

INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN DE LA PROPUESTAS TÉCNICAS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR EN LA LICITACION DEL CONTRATO DE SERVICIOS DE REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE LA ACTUACIÓN SUPRAMUNICIPAL “CONSTRUCCIÓN DE CENTRO DEPORTIVO DE ATLETISMO DESTINADO A LOS MUNICIPIOS DE LA ZONA NOROESTE, EN EL MUNICIPIO DE EL ESCORIAL”, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO CON PLURALIDAD DE CRITERIOS.

EXPEDIENTE: SUPRA-A-0024-2025-S

Apertura del sobre/archivo nº 2: 19 de agosto de 2025

El presente informe recoge la valoración técnica de las propuestas según los Criterios evaluables mediante juicio de valor establecidos en el PCAP de la mencionada licitación.

Los licitadores presentados han sido:

1. URBACYL G2 S.L.P.
2. INVESTIGACIÓN Y CONTROL DE CALIDAD, S.A.
3. JORGE J. RODRIGUEZ

Tal y como se establece en el PCAP, el trabajo de valoración de las propuestas relativas a cada criterio dependiente de un juicio de valor se puntuará en base a la calidad de cada una de ellos, evaluado de manera comparativa entre todas las propuestas presentadas por los distintos licitadores:

A. PRESENTACIÓN GENERAL (valoración máxima 4 puntos)

Una vez analizadas las propuestas presentadas cabe destacar lo siguiente:

De las tres propuestas, se considera que la presentada por URBACYL, podría ser mejorable ya que no plantea un índice general que recoja cada uno de los documentos que compone la presentación, se limita a la emisión de cada uno de las Memorias y los distintos apartados que se le solicitan, de manera independiente, careciendo de un orden necesario.

Esta misma empresa, no respeta el límite de páginas exigidas en cada uno de los apartados a enjuiciar, ya que decide exponer su justificación en un DIN-A4, pero dispuesto de manera horizontal de forma que en cada una de las páginas incluye las correspondientes a 2 DIN-A4. Por parte de este técnico, se ha valorado la documentación, independientemente de la forma de presentación, si bien, se deja a criterio de la Mesa de Contratación si esta forma de presentación es aceptada.

En cuanto a la presentación de la empresa INCOSA, aunque la documentación en general presenta coherencia entre los distintos documentos solicitados, ha confundido el criterio de

PRESENTACION GENERAL, con el de la presentación de la propia empresa, resaltando los beneficios y méritos de la compañía.

Se considera que la propuesta de JORGE J. RODRIGUEZ, se ajusta más al criterio definido en el pliego en cuanto a orden en la presentación, índices, claridad expositiva y coherencia

B. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA (valoración máxima 20 puntos)

a) Adecuación al programa de la instalación deportiva

En general las tres propuestas hacen una exposición de la adecuación al Programa de necesidades previsto, si bien, es de destacar que URBACYL gira toda su exposición en torno al cumplimiento estricto de la Normativa exigible para que sea homologable para competiciones de atletismo de alto nivel. En su exposición lo considera como requisito fundamental que condiciona todo el proyecto. Esto le lleva a no respetar el programa de superficies y necesidades establecido en el Pliego. Establece espacios auxiliares como, por ejemplo: salas para jueces y cronometraje, control antidopaje, etc..., por todo ello plantea superficies superiores a las establecidas. También incluye como necesario nuevos aparcamientos dentro de la parcela, tanto para autobuses como para los participantes en las competiciones, esto también conlleva que cree zonas de circulación diferenciadas, no previstas inicialmente.

Este incremento de superficies puede dar lugar a que la edificabilidad de esta zona no se cumpla, según el Plan General de Ordenación Urbana del El Escorial. Este aspecto si ha sido tenido en cuenta por el licitador JORGE J. RODRIGUEZ en el ajuste de superficies de su propuesta.

La Memoria planteada por la empresa INCOSA se considera un tanto escasa, de las 5 hojas que pudiera presentar recoge toda su exposición de 3 hojas en la que se limita a indicar una serie de aspectos relacionados con la eficiencia energética del proyecto. No incluye planos de planta indicando los diferentes espacios, tal y como se solicita en el Pliego.

b) Esquemas de circulación del edificio.

Tanto la empresa URBACYL como JORGE J. RODRIGUEZ, presentan una exposición clara de los recorridos y circulaciones de su propuesta, incluyendo documentación gráfica que permite conocer los flujos de circulación.

En la propuesta de la empresa INCOSA no se determina con claridad por donde transcurre las circulaciones, tanto de público como de zonas restringidas, tampoco presenta planos de planta/secciones que permitan conocer por donde transcurre el tráfico de las personas.

c) Singularidad del edificio.

En este apartado se pretende que el licitador exponga el valor singular del edificio propuesto, en equilibrio con la imagen de la zona teniendo en cuenta su proximidad con el Monasterio.

De las propuestas presentadas, se estima que quien mejor recoge este concepto es la propuesta de JORGE J. RODRIGUEZ. Plantea una construcción modular prefabricada, que, debido a su situación en la parcela, integrada junto al arbolado y cerca del cauce, no interrumpe la visual del Monasterio. También tiene en cuenta la posibilidad de que en un futuro pueda ser ampliada.

La propuesta de la empresa URBACYL se limita a la presentación de dos planos que no permiten estimar la representatividad del edificio, descripción de materiales y su imagen con el entorno próximo.

En la propuesta de INCOSA se describe el edificio y sus características, si bien, se considera que no se ha entendido el concepto que se pretende del edificio ya que, a parte de las necesidades básicas indicadas en el pliego, incluye una serie de espacios para eventos, como salas de exposiciones, charlas, etc... También se considera que su situación dentro de la parcela no es la más adecuada ya que es colocada en la cota más alta, cuando lo que se pretende es que pase lo más desapercibido posible.

d) Implantación en el terreno.

La exposición que plantea la empresa INCOSA, en relación a la implantación del proyecto en el terreno, se considera muy floja en relación a las otras dos propuestas. En ningún caso justifica los parámetros urbanísticos aplicados, ni su adecuación a la normativa vigente. No presenta planos ni secciones representativas, tal y como se solicita en el Pliego.

La propuesta de la empresa URBACYL, plantea, (ya que toda su exposición gira en torno al cumplimiento de las Normas NIDE, para campos de atletismo de alta competición), que la orientación propuesta de la pista en la documentación entregada, no es la más adecuada y consideran que se debe estudiar la orientación sur-norte. Esto no es factible, además de que no se ajusta al planteamiento que ha recibido PLANIFICA, el incremento de coste en movimiento de tierras se dispara.

Indica que se ajustan a los parámetros urbanísticos permitidos, pero que con las superficies que proponen en su planteamiento, se estima, que no coinciden con los criterios urbanísticos, como así lo justifican otras propuestas de otros licitadores.

Es de destacar que en la propuesta de JORGE J. RODRIGUEZ, se indica que como la parcela está clasificada como zona verde y por ello su limitación de edificabilidad, plantea en su propuesta, un sistema basado en elementos muebles no anclados al terreno y no computables a efectos estrictos de edificabilidad y no tener la necesidad de tramitar un Plan Especial o Estudio de Detalle, este detalle se considera adecuado, además de la posibilidad de ser ampliados sin ninguna repercusión con lo instalado hasta el momento.

C. EFICIENCIA EN LA ELECCIÓN DE MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS
(valoración máxima 4 puntos)

La propuesta de INCOSA consiste en relacionar cada uno de los capítulos que compone el proyecto, con una descripción de los mismos. Plantea hasta 3 tipos de cubierta para el edificio, una de ellas ajardinada, sin tener en cuenta el mantenimiento que supone este tipo de cubiertas. No se aprecia un análisis comparativo que permita conocer que su propuesta simplifica los procesos constructivos y optimice los plazos de ejecución.

En las propuestas planteadas tanto por JORGE J. RODRIGUEZ, como por URBACYL, se considera que se exponen con claridad una justificación del proyecto en cuanto a optimización de procesos constructivos, así como, en cuanto a la elección de materiales que permitan un ahorro en el plazo de ejecución, cada uno de ellos adaptados a su propuesta.

D. COMPATIBILIDAD DE SOSTENIBILIDAD Y COSTES DE MANTENIMIENTO
(valoración máxima 4 puntos)

En este apartado INCOSA, incide exclusivamente en el edificio a construir y no indica nada sobre el conjunto total de la instalación deportiva. No hace mención a la simplificación de los trabajos de mantenimiento y la utilización de sistemas que reduzcan el coste del mantenimiento.

Las Memorias presentadas tanto por JORGE J. RODRIGUEZ, como por URBACYL, dan cuenta de los aspectos de sostenibilidad y mantenimiento de los sistemas y equipos que componen el proyecto, tal y como se explica en el PCAP.

E. ESTUDIO ECONÓMICO (valoración máxima 8 puntos)

En este apartado, según el PCAP, se pretende que los licitadores presenten una Memoria justificativa de la estimación de costes de su propuesta, así como un resumen por capítulos del presupuesto estimado.

La empresa INCOSA, solamente presenta un resumen de capítulos y una estimación de ratios de coste por m² de algunos elementos constructivos. También se detecta que no se han considerado algunas partidas como los pavimentos deportivos y firmes. En algunos capítulos se considera que no se ha realizado un estudio más detallado de los costes que suponen ya que se aprecia que son o bien exagerados o muy inferiores a los necesarios según comparativa con otros presupuestos. No indica que base de precios ha utilizado como referencia.

La empresa URBACYL presenta Memoria justificativa de la estimación realizada junto con un resumen por capítulos. Indica que se ha basado en la Base de Datos Centro, tal y como se requiere en el Pliego, si bien, existen una serie de capítulos que con las superficies expuestas en el planteamiento y en las condiciones en que se basa para el cumplimiento de la Normativa para campos de Atletismo de Alto nivel, se considera que no se ajustan a las cantidades indicadas en el presupuesto.

La empresa JORGE J. RODRIGUEZ, presenta memoria justificativa y resumen de capítulos. Indica que se ha basado en bases de precios actualizados y datos contrastados de obras realizadas, pero no indica la Base de datos de referencia que se ha indicado en el Pliego. Presenta tanto una estimación de costes por partidas más representativas como un resumen de capítulos total. Se consideran que las cantidades resultantes se ajustan a las referencias de mercado.

Como conclusión a este informe se adjunta cuadro con las valoraciones de las ofertas presentadas según criterios cualitativos evaluables mediante juicios de valor:

En Madrid, a fecha de firma:

JOSE MANUEL
CARNERERO RUIZ
- DNI [REDACTED]

Firmado digitalmente por JOSE MANUEL CARNERERO RUIZ - DN [REDACTED]
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=PLANIFICA MADRID, PROYECTOS Y OBRAS, M.P., S.A., ou=CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE EMPLEADO PÚBLICO, sn=CARNERERO RUIZ - DN [REDACTED]
givenName=JOSE MANUEL,
serialNumber=IDCES [REDACTED], cn=JOSE MANUEL CARNERERO RUIZ - DN [REDACTED]
Fecha: 2025.08.28 11:16:14 +0200

Fdo. José Manuel Carnerero Ruiz
TECNICO DE GESTIÓN

CONTRATO DE SERVICIOS DE REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE LA ACTUACIÓN SUPRAMUNICIPAL “CONSTRUCCIÓN DE CENTRO DEPORTIVO DE ATLETISMO DESTINADO A LOS MUNICIPIOS DE LA ZONA NOROESTE, EN EL MUNICIPIO DE EL ESCORIAL”	
EXPEDIENTE: SUPRA-A-0024-2025-S	
CRITERIOS CUALITATIVOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR	

CRITERIOS		LICITANTES		
		URBACYL G2 S.L.P.	INVESTIGACIÓN Y CONTROL DE CALIDAD, S.A.	JORGE J. RODRÍGUEZ
Presentación General	max. 4	1	2	4
Propuesta Arquitectónica	20	11	10	18
Elección de Materiales y Sistemas constructivos	4	4	1,5	4
Sostenibilidad y coste de mantenimiento	4	3	2	4
Estudio Económico	8	6	4	7
TOTAL:	40	25	19,5	37