



El Arquitecto Municipal que suscribe, visto el escrito remitido por la Jefa del Negociado de Contratación de Obras solicitando informe técnico en relación con la valoración de los criterios no cuantificables automáticamente en las ofertas presentadas para la contratación, mediante procedimiento abierto, de las obras correspondientes al PROYECTO DE **REHABILITACIÓN DE EDIFICIO POLIFUNCIONAL EN EL PARQUE RIBALTA DE CASTELLÓ** (G-27993/2021),, emite el siguiente

## INFORME:

### 1. ANTECEDENTES.-

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

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

(...)

#### 5.- Contenido de las proposiciones.

Las proposiciones se presentaran en los archivos electrónicos cuyo contenido y denominación será el siguiente:

(...)

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

En este archivo electrónico se incluirá toda la documentación relativa a criterios valorados según juicios de valor, y que a continuación se detallan:

#### B.1. PROPUESTA TÉCNICA.

En esta memoria el licitador describirá la forma en la que ejecutará la obra en caso de ser adjudicatario, la cual contendrá como mínimo los apartados que se indican y que se tendrán en cuenta en la valoración de las proposiciones presentadas:

#### – Estudio y conocimiento de la obra a ejecutar :

- Estudio y conocimiento del proyecto y del ámbito de actuación.
- Estudio y conocimiento de las obras, singularidades a considerar para la adecuada ejecución de la obra y descripción de la organización física de las obras.
- Afecciones causadas por la obra e incidencias que puedan afectar a la ejecución de la obra y medidas correctoras.

#### – Programación de la obra :

- Metodología de la ejecución y control de la obras (descripción del proceso constructivo, actividades y composición de los equipos de trabajo), control de la obra en materia de calidad, gestión medioambiental, seguridad y salud, etc. y descripción y justificación del Diagrama de Gantt.
- Descripción de los equipos (maquinaria, vehículos, herramientas, medios auxiliares, etc) y materiales a disposición de la obra.
- Descripción de los medios humanos puestos a disposición de la obra.

#### B.2. PROPUESTA DE MEJORAS.

El licitador propondrá las mejoras que considere oportunas según las siguientes especificaciones:

- Requisitos. Las mejoras deberán estar vinculadas con el objeto del contrato y no podrán alterar la naturaleza de las prestaciones que figuran en el proyecto, ni el objeto del contrato.

En ningún caso las mejoras propuestas supondrán un coste adicional al Ayuntamiento ni su ejecución excederá del plazo de ejecución de las obras.

No se admitirán como mejoras aquellas que se consideren estrictamente necesarias para la ejecución de las obras, que



sean consideradas como obligaciones del licitador según lo dispuesto en el pliego de prescripciones o aquellas en las que existan dudas respecto a la viabilidad de su completa ejecución.

- Límites. El importe global de la propuesta de mejoras no podrá superar el 10% del presupuesto de ejecución material de la obra, por lo que no se puntuarán aquellas que superen este importe.

- Modalidades. Las mejoras propuestas irán referidas a alguna de las siguientes modalidades:

- Mejoras a la calidad, uso y/o embellecimiento de las obras.

- Mejora de la seguridad en la ejecución de las obras.

- Mejoras en cuanto al empleo de técnicas sostenibles para la ejecución de la obra.

- Mejoras que repercutan en la eficiencia de las instalaciones tanto en la ejecución como en su posterior explotación.

- Características. Para cada mejora propuesta, se deberá presentar una memoria descriptiva en la que se incluirá:

- Justificación de la necesidad y de la modalidad de la mejora, una descripción detallada de las actuaciones propuestas, de las especificaciones técnicas de todos los equipos necesarios y de la viabilidad de su completa ejecución.

- Documentación gráfica (reportaje fotográfico, esquemas, planos generales y de detalle).

- Relación de unidades de obra, mediciones y presupuesto. Para ello se utilizarán los precios del proyecto, en su defecto, los que figuran en el último Cuadro de precios publicado por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE); y en última instancia se recurrirá a precios de mercado debidamente justificados mediante ofertas de proveedores. En caso de que varios licitadores ofrezcan la misma mejora exactamente con diferentes importes, se aplicará para su valoración, el menor precio.

Si las mejoras ofertadas según informe técnico no se refieren a ninguna de las modalidades indicadas no se puntuaran. No obstante, si del informe técnico resulta que las referidas mejoras no puntuadas tienen relación con el objeto del contrato se aceptarán y se exigirá su ejecución y en caso contrario serán objeto de rechazo.

En todo caso, conforme a lo establecido en el último párrafo del artículo 145.7 de la LCSP, las mejoras pasarán a formar parte del contrato y no podrán ser objeto de modificación.

(...)

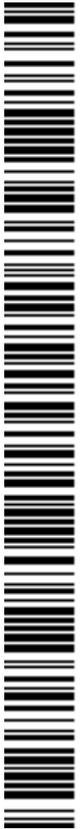
**10ª.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.**

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

**CRITERIOS CUYA VALORACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR:**

**B.1. PROPUESTA TÉCNICA, hasta un máximo de 44 puntos.**

<b>B.1 PROPUESTA TÉCNICA:</b>	<b>Puntuación máxima</b>
<b>B.1.1 ESTUDIO Y CONOCIMIENTO DE LA OBRA A EJECUTAR:</b>	<b>16 puntos</b>
<b>a) Estudio y conocimiento del proyecto y del ámbito de actuación.</b>	<b>6 puntos</b>
- Estudio y descripción del estado actual en el ámbito de actuación	2 puntos
- Estudio y análisis del proyecto	4 puntos
<b>b) Estudio y conocimiento de las obras.</b>	<b>6 puntos</b>
- Descripción global de las obras y singularidades a considerar	4 puntos
- Descripción de la organización física de las obras	2 puntos
<b>c) Afecciones causadas por la obra e incidencias que puedan afectar a la ejecución de la obra y medidas correctoras.</b>	<b>4 puntos</b>
- Descripción de las afecciones e incidencias	2 puntos
- Descripción de las medidas correctoras	2 puntos
<b>B.1.2 PROGRAMACIÓN DE LA OBRA:</b>	<b>16 puntos</b>
<b>(a) Metodología de la ejecución y control de la obra.</b>	<b>12 puntos</b>
- Descripción del proceso constructivo de la obra	4 puntos
- Descripción de las medidas que comprende la obra y equipos de trabajo.	4 puntos
- Descripción del control de la obra en materia de calidad, gestión medioambiental, seguridad y salud, etc.	2 puntos



Cód. Validación: 7M66HP5G7K4FT25R2AEP75H | Verificación: <https://sede.castello.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 8



- Descripción y justificación del Diagrama de Gantt.	2 puntos
<b>b) Descripción de los equipos (maquinaria, vehículos, herramientas y otros medios auxiliares) y materiales a disposición de la obra.</b>	<b>2 puntos</b>
- Descripción de las maquinarias, vehículos, herramientas y otros medios auxiliares puestos a disposición de las obras.	1 puntos
- Disponibilidad de materiales	1 puntos
<b>c) Descripción de los medios humanos puestos a disposición de la obra.</b>	<b>2 puntos</b>
- Descripción de la organización de los medios humanos.	1 puntos
- Cuantificación, cualificación y experiencia del personal adscrito a la obras	1 puntos

La valoración de la propuesta técnica se realizará mediante la comparación de las ofertas en cada uno de los apartados y subapartados anteriormente expuestos, calificándose cada uno de ellos como: "Muy Detallado", "Detallado", "Breve", "Muy Breve" o "No se Especifica" toda la propuesta técnica también se tendrá en cuenta la presentación de los trabajos, estructura, facilidad de comprensión, la claridad y concreción de los diferentes aspectos.

La puntuación para cada uno de los calificativos se realizará de forma proporcional otorgándose la máxima puntuación al calificativo "Muy detallado", 0 puntos cuando "No se especifica" y al resto proporcionalmente entre ambos extremos.

Solo se valorará la información incluida en cada uno de los apartados según el desglose expuesto.

Se establece un umbral mínimo de 50% de la puntuación en la propuesta técnica para continuar en el proceso selectivo, por lo que quedarán excluidas del procedimiento selectivo aquellas ofertas que no alcancen una puntuación de 20 puntos en la valoración total asignada al apartado "B.1 PROPUESTA TÉCNICA".

**B.2. PROPUESTA DE MEJORAS, hasta un máximo de 12 puntos.**

Las puntuaciones se realizarán sobre el Importe de Ejecución Material de las mejoras propuestas, las cuales serán ponderadas por un coeficiente que adoptará un valor entre 0 y 1 en función de la justificación e idoneidad de las mismas.

Se asignará la máxima puntuación (8 puntos) a la empresa que haya obtenido el mayor **Importe Económico Ponderado Total, IMPmax**, puntuándose el resto de las ofertas de forma proporcional respecto a ésta, según la siguiente fórmula, y con una precisión de dos decimales redondeándose al más próximo.

$$P_{\text{empresa}} = \frac{\sum IM_i \times C_i}{IMP_{\text{max}}} \times 12$$

donde:

**P<sub>empresa</sub>** Puntuación de la Propuesta de Mejoras de cada empresa.

**IM<sub>i</sub>** Importe económico de cada una de las mejoras propuestas por la empresa.

**IMP<sub>max</sub>** Importe Máximo Ponderado.

**C<sub>i</sub>** Coeficiente de ponderación asignado para cada mejora:

C<sub>i</sub> será cero (0) cuando.

- No se ajuste a ninguna de las modalidades propuestas.
- No se incluya el desglose de la justificación económica de cada una de las mejoras, mediciones y precios unitarios, y por tanto la justificación de la misma sea insuficiente.
- La mejora ofertada, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, no presente la calidad suficiente o la funcionalidad necesaria.
- El licitador no asuma el importe económico necesario para la ejecución global de la mejora.

C<sub>i</sub> adoptará un valor entre 0 y 1, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, en función de los siguientes aspectos.

- Importancia e idoneidad de la mejora ofertada.
- Justificación y grado de definición de la mejora ofertada.

**2. VALORACIÓN DE LAS OFERTAS PRESENTADAS.-**

Analizada la documentación incluida en el sobre B de las plicas presentadas por los licitadores BECSA-INDERTEC, GIMECONS-GENERA y CIVICONS CONSTRUCCIONES, se estima que cumplen los requisitos establecidos en el PCAP, por lo que se procede a la valoración de los distintos conceptos enumerados en el mismo.





## 2.1. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA TÉCNICA (apartado B.1), máximo 32 puntos.-

En función de los distintos apartados reflejados en el PCAP, se establecen las puntuaciones para cada una de las tres plicas presentadas.

Para ello, cuando el contenido del apartado a valorar se considera “Muy Detallado”, se aplica el coeficiente Q= 1,00 a la puntuación máxima establecida en el PCAP; cuando se considera “Detallado”, se aplica el coeficiente Q= 0,75; cuando se considera “Breve”, se aplica el coeficiente Q= 0,50; cuando se considera “Detallado”, se aplica el coeficiente Q= 0,25; y cuando se considera que “No se especifica”, se aplica el coeficiente Q= 0,00.

De acuerdo con dichos criterios resulta la tabla de puntuaciones detalladas que figura a continuación:

VALORACIÓN PROPUESTA TÉCNICA B.1	máx s/PCAP	BECSA – INDERTEC		GENERA – GIMECONS		CIVICONS CONSTRUCC	
	Puntos	Q	Puntos	Q	Puntos	Q	Puntos
<b>B.1.1 ESTUDIO Y CONOCIMIENTO DE LA OBRA A EJECUTAR</b>							
(a) Estudio y conocimiento del proyecto y del ámbito de actuación							
Estudio y descripción del estado actual en el ámbito de actuación	2	1,00	2,00	0,75	1,50	1,00	2,00
Estudio y análisis del proyecto	4	1,00	4,00	0,25	1,00	0,50	2,00
(b) Estudio y conocimiento de las obras							
Descripción global de las obras y singularidades a considerar para la adecuada ejecución de la obra	4	1,00	4,00	0,50	2,00	0,50	2,00
Descripción de la organización física de las obras	2	1,00	2,00	0,75	1,50	0,75	1,50
(c) Afecciones causadas por la obra e incidencias que puedan afectar a la ejecución de la obra							
Descripción de las afecciones e incidencias	2	0,75	1,50	0,50	1,00	0,50	1,00
Descripción de las medidas correctoras	2	1,00	2,00	0,25	0,50	0,25	0,50
<b>SUBTOTAL</b>	<b>16</b>		<b>15,50</b>		<b>7,50</b>		<b>9,00</b>
<b>B.1.2 PROGRAMACIÓN DE LA OBRA</b>							
(a) Metodología de la ejecución y control de la obra.							
Descripción del proceso constructivo de la obra.	4	1,00	4,00	0,50	2,00	0,50	2,00
Descripción de las actividades que comprende la obra y composición de los equipos de trabajo	4	1,00	4,00	0,75	3,00	0,50	2,00
Descripción del control de la obra en materia de calidad, gestión medioambiental, seguridad y salud, etc.	2	1,00	2,00	0,25	0,50	0,25	0,50
Descripción y justificación del Diagrama de Gantt	2	0,75	1,50	0,75	1,50	0,50	1,00
(b) Descripción de los equipos y materiales a disposición de la obra							
Descripción de las maquinaria, vehículos, herramientas y otros medios auxiliares puestos a disposición de las obras	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Disponibilidad de los materiales	1	1,00	1,00	0,75	0,75	0,00	0,00
(c) Descripción de los medios humanos							



Cód. Validación: 7M66HF5GXX7K4FT25R2AEP75H | Verificación: <https://sede.castello.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 8



puestos a disposición de la obra							
Descripción de la organización de los medios humanos	1	1,00	1,00	0,75	0,75	0,75	0,75
Cuantificación, cualificación y experiencia del personal adscrito a la obra	1	1,00	1,00	0,75	0,75	0,75	0,75
<b>SUBTOTAL</b>	<b>16</b>		<b>15,50</b>		<b>10,25</b>		<b>8,00</b>
<b>TOTAL Puntuación</b>	<b>32</b>		<b>31,00</b>		<b>17,75</b>		<b>17,00</b>

Las puntuaciones relativas al apartado B.1 Propuesta Técnica (máximo 32 puntos), se sintetizan en el siguiente cuadro-resumen, quedando la valoración total como sigue:

Plica nº	Licitador	Puntuación		TOTAL PROPUESTA TÉCNICA (B.1)
		B.1.1: Estudio y conocimiento obra	B.1.2: Programación obra	
1	BECSA - INDERTEC	15,50	15,50	<b>31'00 PUNTOS</b>
2	GIMECONS - GENERA	7,50	9'25	<b>17'75 PUNTOS</b>
3	CIVICONS CONSTRUCCIONES	9,00	9,00	<b>17'00 PUNTOS</b>

En relación con lo establecido en la cláusula 10ª del PCAP, no procede la exclusión del procedimiento selectivo de ninguno de los licitadores, puesto que la puntuaciones totales alcanzadas no resultan inferiores en ningún caso a 16 puntos.

## 2.2. VALORACIÓN DE LAS MEJORAS PROPUESTAS (MÁXIMO 12 puntos).-

Para la valoración de este apartado se procede en primer lugar a analizar todas las mejoras propuestas por las empresas licitadoras no excluidas, cuyas descripciones e importes en € son:

MEJORA	BECSA-INDERTEC	GIMECONS-GENERA	CIVICONS CONSTRUCC
<b>BECSA-INDERTEC</b>			
Nube de puntos	5.940,00		
Seguimiento ejecución obra BIM	11.070,00		
Aislamiento planta 1ª ruido impacto	991,54		
Paneles fonoabsorbentes techo (100 m²)	6.642,00		
2 semanas poda vegetación circundante	4.582,66		
Mejora pavimento sala de C1 a C3	16.659,10		
Torres de acceso	14.262,84		
Red bajo forjado	11.517,39		
Red vertical	10.944,60		
Línea de vida estructura	567,36		
Línea de vida estructura	242,31		
Hormigón árido reciclado	3.191,40		
Cubierta de chapa y aislamiento in situ	105.724,76		
Informe acústico edificio finalizado	4.992,20		
Control externo certificado eficiencia energética	2.028,00		
Grifería ahorro energía	2.271,60		
Gestión mantenimiento edificio 1 año	33.969,55		
Sistema centralizado climatización	4.716,98		
Sondas de CO2 en conductos renovación aire	3.221,00		
<b>GIMECONS-GENERA</b>			
Coordinador de S y S		5.850,00	
Sensor temperatura corporal acceso edificio		4.555,00	
Pintura anti-graftitis fachada		35.522,29	





Pintura fotocatalítica		10.778,66	
Mantenimiento instalaciones 1 año garantía		5.350,00	
Protección arbolado (vallado) 25 uds.		868,00	
Restaurar rotulo existente Pérgola		5.950,00	
Grifería electrónica sensor proximidad (24)		7.080,00	
<b>CIVICONS CONSTRUCCIONES</b>			
Grifería sensor proximidad (30)			15.676,92
Modelado y seguimiento obra BIM			68.200,00
Cámara aire acristalamientos gas argón			5.438,61
Medidas protección trabajador COVID-19			25.200,00
Mejora aislamiento en trasdosados			18.485,13
Sistema de ahorro de agua caliente			1.745,18
Mejora carpintería exterior			36.587,12

A continuación se calcula el importe ponderado **Imp** de cada una de las mejoras ofertadas, teniendo en cuenta lo siguiente:

- El coeficiente **Ci** que pondera la idoneidad de las mejoras ofertadas se establece igual a la unidad en todos los casos, estimando que todas las mejoras ofertadas, salvo aquellas que no se aceptan, resultan idóneas en relación con el objeto del contrato .
- No se acepta la mejora relativa a la Coordinación de Seguridad y Salud a cargo de la empresa, propuesta por GIMECONS-GENERA, según se establece en el PCAP.
- No se acepta la mejora relativa a la restauración del rótulo existente en el exterior del edificio, propuesta por GIMECONS-GENERA, al estimar que se trata de una solución no adecuada a las características del proyecto en cuanto a diseño general y calidad de los materiales.
- El Imp de la mejora propuesta por CIVICONS CONSTRUCCIONES relativa a la instalación de grifería electrónica con sensor de proximidad, que se considera idéntica a la ofertada por GIMECONS-GENERA, se valora aplicando el importe total considerado en dicha plica.
- El Imp de la mejora propuesta por CIVICONS CONSTRUCCIONES relativa al modelado y seguimiento de obra BIM, que se considera idéntica a la ofertada por BECSA-INDERTEC, se valora aplicando el importe total establecido en esta, incluyendo también la elaboración de la nube de puntos.
- No se acepta la mejora propuesta por CIVICONS CONSTRUCCIONES relativa a la adopción de medidas para la protección de los trabajadores frente al COVID-19, ya que se considera obligación del contratista.
- El Imp de la mejora propuesta por CIVICONS CONSTRUCCIONES relativa al aislamiento en trasdosados, se valora detrayendo el coste del aislamiento que ya figura en el proyecto (11,78 €/m2).
- No se acepta la mejora propuesta por CIVICONS CONSTRUCCIONES relativa a la mejora de la carpintería exterior, por carecer de justificación adecuada tanto en mediciones y ubicación de las unidades a instalar como de la descomposición del precio aplicado.

Resulta así la siguiente **valoración económica ponderada Imp** (en €) para cada una de las plicas con ofertas no excluidas:

MEJORA	Ci	BECSA-INDERTEC	GIMECONS-GENERA	CIVICONS CONSTRUCC
--------	----	----------------	-----------------	--------------------



<b>BECSA-INDERTEC</b>			
Nube de puntos	1,00	5.940,00	
Seguimiento ejecución obra BIM	1,00	11.070,00	
Aislamiento planta 1ª ruido impacto	1,00	991,54	
Paneles fonoabsorbentes techo (100 m²)	1,00	6.642,00	
Poda vegetación circundante (2 semanas)	1,00	4.582,66	
Mejora pavimento sala de C1 a C3	1,00	16.659,10	
Torres de acceso y de trabajo móvil	1,00	14.262,84	
Red bajo forjado	1,00	11.517,39	
Red vertical	1,00	10.944,60	
Línea de vida estructura	1,00	567,36	
Línea de vida estructura	1,00	242,31	
Hormigón árido reciclado	1,00	3.191,40	
Cubierta de chapa y aislamiento in situ	1,00	105.724,76	
Informe acústico edificio finalizado	1,00	4.992,20	
Control externo certificado eficiencia energética	1,00	2.028,00	
Grifería ahorro energía	1,00	2.271,60	
Gestión mantenimiento edificio 1 año	1,00	33.969,55	
Sistema centralizado climatización	1,00	4.716,98	
Sondas de CO2 en conductos renovación aire	1,00	3.221,00	
<b>GIMECONS-GENERA</b>			
Coordinador de Seguridad y Salud		No se acepta	0,00
Sensor temperatura corporal acceso edificio	1,00		4.555,00
Pintura anti-grafitis fachada	1,00		35.522,29
Pintura fotocatalítica	1,00		10.778,66
Mantenimiento instalaciones 1 año garantía	1,00		5.350,00
Protección arbolado (vallado) 25 uds	1,00		868,00
Restaurar rotulo existente "Pérgola"		No se acepta	0,00
Grifería electrónica sensor proximidad (24 uds)	1,00		7.080,00
<b>CIVICONS CONSTRUCCIONES</b>			
Grifería sensor proximidad	1,00		7.080,00
Modelado y seguimiento obra BIM	1,00		17.010,00
Cámara aire acristalamientos gas argón	1,00		5.438,61
Medidas protección trabajador COVID		No se acepta	0,00
Mejora aislamiento en trasdosados	1,00		8.025,03
Sistema de ahorro de agua caliente	1,00		1.745,18
Mejora carpintería exterior		No se acepta	0,00
<b>SUMAS (€)</b>		<b>243.535,29</b>	<b>64.153,95</b>
			<b>39.298,82</b>

Aplicando la expresión establecida en la cláusula 10ª del PCAP,

$$Pempresa = \frac{\sum IMi \times Ci}{IMPmax} \times 12$$

resultan las siguientes puntuaciones :

PLICA nº	LICITADOR	Imp (€)	Pempresa
1	BECSA - INDERTEC	243.535,29	<b>12,00</b>





2	GIMECONS-GENERA	64.153,95	<b>3,16</b>
3	CIVICONS CONSTRUCCIONES	30.313,85	<b>1,94</b>

## CONCLUSIÓN.-

Teniendo en cuenta las puntuaciones resultantes para cada uno de los distintos conceptos a incluir en el **Sobre B** en la forma establecida en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP), resultan las siguientes **puntuaciones totales** para cada una de las ofertas admitidas:

PLICA nº	LICITADOR	PUNTUACIÓN		PUNTUACIÓN TOTAL
		Propuesta Técnica (B.1)	Mejoras (B.2)	
1	BECSA - INDERTEC	31,00	12,00	<b>43,00</b>
2	GIMECONS-GENERA	17,75	3,16	<b>20,91</b>
3	CIVICONS CONSTRUCCIONES	17,00	1,94	<b>18,94</b>

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos.

El Arquitecto Municipal,

Blas Jovells Igual

(Documento firmado electrónicamente al margen)

