

**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 SERDEL S.A.P. 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	SERDEL S.A.P.

## **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 necesaria para definir con claridad la solución planteada, haciendo un análisis crítico de los problemas a resolver, justificando la solución formal y funcional, describiendo correctamente los sistemas constructivos, promoviendo el diseño constructivo desde la sencillez y la sostenibilidad.

Presenta topografía modificada en Fase 2, planos de situación y emplazamiento, plantas generales de distribución, alzados y secciones, vistas 3d, 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, esquema de circulación, evacuación y accesibilidad, y plano de organización de la obra.

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 presenta un giro en planta de 20º respecto a lo ya edificado, que mejora la orientación con respecto a la parcela y el soleamiento por la orientación con respecto a lo edificado con anterioridad (Centro de Día y Primera Fase de la Residencia de Mayores). El diseño presentado favorece 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. El diseño tiene en cuenta la topografía del terreno adaptando el diseño a las características del terreno, solucionando los desniveles mediante rampas accesibles.

La propuesta maximiza el número de residentes en habitaciones adaptadas (30), con 14 habitaciones dobles y 2 individuales adaptadas.

En el diseño, se genera una sala de visitas situadas en la zona de conexión con el edificio existente, que responden al programa de necesidades y articula la unión de ambas fases, junto a este espacio se han dispuesto dos aseos accesibles para visitas, y dos oficinas. Al final del edificio se sitúa un cuarto de instalaciones y un almacén. En la fachada sureste se sitúa una sala de estar exterior cubierta y acristalada en altura, a modo de mirador sobre el Valle del Lozoya.

No describe la cimentación propuesta relegando la solución a lo planteada por el Estudio Geotécnico. Tampoco describe bien la sección de muros de cerramiento. Presenta un sistema S.A.T.E. de aislamiento térmico por el exterior muy eficiente, pero de difícil combinación con el acabado de piedra de mampostería. Presenta alguna incongruencia en el funcionamiento de la obra por utilizar la entrada de vehículos existente como acceso de obra, interfiriendo gravemente en el funcionamiento del edificio existente.

Tanto la situación del cuarto de instalaciones, como del almacén no parecen las más adecuadas por no tener acceso desde el exterior y estar pared con pared con habitaciones para residentes.

Puntuación: **7 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 una estimación del coste de la obra, sin justificar, por m<sup>2</sup> construido y por m<sup>2</sup> de ajardinamiento y acerados

Presenta un Resumen de Presupuesto con Presupuesto en Ejecución Material, cálculo de Gastos Generales y Beneficio Industrial y cálculo del Presupuesto Base de Licitación por aplicación de IVA correspondiente.

Presenta una estimación por capítulos, sin justificar que no es homogénea, 6.000 euros para saneamiento, 140.000 euros para urbanización, 15.000 euros para aerotermia y 60 paneles fotovoltaicos. Hay mucha dispersión.

Apura prácticamente el presupuesto máximo, sin incluir mobiliario.

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 de la propuesta técnica:

- Los diseños constructivos se plantean desde la sencillez y la estandarización.
- Se dota a los elementos constructivos de múltiples funciones, tanto estructural como de envolvente térmica y acústica, con menores pérdidas térmicas y con ahorro de emisiones de CO<sup>2</sup>.
- Al cambiar la orientación del edificio con relación a los edificios existentes, se mejora el soleamiento de las fachadas. La ganancia solar aumenta la inercia térmica, el aprovechamiento de luz natural y la optimización de los sistemas para aprovechar calentamiento y enfriamiento gratuito
- Se evitan los puentes térmicos con un sistema de aislamiento térmico exterior.
- Se propone la instalación de aerotermia para ACS calefacción y refrigeración aire-aire.
- Se plantean dos cubiertas planas ajardinadas en las zonas del distribuidor y en la zona de la sala de estar.
- Se propone la instalación de 60 paneles fotovoltaicos situados en los faldones sur de la cubierta para abastecer al equipo de aerotermia (suelo radiante-refrescante y ACS) que reducen en gran medida la demanda de electricidad proveniente de energía no renovable y, por consiguiente, las emisiones de CO<sup>2</sup>.

- El edificio propuesto es plenamente accesible, habiéndose diseñado todas las habitaciones con parámetros y criterio de accesibilidad universal y, estando dotadas de baños geriátricos.
- La propuesta presenta una imagen homogénea y acorde con el entorno.

Aspectos a considerar:

- Presenta un sistema S.A.T.E. de aislamiento térmico por el exterior muy eficiente, pero de difícil combinación con el acabado de piedra de mampostería.
- No hay detalle de la sección de muros.
- Los tramos de rampa planteados en la salida de la sala de estar parecen excesivamente largos para pendientes de 8%

Puntuación: **9 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.*

**SERDEL S.A.P.**, 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>7 puntos</b>
<b>Estudio económico</b>	<b>2 puntos</b>
<b>Sostenibilidad y mejoras</b>	<b>9 puntos</b>
<b>TOTAL</b>	<b>24 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, **SERDEL S.A.P.** 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 18:08:19 +02'00'

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