

**INFORME RELATIVO A LOS CRITERIOS DEFINIDOS EN EL APARTADO 8.2º.2 CRITERIOS CUALITATIVOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR, DEL PLIEGO DE CONDICIONES ADMINISTRATIVAS PARTICULARES DE LA OFERTA PRESENTADA POR JOSÉ CIRUGEDA GARCÍA PARA EL CONTRATO DE SERVICIOS DE REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD DE LA ACTUACIÓN MUNICIPAL DENOMINADA "AMPLIACIÓN DE RESIDENCIA DE MAYORES EN EL ENTORNO RURAL DE GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO" EN LOS MUNICIPIOS DE GARGANTILLA DEL LOZOYA Y PINILLA DE BUITRAGO, NAVARREDONDA Y SAN MAMÉS, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO CON PLURALIDAD DE CRITERIOS.**  
**EXPEDIENTE CA/SUPRA.2226.063.01/01/S.**

---

## **I. INTRODUCCIÓN**

Informe	Criterios Cualitativos evaluables mediante Juicio de Valor
Fecha de apertura	13 de abril de 2023
Licitador	José Cirugeda García

## **II. CRITERIOS CUALITATIVOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR**

### **A) 8.2º.2.1. Presentación General (máximo 6 puntos)**

*Se aportará la documentación gráfica y escrita necesaria para definir con suficiente claridad y precisión la solución planteada, haciendo un análisis crítico de los problemas a resolver.*

*Será imprescindible presentar al menos los planos de situación y emplazamiento, plantas generales de distribución, alzados y secciones representativas, así como cualquier plano o documentación gráfica que ayude a la mejor comprensión de la solución propuesta.*

Aporta la documentación gráfica y escrita suficiente para definir la solución planteada, haciendo un análisis crítico de los problemas a resolver.

Presenta los planos de situación y emplazamiento, topografía, plantas generales de distribución, alzados y secciones, detalles de plantas de distribución de los módulos de habitaciones y baño (en cumplimiento de las medidas de accesibilidad) así como plano de área de instalación de módulos fotovoltaicos, y esquemas de producción de agua fría y caliente para climatización y de producción de agua caliente sanitaria.

No presenta fotografías ni infografías

Puntuación: **6 puntos**

**B) 8.2º.2.2. Ajuste al programa de necesidades y funcionamiento (máximo 10 puntos)**

*Se tendrán en cuenta aspectos como la solución, tanto de las necesidades planteadas en el PPTP, como de otros posibles problemas detectados en el análisis de la actuación. Será evaluable la calidad arquitectónica, primando soluciones en las que se consiga el mayor número de residentes en habitaciones adaptadas, hasta un máximo de 30 y la integración al entorno y al edificio existente al que se adosa, así como la disposición de volúmenes, materiales, texturas y huecos, funcionalidad y racionalidad de las propuestas, debiendo de ser coherente lo planteado en la memoria técnica (descriptiva y de calidades) con lo representado en los planos.*

Presenta una solución que tiene en cuenta las necesidades planteadas en el PPTP y que incluye las condiciones previstas en el Plan Especial, así como la normativa urbanística municipal.

El edificio planteado representa una continuación del edificio existente (Centro de Día y Primera Fase de la Residencia de Mayores) creando una solución de uniformidad y de conjunto, tanto en el respeto de la volumetría, como en el de lenguaje arquitectónico e imagen de fachada, respetando la identidad de los materiales y acabados.

Para romper la longitud de fachada y la alineación de la zona de dormitorios de la primera fase, incorpora unas zonas comunes, que además de responder al programa de necesidades, articulan la unión de ambas fases, y lo dotan de aseos adaptados para visitas.

La propuesta maximiza el número de residentes en habitaciones adaptadas (30), con 12 habitaciones dobles y 6 individuales.

El diseño se ciñe estrictamente al diseño de la 1ª Fase, presentando como única novedad la colocación de placas fotovoltaicas.

Con la documentación presentada no se puede evaluar si las pendientes de las pasarelas son adecuadas

Puntuación: **8 puntos**

**C) 8.2º.2.3. Estudio económico (máximo 4 puntos)**

*Se valorará el análisis de la viabilidad económica y la optimización en el menor coste de la solución planteada.*

Presenta un cálculo en base a las superficies construidas, teniendo en cuenta la repercusión de todas las unidades del edificio por m<sup>2</sup> distinguiendo entre Superficie Construida (Habitación Individual con aseo, Habitación Doble con aseo, Sala de Estar, Sala de Visitas, Cuartos de instalaciones, Aseos comunes, Almacenes y Elementos

comunes) y, Urbanización interior (Patio ajardinado interior, Urbanización y pavimentos y Jardinería).

Presenta un Resumen de Presupuesto por capítulos con Presupuesto en Ejecución Material, cálculo de Gastos Generales y Beneficio Industrial, Control de Calidad, Seguridad y Salud y Gestión de Residuos y cálculo del Presupuesto Base de Licitación por aplicación de IVA correspondiente.

La solución es viable económicamente, dejando la posibilidad de que se pueda incluir en el Proyecto el mobiliario. No aporta el importe del mismo

No obstante, el peso asignado a los diferentes capítulos es algo dispar: así para pinturas asigna más de 27.000 euros (un 3,46%), casi lo mismo de calefacción y climatización (30.000 euros) que incluye aerotermia. e incluso el capítulo de fontanería (superior a 35.000 euros), supera al de climatización

Puntuación: **2 puntos**

#### **D) 8.2ª.2.4. Sostenibilidad y mejoras (máximo 10 puntos)**

*Se valorará las mejoras que contribuyan a optimizar la calidad del proyecto y del contrato, así como aquellos aspectos que permitan una óptima Sostenibilidad de la actuación que favorezcan, por tanto, un menor consumo de energías no renovables, y los sistemas constructivos que mejoren la eficiencia energética.*

Presenta una serie de mejoras que contribuyen a optimizar la calidad del proyecto:

- Todas las habitaciones son adaptadas, con baños adaptados y espacios de transferencia lateral a los inodoros desde ambos lados, mejorando los espacios de accesibilidad y maniobra para personas con movilidad reducida, en cumplimiento de la normativa de Accesibilidad la Comunidad de Madrid.
- Se plantea una cubierta plana (entre ambas fases) para la situación de instalaciones tanto de aerotermia como de ventilación de doble flujo con recuperación de calor.
- Para la instalación de calefacción, la energía producida en la bomba de calor de aerotermia, se hace llegar a los elementos terminales (suelo radiante-refrescante) situado en las estancias por medio de un sistema general de tuberías de distribución. Solución óptima de cara a una menor demanda de consumo y mayor confort.
- La instalación de paneles fotovoltaicos contribuye a la reducción de la demanda de electricidad, además de proporcionar una fuente de energía renovable. Aunque sería recomendable, una mayor optimización y distribución de paneles en cubierta.

Aspectos a considerar:

- La memoria de sostenibilidad presentada no es coherente con la documentación gráfica aportada en algunos puntos relevantes
- Orientación de fachadas.

- Las ventanas no están diseñadas ni dimensionadas según la orientación, ya que son idénticas las de norte y las de sur. En este caso ha pesado más la continuidad de fachada con el edificio existente.
- Los huecos de este y oeste, responden más a la función del espacio al que abren, que al interés de control térmico. Es por ello que la sala de estar de la zona de unión, se halla acristalada en sus orientaciones este y oeste, con el objeto de abrirse al patio.
- No dispone de elementos de sombra en huecos a sur, este y oeste, que controlen específicamente la radiación solar.
- El tratamiento de fachadas, en su zona ciega, es idéntico tanto a norte como a sur, siendo las condiciones de radiación solar totalmente diferentes.
- Utiliza como estrategia de sombreado la plantación de árboles de hoja caduca, que no se contempla en el presupuesto de urbanización de la actuación, o que se da por entendido que está incluido en el capítulo de Varios.
- Aislamiento térmico: indica un espesor de 12 cm en la cámara interior de la fachada. Este valor, para el término municipal de Gargantilla del Lozoya, donde la media de temperatura máxima en condiciones de verano, no supera los 29 °C, y en invierno, apenas es apenas 8°C, está dentro de los límites mínimos permitidos en la última actualización del CTE.
- Para la sección constructiva propuesta, aunque no detalla el espesor de la termoarcilla, el espesor del cerramiento oscila entre los 50-60 cm, que no se representan en el plano de planta. En este caso, para la propuesta ha primado más la continuidad estética con el edificio anterior, dejando al exterior el acabado de piedra, de gran densidad, y al interior el aislamiento. Con ello se pierde más de un 50% de la inercia térmica efectiva.
- No se hace referencia a espesores de aislamiento de cubierta, ni a la existencia de éste bajo el pavimento, que demuestren un estudio de la reducción de la demanda energética.
- En general la memoria descriptiva es bastante genérica de cualquier anteproyecto con ciertos matices de medidas para el ahorro energético: muchas de ellas exigidas desde hace años en el CTE, como las carpinterías con RPT, vidrios con protección solar (sin siquiera indicar en qué orientación se colocarán) ...
- Se echan en falta otras estrategias y medidas más específicas y propias de proyectos diseñados a tal fin, aprovechando verdaderamente las condiciones climáticas, y paisajísticas del entorno.
- En cuanto a accesibilidad: sería recomendable revisar las rampas exteriores, la longitud y la pendiente máxima permitida por la normativa.

Puntuación: **4 puntos**

### III. CONCLUSIÓN

*La no presentación o la invalidez en la presentación de un criterio supondrán la no obtención de puntos en ese criterio.*

*En la presentación de los Criterios Cualitativos evaluables mediante Juicio de Valor, para que la proposición pueda ser valorada en la fase decisoria, será necesario obtener una puntuación mínima de quince (15) puntos, de los treinta (30) posibles.*

**D. José Cirugeda García**, en la oferta presentada sobre los criterios cualitativos evaluables mediante juicio de valor para el contrato de servicios de redacción de Proyecto Básico y de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud de la actuación municipal denominada: "Ampliación de residencia de mayores en el entorno rural de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago en los municipios de Gargantilla del Lozoya y Pinilla de Buitrago, Navarredonda y San Mamés", a adjudicar por procedimiento abierto simplificado con pluralidad de criterios. expediente CA/SUPRA.2226.063.01/01/s, **ha obtenido la siguiente puntuación:**

<b>Presentación General</b>	<b>6 puntos</b>
<b>Ajuste al programa de necesidades y funcionamiento</b>	<b>8 puntos</b>
<b>Estudio económico</b>	<b>2 puntos</b>
<b>Sostenibilidad y mejoras</b>	<b>4 puntos</b>
<b>TOTAL</b>	<b>20 PUNTOS</b>

Según se indica en la Cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, en el apartado **9.1.- Puntuación obtenida por los licitadores:**

*"Las ofertas que no superen el valor de corte de 15 puntos mínimos, obtenidos de los criterios cualitativos evaluables mediante juicio de valor, serán desechadas y no pasarán a la siguiente fase de evaluación"*

Por lo tanto, a la vista de la puntuación obtenida, **D. José Cirugeda García**, queda admitido y pasa a la siguiente fase de evaluación.

En Madrid, a la fecha de la firma

JOSE  
FERNANDO  
SIMON  
GONZALEZ -  
DNI

Firmado digitalmente por: JOSE  
FERNANDO SIMON GONZALEZ -  
DNI [REDACTED]  
DN: CN = JOSE FERNANDO SIMON  
GONZALEZ - DNI [REDACTED] =  
ES O = PLANIFICA MADRID,  
PROYECTOS Y OBRAS, M.P., S.A.  
OU = CERTIFICADO ELECTRÓNICO  
DE EMPLEADO PÚBLICO  
Fecha: 2023.04.20 18:04:16 +02'00'

Fdo.: J. Fernando Simón González  
TÉCNICO SUPERIOR DE GESTIÓN