



INFORME TÉCNICO

TITULAR: AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS	Nº EXPEDIENTE: 2020/25/CON.
EMPLAZAMIENTO: PARCELA RGE.3 (AR NUEVO TRES CANTOS)	
ASUNTO: ESTUDIO Y VALORACIÓN DE OFERTAS (REDACCIÓN DE UN ESTUDIO DE DETALLE Y UN PROYECTO PAISAJÍSTICO Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS, SU CORRESPONDIENTE ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD, PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD Y TRABAJOS COMPLEMENTARIOS PARA LA URBANIZACIÓN INTERIOR DE LA PARCELA RGE.3 DE TRES CANTOS (MADRID))	

INTRODUCCIÓN GENERAL

Documentación correspondiente al estudio y valoración de las ofertas presentadas por las empresas licitadoras para la contratación del **“SERVICIO DE REDACCIÓN DE UN ESTUDIO DE DETALLE Y UN PROYECTO PAISAJÍSTICO Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS, SU CORRESPONDIENTE ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD, PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD Y TRABAJOS COMPLEMENTARIOS PARA LA URBANIZACIÓN INTERIOR DE LA PARCELA R.G.E.3 DE TRES CANTOS (MADRID)”**, por el procedimiento **ABIERTO Y ARMONIZADO**, según las características y prescripciones que se detallan en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

El alcance económico máximo determinado se fijó en **290.400,00 € (IVA incluido)**, siendo el **presupuesto de Base de Licitación de 240.000,00 € (IVA excluido)**, correspondiendo la proposición económica del licitador (OFERTA ECONÓMICA) para este concurso, al **“Porcentaje de Baja (%)”** que se aplicará para aminorar el presupuesto base de licitación. Dicho alcance económico máximo determinado incluye el 21% de IVA (50.400,00 €).

Conforme se determina en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, los **CRITERIOS TÉCNICOS DE EVALUACIÓN DE OFERTAS** que han de servir de





base para la adjudicación del concurso, como porcentajes máximos a aplicar en la valoración de las ofertas, son los señalados a continuación, con la ponderación atribuida a cada uno de ellos, enumerados por orden decreciente de importancia, dentro de cada modalidad:

CRITERIO DE BAREMACIÓN	CONCEPTO	PUNTOS
1.- CRITERIOS CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR (Criterios no valorables automáticamente en cifras o porcentajes) (Hasta un máximo de 45 puntos)		
Criterio 1.A.	CALIDAD DE LA PROPUESTA TÉCNICA, hasta un máximo de 45 PUNTOS	
(1.A.1)	<ul style="list-style-type: none">Propuesta técnica (Hasta un máximo de 40 puntos)	40
(1.A.2)	<ul style="list-style-type: none">Soluciones constructivas y aspectos de eficiencia energética y sostenibilidad (Hasta un máximo de 5 puntos)	5
	SUMA	45
2.- CRITERIOS CUANTIFICABLES DE FORMA AUTOMÁTICA (Criterios valorables en cifras o porcentajes) (Hasta un máximo de 55 puntos)		
Criterio 2.A.	PROPOSICIÓN ECONÓMICA (PRECIO), hasta un máximo de 25 PUNTOS	25
Criterio 2.B.	EXPERIENCIA PROFESIONAL, hasta un máximo de 20 PUNTOS	20
Criterio 2.C.	COMPROMISO DE PRESENTACIÓN DE LOS PROYECTOS EN ENTORNO BIM, hasta un máximo de 10 PUNTOS	10
	SUMA	55
	TOTAL	100 PUNTOS



El Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares igualmente determina en el apartado de Criterios de adjudicación del contrato, lo siguiente:

“La presentación en el sobre 2 de documentos, información o datos relativos a la oferta económica u otros criterios evaluables de forma automática mediante la aplicación de fórmulas conllevará la exclusión de la proposición presentada por el licitador.”

OBJETO DEL INFORME TÉCNICO

El objeto de este informe es la valoración de las ofertas presentadas por las empresas licitadoras conforme a los **CRITERIOS CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR**

La descripción de la METODOLOGÍA DE VALORACIÓN SEGÚN LOS CRITERIOS TÉCNICOS DE BAREMACIÓN a los que se hace alusión es la siguiente:

1.- CRITERIOS CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR, HASTA 45 PUNTOS (Criterios no valorables automáticamente en cifras o porcentajes)

CRITERIO 1.A.- CALIDAD DE LA PROPUESTA TÉCNICA, hasta un máximo de 45 PUNTOS

CRITERIO 1.A.1.- Propuesta Técnica (Hasta un máximo de 40 puntos)

La propuesta técnica deberá dar respuesta al programa funcional con el desarrollo mínimo exigible que satisfaga mejor las condiciones detalladas y el programa de necesidades para cada una de las fases. La documentación deberá recoger necesariamente, al menos, todos los aspectos que se analizan en los criterios de adjudicación para poder valorar la calidad de la misma, y en concreto, se valorará la calidad técnica de la propuesta, la solución arquitectónica, funcional, técnica, urbana y estética que desarrolle el programa de necesidades y posibles mejoras. Para ello, se tendrá en cuenta la propuesta de ordenación general a definir en el Estudio de Detalle, la capacidad de relación e integración de las distintas áreas de movimiento en relación con su entorno, así como la capacidad de “hacer ciudad”, en base a los siguientes parámetros:

- *El diseño, la calidad arquitectónica y urbanística, las cualidades del diseño de la urbanización y de los servicios a considerar, así como la imagen final de la propuesta que tenga una capacidad estructuradora de los edificios dotacionales futuros y que resuelva de manera satisfactoria la complejidad del enclave y su relación con el entorno. **Hasta 15 puntos.***

INFORME TÉCNICO



- *La organización funcional y formal de las áreas de movimiento donde se sitúen las futuras edificaciones conforme al programa previsto, las cualidades formales y espaciales, la adecuación de los usos y el grado de cumplimiento de la propuesta al contenido social y comunitario del espacio. **Hasta 10 puntos.***
- *El desarrollo del programa de necesidades con la viabilidad de la ejecución de la urbanización interior por fases, posibles mejoras y estimación de costes. **Hasta 5 puntos.***
- *La implantación y organización funcional de la urbanización interior, tratamiento de los espacios libres, propuesta de calidades, tipología de pavimentos, diseño de mobiliario y propuesta de arbolado y jardinería. **Hasta 5 puntos.***
- *Aspectos de integración urbana de la propuesta, accesibilidad peatonal y rodada y circulaciones. **Hasta 3 puntos.***
- *La justificación del cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación. **Hasta 2 puntos.***

CRITERIO 1.A.2.- Soluciones constructivas y aspectos de eficiencia energética y sostenibilidad (Hasta un máximo de 5 puntos)

Se valorará la optimización del diseño de la propuesta junto con las soluciones pasivas acorde a las necesidades calidad-coste, así como la propuesta de soluciones activas todas ellas optimizadas por su relación coste-beneficio, con el fin de minimizar el impacto de la actuación en el medio ambiente, reducir el consumo de energía, las emisiones de CO2 y sostenibilidad de recursos naturales.

- *Diseño y características de las instalaciones para la mejor eficiencia energética y autosuficiencia y sostenibilidad.*
- *Justificación técnica y económica de reducción de la huella ecológica de los materiales en todo su ciclo de vida.*
- *Elementos de sombreado.*

Documentación técnica a presentar en relación con los criterios de adjudicación cuya cuantificación dependen de un juicio de valor

Memoria

Documento esquemático y conciso que explique y justifique la solución propuesta, analice el programa funcional, describa genéricamente la actuación y sus soluciones constructivas, acabados, instalaciones, así como un cuadro de superficies.

Documentación gráfica

Incluirá, al menos:

- *Plano de plantas generales de ordenación, con la descripción de la propuesta, situación e implantación general en el solar y definición de las fases.*
- *Planos a escala de las plantas y de las distintas áreas de movimiento y espacios libres interiores, debiendo indicarse en cada uno de los espacios el uso y las*



superficies desglosadas y totalizadas coherentes con el resto de la documentación que se presente.

- Alzados y secciones fundamentales de la propuesta.
- Perspectivas
- Infografías de todas las áreas de la actuación.
- Videoclip, de al menos 1 minuto y un máximo de 3 minutos de duración con un recorrido virtual de toda la propuesta.

Estimación del coste de las obras.

Tomando como base las superficies construidas resultantes de la propuesta, se obtendrá una estimación económica del coste de las obras en la que se desglosará, al menos:

- El presupuesto de ejecución material por metro cuadrado correspondiente a las obras de urbanización interior de parcela.
- El presupuesto de ejecución material por metro cuadrado construido correspondiente a las posibles edificaciones complementarias o elementos singulares incluidos en la actuación y contemplados en la propuesta.

Toda la documentación escrita se presentará en formato PDF.

La presentación de la documentación gráfica deberá realizarse en formato JPG y PDF, excepto el videoclip que se presentará en alta resolución en formato MP4.

PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Para la adjudicación del contrato de **“SERVICIO DE REDACCIÓN DE UN ESTUDIO DE DETALLE Y UN PROYECTO PAISAJÍSTICO Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS, SU CORRESPONDIENTE ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD, PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD Y TRABAJOS COMPLEMENTARIOS PARA LA URBANIZACIÓN INTERIOR DE LA PARCELA RGE.3 DE TRES CANTOS (MADRID)”**, por el procedimiento **ABIERTO y ARMONIZADO**, según las características y prescripciones que se detallan en el Proyecto Técnico y en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, se han presentado las siguientes empresas licitadoras, conforme al orden de registro de entrada que se relaciona:

Nº DE ORDEN	Referencia de Oferta	Empresa	Enviado:
1	PTI.RPL.2641137	PROINTEC S.A.	04/11/2020 12:09:38
2	PTI.RPL.2639171	BUNCH ARQUITECTURA Y PROYECTOS, S.L.	04/11/2020 12:43:02

De conformidad al ACTA DE LA 1ª MESA, la apertura del SOBRE N° 1 “DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA”, tuvo lugar el 10 de noviembre de 2020,



siendo la relación de las empresas licitadoras resultante admitidas al procedimiento de adjudicación la siguiente:

Nº ORDEN APERTURA PLICA	Empresas Licitadoras
1	PROINTEC S.A. (CIF: A28246122)
2	BUNCH ARQUITECTURA Y PROYECTOS, S.L. (CIF: B84060102)

De conformidad al ACTA DE LA 2ª MESA, la apertura del SOBRE Nº 2 "DOCUMENTACIÓN PARA VALORACIÓN DE CRITERIOS CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR", tuvo lugar el 12 de noviembre de 2020, donde se acuerda dar traslado de todos los documentos aportados por las dos empresas al Jefe de Servicios a la Ciudad, a los efectos de emisión de informe sobre el cumplimiento de las prescripciones contenidas en el pliego técnico así como la valoración de las proposiciones en virtud de los criterios que dependen de un juicio de valor, establecidos en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

ESTUDIO DE LAS OFERTAS

Dado traslado a estos Servicios Técnicos de la referida documentación, por parte del Técnico que suscribe se hace el ESTUDIO DE LAS OFERTAS, sobre la CALIDAD DE LA PROPUESTA TÉCNICA, correspondiente a los CRITERIOS CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR informándose lo siguiente:

En general, las DOS (2) empresas licitadoras, cuyas ofertas fueron admitidas por el órgano de contratación y han sido objeto de estudio y valoración por parte de estos Servicios Técnicos, presentan una documentación acorde con el objeto del contrato y en mayor o menor medida desarrollan los pasos de presentación que determinan los Pliegos, ofreciendo en general una visión de conjunto coherente con lo exigido. Se considera que las dos empresas son técnicamente válidas para la prestación de este servicio y a la vista de la documentación presentada acreditan su competencia para efectuar los trabajos relacionados con este Contrato.

No obstante, del estudio minucioso de la documentación de las proposiciones presentadas por ambas empresas licitadoras se hace constar que la empresa **PROINTEC S.A.** desarrolla en el apartado 10 de la MEMORIA lo referente a la

INFORME TÉCNICO



METODOLOGÍA BIM APLICABLE AL PROYECTO, para el desarrollo del mismo a través de todas sus fases y durante la ejecución de las obras.

Dentro de los criterios cuantificables de forma automática, que serán objeto de estudio con la apertura del SOBRE 3, el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares contempla como **CRITERIO 2.C.** de evaluación el **COMPROMISO DE PRESENTACIÓN DE LOS PROYECTOS EN ENTORNO BIM**, hasta un máximo de 10 PUNTOS.

De conformidad a lo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, por lo que se determina que *“La presentación en el sobre 2 de documentos, información o datos relativos a la oferta económica u otros criterios evaluables de forma automática mediante la aplicación de fórmulas conllevará la exclusión de la proposición presentada por el licitador”*, se considera que la proposición presentada por la empresa **PROINTEC S.A.** se encuentra en ese supuesto, por lo que a juicio de quien suscribe procedería su exclusión.

CONCLUSIONES TÉCNICAS

Sobre la base de lo expuesto con anterioridad el Técnico que suscribe informa favorablemente la proposición presentada por **BUNCH ARQUITECTURA Y PROYECTOS, S.L.** sobre la calidad de la propuesta técnica, correspondiente al criterio cuya cuantificación depende de un juicio de valor, mientras que la proposición presentada por la empresa **PROINTEC S.A.** no se considera aceptada de conformidad al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares por incluir información relativa a los otros criterios evaluables de forma automática.

Por todo ello se informa favorablemente la proposición presentada por la empresa **BUNCH ARQUITECTURA Y PROYECTOS, S.L.**, sin perjuicio de lo que resuelva el órgano de contratación con superior criterio.

Lo que se informa a los efectos oportunos

JEFE DE SERVICIOS A LA CIUDAD
Tomás Grados Méndez

Firma, fecha y huella digital al margen