

**VALORACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN - SOBRES 2**  
**“DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE CRITERIOS EVALUABLES**  
**MEDIANTE JUICIO DE VALOR”**

**PROCEDIMIENTO ABIERTO DE LICITACIÓN PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTO DE TERMINACIÓN, ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD, PROYECTOS COMPLEMENTARIOS Y PROYECTO DE ACTIVIDAD PARA LA TERMINACIÓN DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE LA PROMOCIÓN DE 86 VPO EN LA PARCELA R-7 DE LA 5ª FASE DEL POLÍGONO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DE BENQUERENCIA EN TOLEDO (EXPEDIENTE PLACSP 2024/003739)**

## ÍNDICE

I-	ANTECEDENTES	página 02
II-	METODOLOGÍA Y CRITERIOS DE EVALUACIÓN	página 04
III-	ANÁLISIS DE LAS PROPUESTAS	página 10
	1- VÉRTICE ESTUDIO DE ARQUITECTURA, SLP	
	2- RAIZDE3, SL	
	3- TALLER DE ARQUITECTURA SÁNCHEZ-HORNEROS, SLP	
	4- MDM09 ARQUITECTURA Y ASOCIADOS, SLP	
IV-	CONCLUSIÓN	página 55

## I- ANTECEDENTES

Habiéndonos comunicado la adjudicación del contrato menor OVV/011/310/001, para la valoración de la documentación - **Sobres 2. “Documentación acreditativa de criterios evaluables mediante juicio de valor”** - aportada por los licitadores admitidos en el procedimiento abierto de licitación para la contratación de la Redacción de proyecto de terminación, estudio de seguridad y salud, proyectos complementarios, proyectos complementarios y proyecto de actividad para la terminación de las obras de construcción de la promoción de 86 VPO en la parcela R-7 de la 5ª Fase del polígono residencial Santa María de Benquerencia en Toledo (expediente PLACSP 2024/003739), se ha elaborado el presente informe por el Comité de Expertos.

El informe comprende la descripción de la metodología empleada como herramienta para evaluar los trabajos presentados y un análisis pormenorizado de cada uno de éstos, utilizando para ello, los criterios de valoración y puntuación contenidos en el apartado 17.2 del Anexo I del PCAP.

Tras la revisión y análisis de los trabajos y, apoyándonos en la metodología elaborada, se establece una matriz de evaluación que nos permitirá establecer, mediante juicio de valor, una comparación entre los trabajos.

Los 4 licitadores han aportado ofertas a valorar para la licitación de la contratación de la “Redacción de proyecto de terminación, estudio de seguridad y salud, proyectos complementarios, proyectos complementarios y proyecto de actividad para la terminación de las obras de construcción de la promoción de 86 VPO en la parcela R- 7de la 5ª Fase del polígono residencial Santa María de Benquerencia en Toledo (expediente PLACSP 2024/003739)”.

**Las ofertas a valorar son las siguientes:**

**1.- VÉRTICE ESTUDIO DE ARQUITECTURA, SLP:**

1. Memoria Descriptiva (17 páginas)
2. Memoria del Equipo de Trabajo (53 páginas)

**2.- RAIZDE3, SL:**

1. Oferta Técnica (40 páginas)

**3.- TALLER DE ARQUITECTURA SÁNCHEZ HORNEROS, SLP:**

1. Oferta Técnica (96 páginas)

**4.- MDM 09 Arquitectura y Asociados, SLP:**

1. Memoria Descriptiva-Avance programa de trabajo (9 páginas)
2. Memoria Descriptiva-Propuesta de planificación de controles (21 páginas)
3. Memoria Descriptiva- Medios técnicos y materiales (5 páginas)
- 4.-Memoria Equipo de Trabajo (15 páginas)

## II- METODOLOGÍA Y CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Se presenta a continuación la metodología establecida para la evaluación de los trabajos presentados para la “Redacción de Proyecto de Terminación, Estudio de Seguridad y Salud, proyectos complementarios y proyecto de actividad para la terminación de las obras de construcción de la promoción de 86 viviendas de Protección Oficial en la parcela R-7 de la 5ª fase del polígono residencial Santa María de Benquerencia de Toledo”

Expediente PLACSP 2024/003739

Los criterios de valoración y puntuación máxima otorgados a las ofertas presentadas, que se han tenido en cuenta por el Comité de Expertos a la hora de elaborar el presente informe de valoración, son los contenidos en el apartado 17.2 del Anexo I al PCAP. De igual forma, se han considerado la totalidad de los documentos de la licitación, existentes en la Plataforma de Contratación del Sector Público (Expediente PLACSP 2024/003739).

Se define un método de análisis y valoración para generar un marco común a todos los participantes.

Se valora cada oferta en función del cumplimiento de los criterios generales indicados en el apartado 17.2 del Anexo I del PCAP (**Memoria Descriptiva** (Avance del Programa de Trabajo, Propuesta de Planificación de Controles y Relación de los medios técnicos y materiales) y **Memoria del equipo de trabajo** (Organigrama del equipo técnico y Propuesta de organización del equipo)).

Las valoraciones máximas de cada una de las ofertas son las siguientes:

### **Memoria Descriptiva:** 40 puntos

- 1- Avance del Programa de Trabajo: 15 puntos
- 2- Propuesta de Planificación de Controles: 15 puntos
- 3- Relación de los medios técnicos y materiales: 10 puntos

### **Memoria del equipo de trabajo:** 20 puntos

- 1- Idoneidad del equipo de trabajo: 10 puntos
- 2- Organización del equipo de trabajo: 10 puntos

Tal y como se destaca el PCAP **en la evaluación de esta Memoria Descriptiva** se ha tenido especial atención en: *“comprobar que la oferta técnica se ajusta a las condiciones específicas del trabajo a desarrollar, redacción de un proyecto para la terminación de unas obras, a la vista del estado actual de las mismas y de los cambios normativos operados. Asimismo, se valorará la coherencia interna de la oferta”*, y **en la evaluación de la Memoria del Equipo de Trabajo** se ha tenido especial atención en: *“comprobar que la oferta técnica se ajusta a las condiciones específicas del trabajo a desarrollar, redacción de un proyecto para la terminación de unas obras, a la vista del estado actual de las mismas y de los cambios normativos operados. Asimismo, se valorará la coherencia interna de la oferta”*.

Este estos aspectos, se plantea una valoración en términos relativos, tomando como referencia la propuesta que se considera más completa en cada uno de los apartados, dada la inexistencia de una matriz específica de evaluación.

Se incluye, a continuación, un extracto del PCAP en el que se indica, de forma general, el criterio de evaluación de las propuestas presentadas.

**15.5.2. SOBRE ELECTRÓNICO N.º DOS (2): “Documentación relativa a los criterios de adjudicación evaluables mediante un juicio de valor”.**

En este sobre se incluirá la documentación acreditativa del cumplimiento de los criterios cualitativos cuantificables mediante juicio de valor. En el **apartado 17.2 del Anexo I** se recogen los **“criterios de adjudicación del contrato cuantificables mediante juicio de valor”** que, de conformidad con lo establecido en el artículo 146.2 LCSP, deben ser evaluados previamente a aquellos otros criterios valorables mediante cifras o porcentajes obtenidos a través de la mera aplicación de las fórmulas establecidas en el pliego. En

el citado apartado se recoge la ponderación de cada uno de los criterios, así como la documentación que las licitadoras deben presentar para acreditar el mayor o menor grado de cumplimiento y su extensión máxima.

En ningún caso se incluirán en este sobre electrónico datos que permitan inferir la proposición económica de la licitadora, ni datos o documentos que deban incluirse en el sobre electrónico n.º 3. Si eso se produjera, la licitadora quedará excluida.

En el supuesto de presentarse en U.T.E., la proposición deberá ser firmada por todos y cada uno de sus miembros.

Igualmente, se adjunta extracto del apartado 17.2 del Anexo I al que se hace referencia en el citado PCAP:

**17.2. SOBRE ELECTRÓNICO N.º DOS (2): “Documentación relativa a los criterios de adjudicación evaluables mediante un juicio de valor.”**

**- Criterios cualitativos y ponderación: Hasta 60 puntos**

NOTA. - En ningún caso se tendrá en cuenta el conocimiento previo del proyecto o de las obras, por lo que todos los interesados estarán obligados a asistir a la visita guiada de las obras. El día y hora de la visita se publicará en la PLACSP.

#### **CRITERIO 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA: 40 puntos**

DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA: Los licitadores aportarán una memoria descriptiva de las actuaciones a desarrollar en la ejecución del contrato, que incluirá obligatoriamente:

1. Avance del Programa de Trabajo con descripción o esquema de las principales tareas a desarrollar en cada una de las tres fases de ejecución del contrato, en especial en la Fase I descrita en el apartado 11 del PPT.
2. Propuesta de Planificación de Controles con descripción o esquema de los controles, ensayos y pruebas necesarias a ejecutar durante la Fase 1, con el objeto de determinar el estado real de las obras e instalaciones enfocado a la elaboración del informe de necesidades y redacción del proyecto de terminación, que tenga en cuenta cambios normativos, obsolescencia, deterioros y posibles mejoras etc.
3. Relación de los medios técnicos y materiales que se adscribirán a la ejecución del contrato, con indicación de su adscripción total, parcial o puntual. Entre estos medios se incluirán los equipos, software y hardware, instalaciones, etc. No se valorarán los medios materiales de que pueda disponer el licitador que no se vayan a poner a disposición de la ejecución del contrato.

JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN. - En la evaluación de esta Memoria Descriptiva se tendrá especial atención en comprobar que la oferta técnica se ajusta a las condiciones específicas del trabajo a desarrollar, redacción de un proyecto para la terminación de unas obras, a la vista del estado actual de las mismas y de los cambios normativos operados. Asimismo, se valorará la coherencia interna de la oferta.

- 1.- Avance del Programa de Trabajo: 15 puntos
- 2.- Propuesta de Planificación de Controles: 15 puntos
- 3.- Relación medios técnicos y materiales: 10 puntos

#### **CRITERIO 2.- MEMORIA DEL EQUIPO DE TRABAJO: 20 puntos**

DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA: Los licitadores deberán aportar una Memoria relativa al equipo de trabajo a adscribir a la ejecución del contrato, que deberá incluir:

1.- Organigrama del equipo técnico, que deberá acompañarse de un breve currículum de los profesionales que integran el equipo, con indicación de su cualificación y experiencia, de cara a acreditar su idoneidad para la ejecución del presente contrato. En todo caso deberá tenerse en cuenta el equipo mínimo a adscribir a la ejecución del contrato conforme a lo establecido en el apartado 12 del Anexo 1 de este PCAP.

2.- Propuesta de organización del equipo acompañada de la programación temporal de los cometidos que se le asignen a cada uno de los miembros del mismo, en función de su cualificación y experiencia, justificando su idoneidad para la ejecución de las tareas que se le asignen.

JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN. - En la evaluación de esta Memoria del Equipo de Trabajo se tendrá especial atención en comprobar que la oferta técnica se ajusta a las condiciones específicas del trabajo a desarrollar, redacción de un proyecto para la terminación de unas obras, a la vista del estado actual de las mismas y de los cambios normativos operados. Asimismo, se valorará la coherencia interna de la oferta.

- 1.- Idoneidad del equipo de trabajo: 10 puntos
- 2.- Organización del equipo de trabajo: 10 puntos

- La valoración correspondiente a estos criterios (cláusula 18.3 del presenta pliego) será efectuada por **comité técnico de expertos**, o por **organismo técnico especializado**: Procede

La valoración y los criterios cualitativos se cuantifican mediante un juicio de valor, acogiéndose al Artículo 146 Punto 2 de la LCSP (Aplicación de los criterios de adjudicación):

**Artículo 146. Aplicación de los criterios de adjudicación.**

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados primero y tercero del artículo anterior, cuando solo se utilice un criterio de adjudicación, este deberá estar relacionado con los costes, pudiendo ser el precio o un criterio basado en la rentabilidad, como el coste del ciclo de vida calculado de acuerdo con lo indicado en el artículo 148.

2. Cuando se utilicen una pluralidad de criterios de adjudicación, en su determinación, siempre y cuando sea posible, se dará preponderancia a aquellos que hagan referencia a características del objeto del contrato que puedan valorarse mediante cifras o porcentajes obtenidos a través de la mera aplicación de las fórmulas establecidas en los pliegos.

La aplicación de los criterios de adjudicación se efectuará por los siguientes órganos:

a) En los procedimientos de adjudicación, abierto o restringido, celebrados por los órganos de las Administraciones Públicas, la **valoración de los criterios cuya cuantificación dependa de un juicio de valor corresponderá, en los casos en que proceda por tener atribuida una ponderación mayor que la correspondiente a los criterios evaluables de forma automática, a un comité formado por expertos con cualificación apropiada**, que cuente con un mínimo de tres miembros, que podrán pertenecer a los servicios dependientes del órgano de contratación, pero en ningún caso podrán estar adscritos al órgano proponente del contrato, al que corresponderá realizar la evaluación de las ofertas; o encomendar esta a un organismo técnico especializado, debidamente identificado en los pliegos.



Así, la metodología para evaluar el conocimiento y prospección de cada una de las propuestas incluidas en el sobre 2 toma como base las siguientes directrices:

- Aporte de la documentación mínima requerida en los pliegos.
- Coherencia de las actuaciones propuestas con el objeto de analizar el estado actual de la obra y proponer acciones concretas.
- Compromiso de aportar equipo humano mínimo indicado en el apartado 12 del Anexo I del citado PCAP\* (compuesto, como mínimo, por Arquitecto, Ingeniero o Ingeniero Técnico Industrial e Ingeniero o Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones).
- Inclusión de entregables en la planificación de la propuesta, así como de cronogramas (estimación de tiempos \*\*) que faciliten la comprensión del alcance de cada una de las fases indicadas.
- Se valorará positivamente la realización de análisis encaminados a determinar las actuaciones a ejecutar en el edificio para adaptarlo a las exigencias normativas actuales.
- Asimismo, se tendrá en cuenta cualquier información adicional del estado actual del edificio, siendo estos datos de utilidad para comprender el alcance de la actuación.

Los tres últimos puntos se establecen como comparación entre la documentación aportada por los distintos equipos, dada la necesidad de incorporar factores objetivos evaluables al no disponerse de criterios concretos en los mencionados Pliegos.

De este modo, se establece la máxima puntuación de cada apartado para valorar el aporte de la documentación exigida y la coherencia de esta en relación con la singularidad del proyecto y de la obra construida, siendo los aspectos complementarios incorporados por cada equipo los que puntúen diferencialmente en caso de igualdad entre propuestas.

Igualmente, cada uno de los trabajos presentados dispondrá de un análisis individual de sus debilidades y fortalezas permitiendo, así, establecer con claridad criterios cuantitativos.

\* Equipo humano mínimo a aportar según el apartado 12 del Anexo I de PCAP.

Sí: El consultor aportará un equipo humano formado por un número suficiente de técnicos competentes en cada una de las materias objeto del contrato y como mínimo:

- Arquitecto
- Ingeniero o Ingeniero Técnico Industrial
- Ingeniero o Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones

\*\* Se evaluarán positivamente aquellas propuestas que incluyan cronogramas en los que se hayan estimado plazos acordes con las entregas indicadas en el apartado 8 del Anexo I del PCAP.

Plazos parciales:

1.- FASE 1: Elaboración del Informe de Estado Actual, del Programa de Control, la dirección y supervisión de las pruebas, ensayos y controles de las obras incluidos en el Programa de Control y presentación de "Informe Técnico de Necesidades" a la vista de los resultados de los mismos: **2 MESES** desde la formalización del contrato.

2.-FASE 2: Redacción y presentación Proyecto de Terminación y proyectos complementarios: **1,5 MESES** a contar desde la aprobación o visto bueno del informe técnico de necesidades por parte de GICAMAN.

3.- FASE 3: Tramitación de los proyectos ante las administraciones públicas competentes y las empresas suministradores y la posterior obtención de la modificación de la calificación provisional y demás autorizaciones y licencias necesarias para la reanudación de las obras de edificación: **3 MESES**

Recepciones Parciales:  NO  SÍ

Las recepciones parciales:  SÍ  NO darán derecho a la contratista a solicitar la cancelación de la parte proporcional de la garantía definitiva.

---

Plazo de ejecución del contrato: **6,5 MESES (195 DÍAS NATURALES)**

### III- ANÁLISIS DE LAS PROPUESTAS

#### Índice de propuestas:

##### **Equipo 1.- VÉRTICE ESTUDIO DE ARQUITECTURA, SLP:**

1. Memoria Descriptiva (17 páginas)
2. Memoria del Equipo de Trabajo (53 páginas)

##### **Equipo 2.- RAIZDE3, SL:**

1. Oferta Técnica (40 páginas)

##### **Equipo 3.- TALLER DE ARQUITECTURA SÁNCHEZ HORNEROS, SLP:**

1. Oferta Técnica (96 páginas)

##### **Equipo 4.- MDM 09 Arquitectura y Asociados, SLP:**

1. Memoria Descriptiva-Avance programa de trabajo (9 páginas)
2. Memoria Descriptiva-Propuesta de planificación de controles (21 páginas)
3. Memoria Descriptiva- Medios técnicos y materiales (5 páginas)
- 4.-Memoria Equipo de Trabajo (15 páginas)

**1. MEMORIA DESCRIPTIVA (40 puntos).**

“DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA: Los licitadores aportarán una memoria descriptiva de las actuaciones a desarrollar en la ejecución del contrato”.

Incluirá:

**1.1. AVANCE DEL PROGRAMA DE TRABAJO (15 puntos)**

“Descripción o esquema de las principales tareas a desarrollar en cada una de las tres fases de ejecución del contrato. Entre estas actuaciones se encontrarán, en todo caso, las tendentes a:

- definir los deterioros o deficiencias detectadas;
- definir-justificar las modificaciones que en su caso deba sufrir el proyecto y la obra para ajustarse a las nuevas exigencias normativas;
- definir posibles mejoras de las soluciones técnicas del proyecto inicial.”

*“El adjudicatario deberá cumplir con las siguientes Fases de prestación del servicio:”*

**FASE I. Fase previa a la redacción (60 días)**

1. Redacción del Informe del Estado Actual de las Obras;
2. Dirección, control y supervisión de las pruebas, controles, ensayos y verificaciones, incluidos en la Planificación de Controles;
3. Redacción de informe técnico de necesidades elaborado tras la obtención de los resultados de las pruebas, ensayos y verificaciones, etc, y previa a la redacción del proyecto de terminación;
4. Aprobación por parte de GICAMAN del Informe Técnico de Necesidades al proyecto, atendiendo o no a la totalidad de las propuestas formales del adjudicatario.

**- Análisis documentación aportada**

El equipo presenta un listado de trabajos donde aportan breves descripciones de los mismos, y la necesidad o no de ejecutarlos en función del estado del edificio. Así, cabe destacar que proponen realizar un chequeo exhaustivo de la documentación existente, valorando incluso la posibilidad de realizar un levantamiento topográfico del edificio para comprobar la realidad construida con respecto a la documentación del proyecto. En este punto es interesante añadir que el equipo incluye entre los medios técnicos y materiales instrumental de levantamiento topográfico por nube de puntos.

Igualmente se valora la intención de analizar todos los ensayos existentes realizados por la OCT en obra, evaluando su validez y la necesidad de realizar un programa de ensayos, si bien, en este punto no se adelantan o esbozan los ensayos previsibles a realizar en la obra existente.

Se menciona el chequeo de la edificación en base al cumplimiento de la normativa vigente, sin proponer medidas concretas, aunque adelantando la importancia de estudiar medidas orientadas a la mejora de la eficiencia energética del edificio o la necesidad normativa de instalar puntos de carga en garajes. Las comprobaciones a realizar se esbozan a nivel genérico, indicándose algunas referencias al proyecto existente únicamente a nivel de mención (por ejemplo, nombrando la existencia de pantallas de pilotes).

- **Fortalezas**

1. Se identifican los principales aspectos a afrontar de cara a retomar la obra (actualización de mediciones, adaptación a normativa, necesidad de pruebas en instalaciones, etc.)
2. Se contempla la revisión previa de proyecto y de la documentación de obra.
3. Se manifiesta la intención de adaptar el edificio a la normativa actual, mencionando aspectos normativos concretos como son los relativos a la mejora de la eficiencia energética del edificio, la necesidad de instalar puntos de carga en garajes y el estudio del estado de la instalación solar térmica.

- **Debilidades**

1. No se define ni esboza una propuesta de actuación a nivel general que permita precisar algunas mejoras de las soluciones técnicas del proyecto inicial o delimitar el alcance de los controles o ensayos necesarios.
2. No se presenta un diagrama o esquema general de trabajos dividido en fases que refleje con claridad el proceso a seguir.
3. Del mismo modo, no se incluye ninguna referencia temporal a las posibles etapas de esta fase del trabajo, así como no se establecen entregables a GICAMAN para su revisión y, en su caso, aprobación.

## **FASE II. Fase de redacción (45 días)**

5. Redacción inicial de los proyectos objeto de la licitación y presentación en GICAMAN en la forma prevista en el Pliego;
6. Revisión inicial de los mismos por parte de GICAMAN;
7. Redacción final de los proyectos objeto de la prestación y presentación en GICAMAN en la forma prevista en el Pliego;
8. Revisión final de los proyectos objeto de la prestación;
9. Visado de los proyectos por parte del adjudicatario ante los organismos competentes.

### **- Análisis documentación aportada.**

Se describe de forma muy breve la fase de redacción del proyecto de terminación y de los proyectos complementarios sin establecer etapas en esta fase ni indicar el inicio de las mismas tras la aprobación del “Informe Técnico de Necesidades” entregado en la Fase I. Se valora positivamente, no obstante, la intención de anticipar la consulta con los servicios técnicos municipales para recabar toda la información posible previa a la redacción del proyecto.

También plantea el análisis, norma a norma, de todos los aspectos del edificio que cumplen con estas.

### **- Fortalezas**

1. Se enumeran los documentos mínimos a elaborar con una breve descripción.
2. Se destaca la intención de realizar consultas previas a los servicios técnicos municipales de cara a definir el contenido y la justificación de la documentación para obtención de licencias y correspondientes legalizaciones.

### **- Debilidades**

1. No se establecen fases ni se presenta estimación de tiempos para redactar los documentos indicados.

### **FASE III. Fase de tramitaciones (90 días)**

10. Presentación de los proyectos ante las Administraciones Públicas (Ayuntamiento de Toledo, DP de la Consejería de Fomento en Toledo, Servicio de Energía, Jefatura de la Inspección de Telecomunicaciones, etc.);
11. Gestión de los suministros de agua, energía eléctrica, gas natural, de la evacuación de aguas, etc.;
12. Atender y cumplir los requisitos de las Administraciones Públicas y de las suministradoras de servicios en relación con los proyectos;
13. Redacción de eventuales modificaciones de los proyectos obligadas por los requerimientos de las Administraciones Públicas o las suministradoras de servicios; y
14. Consecución de las licencias municipales preceptivas (urbanísticas, de obras y de actividades, en su caso, etc.) para reanudar las obras edificatorias y de la calificación provisional que expida la DP de la Consejería de Fomento en Toledo.

#### **- Análisis documentación aportada.**

Se describen brevemente las gestiones a realizar para la tramitación de los proyectos.

#### **- Fortalezas**

1. Se identifican los trámites a realizar de cara a la obtención de las autorizaciones y licencias necesarias.

#### **- Debilidades**

1. No se plantea ningún esquema en el que se presente de forma clara el proceso de tramitación desde su inicio hasta la obtención de todas las licencias y autorizaciones necesarias. Igualmente, no hay un diagrama temporal que refleje una estimación de plazos en esta fase.

## 1.2. PROPUESTA DE PLANIFICACIÓN DE CONTROLES, ENSAYOS Y PRUEBAS (15 puntos)

“Propuesta de Planificación de los controles, ensayos y pruebas necesarias a ejecutar durante la Fase I, con el objeto de determinar el estado real de las obras e instalaciones, enfocado a la elaboración del informe de necesidades y redacción del proyecto de terminación, que tenga en cuenta cambios normativos, obsolescencia, deterioros y posibles mejoras, etc.”

### - Análisis de la documentación aportada.

El grueso de la documentación aportada en este apartado es una lista de autocontrol que propone una serie de puntos de control y ensayos de cada uno de los sistemas de los que se compone la edificación. Si bien se trata de un listado general. Se identifican algunos aspectos concretos que son específicos del tipo de obra y proyecto objeto de la presente propuesta. También se da importancia al estudio de la información previa existente (proyecto previo, datos de la OCT, etc.) de cara a optimizar los ensayos a realizar.

CAPÍTULO	TIPO DE REQUERIMIENTO	CONTENIDO	
	Documentación previa	Fichas Técnicas de los materiales empleados y sello AENOR. Si existen datos de la OCT	<input type="checkbox"/>
		Marcado CE productos.	<input type="checkbox"/>
		Otros sellos, marcas, certificaciones y distintivos calidad según condiciones art. 5.2.5 y 6 parte I CTE.	<input type="checkbox"/>
		<b>Proyecto justifica solución aislamiento y características técnicas productos y ejecución unidades obra. Se ejecutarán catas en obra para comprobar que coincide con lo especificado en proyecto y se realizarán de nuevo la calificación energética para proponer las soluciones necesarias para el cumplimiento de las nuevas exigencias normativas</b>	<input type="checkbox"/>
	Control	Replanteo. Escuadras y verticalidad.	<input type="checkbox"/>
		Control ejecución puentes térmicos.	<input type="checkbox"/>
		Ladrillos y bloques sin revestimiento exterior tipo "caravista".	<input type="checkbox"/>
		Condiciones ejecución mínimas art. 5.1 DB HS-1.	<input type="checkbox"/>

Extracto de lista de "autocontrol" propuesta

Es interesante destacar la inclusión, en este apartado, de un listado de normativa que ha sufrido actualizaciones desde el momento de paralización de los trabajos.



## NORMATIVA NACIONAL QUE HA SUFRIDO ACTUALIZACIÓN

### 0) NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

#### CONTABILIZACIÓN DE CONSUMOS INDIVIDUALES EN INSTALACIONES TÉRMICAS DE EDIFICIOS

Norma: Real Decreto 736/2020, de 4 de agosto

Departamento: Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico

Publicación: B.O.E. nº 212, 06/08/2020

#### PROCEDIMIENTO BÁSICO PARA LA CERTIFICACIÓN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS

Norma: Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios

Departamento: Ministerio de la Presidencia

Publicación: B.O.E. 03/06/2021

### 1) ESTRUCTURAS

#### 1.1) ACCIONES EN LA EDIFICACIÓN

#### CÓDIGO ESTRUCTURAL

Norma: Real Decreto 470/2021, de 29 de junio

Departamento: Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática

Publicación: B.O.E. 10/08/2021

*Extracto del listado de normativa presentado*

#### - Fortalezas

1. Se presenta cuadro completo por capítulos (lista de autocontrol) en el que se indica el nivel de control y los ensayos concretos a realizar para determinar el estado de los distintos sistemas del edificio realmente ejecutado.
2. Los ensayos propuestos se adaptan al tipo de proyecto a realizar y a la realidad construida.
3. Se enumeran ensayos y controles para todos los sistemas del edificio (cimentación, estructura, envolvente, etc.)
4. Se identifica adecuadamente la posibilidad de encontrar elementos del edificio obsoletos y que precisarán de actualización.
5. Se identifica la normativa que ha sufrido modificaciones desde el momento de la paralización de los trabajos de construcción.

#### - Debilidades

1. No se mencionan posibles mejoras en el edificio y, por tanto, los controles y ensayos propuestos no están enfocados a obtener información para desarrollar la propuesta de terminación.
2. No se aporta información adicional basada en la visita obligatoria al edificio existente, por ejemplo, un anexo fotográfico.
3. Si bien se nombran las normas que han sufrido cambios en este periodo, no se analizan los principales cambios que afectan al proyecto y/o propuesta.

### 1.3. RELACIÓN DE LOS MEDIOS TÉCNICOS Y MATERIALES (10 puntos)

“Relación de los medios técnicos y materiales que se adscribirán a la ejecución del contrato, con indicación de su adscripción total, parcial o puntual. Entre estos medios se incluirán los equipos, *software* y *hardware*, instalaciones, etc. No se valorarán los medios materiales de que pueda disponer el licitador que no se vayan a poner a disposición de la ejecución del contrato”.

#### - **Análisis de la documentación aportada.**

Se aporta listado de los medios técnicos y materiales más relevantes que se pondrán a disposición del desarrollo de los trabajos especificados.

#### - **Fortalezas**

1. Se pone a disposición del proyecto un número suficiente de medios técnicos y materiales.
2. Aporta equipos adicionales que pudieran resultar de interés en el desarrollo de los trabajos de análisis del edificio y redacción del proyecto (por ejemplo, disponen de equipo de levantamiento topográfico por nube de puntos y equipos de análisis de muestras)

#### - **Debilidades**

1. No se indica del grado de adscripción de los medios técnicos y materiales al proyecto.

## 2. MEMORIA DEL EQUIPO DE TRABAJO (20 puntos)

“Los licitadores deberán aportar una Memoria relativa al equipo de trabajo a adscribir a la ejecución del contrato que deberá incluir:”

### 2.1. ORGANIGRAMA DEL EQUIPO TÉCNICO (10 puntos)

“Organigrama del equipo técnico, que deberá acompañarse de un breve currículum de los profesionales que integran el equipo, con indicación de su cualificación y experiencia, de cara a acreditar su idoneidad para la ejecución del presente contrato. En todo caso deberá tenerse en cuenta el equipo mínimo a adscribir a la ejecución del contrato conforme a lo establecido en el apartado 12 del Anexo 1 del PCAP.”

#### - **Análisis de la documentación aportada.**

Se nombran todos los miembros que componen el equipo técnico, incluyendo algunos miembros adicionales (a parte del equipo mínimo). Se incluye currículum de los integrantes, si bien para los arquitectos se incluye únicamente un currículum general del estudio.

El equipo mínimo cumple con lo establecido en el PCAP (Arquitecto, Ingeniero o Ingeniero Técnico Industrial e Ingeniero o Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones).

#### - **Fortalezas.**

1. Cumplen con el equipo mínimo y presentan a algún miembro adicional y complementario para las tareas a desarrollar en los trabajos del presente proyecto.

#### - **Debilidades.**

1. Si bien se presentan los currículums personales de algunos miembros del equipo, se presenta un único currículum de estudio que engloba a los de los arquitectos.

## 2.2. PROPUESTA DE ORGANIZACIÓN DEL EQUIPO (10 puntos)

“Propuesta de organización del equipo acompañada de la programación temporal de los cometidos que se le asignen a cada uno de los miembros del mismo, en función de su cualificación y experiencia, justificando su idoneidad para la ejecución de las tareas que se le asignen.”

### - Análisis de la documentación aportada.

Se esboza una metodología para el control económico y temporal de la obra, si bien no se presenta esquema organizativo del equipo ni la estimación del desempeño temporal o implicación de cada uno de los miembros de este.

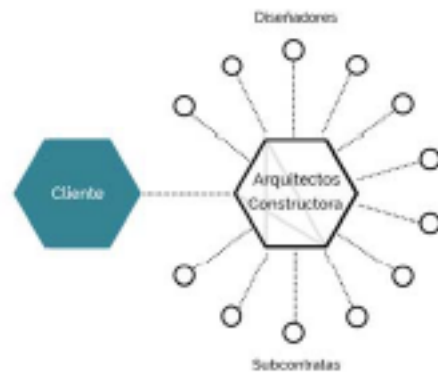
### - Fortalezas

1. Se establece una metodología que incluye un cronograma de ejemplo tipo.
2. Se establece un reparto de competencias entre los distintos miembros del equipo.

MÉTODO DE TRABAJO TRADICIONAL



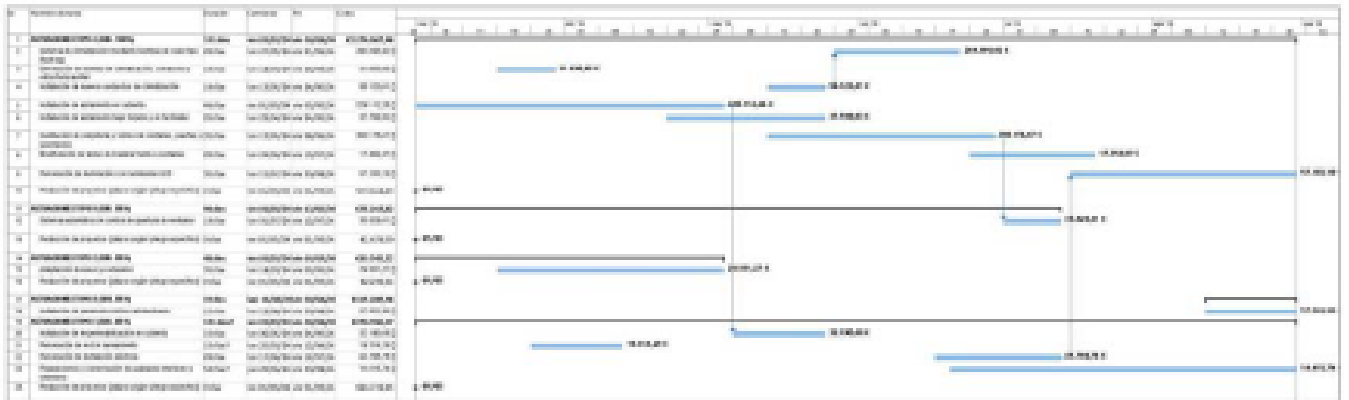
MÉTODO DE TRABAJO PROPUESTO



*Esquema de Metodología Propuesta*

### - Debilidades

1. Se indica que se presentará un cronograma y se adjunta un cronograma ilegible que no se ajusta al proyecto objeto de esta licitación.
2. No se presenta diagrama de organización del equipo ni la estimación de los tiempos de dedicación de cada uno de los miembros del equipo.



Extracto del cronograma de trabajos presentado.

Valoración cuantitativa oferta VÉRTICE ESTUDIO DE ARQUITECTURA, SLP en base al análisis previo:

VÉRTICE ESTUDIO DE ARQUITECTURA, SLP		PUNTUACION
<b>MEMORIA DESCRIPTIVA (40 puntos)</b>		<b>26,50</b>
	AVANCE DEL PROGRAMA DE TRABAJO (15 puntos)	9,00
	PROPUESTA DE PLANIFICACION DE CONTROLES (15 puntos)	10,00
	RELACIÓN DE LOS MEDIOS TÉCNICOS Y MATERIALES (10 puntos)	7,50
<b>MEMORIA DEL EQUIPO DE TRABAJO (20 puntos)</b>		<b>14,50</b>
	IDONEIDAD DEL EQUIPO DE TRABAJO (10 puntos)	9,50
	ORGANIZACIÓN DEL EQUIPO DE TRABAJO (10 puntos)	5,00
<b>PUNTUACION TOTAL</b>		<b>41,00</b>

**1. MEMORIA DESCRIPTIVA (40 puntos).**

“DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA: Los licitadores aportarán una memoria descriptiva de las actuaciones a desarrollar en la ejecución del contrato”.

Incluirá:

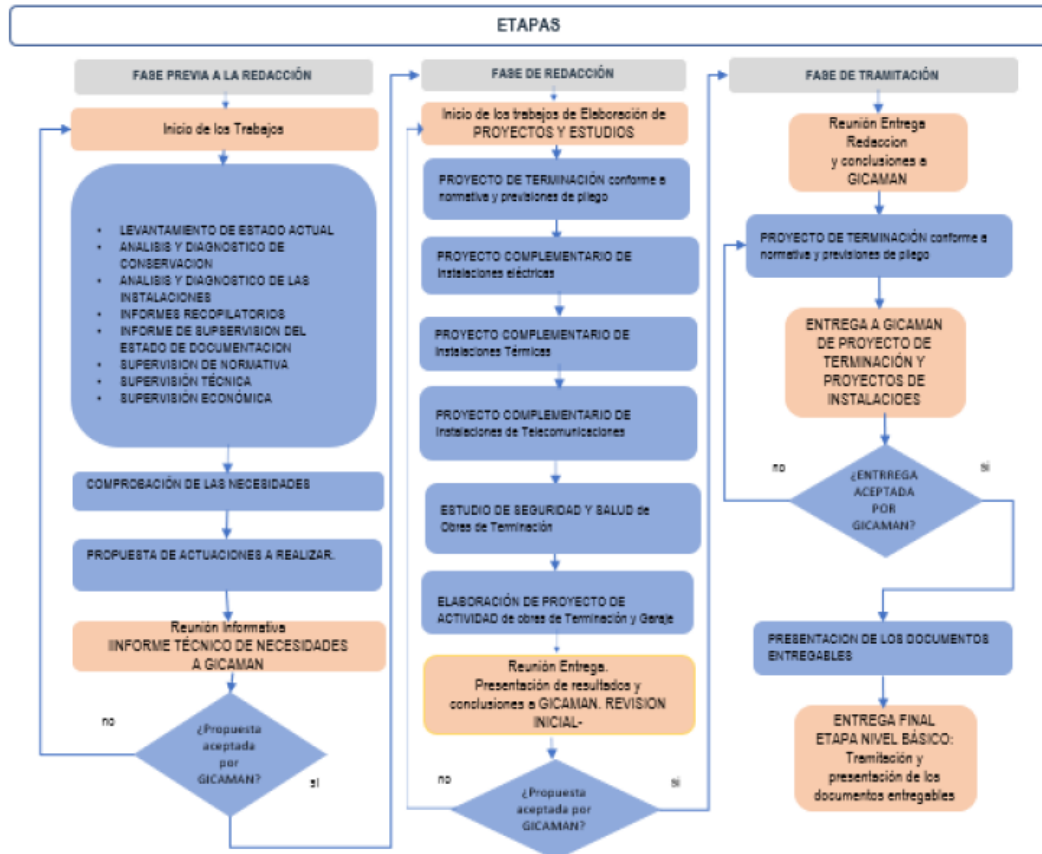
**1.1. AVANCE DEL PROGRAMA DE TRABAJO (15 puntos)**

“Descripción o esquema de las principales tareas a desarrollar en cada una de las tres fases de ejecución del contrato. Entre estas actuaciones se encontrarán, en todo caso, las tendentes a:

- definir los deterioros o deficiencias detectadas;
- definir-justificar las modificaciones que en su caso deba sufrir el proyecto y la obra para ajustarse a las nuevas exigencias normativas;
- definir posibles mejoras de las soluciones técnicas del proyecto inicial.”

“El adjudicatario deberá cumplir con las siguientes Fases de prestación del servicio:”

El equipo presenta un esquema general de las 3 fases que componen este apartado.



Esquema general de las fases

## FASE I. Fase previa a la redacción (60 días)

1. Redacción del Informe del Estado Actual de las Obras;
2. Dirección, control y supervisión de las pruebas, controles, ensayos y verificaciones, incluidos en la Planificación de Controles;
3. Redacción de informe técnico de necesidades elaborado tras la obtención de los resultados de las pruebas, ensayos y verificaciones, etc, y previa a la redacción del proyecto de terminación;
4. Aprobación por parte de GICAMAN del Informe Técnico de Necesidades al proyecto, atendiendo o no a la totalidad de las propuestas formales del adjudicatario.

### - Análisis documentación aportada

El equipo presenta esquema general de las tareas a realizar dividido en las distintas fases propuestas, si bien, en dicho esquema no se establece una estimación de tiempos desempeñados en cada una de las tareas.

Se establecen una serie de etapas basadas en el levantamiento topográfico y la elaboración de informes basados en los análisis planteados para determinar el estado actual del edificio. En el informe de supervisión del estado de documentación, únicamente se indica el contenido del proyecto y las justificaciones de normativa que se han de realizar sin determinar si se basan en el proyecto existente y si se apoyarán en la documentación generada durante el transcurso de la obra, con el objeto de elaborar y actualizar esta documentación y/o determinar las comprobaciones y ensayos pertinentes.



Esquema de la Fase I

### - Fortalezas

1. Se presenta esquema de tareas a realizar diferenciando etapas y los momentos en los que se producirán los entregables y la revisión de los trabajos.
2. Se menciona la supervisión del estado de documentación declarando el contenido y las comprobaciones normativas que se han de justificar.
3. Se manifiesta la intención de adaptar el edificio a la normativa actual, mencionando aspectos normativos concretos (mejora de la eficiencia energética del edificio y de la accesibilidad, etc.)

- **Debilidades**

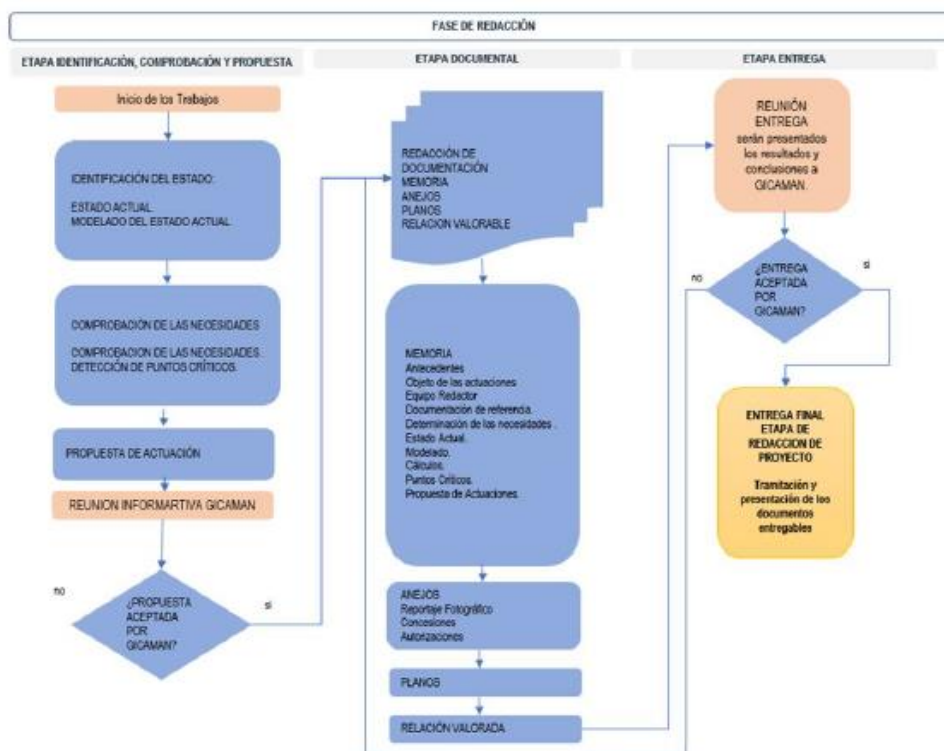
1. No presenta estimación de tiempos para esta fase.
2. No aclara si se apoyarán en la documentación existente de proyecto y de la generada durante la obra.
3. No se aprecia que las tareas indicadas en esta fase se adapten al proyecto existente y a su estado actual, siendo la descripción muy genérica.
4. No se plantean estrategias de actuación que permitan determinar con mayor precisión los informes a realizar de los sistemas del edificio existente.

**FASE II. Fase de redacción (45 días)**

5. Redacción inicial de los proyectos objeto de la licitación y presentación en GICAMAN en la forma prevista en el Pliego;
6. Revisión inicial de los mismos por parte de GICAMAN;
7. Redacción final de los proyectos objeto de la prestación y presentación en GICAMAN en la forma prevista en el Pliego;
8. Revisión final de los proyectos objeto de la prestación;
9. Visado de los proyectos por parte del adjudicatario ante los organismos competentes.

- **Análisis documentación aportada.**

Se describen e identifican correctamente las tareas de la redacción del proyecto, así como las necesarias comprobaciones de cara a la revisión y generación del contenido documental.



Esquema de la Fase II



- **Fortalezas**

1. Se enumeran los documentos mínimos a elaborar aportando un breve análisis de los aspectos a tener en cuenta para su redacción.
2. Se analiza convenientemente la necesidad de recabar información previa en las empresas suministradoras y otros organismos relacionados.
3. Se identifican las tareas de coordinación de los distintos equipos.

- **Debilidades**

1. Se echa en falta una mayor relación de las tareas indicadas con la realidad construida del edificio.
2. Si bien se aporta un esquema de tareas, no se aporta una estimación temporal de las mismas.

### **FASE III. Fase de tramitaciones (90 días)**

10. Presentación de los proyectos ante las Administraciones Públicas (Ayuntamiento de Toledo, DP de la Consejería de Fomento en Toledo, Servicio de Energía, Jefatura de la Inspección de Telecomunicaciones, etc.);
11. Gestión de los suministros de agua, energía eléctrica, gas natural, de la evacuación de aguas, etc.;
12. Atender y cumplir los requisitos de las Administraciones Públicas y de las suministradoras de servicios en relación con los proyectos;
13. Redacción de eventuales modificaciones de los proyectos obligadas por los requerimientos de las Administraciones Públicas o las suministradoras de servicios; y
14. Consecución de las licencias municipales preceptivas (urbanísticas, de obras y de actividades, en su caso, etc.) para reanudar las obras edificatorias y de la calificación provisional que expida la DP de la Consejería de Fomento en Toledo.

#### **- Análisis documentación aportada.**

Se describen brevemente las gestiones a realizar para la tramitación de los proyectos (mejoras en instalaciones, contratos de suministros, consultas previas, respuesta a requerimientos de la Administración, etc.)

#### **- Fortalezas**

1. Se identifican los trámites a realizar de cara a la obtención de las autorizaciones y licencias necesarias.
2. Se indican las tareas a realizar en el esquema general de fases.

#### **- Debilidades**

1. No se aporta cronograma ni estimación de tiempos.

## 1.2. PROPUESTA DE PLANIFICACIÓN DE CONTROLES, ENSAYOS Y PRUEBAS (15 puntos)

“Propuesta de Planificación de los controles, ensayos y pruebas necesarias a ejecutar durante la Fase I, con el objeto de determinar el estado real de las obras e instalaciones, enfocado a la elaboración del informe de necesidades y redacción del proyecto de terminación, que tenga en cuenta cambios normativos, obsolescencia, deterioros y posibles mejoras, etc.”

### - **Análisis de la documentación aportada.**

En la propuesta se menciona la necesidad de hacer una inspección y diagnóstico de los principales sistemas del edificio (estructuras, envolvente e instalaciones) sin realizar una propuesta concreta de ensayos o pruebas específicas adaptadas a la realidad construida de la edificación en su estado actual.

Se enumeran una serie de inspecciones, pruebas y ensayos genéricos para la estructura y para la envolvente sin mencionar las pruebas y ensayos necesarios para las instalaciones existentes en el edificio.

Tampoco se plantean ni mencionan pruebas en otros sistemas del edificio ya ejecutados (p.e. cerrajerías, carpinterías, acabados, etc.)

### - **Fortalezas**

1. Se identifican y enumeran una serie de inspecciones y ensayos básicos para garantizar la seguridad y estabilidad de la estructura ya ejecutada.
2. Se mencionan pruebas o métodos analíticos encaminados a identificar deficiencias en el sistema envolvente.
3. Enumera algunos aspectos relacionados para mejorar la eficiencia del edificio, sin concretar ensayos, pruebas o medidas.

### - **Debilidades**

1. No se mencionan posibles mejoras en el edificio y, por tanto, los controles y ensayos propuestos no están enfocados a obtener información para desarrollar la propuesta de terminación.
2. No se aporta información adicional basada en la visita previa al edificio existente, por ejemplo, un anexo fotográfico.
3. No se hace una aproximación a la normativa que ha sufrido cambios desde la paralización de la obra.
4. No se hace referencia a inspecciones, pruebas o ensayos en todos los sistemas del edificio y, en especial, en el sistema de instalaciones.
5. No se valoran elementos del edificio que ya pueden considerarse obsoletos por diversos motivos como, por ejemplo, cambios normativos.

### 1.3. RELACIÓN DE LOS MEDIOS TÉCNICOS Y MATERIALES (10 puntos)

“Relación de los medios técnicos y materiales que se adscribirán a la ejecución del contrato, con indicación de su adscripción total, parcial o puntual. Entre estos medios se incluirán los equipos, *software* y *hardware*, instalaciones, etc. No se valorarán los medios materiales de que pueda disponer el licitador que no se vayan a poner a disposición de la ejecución del contrato”.

#### - **Análisis de la documentación aportada.**

Se aporta listado de los medios técnicos y materiales más relevantes que se pondrán a disposición del desarrollo de los trabajos especificados.

#### - **Fortalezas**

1. Se pone a disposición del proyecto un número suficiente de medios técnicos y materiales.
2. Aporta equipo adicional que pudieran resultar de interés en el desarrollo de los trabajos de análisis del edificio y redacción del proyecto (medidor láser).

#### - **Debilidades**

1. No se indica del grado de adscripción de los medios técnicos y materiales al proyecto.

## 2. MEMORIA DEL EQUIPO DE TRABAJO (20 puntos)

“Los licitadores deberán aportar una Memoria relativa al equipo de trabajo a adscribir a la ejecución del contrato que deberá incluir:”

### 2.1. ORGANIGRAMA DEL EQUIPO TÉCNICO (10 puntos)

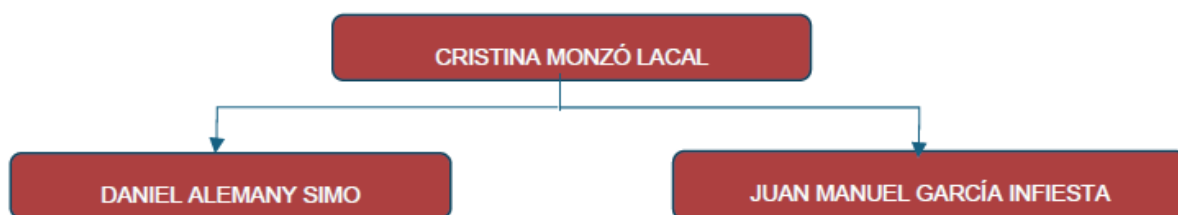
“Organigrama del equipo técnico, que deberá acompañarse de un breve currículum de los profesionales que integran el equipo, con indicación de su cualificación y experiencia, de cara a acreditar su idoneidad para la ejecución del presente contrato. En todo caso deberá tenerse en cuenta el equipo mínimo a adscribir a la ejecución del contrato conforme a lo establecido en el apartado 12 del Anexo 1 del PCAP.”

#### - Análisis de la documentación aportada.

Se nombran todos los miembros que componen el equipo técnico, incluyendo algunos miembros adicionales (a parte del equipo mínimo). Se aportan los títulos y currículums de todos los miembros del equipo propuesto.

Se incluye un organigrama muy básico en el que no se incluye a todos los miembros del equipo.

**En la valoración se tendrá en cuenta la NO inclusión de un ingeniero/a de telecomunicaciones en el equipo mínimo propuesto (se adjunta título de D. Juan Manuel García Infiesta, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos y no de Telecomunicaciones), dado que era un perfil requerido en los pliegos de la licitación. Por tanto, NO se cumple con el equipo mínimo establecido en el PCAP.**



#### - Fortalezas.

1. Se aporta equipo adicional relacionado con el objeto del presente proyecto y currículum de todos los miembros propuestos.

#### - Debilidades.

1. No cumplen con el equipo mínimo al no presentar la figura del Ingeniero/a de Telecomunicaciones.
2. El organigrama no incluye al equipo completo y únicamente muestra un nivel.

## 2.2. PROPUESTA DE ORGANIZACIÓN DEL EQUIPO (10 puntos)

“Propuesta de organización del equipo acompañada de la programación temporal de los cometidos que se le asignen a cada uno de los miembros del mismo, en función de su cualificación y experiencia, justificando su idoneidad para la ejecución de las tareas que se le asignen.”

### - Análisis de la documentación aportada.

Se presenta un cuadro del personal asignado con una previsión por porcentajes del tiempo de dedicación de cada uno de los miembros. No se menciona de forma explícita la dedicación de las tareas relacionadas con la redacción del proyecto de terminación ni de la fase de tramitación.

		Responsable	Previsión % tiempo de trabajo efectivo
Documentación previa y preparación de las visitas	Programación trabajos de lotes de viviendas y recopilación de información técnica disponible	Responsable del equipo Cristina Monzó Lacal	10%
		1 técnico asignado Celia Vanaclocha Vanaclocha	
		Responsable del equipo Jaime Angel Dolz Llorens	
Inspecciones presenciales de viviendas:	Visita presencial del edificio, y toma de datos.	Medios técnicos asignados Javier Crespo Pistoni	80%
Trabajo de gabinete	Comprende la recopilación de datos y redacción de informe/s Elaboración de informe/s completo/s	Medios técnicos asignados	
		1 técnico asignado Teresa Martínez Follana	
	Supervisión final del informe a entregar	1 técnico asignado Alejandro Carbonell Vanaclocha	
Supervisión final de la documentación a presentar	Informe del trabajo realizado	Responsable del equipo Javier Crespo Pistoni	25%
		1 técnico asignado Javier Crespo Pistoni	

*Extracto del cuadro de organización del equipo*

### - Fortalezas

1. Se presenta un cuadro conciso con previsión de tiempos de trabajo efectivo de cada uno de los miembros que conforman el equipo aportado.

### - Debilidades

1. Los porcentajes de participación se aportan de forma imprecisa, considerándose bajo el porcentaje de dedicación de la responsable del equipo y apreciándose su participación, únicamente en la fase previa (según se desprende del cuadro presentado).
2. No es posible extraer del cuadro y, de forma explícita, la dedicación del equipo a las tareas de redacción del proyecto de terminación y a las tareas de tramitación de los proyectos.

Valoración cuantitativa oferta RAIZDE3, SL en base al análisis previo:

<b>RAIZDE3, SL</b>		<b>PUNTUACION</b>
<b>MEMORIA DESCRIPTIVA (40 puntos)</b>		<b>18,50</b>
	AVANCE DEL PROGRAMA DE TRABAJO (15 puntos)	9,50
	PROPUESTA DE PLANIFICACION DE CONTROLES (15 puntos)	2,00
	RELACIÓN DE LOS MEDIOS TÉCNICOS Y MATERIALES (10 puntos)	7,00
<b>MEMORIA DEL EQUIPO DE TRABAJO (20 puntos)</b>		<b>15,50</b>
	IDONEIDAD DEL EQUIPO DE TRABAJO (10 puntos)	8,50
	ORGANIZACIÓN DEL EQUIPO DE TRABAJO (10 puntos)	7,00
<b>PUNTUACION TOTAL</b>		<b>34,00</b>

## Equipo 3: TALLER DE ARQUITECTURA SÁNCHEZ HORNEROS SLP

### 1. MEMORIA DESCRIPTIVA (40 puntos).

“DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA: Los licitadores aportarán una memoria descriptiva de las actuaciones a desarrollar en la ejecución del contrato”.

Incluirá:

#### 1.1. AVANCE DEL PROGRAMA DE TRABAJO (15 puntos)

“Descripción o esquema de las principales tareas a desarrollar en cada una de las tres fases de ejecución del contrato. Entre estas actuaciones se encontrarán, en todo caso, las tendentes a:

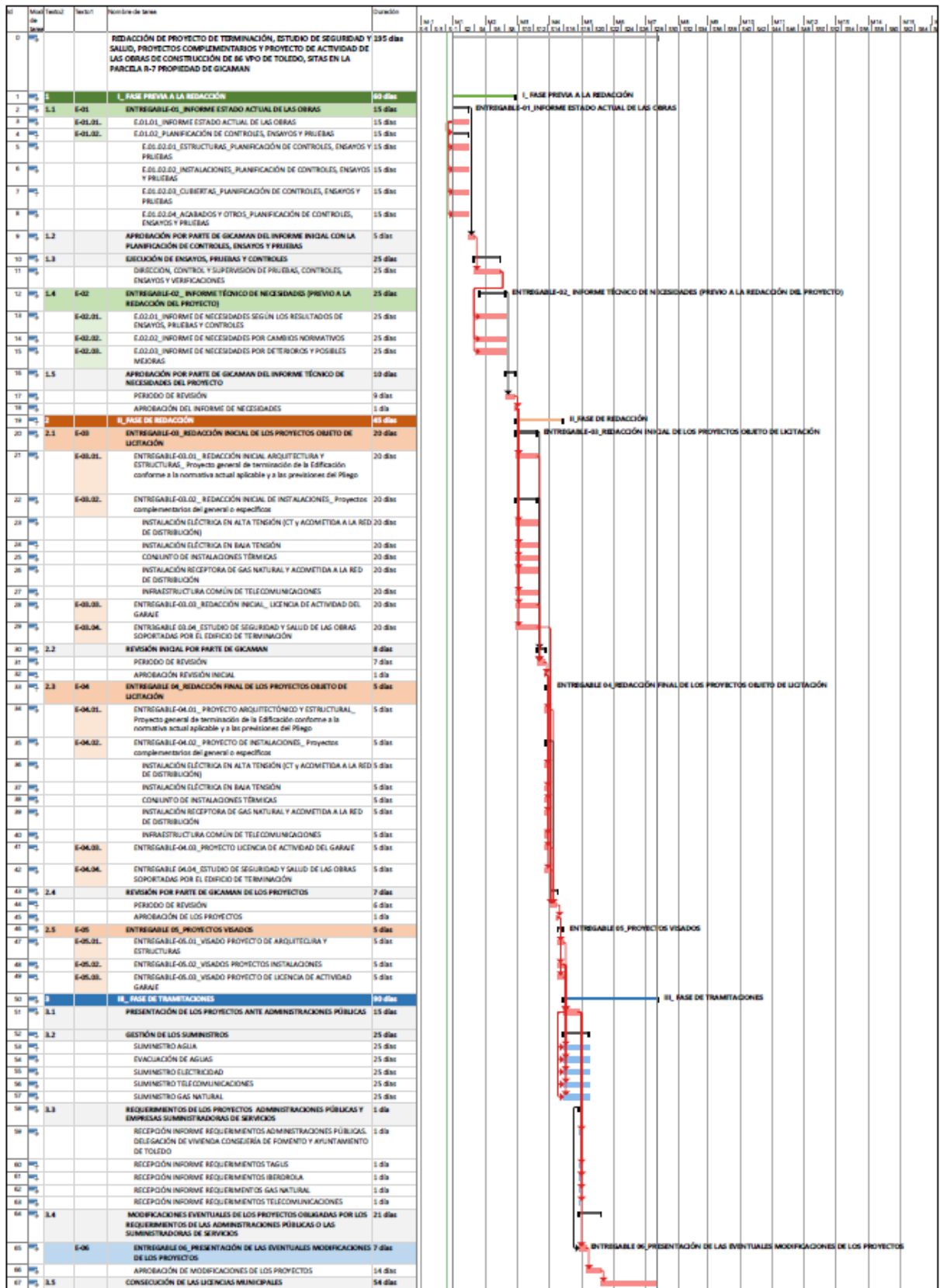
- definir los deterioros o deficiencias detectadas;
- definir-justificar las modificaciones que en su caso deba sufrir el proyecto y la obra para ajustarse a las nuevas exigencias normativas;
- definir posibles mejoras de las soluciones técnicas del proyecto inicial.”

El documento aportado por este equipo para la licitación refleja de manera gráfica las tres fases que componen este primer punto del Pliego de Cláusulas Administrativas.





Adicionalmente se presenta un Diagrama de Gantt mostrando el estudio pormenorizado de tiempos y solapamientos mediante la interrelación entre las distintas tareas, marcando el camino crítico.



Camino crítico- Interrelación de Tareas (Diagrama de Gantt)

*“El adjudicatario deberá cumplir con las siguientes Fases de prestación del servicio:”*

**FASE I. Fase previa a la redacción (60 días)**

1. Redacción del Informe del Estado Actual de las Obras;
2. Dirección, control y supervisión de las pruebas, controles, ensayos y verificaciones, incluidos en la Planificación de Controles;
3. Redacción de informe técnico de necesidades elaborado tras la obtención de los resultados de las pruebas, ensayos y verificaciones, etc, y previa a la redacción del proyecto de terminación;
4. Aprobación por parte de GICAMAN del Informe Técnico de Necesidades al proyecto, atendiendo o no a la totalidad de las propuestas formales del adjudicatario.

- **Análisis documentación aportada**

El análisis realizado sobre la descripción y el modo de acción explicado en este punto contempla una actuación completa que abarca todos los hitos recogidos en los requisitos expuestos tanto en esta Fase I como en el apartado en general.

Esta actuación está totalmente estructurada indicando etapas intermedias y cuantificación temporal proponiendo alguna etapa intermedia para consulta con GICAMAN, partiendo desde la visita de campo realizada (18 de junio de 2024), análisis de la documentación del proyecto, aproximación a problemáticas del edificio, etc. y terminando en la aprobación del informe técnico por parte de GICAMAN.

Se incluye una pequeña explicación del motivo y objetivo de la etapa comentada haciendo alusión, tanto a los nuevos aspectos normativos como a los elementos deficientes y obsoletos.

En esta breve explicación se hace referencia a puntos posteriores donde se desarrollan más detalladamente.

Se aportan esquemas gráficos que detallan el proceso y sus puntos intermedios, así como los tiempos estimados.

<b>1</b>		<b>I_ FASE PREVIA A LA REDACCIÓN</b>	<b>60 días</b>
<b>1.1</b>	<b>E-01</b>	<b>ENTREGABLE-01_ INFORME ESTADO ACTUAL DE LAS OBRAS</b>	<b>15 días</b>
	<b>E-01.01.</b>	<b>E.01.01_ INFORME ESTADO ACTUAL DE LAS OBRAS</b>	<b>15 días</b>
	<b>E-01.02.</b>	<b>E.01.02_ PLANIFICACIÓN DE CONTROLES, ENSAYOS Y PRUEBAS</b>	<b>15 días</b>
		E.01.02.01_ ESTRUCTURAS_ PLANIFICACIÓN DE CONTROLES, ENSAYOS Y PRUEBAS	15 días
		E.01.02.02_ INSTALACIONES_ PLANIFICACIÓN DE CONTROLES, ENSAYOS Y PRUEBAS	15 días
		E.01.02.03_ CUBIERTAS_ PLANIFICACIÓN DE CONTROLES, ENSAYOS Y PRUEBAS	15 días
		E.01.02.04_ ACABADOS Y OTROS_ PLANIFICACIÓN DE CONTROLES, ENSAYOS Y PRUEBAS	15 días
<b>1.2</b>		<b>APROBACIÓN POR PARTE DE GICAMAN DEL INFORME INICIAL CON LA PLANIFICACIÓN DE CONTROLES, ENSAYOS Y PRUEBAS</b>	<b>5 días</b>
<b>1.3</b>		<b>EJECUCIÓN DE ENSAYOS, PRUEBAS Y CONTROLES</b>	<b>25 días</b>
		DIRECCIÓN, CONTROL Y SUPERVISIÓN DE PRUEBAS, CONTROLES, ENSAYOS Y VERIFICACIONES	25 días
<b>1.4</b>	<b>E-02</b>	<b>ENTREGABLE-02_ INFORME TÉCNICO DE NECESIDADES (PREVIO A LA REDACCIÓN DEL PROYECTO)</b>	<b>25 días</b>
		E.02.01_ INFORME DE NECESIDADES SEGÚN LOS RESULTADOS DE ENSAYOS, PRUEBAS Y CONTROLES	25 días
		E.02.02_ INFORME DE NECESIDADES POR CAMBIOS NORMATIVOS	25 días
		E.02.03_ INFORME DE NECESIDADES POR DETERIOROS Y POSIBLES MEJORAS	25 días
<b>1.5</b>		<b>APROBACIÓN POR PARTE DE GICAMAN DEL INFORME TÉCNICO DE NECESIDADES DEL PROYECTO</b>	<b>10 días</b>

Esquema de etapas de la Fase I y tiempos estimados.

#### - Fortalezas

1. Fase I correctamente descrita y estructurada.
2. Elabora documentos entregables durante el tiempo que dura la Fase I.
3. Aporta esquema gráfico claro por fases de trabajo y plazos de tiempo estimados.
4. Plantea y justifica modificaciones para adaptarse a la normativa actual.
5. Analiza y define mejoras en el proyecto.
6. Se hace referencia a puntos posteriores en los que se desarrolla el correspondiente apartado con mayor detalle.
7. Se establece una colaboración con GICAMAN para la supervisión del proceso de redacción añadiendo a la propuesta hitos intermedios (aprobación del informe inicial y planificación de controles).

#### - Debilidades

1. No se detectan debilidades a destacar.

## FASE II. Fase de redacción (45 días)

5. Redacción inicial de los proyectos objeto de la licitación y presentación en GICAMAN en la forma prevista en el Pliego;
6. Revisión inicial de los mismos por parte de GICAMAN;
7. Redacción final de los proyectos objeto de la prestación y presentación en GICAMAN en la forma prevista en el Pliego;
8. Revisión final de los proyectos objeto de la prestación;
9. Visado de los proyectos por parte del adjudicatario ante los organismos competentes.

### - Análisis documentación aportada.

En esta Fase II se expone la continuación del proceso descrito en la Fase I, contemplando el desarrollo del resto del proceso hasta el Visado final del proyecto.

Esta Fase II está estructurada tanto en etapas intermedias como en cuantificación temporal, partiendo de la aprobación por parte de GICAMAN del Informe Técnico de Necesidades, Redacción del proyecto y terminando con el Visado del mismo.

Incluye un breve comentario del desarrollo de cada punto teniendo en cuenta los criterios validados por GICAMAN y abarcando las diferentes disciplinas intervinientes en el proceso constructivo.

En el desarrollo de la fase se contempla la adaptación a la normativa actual de aplicación.

Se aportan esquemas gráficos con sus puntos intermedios, así como de los tiempos estimados.

2		II_FASE DE REDACCIÓN	45 días
2.1	E-03	ENTREGABLE-03_REDACCIÓN INICIAL DE LOS PROYECTOS OBJETO DE LICITACIÓN	20 días
	E-03.01.	ENTREGABLE-03.01_ REDACCIÓN INICIAL ARQUITECTURA Y ESTRUCTURAS_ Proyecto general de terminación de la Edificación conforme a la normativa actual aplicable y a las previsiones del Pliego	20 días
	E-03.02.	ENTREGABLE-03.02_ REDACCIÓN INICIAL DE INSTALACIONES_ Proyectos complementarios del general o específicos	20 días
		INSTALACIÓN ELÉCTRICA EN ALTA TENSIÓN (CT y ACOMETIDA A LA RED DE DISTRIBUCIÓN)	20 días
		INSTALACIÓN ELÉCTRICA EN BAJA TENSIÓN	20 días
		CONJUNTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS	20 días
		INSTALACIÓN RECEPTORA DE GAS NATURAL Y ACOMETIDA A LA RED DE DISTRIBUCIÓN	20 días
		INFRAESTRUCTURA COMÚN DE TELECOMUNICACIONES	20 días

	E-03.03.	ENTREGABLE-03.03_REDACCIÓN INICIAL_ LICENCIA DE ACTIVIDAD DEL GARAJE	20 días
	E-03.04.	ENTREGABLE 03.04_ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD DE LAS OBRAS SOPORTADAS POR EL EDIFICIO DE TERMINACIÓN	20 días
2.2		REVISIÓN INICIAL POR PARTE DE GICAMAN	8 días
		PERIODO DE REVISIÓN	7 días
		APROBACIÓN REVISIÓN INICIAL	1 día
2.3	E-04	ENTREGABLE 04_REDACCIÓN FINAL DE LOS PROYECTOS OBJETO DE LICITACIÓN	5 días
	E-04.01.	ENTREGABLE-04.01_ PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y ESTRUCTURAL_ Proyecto general de terminación de la Edificación conforme a la normativa actual aplicable y a las previsiones del Pliego	5 días
	E-04.02.	ENTREGABLE-04.02_ PROYECTO DE INSTALACIONES_ Proyectos complementarios del general o específicos	5 días
		INSTALACIÓN ELÉCTRICA EN ALTA TENSIÓN (CT y ACOMETIDA A LA RED DE DISTRIBUCIÓN)	5 días
		INSTALACIÓN ELÉCTRICA EN BAJA TENSIÓN	5 días
		CONJUNTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS	5 días
		INSTALACIÓN RECEPTORA DE GAS NATURAL Y ACOMETIDA A LA RED DE DISTRIBUCIÓN	5 días
		INFRAESTRUCTURA COMÚN DE TELECOMUNICACIONES	5 días
	E-04.03.	ENTREGABLE-04.03_ PROYECTO LICENCIA DE ACTIVIDAD DEL GARAJE	5 días
	E-04.04.	ENTREGABLE 04.04_ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD DE LAS OBRAS SOPORTADAS POR EL EDIFICIO DE TERMINACIÓN	5 días
2.4		REVISIÓN POR PARTE DE GICAMAN DE LOS PROYECTOS	7 días
		PERIODO DE REVISIÓN	6 días
		APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS	1 día
2.5	E-05	ENTREGABLE 05_ PROYECTOS VISADOS	5 días
	E-05.01.	ENTREGABLE-05.01_VISADO PROYECTO DE ARQUITECTURA Y ESTRUCTURAS	5 días
	E-05.02.	ENTREGABLE-05.02_VISADOS PROYECTOS INSTALACIONES	5 días
	E-05.03.	ENTREGABLE-05.03_VISADO PROYECTO DE LICENCIA DE ACTIVIDAD GARAJE	5 días

Esquema de etapas de la Fase II y tiempos estimados.

#### - Fortalezas

1. Fase II correctamente descrita y estructurada.
2. Contempla la adaptación del proyecto a la normativa actual.
3. Aporta esquema gráfico por fases de trabajo y plazos de tiempo estimados.
4. Comprende todas las etapas necesarias para la finalización de esta fase.

#### - Debilidades

1. No se detectan debilidades a destacar.

### FASE III. Fase de tramitaciones (90 días)

10. Presentación de los proyectos ante las Administraciones Públicas (Ayuntamiento de Toledo, DP de la Consejería de Fomento en Toledo, Servicio de Energía, Jefatura de la Inspección de Telecomunicaciones, etc.);
11. Gestión de los suministros de agua, energía eléctrica, gas natural, de la evacuación de aguas, etc.;
12. Atender y cumplir los requisitos de las Administraciones Públicas y de las suministradoras de servicios en relación con los proyectos;
13. Redacción de eventuales modificaciones de los proyectos obligadas por los requerimientos de las Administraciones Públicas o las suministradoras de servicios; y
14. Consecución de las licencias municipales preceptivas (urbanísticas, de obras y de actividades, en su caso, etc.) para reanudar las obras edificatorias y de la calificación provisional que expida la DP de la Consejería de Fomento en Toledo.

#### - Análisis documentación aportada.

Se expone la continuación del proceso, partiendo del último hito de la Fase II (Visado del Proyecto), hasta la consecución de las licencias municipales y autorizaciones administrativas para reanudar las obras.

Se organiza en diferentes etapas con una estimación de tiempo. Incorpora una breve descripción de los procesos implicados.

Se aportan esquemas gráficos con sus puntos intermedios, así como de los tiempos estimados.

<b>3</b>	<b>III_ FASE DE TRAMITACIONES</b>	<b>90 días</b>
<b>3.1</b>	<b>PRESENTACIÓN DE LOS PROYECTOS ANTE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS</b>	<b>15 días</b>
<b>3.2</b>	<b>GESTIÓN DE LOS SUMINISTROS</b>	<b>25 días</b>
	SUMINISTRO AGUA	25 días
	EVACUACIÓN DE AGUAS	25 días
	SUMINISTRO ELECTRICIDAD	25 días
	SUMINISTRO TELECOMUNICACIONES	25 días
	SUMINISTRO GAS NATURAL	25 días

<b>3.3</b>		<b>REQUERIMIENTOS DE LOS PROYECTOS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y EMPRESAS SUMINISTRADORAS DE SERVICIOS</b>	<b>1 día</b>
		RECEPCIÓN INFORME REQUERIMIENTOS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS. DELEGACIÓN DE VIVIENDA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y AYUNTAMIENTO DE TOLEDO	1 día
		RECEPCIÓN INFORME REQUERIMIENTOS TAGUS	1 día
		RECEPCIÓN INFORME REQUERIMIENTOS IBERDROLA	1 día
		RECEPCIÓN INFORME REQUERIMIENTOS GAS NATURAL	1 día
		RECEPCIÓN INFORME REQUERIMIENTOS TELECOMUNICACIONES	1 día
<b>3.4</b>		<b>MODIFICACIONES EVENTUALES DE LOS PROYECTOS OBLIGADAS POR LOS REQUERIMIENTOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS O LAS SUMINISTRADORAS DE SERVICIOS</b>	<b>21 días</b>
	<b>E-06</b>	<b>ENTREGABLE 06_PRESENTACIÓN DE LAS EVENTUALES MODIFICACIONES DE LOS PROYECTOS</b>	<b>7 días</b>
		APROBACIÓN DE MODIFICACIONES DE LOS PROYECTOS	14 días
<b>3.5</b>		<b>CONSECUCCIÓN DE LAS LICENCIAS MUNICIPALES</b>	<b>54 días</b>

*Esquema de etapas de la Fase III y tiempos estimados.*

- **Fortalezas**

1. Fase III perfectamente descrita y estructurada.
2. Aporta esquema gráfico claro por fases de trabajo y plazos de tiempo estimados.
3. Comprende todas las etapas necesarias para la finalización de esta fase.

- **Debilidades**

1. No se detectan debilidades a destacar.

**1.2. PROPUESTA DE PLANIFICACIÓN DE CONTROLES, ENSAYOS Y PRUEBAS (15 puntos)**

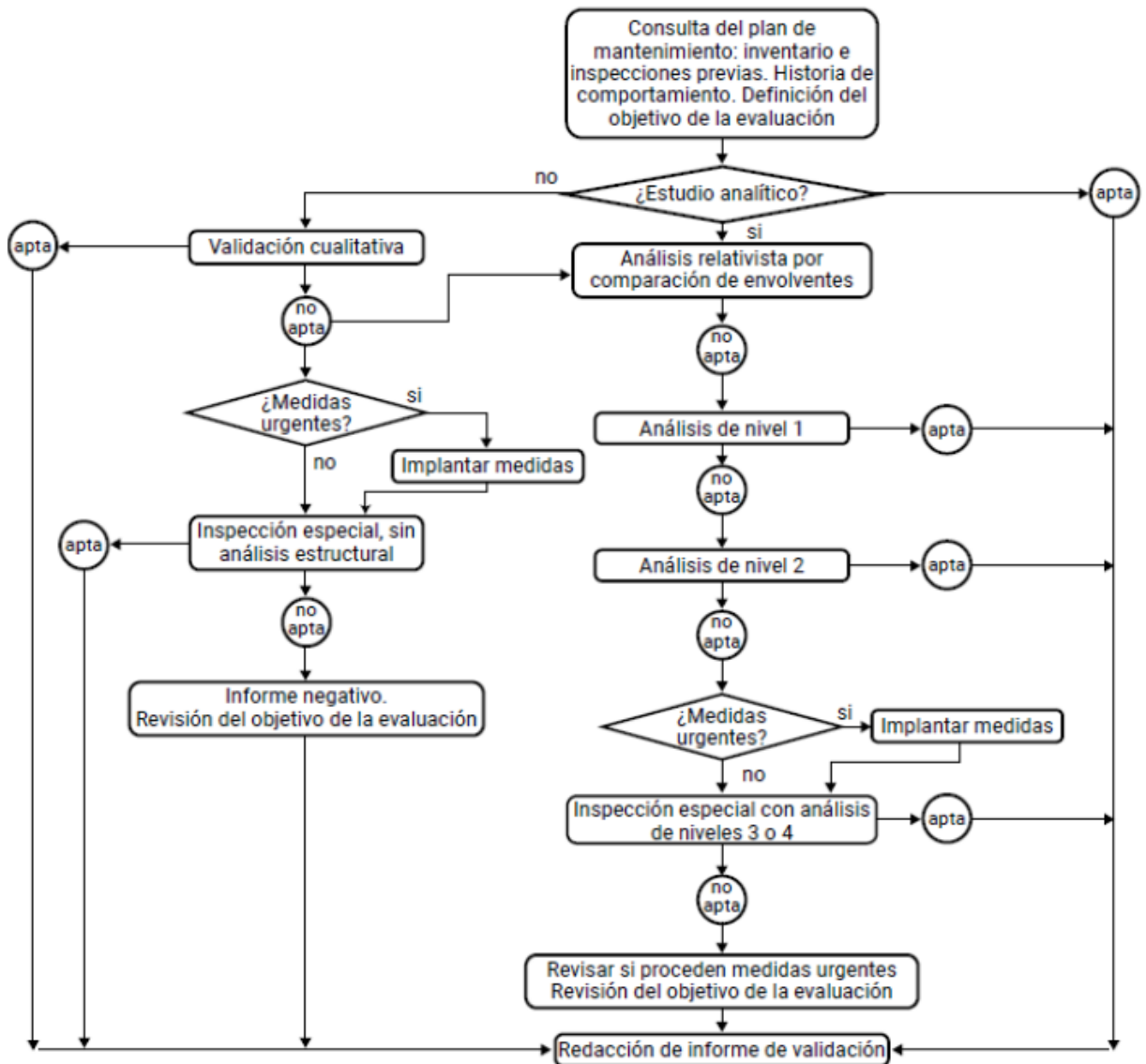
“Propuesta de Planificación de los controles, ensayos y pruebas necesarias a ejecutar durante la Fase I, con el objeto de determinar el estado real de las obras e instalaciones, enfocado a la elaboración del informe de necesidades y redacción del proyecto de terminación, que tenga en cuenta cambios normativos, obsolescencia, deterioros y posibles mejoras, etc.”

- **Análisis de la documentación aportada.**

Manteniendo el mismo criterio del resto del documento, se expone el análisis del punto estructurándolo en diferentes aspectos según los distintos sistemas que componen el edificio (estructuras, instalaciones, cubierta y acabados / otros elementos)

Estructuras:

Indica la metodología a seguir en una obra de esta singularidad basándose en la normativa existente y aportando un esquema explicativo.



Proceso de evaluación estructural de una construcción existente (RD 470/2021, Código Estructural)

Instalaciones:

Se realiza un análisis de todas las instalaciones existentes describiendo necesidades, legalizaciones pertinentes y elementos obsoletos.

Asimismo, indica aquellos puntos críticos de la instalación a estudiar.

Cubiertas:

Se han realizado consultas al Plan de Control de Calidad de la obra ejecutada para determinar el grado de actuación realizado y prever nuevos ensayos o realizar aquellos inexistentes.



Acabados y otros elementos:

Se han realizado consultas al Plan de Control de Calidad para determinar aquellos ensayos que no se realizaron y como base para la elaboración de un plan de calidad más detallado mediante una lista de chequeo.

- **Fortalezas**

1. No se considera la realización de aquellos ensayos innecesarios de los elementos que se contempla sustituir (carpinterías de aluminio, etc...)
2. Indica legalizaciones necesarias a realizar.
3. Analiza elementos obsoletos existentes, aportando mejoras.
4. Analiza los cambios normativos aportando soluciones.
5. Presenta coherencia entre los ensayos indicados y las propuestas de mejora planteadas.
6. Analiza posibles problemas proponiendo soluciones y detecta los puntos críticos a tener en cuenta.
7. Aporta documento (ANÁLISIS PRELIMINAR DE LA EDIFICACIÓN) en el que se refrendan los puntos anteriormente expuestos.
8. Contempla la prórroga de garantías extinguidas (cubierta, etc...)
9. Estudia y consulta el Plan de Control de Calidad de la obra ejecutada.
10. Plantea un seguimiento del proceso y de los ensayos mediante la elaboración de una lista de chequeo.

- **Debilidades**

1. No describe ensayos en la parte de análisis de la estructura ejecutada.
2. No contempla ensayos de resistencia de la fábrica de ladrillo de la fachada ni dinámicos en la cerrajería instalada.
3. Se echa en falta un reportaje fotográfico como apoyo a las incidencias detectadas.

### 1.3. RELACIÓN DE LOS MEDIOS TÉCNICOS Y MATERIALES (10 puntos)

“Relación de los medios técnicos y materiales que se adscribirán a la ejecución del contrato, con indicación de su adscripción total, parcial o puntual. Entre estos medios se incluirán los equipos, *software* y *hardware*, instalaciones, etc. No se valorarán los medios materiales de que pueda disponer el licitador que no se vayan a poner a disposición de la ejecución del contrato”.

#### - **Análisis de la documentación aportada.**

Se aporta listado de los medios técnicos y materiales más relevantes que se pondrán a disposición del desarrollo de los trabajos especificados, así como un espacio de trabajo para realizarlo.

Como valor añadido, se incluyen y adjuntan diferentes certificados de calidad referentes la Gestión de Calidad (ISO 9001), Protección del Medio Ambiente (ISO 14001) y Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (ISO 45001)

#### - **Fortalezas**

1. Se pone a disposición del proyecto un número suficiente de medios técnicos y materiales.
2. Aporta equipos adicionales que pudieran resultar de interés en el desarrollo de los trabajos de análisis del edificio y redacción del proyecto (disponen de cámara termográfica, medidor láser y un equipo de dron)
3. Dispone de Certificados de Calidad (ISO 9001, ISO 14001 e ISO 45001)

#### - **Debilidades**

1. No se indica del grado de adscripción de los medios técnicos y materiales al proyecto.

## 2. MEMORIA DEL EQUIPO DE TRABAJO (20 puntos)

“Los licitadores deberán aportar una Memoria relativa al equipo de trabajo a adscribir a la ejecución del contrato que deberá incluir:”

### 2.1. ORGANIGRAMA DEL EQUIPO TÉCNICO (10 puntos)

“Organigrama del equipo técnico, que deberá acompañarse de un breve currículum de los profesionales que integran el equipo, con indicación de su cualificación y experiencia, de cara a acreditar su idoneidad para la ejecución del presente contrato. En todo caso deberá tenerse en cuenta el equipo mínimo a adscribir a la ejecución del contrato conforme a lo establecido en el apartado 12 del Anexo 1 del PCAP.”

#### - Análisis de la documentación aportada.

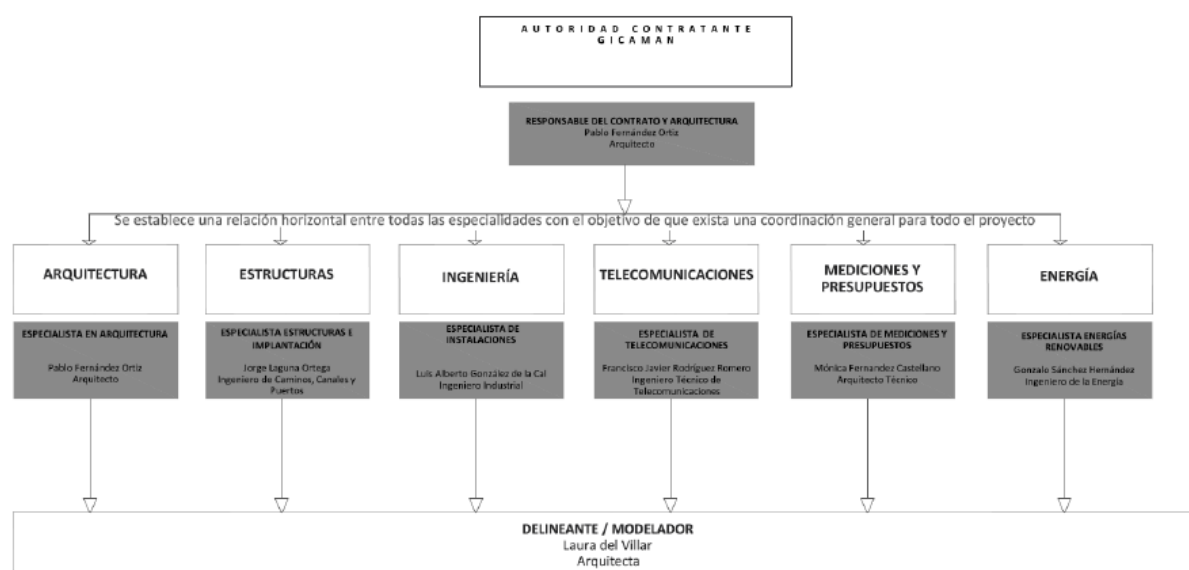
Se incluyen los datos de todos los miembros que componen el equipo técnico mínimo solicitado indicando el tiempo de dedicación estimado, así como su titulación.

El equipo mínimo cumple con lo establecido en el PCAP (Arquitecto, Ingeniero o Ingeniero Técnico Industrial e Ingeniero o Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones).

Incorpora un equipo adicional aportando también la experiencia del mismo y el tiempo previsto dedicado al proyecto.

Se incluye currículum de todos los integrantes del equipo mínimo y del adicional, así como copia de su titulación académica.

Se incluye un esquema gráfico de la organización del equipo.



Esquema de organización del equipo

- **Fortalezas.**

1. Cumplen con el equipo mínimo y presentan a algún miembro adicional y complementario para las tareas a desarrollar en los trabajos del presente proyecto.
2. Presenta currículums de todos los miembros del equipo.
3. Aporta copias de la Titulación Académica de cada uno de los miembros del equipo.
4. Incluye esquema del organigrama del equipo.

- **Debilidades.**

1. No se observa debilidades en el organigrama del equipo.

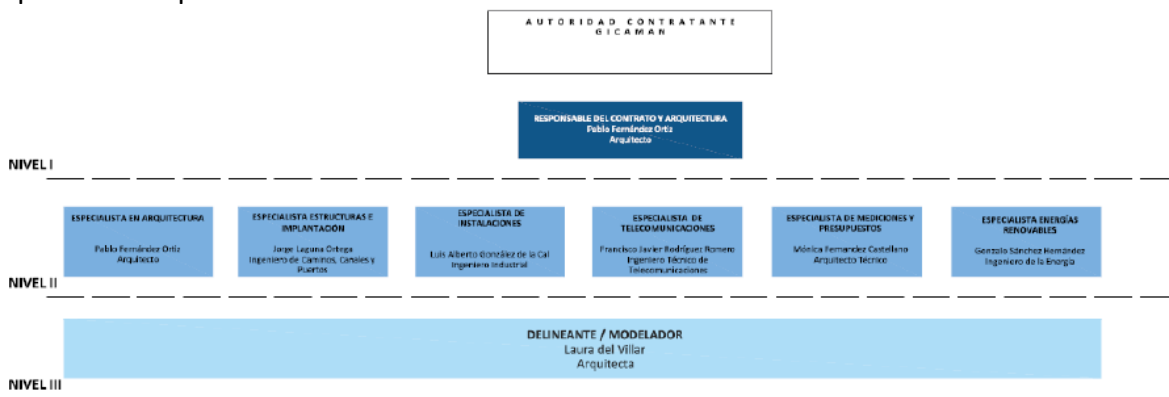
**2.2. PROPUESTA DE ORGANIZACIÓN DEL EQUIPO (10 puntos)**

“Propuesta de organización del equipo acompañada de la programación temporal de los cometidos que se le asignen a cada uno de los miembros del mismo, en función de su cualificación y experiencia, justificando su idoneidad para la ejecución de las tareas que se le asignen.”

- **Análisis de la documentación aportada.**

Se aportan esquemas organizativos indicando la jerarquía y programación temporal de cada miembro del equipo presentado en el punto anterior.

Esquema Jerárquico:



*Esquema jerárquico del equipo*

Programación temporal:

PERSONAL		ASIGNACIÓN DE RECURSOS HUMANOS POR FASES						
		I_ FASE PREVIA A LA REDACCIÓN		II_ FASE DE REDACCIÓN			III_ FASE DE TRAMITACIONES	
		ENTREGABLE-01_ INFORME ESTADO ACTUAL DE LAS OBRAS	ENTREGABLE-02_ INFORME TÉCNICO DE NECESIDADES (PREVIO A LA REDACCIÓN DEL	ENTREGABLE-03_ REDACCIÓN INICIAL DE LOS PROYECTOS OBJETO DE LICITACIÓN	ENTREGABLE 04_ REDACCIÓN FINAL DE LOS PROYECTOS OBJETO DE LICITACIÓN	ENTREGABLE 05_ PROYECTOS VISADOS	ENTREGABLE 06_ PRESENTACIÓN DE LAS EVENTUALES MODIFICACIONES DE LOS PROYECTOS	GESTIONES PARA LA OBTENCIÓN DE LOS PERMISOS Y LICENCIAS
Personal clave	Responsable de Arquitectura							
	Responsable de Instalaciones							
	Responsable de Telecomunicaciones							
Personal de Apoyo	Responsable de Estructuras e Implantación							
	Responsable de Mediciones y Presupuestos							
	Especialista Ingeniero de la Energía							
	Delineante / Modelador							

Programación temporal de los recursos humanos del equipo de TASH

- **Fortalezas**

1. Esquema gráfico claro y conciso de la estructuración jerárquica.
2. Esquema gráfico de la programación temporal de cada miembro del equipo.
3. El conjunto de los miembros del equipo abarca todas las etapas incluidas en el pliego.

- **Debilidades.**

1. No se observa debilidades en la organización del equipo.

Valoración cuantitativa oferta TALLER DE ARQUITECTURA SÁNCHEZ HORNEROS SLP en base al análisis previo:

<b>TALLER DE ARQUITECTURA SÁNCHEZ HORNEROS SLP</b>		<b>PUNTUACION</b>
<b>MEMORIA DESCRIPTIVA (40 puntos)</b>		<b>36,00</b>
	AVANCE DEL PROGRAMA DE TRABAJO (15 puntos)	15,00
	PROPUESTA DE PLANIFICACION DE CONTROLES (15 puntos)	12,50
	RELACIÓN DE LOS MEDIOS TÉCNICOS Y MATERIALES (10 puntos)	8,50
<b>MEMORIA DEL EQUIPO DE TRABAJO (20 puntos)</b>		<b>20,00</b>
	IDONEIDAD DEL EQUIPO DE TRABAJO (10 puntos)	10,00
	ORGANIZACIÓN DEL EQUIPO DE TRABAJO (10 puntos)	10,00
<b>PUNTUACION TOTAL</b>		<b>56,00</b>

## **1. MEMORIA DESCRIPTIVA (40 puntos).**

“DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA: Los licitadores aportarán una memoria descriptiva de las actuaciones a desarrollar en la ejecución del contrato”.

Incluirá:

### **1.1. AVANCE DEL PROGRAMA DE TRABAJO (15 puntos)**

“Descripción o esquema de las principales tareas a desarrollar en cada una de las tres fases de ejecución del contrato. Entre estas actuaciones se encontrarán, en todo caso, las tendentes a:

- definir los deterioros o deficiencias detectadas;
- definir-justificar las modificaciones que en su caso deba sufrir el proyecto y la obra para ajustarse a las nuevas exigencias normativas;
- definir posibles mejoras de las soluciones técnicas del proyecto inicial.”

*“El adjudicatario deberá cumplir con las siguientes Fases de prestación del servicio:”*

#### **FASE I. Fase previa a la redacción (60 días)**

1. Redacción del Informe del Estado Actual de las Obras;
2. Dirección, control y supervisión de las pruebas, controles, ensayos y verificaciones, incluidos en la Planificación de Controles;
3. Redacción de informe técnico de necesidades elaborado tras la obtención de los resultados de las pruebas, ensayos y verificaciones, etc, y previa a la redacción del proyecto de terminación;
4. Aprobación por parte de GICAMAN del Informe Técnico de Necesidades al proyecto, atendiendo o no a la totalidad de las propuestas formales del adjudicatario.

#### **- Análisis documentación aportada**

La metodología de actuación descrita para el desarrollo de esta primera fase incluye las diferentes etapas recogidas en el PPT, haciendo una pequeña descripción de cada una de ellas. Además, introduce un aspecto positivo como es la intención de realizar análisis de criterios de sostenibilidad.

Aporta una estructuración de los puntos a analizar estimando los plazos temporales para su realización.

Adicionalmente incluye un esquema gráfico que permite una rápida comprensión del proceso y sus puntos intermedios, así como de los tiempos estimados.

CALENDARIO DE DESARROLLO Y PLANIFICACIÓN DE LAS TAREAS A REALIZAR EN CADA FASE CON DESCRIPCIÓN SEMANAL

1º FASE. FASE PREVIA A LA REDACCIÓN DE PROYECTO. 2 MESES

	M1				M2				DIAS EMPLEADOS	
	s1	s2	s3	s4	s5	s6	s7	s8		
<b>86 VIVIENDAS VPO. PARCELA R-7</b>										
<b>5º FASE DEL POLÍGONO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DE BENQUERENCIA</b>										
<b>ESTUDIOS PREVIOS</b>										
Visita de campo al proyecto existente y recopilación de datos	■									3,5 días
Dirección, control y supervisión de las pruebas, controles, ensayos y verificaciones	■	■	■							17,5 días
Redacción de informe técnico tras pruebas, ensayos y verificaciones de control			■							7 días
Análisis de criterios de sostenibilidad	■	■	■	■						14 días
<b>REDACCION DE INFORME DE NECESIDADES</b>										
Definición de deterioros o deficiencias detectadas					■	■				10,5 días
Justificación de las modificaciones para cumplir nuevas exigencias normativas						■	■	■		14 días
Definición de mejoras de las soluciones técnicas del proyecto inicial							■	■		10,5 días
<b>APROBACION</b>										
Aprobación del informe por parte de GICAMAN								■	■	7 días

*Esquema de etapas de la Fase I y tiempos estimados.*

**- Fortalezas**

1. Fase I correctamente descrita y estructurada.
2. Aporta esquema gráfico claro por fases de trabajo y plazos de tiempo estimados.
3. Se hace alusión a la aplicación de criterios de sostenibilidad y eficiencia energética sin detallarlos.
4. Propone mantener una estrecha colaboración con GICAMAN y organismos implicados mediante reuniones semanales.

**- Debilidades**

1. No hace mención explícita a la revisión de la documentación existente del proyecto ni de la documentación generada durante la ejecución de la obra.
2. No establecen criterios de adaptación al resto de normativas.
3. No propone mejoras en el proyecto.



## FASE II. Fase de redacción (45 días)

5. Redacción inicial de los proyectos objeto de la licitación y presentación en GICAMAN en la forma prevista en el Pliego;
6. Revisión inicial de los mismos por parte de GICAMAN;
7. Redacción final de los proyectos objeto de la prestación y presentación en GICAMAN en la forma prevista en el Pliego;
8. Revisión final de los proyectos objeto de la prestación;
9. Visado de los proyectos por parte del adjudicatario ante los organismos competentes.

### - Análisis documentación aportada.

La fase describe el proceso como continuación de la anterior, recogiendo los distintos hitos a desarrollar de acuerdo con lo marcado en los Pliegos.

Se incluye la adaptación del proyecto a la normativa actual.

Igual que en la Fase I, se estructura gráfica y temporalmente el desarrollo de la esta fase.

El esquema gráfico aportado permite una rápida comprensión del proceso y sus puntos intermedios, así como de los tiempos estimados.

#### CALENDARIO DE DESARROLLO Y PLANIFICACIÓN DE LAS TAREAS A REALIZAR EN CADA FASE CON DESCRIPCIÓN SEMANAL

1º FASE. FASE PREVIA A LA REDACCIÓN DE PROYECTO. 1,5 MESES

86 VIVIENDAS VPO. PARCELA R-7

5º FASE DEL POLÍGONO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DE BENQUERENCIA

#### REDACCIÓN INICIAL DE LOS PROYECTOS

##### Trabajos de definición

- Definición de necesidades tras obtención de los ensayos de control de calidad
- Justificación y cumplimentación de la nueva normativa
- Redacción de la documentación gráfica de proyecto, secciones, detalles e instalaciones

##### Trabajos finales

- Memoria de arquitectura, instalaciones y anejos
- Mediciones y presupuesto
- Pliego de Prescripciones Técnicas, Programa de Control de Calidad, Estudio de Seguridad y Salud

#### REVISIÓN INICIAL

- Supervisión de los trabajos por parte de GICAMAN

#### REDACCION FINAL

- Subsanación de las modificaciones tras la supervisión de los trabajos

#### REVISIÓN FINAL

- Revisión, edición y encuadernación

#### VISADO

- Entrega del proyecto completo a visar en el organismo competente

	M1				M2		DÍAS EMPLEADOS
	s1	s2	s3	s4	s5	s6	
REDACCIÓN INICIAL DE LOS PROYECTOS	[Barra horizontal verde que cubre s1, s2, s3, s4]						
Trabajos de definición							
Definición de necesidades tras obtención de los ensayos de control de calidad	[Barra verde]						3,5 días
Justificación y cumplimentación de la nueva normativa	[Barra verde]	[Barra verde]					7 días
Redacción de la documentación gráfica de proyecto, secciones, detalles e instalaciones	[Barra verde]	[Barra verde]	[Barra verde]	[Barra verde]			21 días
Trabajos finales							
Memoria de arquitectura, instalaciones y anejos				[Barra verde]	[Barra verde]		14 días
Mediciones y presupuesto				[Barra verde]	[Barra verde]		7 días
Pliego de Prescripciones Técnicas, Programa de Control de Calidad, Estudio de Seguridad y Salud				[Barra verde]	[Barra verde]		7 días
REVISIÓN INICIAL							
Supervisión de los trabajos por parte de GICAMAN					[Barra verde]		3,5 días
REDACCION FINAL							
Subsanación de las modificaciones tras la supervisión de los trabajos					[Barra verde]		3,5 días
REVISIÓN FINAL							
Revisión, edición y encuadernación					[Barra verde]		3,5 días
VISADO							
Entrega del proyecto completo a visar en el organismo competente					[Barra verde]		3,5 días

*Esquema de etapas de la Fase II y tiempos estimados.*

- **Fortalezas**

1. Fase II correctamente descrita y estructurada.
2. Contempla la adaptación del proyecto a la normativa actual.
3. Aporta esquema gráfico claro por fases de trabajo y plazos de tiempo estimados.
4. Comprende todas las etapas necesarias para la finalización de esta fase.

- **Debilidades.**

1. No se observan debilidades en esta fase.

- **FASE III. Fase de tramitaciones (90 días)**

10. Presentación de los proyectos ante las Administraciones Públicas (Ayuntamiento de Toledo, DP de la Consejería de Fomento en Toledo, Servicio de Energía, Jefatura de la Inspección de Telecomunicaciones, etc.);
11. Gestión de los suministros de agua, energía eléctrica, gas natural, de la evacuación de aguas, etc.;
12. Atender y cumplir los requisitos de las Administraciones Públicas y de las suministradoras de servicios en relación con los proyectos;
13. Redacción de eventuales modificaciones de los proyectos obligadas por los requerimientos de las Administraciones Públicas o las suministradoras de servicios; y
14. Consecución de las licencias municipales preceptivas (urbanísticas, de obras y de actividades, en su caso, etc.) para reanudar las obras edificatorias y de la calificación provisional que expida la DP de la Consejería de Fomento en Toledo.

- **Análisis documentación aportada.**

En esta fase se enumeran y explican brevemente las etapas incluidas en el PPT.

Manteniendo el esquema y la estructura de las anteriores fases, en esta también se aporta organización con estimación de tiempos.

El esquema gráfico incluido, permite una rápida comprensión del proceso y sus puntos intermedios, así como de los tiempos estimados.

CALENDARIO DE DESARROLLO Y PLANIFICACIÓN DE LAS TAREAS A REALIZAR EN CADA FASE CON DESCRIPCIÓN SEMANAL

1º FASE. FASE PREVIA A LA REDACCIÓN DE PROYECTO. 3 MESES

	M1			M2				M3			DÍAS EMPLEADOS		
	s1	s2	s3	s4	s5	s6	s7	s8	s9	s10		s11	s12
<b>86 VIVIENDAS VPO. PARCELA R-7</b>													
<b>5ª FASE DEL POLÍGONO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DE BENQUERENCIA</b>													
<b>PRESENTACIÓN DEL PROYECTO</b>													
Presentación del proyecto ante las Administraciones Públicas, incluyendo los plazos de respuesta de las mismas													21 días
<b>GESTION DE SUMINISTROS DE INSTALACIONES</b>													
Gestión de suministros de agua, energía eléctrica, gas natural, etc...													35 días
<b>ATENDER Y CUMPLIR REQUERIMIENTOS</b>													
Comprobación y cumplimiento de los requerimientos por parte de las Administraciones Públicas													28 días
<b>REDACCION DE MODIFICACIONES</b>													
Subsanación de las modificaciones tras la supervisión de los trabajos en las Administraciones Públicas													28 días
<b>CONSECUCIÓN DE LAS LICENCIAS MUNICIPALES</b>													
Obtención de las distintas licencias municipales (urbanística, de obras y actividades, etc...)													14 días

*Esquema de etapas de la Fase III y tiempos estimados.*

Valoración de documentación Sobre nº2 – “DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR”

- **Fortalezas**

1. Fase III correctamente descrita y estructurada.
2. Aporta esquema gráfico claro por fases de trabajo y plazos de tiempo estimados.
3. Contempla todos los aspectos intervinientes en el proceso final.

- **Debilidades.**

1. No se observan debilidades en esta fase.

**1.2. PROPUESTA DE PLANIFICACIÓN DE CONTROLES, ENSAYOS Y PRUEBAS (15 puntos)**

“Propuesta de Planificación de los controles, ensayos y pruebas necesarias a ejecutar durante la Fase I, con el objeto de determinar el estado real de las obras e instalaciones, enfocado a la elaboración del informe de necesidades y redacción del proyecto de terminación, que tenga en cuenta cambios normativos, obsolescencia, deterioros y posibles mejoras, etc.”

- **Análisis de la documentación aportada.**

Conservando el esquema organizativo de los apartados anteriores, se analizan los diferentes aspectos que componen este punto en función de los distintos sistemas ejecutados en el edificio (estructuras, acabados, fachada, cubiertas, carpintería exterior, cerrajerías e instalaciones)

Incluye un Plan de Control de Calidad de acuerdo al CTE para la terminación del edificio.

Estructuras:

Expone una amplia gama y número de ensayos en base a los datos obtenidos en la visita realizada, explicando el objetivo y el objeto del análisis, así como el organismo encargado de realizarlo, para determinar el estado de una estructura ejecutada en el año 2010.

Acabados (yesos):

Describe el objetivo y el objeto del análisis, para conocer el estado en que se encuentran.

Fachada:

Se proponen ensayos de estanqueidad indicando las normativas de aplicación.

Cubiertas:

Se proponen ensayos de estanqueidad indicando las normativas de aplicación.

Carpintería exterior:

Se proponen ensayos de estanqueidad.

Asimismo, se realizará comprobación del cumplimiento de las carpinterías instaladas de acuerdo con lo indicado en el proyecto.

Cerrajerías:

Propuesta de ensayo dinámico “in situ” para determinar el cumplimiento de la normativa.

Instalaciones:

Se realiza un planteamiento de ensayos indicando las normativas a tener en cuenta, aunque no en todas las instalaciones que componen el edificio.

- **Fortalezas**

1. Aporta documentación fotográfica del estado actual del edificio.
2. Presenta una amplia propuesta de realización de ensayos para el análisis estructural del edificio ejecutado.
3. Incluye un Plan de Control de Calidad de acuerdo con la exigencia del CTE.

- **Debilidades**

1. No plantean ensayos en todas las instalaciones ejecutadas.
2. No valora que las instalaciones existentes pueden estar obsoletas.
3. No aporta análisis de los cambios normativos habidos desde la paralización de las obras.
4. Los ensayos propuestos no están relacionados con una propuesta de mejora.
5. No se aporta propuesta de mejora.

**1.3. RELACIÓN DE LOS MEDIOS TÉCNICOS Y MATERIALES (10 puntos)**

“Relación de los medios técnicos y materiales que se adscribirán a la ejecución del contrato, con indicación de su adscripción total, parcial o puntual. Entre estos medios se incluirán los equipos, *software* y *hardware*, instalaciones, etc. No se valorarán los medios materiales de que pueda disponer el licitador que no se vayan a poner a disposición de la ejecución del contrato”.

- **Análisis de la documentación aportada.**

Se aporta listado de los medios técnicos y materiales más relevantes que se emplearán en el desarrollo de los trabajos especificados, así como un espacio de trabajo para realizarlo.

- **Fortalezas**

1. Se pone a disposición del proyecto un número suficiente de medios técnicos y materiales.

- **Debilidades**

1. No se indica del grado de adscripción de los medios técnicos y materiales al proyecto.
2. No aporta equipos adicionales para el desarrollo de los trabajos de análisis del edificio y redacción del proyecto.

## 2. MEMORIA DEL EQUIPO DE TRABAJO (20 puntos)

*“Los licitadores deberán aportar una Memoria relativa al equipo de trabajo a adscribir a la ejecución del contrato que deberá incluir:”*

### 2.1. ORGANIGRAMA DEL EQUIPO TÉCNICO (10 puntos)

“Organigrama del equipo técnico, que deberá acompañarse de un breve currículum de los profesionales que integran el equipo, con indicación de su cualificación y experiencia, de cara a acreditar su idoneidad para la ejecución del presente contrato. En todo caso deberá tenerse en cuenta el equipo mínimo a adscribir a la ejecución del contrato conforme a lo establecido en el apartado 12 del Anexo 1 del PCAP.”

#### - **Análisis de la documentación aportada.**

Se incluyen los datos de todos los miembros que componen el equipo técnico mínimo solicitado, indicando el colegio profesional y el número de colegiado al que están adscritos, así como la experiencia profesional de cada uno mediante la aportación de sus respectivos currículums vitae.

El equipo mínimo cumple con lo establecido en el PCAP (Arquitecto, Ingeniero o Ingeniero Técnico Industrial e Ingeniero o Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones).

Además, como apoyo al equipo mínimo exigido, se incluye un equipo adicional.

#### - **Fortalezas.**

1. Cumplen con el equipo mínimo y presentan a algún miembro adicional y complementario para las tareas a desarrollar en los trabajos del presente proyecto.
2. Presenta currículums del equipo mínimo.
3. Aporta número de colegiado de los integrantes del equipo mínimo.

#### - **Debilidades.**

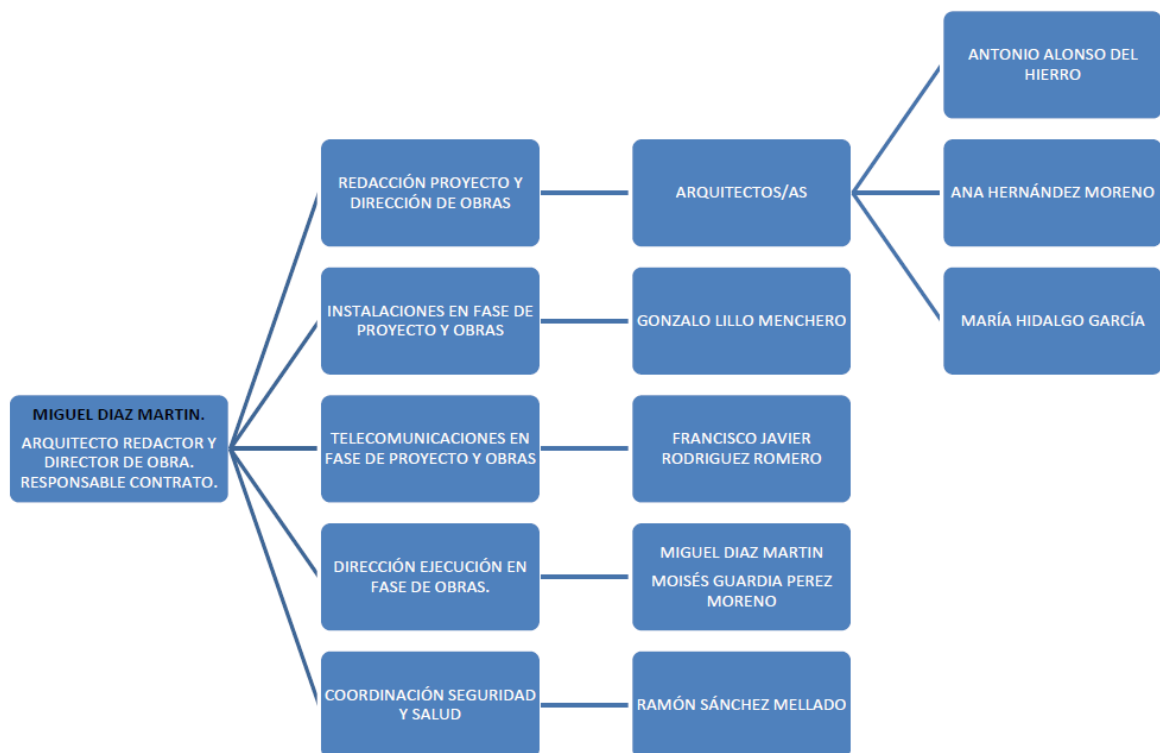
1. No Presenta currículums ni aporta título formativo universitario o el número de colegiado de los miembros del equipo adicional.

## 2.2. PROPUESTA DE ORGANIZACIÓN DEL EQUIPO (10 puntos)

“Propuesta de organización del equipo acompañada de la programación temporal de los cometidos que se le asignen a cada uno de los miembros del mismo, en función de su cualificación y experiencia, justificando su idoneidad para la ejecución de las tareas que se le asignen.”

### - Análisis de la documentación aportada.

Se aportan esquemas organizativos indicando la estructuración del equipo, aunque no aporta la implicación temporal de los miembros que lo componen.



*Esquema de organización del equipo de MDM09*

### - Fortalezas

1. Presenta esquema gráfico de la estructuración del equipo.

### - Debilidades

1. El diagrama no especifica las etapas en las que se implicará cada miembro del equipo.

Valoración cuantitativa oferta MDM 09 ARQUITECTURA Y ASOCIADOS, SLP en base al análisis previo:

<b>MDM 09 ARQUITECTURA Y ASOCIADOS, SLP</b>		<b>PUNTUACION</b>
<b>MEMORIA DESCRIPTIVA (40 puntos)</b>		<b>26,50</b>
	AVANCE DEL PROGRAMA DE TRABAJO (15 puntos)	12,50
	PROPUESTA DE PLANIFICACION DE CONTROLES (15 puntos)	7,50
	RELACIÓN DE LOS MEDIOS TÉCNICOS Y MATERIALES (10 puntos)	6,50
<b>MEMORIA DEL EQUIPO DE TRABAJO (20 puntos)</b>		<b>13,50</b>
	IDONEIDAD DEL EQUIPO DE TRABAJO (10 puntos)	8,50
	ORGANIZACIÓN DEL EQUIPO DE TRABAJO (10 puntos)	5,00
<b>PUNTUACION TOTAL</b>		<b>40,00</b>

## IV- CONCLUSIÓN

Tras analizar la documentación del Sobre 2 “**Documentación relativa de adjudicación evaluables mediante un juicio de valor**”, presentada por los distintos equipos licitadores admitidos en el procedimiento abierto de licitación para la contratación de la “Redacción de Proyecto de Terminación, Estudio de Seguridad y Salud, proyectos complementarios y proyecto de actividad para la terminación de las obras de construcción de la promoción de 86 viviendas de Protección Oficial en la parcela R-7 de la 5ª fase del polígono residencial Santa María de Benquerencia de Toledo” (expediente PLACSP 2024/003739), siendo éstos los siguientes:

- 1- VÉRTICE ESTUDIO DE ARQUITECTURA, SLP
- 2- RAIZDE3, SL
- 3- TALLER DE ARQUITECTURA SÁNCHEZ-HORNEROS, SLP
- 4- MDM 09 ARQUITECTURA Y ASOCIADOS, SLP

Se ha procedido a elaborar el presente informe por el Comité de Expertos. El informe de evaluación se ha llevado a cabo de acuerdo a los criterios expuestos en el punto II del mismo: METODOLOGÍA Y CRITERIOS DE EVALUACIÓN, mediante el cual se ha otorgado una valoración cuantitativa a cada uno de los licitadores.

### **VALORACIÓN SOBRE 2: “Documentación relativa de adjudicación evaluables mediante un juicio de valor”**

<b>VÉRTICE ESTUDIO DE ARQUITECTURA, SLP</b>	<b>41,00 puntos</b>
<b>RAIZDE3, SL</b>	<b>34,00 puntos</b>
<b>TALLER DE ARQUITECTURA SÁNCHEZ-HORNEROS, SLP</b>	<b>56,00 puntos</b>
<b>MDM 09 ARQUITECTURA Y ASOCIADOS, SLP</b>	<b>40,00 puntos</b>

José Luis Juzgado de la Rosa  
Arquitecto colegiado 3311 del COACM

Alberto Pérez Parada  
Arquitecto colegiado 01694 del COACM

Alberto Pérez González  
Arquitecto colegiado 12345 del COACM