste mensual medio indica que se obtiene del informe de coste anual, sin aportar dicho documento para poder verificarlo.

El total de gastos para este apartado asciende a 1.350 €

A.3 Costes de edición y encuadernación

Para los costes de edición y encuadernación estima un coste basándose en la experiencia del estudio en la reproducción de trabajos similares.

El total de gastos para este apartado asciende a 1.200 €

A.4 Otros trabajos a realizar

En este apartado se detallan los costes de los medios humanos externos, aportando cartas de compromiso en el Anexo I de la justificación, de los costes del levantamiento topográfico y redacción del proyecto de instalaciones, si bien no se explica cómo se ha calculado el precio de cada uno de estos trabajos a realizar ni el alcance de los mismos.

El total de gastos para este apartado asciende a 10.900€

El total de costes para la fase de redacción de proyecto asciende a 43.186 €

B. ANALISIS DE LOS COSTES DE FASE DIRECCIÓN DE OBRA

En cuanto a los costes establecidos para la fase de dirección de obra el licitador lo desglosa en tres partes:

B.1 Medios humanos para la fase de dirección de obra

Se establece un cálculo de costes basándose en el número de meses que dura el plazo de fase de dirección de obra según el PCAP (24 meses + plazo liquidación) y establecido un número total de horas totales de 576 horas, durante los 24 meses que duraría la fase de dirección a razón de un porcentaje sobre la jornada laboral. En resumen, obtienen los siguientes datos:

COSTES ARQUITECTO: **39,00 €/h x 576 h = 22.464,00 €**

Esto implica una dedicación de 6 horas a la semana en conjunto para los dos arquitectos que se van a repartir la fase de dirección de obra. Teniendo en cuenta que según el PCAP se debe de realizar una visita a la semana a la obra, solo con el tiempo invertido en la misma y el desplazamiento a realizar bien desde la sede que el estudio tiene en Mora o desde la sede que



tiene en Asturias, ya estaría casi cubierto las horas semanales de dedicación contempladas. Durante la dirección de obra además de contemplar las horas destinadas a las visitas semanales, se deben contemplar las destinadas a realización de documentación, certificaciones o cualquier otra información necesaria para la correcta ejecución de la obra, por lo que el número de horas contempladas se considera muy ajustado para el proyecto objeto de este contrato.

El total de gastos para este apartado asciende a 22.464 €

B.2 Coste de viaje y desplazamientos

Para los costes de viaje y desplazamientos, se propone un coste de 70 € por visita, incluyendo los costes de desplazamiento y dieta, explicando que el estudio acude a la zona por tener contratos de asistencia técnica, lo que permite reducir los costes de desplazamiento y dietas. El número de visitas a realizar esta ajustado al PCAP y se considera adecuado.

El total de gastos para este apartado asciende a 8.400 €

B.3 Costes generales y consumibles

Para los costes generales y consumibles en la fase de dirección de obra, la licitadora establece una repercusión del 2% del coste mensual medio del alquiler y gasto de las instalaciones, del mantenimiento de los equipos y del coste de las licencias y software, durante los 24 meses que duraría la fase de dirección de obra. El coste mensual medio indica que se obtiene del informe de coste anual, sin aportar dicho documento para poder verificarlo.

El total de gastos para este apartado asciende a 432 €

B.4 Costes de edición y encuadernación

Para los costes de edición y encuadernación estima un coste de manera similar a la fase de redacción del proyecto, sin aportar documentación que lo avale.

El total de gastos para este apartado asciende a 500 €

El total de costes para la fase de dirección de obra asciende a 31.769 €

C. ANALISIS DE LOS COSTES GENERALES DEL CONTRATO

C.1 Costes bancarios- Aavales

El licitador no detalla este gasto.

El total de gastos para este apartado asciende a 500 €

C.2 Anuncios

El licitador no explica qué gastos son los que implican este apartado.

El total de gastos para este apartado asciende a 1.500€



C.3 Seguro

El cálculo se realiza según una estimación basada en el porcentaje de la actividad del estudio y de los trabajos repercutidos a dicha cuota junto con la duración de los trabajos, sin aportar por parte de licitador la póliza de responsabilidad civil, por lo que se desconoce cómo se ha calculado la repercusión estimada.

El total de gastos para este apartado asciende a 1.000 €

C.4 Imprevistos

El total de gastos para este apartado asciende a 1.000 €

El total de costes generales del contrato asciende a 5.000 €

Dentro de los gastos generales del contrato, el licitador no ha incluido los gastos que supone la Colegiación para el ejercicio de la actividad profesional.

El resumen general aportado por el licitador es el siguiente:

A	COSTES FASE REDACCIÓN DE PROYECTO		43.186,00 €
A.1	MEDIOS HUMANOS	29.736,00 €	
A.2	COSTES GENERALES Y CONSUMIBLES	1.350,00 €	
A.3	COSTES DE EDICIÓN Y ENCUADERNACIÓN	1.200,00 €	
A.4	OTROS TRABAJOS A REALIZAR	10.900,00 €	
B	COSTES FASE DIRECCIÓN DE OBRA		31.796,00 €
B.1	MEDIOS HUMANOS	22.464,00 €	
B.2	COSTES DE VIAJE Y DESPLAZAMIENTOS	8.400,00 €	
B.3	COSTES GENERALES Y CONSUMIBLES	432,00 €	
B.4	COSTES DE EDICIÓN Y ENCUADERNACIÓN	500,00 €	
C	COSTES GENERALES DEL CONTRATO		5.000,00 €
C.1	COSTES BANCARIOS - AVALES	500,00 €	
C.2	ANUNCIOS	1.500,00 €	
C.3	SEGUROS	1.000,00 €	
C.4	IMPREVISTOS	2.000,00 €	
TOTAL GASTOS DEL CONTRATO			79.982,00 €
IMPORTE OFERTADO			90.000,00 €
MARGEN ANTES DE IMPUESTOS			10.018,00 €

Adicionalmente, la oferta es 10.018 euros superior a su justificación de gastos, hecho que hace pensar que el contrato sería viable. Si se aplicara el coste por hora de técnico según lo marcado por el convenio colectivo del sector de empresas de ingeniería y oficinas de estudios técnicos, el margen de cumplimiento justificable sería aún mayor por lo que el cumplimiento del contrato sería viable económicamente al precio ofertado al no poner en peligro la integridad o continuidad de la prestación por amenazar la subsistencia de la empresa.

El licitador aporta certificados de buena ejecución en el Anexo II, donde se certifica que el mismo tiene adjudicados dos expedientes administrativos en la Consejería de Educación, Cultura y



Deportes de la JCCM y en los que se acredita que para los correspondientes expedientes, los trabajos de redacción del Proyecto Básico y de Ejecución han sido realizados a plena satisfacción y de conformidad con el contrato suscrito con dicha Consejería.

CONCLUSIONES

La oferta presentada supone una baja del 12,51 % respecto a la media aritmética de ofertas presentadas, de conformidad con los importes indicados anteriormente.

En conclusión, a juicio del informante, se entiende que la documentación justificativa presentada explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios o costes en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.4 de la LCSP.

Para el caso que nos ocupa, el licitador explica los costes que tendría con la prestación y establece un método de cálculo para cada uno de ellos, que se explica en la documentación justificativa presentada.

Si bien el cálculo de horas presentado para la fase de dirección de obra puede considerarse demasiado ajustado para el volumen del proyecto objeto de la oferta, el licitador aplica un coste/hora con unos precios muy superiores a los mínimos establecidos por el convenio colectivo de empresas de ingeniería, siendo casi tres veces más alto.

Además, el licitador, una vez sumados todos los gastos que justifica, presenta un margen de 10.000 euros, lo cual avala que el contrato pudiera ser ejecutado aun teniendo imprevistos ya que existiría ese margen para absorber los posibles nuevos costes.

Por todo lo anteriormente expuesto y resultando del leal saber entender del que suscribe, y sin menoscabar otros criterios que pudieran estar mejor fundamentados, tras analizar los argumentos presentados por el licitador, se puede concluir que los mismos son razonables y su proposición puede considerarse viable económicamente, lo que posibilitaría que el contrato pueda ser ejecutado satisfactoriamente y cumplido dentro de unas condiciones normales.

En Toledo, a la fecha de la firma.

El Jefe de Servicio de Accesibilidad e Infraestructuras.

Firmado por JOSE-CARLOS VALERO
IRALA - ***7274** el día
18/08/2022 con un certificado
emitido por AC CAMERFIRMA FOR
NATURAL PERSONS - 2016

