INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN CONFORME A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN PONDERADOS MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR

Expediente : ITI PB/Proyecto UGTI/2020.
Título : CONTRATO DE SERVICIO PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, REDACCIÓN DE ESTUDIOS DE SEGURIDAD Y SALUD, DIRECCIÓN DE OBRA, DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD PARA LA CREACIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN TURÍSTICA INTEGRADA ITI PUEBLOS BLANCOS DE LAS SIERRA DE CADIZ, EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE INVESIÓN TERRITORIAL INTEGRADA (ITI) 2014-2020
Localidad : Varios (Pueblos Blancos de la Sierra de Cádiz).

A solicitud de la Mesa de Contratación, se emite por parte de la Comisión Técnica de Apoyo a dicha Mesa, formada por el abajo firmante del presente documento, el siguiente Informe Técnico de Valoración conforme a los criterios de adjudicación y Baremos de Valoración fijados en el Anexo X del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
Una vez analizada la documentación del expediente y sobre la base de los criterios establecidos en el mencionado Anexo X, se indica lo siguiente:

Se pasa a enumerar, valorar y baremar los apartados que aparecen en el Anexo X del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, que son:

1.- Propuesta Diseño (20 puntos)
1.1 Se valora las soluciones de integración paisajística y ambiental de las edificaciones e instalaciones, realizando valoración del coste de implantación de la opción propuesta. (0 a 10 puntos)
1.2 Accesibilidad. Se valorará un diseño arquitectónico adecuado y recursos empleados. (0 a 5 puntos)
1.3 Eficiencia energética. Se valorará la incorporación en el diseño de parámetros específicos de mejora de eficiencia energética, en relación a las condiciones climáticas de la zona, soleamiento, ventilación natural pasiva, al objeto de obtener un ahorro energético por la propia configuración arquitectónica. (0 a 5 puntos)

2.- Propuesta Constructiva (20 puntos)
2.1. Racionalidad constructiva de la propuesta. Se valorará la optimización de las soluciones estructurales, de los sistemas constructivos y materiales a emplear, tanto interiores como exteriores, valorándose la presentación de soluciones que optimicen la adecuación de las superficies disponibles a las necesidades funcionales, circulación de personas, relación de los diferentes usos del espacio, así como un menor mantenimiento y fácil conservación. (0 a 10 puntos)
2.2. Justificación de la preservación de los valores patrimoniales del edificio.(0 a 5 puntos)
2.3. Memoria de las instalaciones. Elección de los sistemas de instalaciones previstos, trazado y distribución.(0 a 5 puntos)

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN CARREÑO BALLESTEROS	25/02/2021 13:33:34	PÁGINA 1/31
VERIFICACIÓN	eBgNC6BMWDSP53DBQE627U8F8B3ESN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3. Relación calidad/precio (5 puntos)
Se valora la utilización de soluciones constructivas convencionales de fácil puesta en obra sin requerimientos especiales y la adecuada elección de calidades y acabados. La justificación del coste estimado de las obras deberá ser acorde con la propuesta arquitectónica presentada, así como con la propuesta constructiva y el presupuesto de ejecución estimado.

4.- Innovación (2 puntos)
Se valorará el grado de innovación de las propuestas que por su diseño o gestión novedosa impliquen beneficios para el medio ambiente o aspectos de accesibilidad o económicos.

5.- Plan de dirección, seguimiento y desarrollo de obra, dirección de ejecución de obra, posible inspección de instalaciones y régimen de visitas. (2 puntos)
Se realizará valoración de la planificación presentada y metodología del seguimiento de ejecución, previsión de visitas, compromisos de reportajes fotográficos y otros que el ofertante considere relevantes.

Por parte de la Mesa de Contratación, se entrega la relación de empresas y la documentación aportadas por los interesados relativa a los criterios de Adjudicación valorados mediante un juicio de valor.

Dichas empresas son:

Para el LOTE 1: Oficinas turísticas de nueva planta en: Arcos de la Frontera y Punto de Información turística en Benamahoma.

MANUEL SANCHEZ ORDOÑEZ

Para el LOTE 2: Rehabilitación o restauración integral/parcial y acondicionamiento de oficinas en edificios históricos: Benaocaz, Bornos, Olvera y Prado del Rey.

MIGUEL ANGEL GUARDIZ FERNANDEZ

Para el LOTE 3: Rehabilitación o restauración integral/parcial y acondicionamiento de oficinas en edificios sin protección: Alcalá del Valle, Algar, El Bosque, El Gastor, Espera, Grazalema, Setenil de las Bodegas, Ubrique, Villamartin, Zahara.

MIGUEL ANGEL GUARDIZ FERNANDEZ
CARLOS BAUSA CRESPO

A continuación, se desglosa cada uno de los apartados (1; 2; 3; 4; 5) que cada empresa aporta y su puntuación, siguiendo el orden por el número de LOTES (1;2;3).

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN CARREÑO BALLESTEROS	25/02/2021 13:33:34	PÁGINA 2/31
VERIFICACIÓN	eBgNC6BMWDSP53DBQE627U8F8B3ESN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

LOTE 1
Oficinas turísticas de nueva planta en: Arcos de la Frontera y Punto de Información turística en Benamahoma.

MANUEL SANCHEZ ORDOÑEZ

Se aportan por parte de este licitador un proyecto de Olvera y otro de Prado del Rey.

1.- Propuesta Diseño (20 puntos)

1.1 Se valora las soluciones de integración paisajista y ambiental de las edificaciones e instalaciones, realizando valoración del coste de implantación de la opción propuesta. (0 a 10 puntos).

Arcos de la Frontera: La solución aportada propone su fachada principal y entrada al establecimiento por la zona del parque El Paseo de Andalucía.
Aparecen en su interior dos zonas diferenciadas, una de recepción con zona expositiva y otra para uso administrativo con aseos unidas mediante un acceso que distribuye el flujo de personas, lo cual hace independiente los usos del establecimiento,
Se crea un patio interior vallado que da al parque, que puede ser usado para varios usos.

Benamahoma: Se considera un módulo prefabricado que pueda ubicarse en diferentes ubicaciones, con tres fachadas acristaladas y la que está cercana a otra edificación estará cerrada.
Contará con mostrador, aseo y almacén.

En éste apartado no se indica nada en los dos establecimientos sobre instalaciones, ni coste de implantación de la opción propuesta, si bien en los otros apartados se entra en profundidad en ellos.

A la vista de lo expuesto, no hay que resalta nada en especial que sobresalga de lo indicado.

PUNTUACIÓN APARTADO 1.1: 4,00 PUNTOS

1.2 Accesibilidad. Se valorará un diseño arquitectónico adecuado y recursos empleados. (0 a 5 puntos)

Arcos de la Frontera: El acceso al inmueble se realiza por la zona del parque, al estar a igual altura, estando a diferentes niveles por las otras lindes de la parcela, siendo mediante una rampa el acceso por el Paseo de Andalucía.
Interiormente, solo existe la planta baja, que resuelve la accesibilidad.
Incorpora un aseo adaptado.
Las zonas expositivas tienen dimensiones suficientes para el giro y desplazamientos y en la zona de oficinas.
Mobiliario previsto accesible.

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN CARREÑO BALLESTEROS	25/02/2021 13:33:34	PÁGINA 3/31
VERIFICACIÓN	eBgNC6BMWDSP53DBQE627U8F8B3ESN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Se indica en la memoria que se tendrá en cuenta la señalética e iluminación en las fases de proyecto.
Benamahoma: Al considerarse una elevación de 15 cms. sobre el terreno se resuelve con una rampa.
Interiormente, delante del mostrador, se permite el diámetro de 1,50 m. de giro.
Mostrador accesible.
No presenta aseo accesible (el cual es exigible por la normativa sectorial- art. 78 del Decreto 293/2009, de Accesibilidad y normativa de lugares de trabajo para el personal).
La propuesta adoptada se adapta al cumplimiento del Decreto de Accesibilidad y el CTE DB SUA-9 y a la Ley 4/2017, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, si bien se debería adecuar el aseo del establecimiento de Benamahoma para los usuarios de silla de ruedas.

PUNTUACIÓN APARTADO 1.2: 3,50 PUNTOS

1.3. Eficiencia energética. Se valorará la incorporación en el diseño de parámetros específicos de mejora de la eficiencia energética, en relación a las condiciones climáticas de la zona, soleamiento, ventilación natural pasiva, al objeto de obtener un ahorro energético por la propia configuración arquitectónica. (0 a 5 puntos).

Con relación a éste apartado, se hace hincapié principalmente, al edificio de Arcos de la Frontera, ya que sobre el de Benamahoma no se indica nada en especial al respecto (al ser un edifico de poca entidad).
Se indican dos tipos de medidas para la eficiencia energética: las pasivas y las activas.
La primera, en general, no supone una gran inversión a priori, siendo las segundas dependientes del grado de eficiencia de los equipos.
El edificio cuenta con doble fachada con orientación opuestas, que permite la circulación natural para mejora la ventilación.
La mayoría de los huecos dan al patio, estando previsto un toldo, el cual permite la protección solar.
En la zona expositiva, al tener mayor altura, se prevee un lucernario lineal, permitiendo la entrada de luz natural, reduciendo coste de iluminación y circulación de aire.
Se plantea un sistema constructivo con doble capa de aislamiento (interior y exterior), que mejoran las condiciones de frio y calor del interior, además de aislamiento acústico.

Los huecos de fachada se resuelven mediante carpinterías de aluminio con rotura de puente térmico y vidrios de baja emisividad.

En cuanto al sistema activo, este repercutirá en mayor coste inicial de ahorro energético, mediante la instalación de climatización tanto frio como calor.
Se pretende zonificar en dos áreas la climatización, en la zona de recepción y expositiva, mediante el sistema compacto Roof-Top, por el cual la condensadora y evaporadora se sitúan en un único elemento (que se pretende situar en la parte de la planta bajo cubierta que la protege de los agentes externos), repartiendo el aire mediante conductos.
La zona administrativa se resuelve mediante un sistema de aerotermia (energía renovable) por el cual en el interior se reparte la climatización del aire mediante unidades interiores.
Se indica que ello puede ser una inversión mayor, siendo decisión del promotor instalarlos o no.

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN CARREÑO BALLESTEROS	25/02/2021 13:33:34	PÁGINA 4/31
VERIFICACIÓN	eBgNC6BMWDSP53DBQE627U8F8B3ESN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Se propone energía solar fotovoltaica sin instalación de baterías para la climatización (por usarse la climatización durante el día).

Instalación de iluminación a base de lamparas Led.

La propuesta que se formula por parte de la empresa licitadora, resulta aceptable en el ámbito de la eficiencia energética pasiva, debiéndose sopesar la superficie de carpintería de aluminio para los huecos.

En cuanto a la eficiencia energética activa, mediante instalación de aparatos de climatización tipo Roof-Top, suele usarse para centros comerciales de medio o gran volumen ; además, no coincide con las indicaciones que se reflejan en el punto 3 del PPTP del contrato, el cual dice sistemas partidos bomba de calor frio inverter tipo split/cassette.

PUNTUACIÓN APARTADO 1.3: 4,00 PUNTOS

2.- Propuesta Constructiva (20 puntos)

2.1 Racionalidad constructiva de la propuesta. Se valorará la optimización de las soluciones estructurales, de los sistemas constructivos y materiales a emplear, tanto interiores como exteriores, valorándose la presentación de soluciones que optimicen la adecuación de las superficies disponibles a las necesidades funcionales, circulación de personas, relación de los diferentes usos de espacio, así como un menor mantenimiento y fácil conservación. (0 a 10 puntos).

Se pretende realizar la obra (tanto en Arcos de la Frontera como en Benamahoma) con el sistema en seco Steel -Framing, el cual basa su estructura en una perfileria vertical en forma de U galvanizada principalmente, que interiormente se forra mediante placas de yeso, teniendo entre perfiles un aislamiento térmico, situándose además, las instalaciones (eléctricas y de agua principalmente); exteriormente se resuelve en este caso mediante paneles de fabricados a partir de virutas de madera tipo OBS, barrera de vapor, aislamiento y una terminación (monocapa, piedra, cerámica), teniendo su estructura tanto horizontal como inclinada mediante perfileria tipo u compaginada con planchas de nervometal o similar.

Dicho sistema constructivo beneficia a una cimentación más ligera y económica (tipo losa de hormigón superficial), previa mejora del terreno.

En cuanto a la funcionalidad, el acceso es único, a la misma cota del parque, entrando en un vestibulo/distribuidor que reparte a la zona de recepción con la expositiva, separándola de la zona administrativa.
El aseo es compartido para la zona administrativa y de recepcion/expositiva.
Las circulaciones de personas se observan diferencias según el uso previsto y cómodas en su accesibilidad.

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN CARREÑO BALLESTEROS	25/02/2021 13:33:34	PÁGINA 5/31
VERIFICACIÓN	eBgNC6BMWDSP53DBQE627U8F8B3ESN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

El patio interior, puede ser utilizado para eventos culturales o cualquier tipo de actividad, estando el resto de dependencias cerradas y pudiendo usar los aseos.

La solución aportada del sistema constructivo en seco Steel-Framing es novedoso en la zona de actuación, el cual puede ser un sistema rápido de ejecución, con costes bajos, pero en contra; bajo mi criterio de valoración, está la desconocida existencia de empresas conocedoras del sistema constructivo por la zona, que en el momento de licitar la obra pueda dejar desierta, por su novedad.
No se indica una posible relación de obras ejecutadas con este sistema por el licitador.

Tampoco, queda suficientemente justificado como se amolda este novedoso sistema constructivo al CTE en su parte estructural, si bien en cuanto al cumplimiento de la envolvente del cerramiento, al tener doble capa de aislamiento térmico tendrá una eficiencia energética pasiva aceptable.

No se indica nada sobre el mantenimiento de la obra ejecutada a posteriori y su conservación.

PUNTUACIÓN APARTADO 2.1: 4,00 PUNTOS

2.2 Justificación de la preservación de los valores patrimoniales del edificio. (0 a 5 puntos).

No existe valores patrimoniales para su preservación.

PUNTUACIÓN APARTADO 2.2: 0,00 PUNTOS

2.3 Memoria de las instalaciones. Elección de los sistemas de instalaciones previstos, trazado y distribución. (0 a 5 puntos).

Se indica en éste apartado las instalaciones a contener los establecimientos:

Suministro de agua: no se indica nada a resaltar, salvo un punto de agua en patio para mantenimiento.
Vertido de agua: se plantea dos redes separativas que permita en un futuro su gestión si la red pública cuenta con dichas redes independientes.
Electricidad:La fuente principal será la energía eléctrica, por lo que se plantea el diseño de implementar energía fotovoltaica sin tener que realizar modificaciones , para lo cual se preverá desde el principio los elementos necesarios en el cuadro general.
Existe un cuarto de instalaciones donde se sitúa el cuadro general que distribuirá a las diferentes zonas del edificio.
Contará con SAI, para los equipos de trabajo del personal (ordenadores y servidores).
Iluminación: tipo LED, con sensores de presencia en zonas comunes, alumbrado de emergencia. Iluminación ornamental de fachadas.
Luminarias con sistema de sensores fotoeléctricos que permiten adaptarse a la luz.

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN CARREÑO BALLESTEROS	25/02/2021 13:33:34	PÁGINA 6/31
VERIFICACIÓN	eBgNC6BMWDSP53DBQE627U8F8B3ESN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Telecomunicaciones: Se definirá un espacio para alojar la zona de servidores, la cual deberá estar protegido, con climatización.
Dejar prevista conexión de fibra con el exterior.
Los elementos que deben conectarse a la instalación de telecomunicación seria:
Ordenadores y equipos informáticos de las oficinas y zona expositiva; sala de reuniones, con posibilidad de realizar videoconferencias; elementos expositivos que lo requieran, control de las instalaciones.
Para el resto de los espacios y equipos, para que puedan ser usados también por los visitantes existirá una red wifi.

Climatización ventilación:Frio y calor zonificadas por medio de dos instalaciones independientes (administración y expositiva) el mencionado sistema Roof-Top y una unidad de caudal variable con tres unidades interiores.

Protección contra incendios: Unicamente extintores de incendios, si bien se propone un sistema de detección y alarma.

Se indican instalaciones bajo un criterio general, pero no se hace resaltar las exigencias del PPTP, en su punto 3 y en el Anexo V (no se indica nada sobre las tomas de corrientes exigidas para cada puesto de trabajo con RJ45 con cable categoría 6 UTP, iluminación panel Led 595x 595 de 9 mm., los niveles de iluminación.
La climatización indicada por el licitador no coincide con la del PPTP (Sistema ROOf-Top diferente del tipo split/cassette).
No se indica nada sobre el Anexo V del PPTP al no referirse a la instalación de ventilación de equipos de última generación, equipos de purificación del aire, grifos de aseos con sensores, al igual que la iluminación de los baños.
Se habla de colocar un servidor, pero no se indica su ubicación en plano (debe estar separado y protegido y con aire frio de manera continua, lo cual no se resalta).

En su favor se indica:
Sistema separativo en vertido de aguas ante posible modificación del sistema de recogida.
Implementar equipos de seguridad para futura instalación fotovoltaica.
SAI; iluminación ornamental de fachada; sensores fotoeléctricos; Red Wifi;

PUNTUACIÓN APARTADO 2.3: 2,00 PUNTOS

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN CARREÑO BALLESTEROS	25/02/2021 13:33:34	PÁGINA 7/31
VERIFICACIÓN	eBgNC6BMWDSP53DBQE627U8F8B3ESN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3.-Relación calidad/precio (5 puntos)

Se valora la utilización de soluciones constructivas convencionales de fácil puesta en obra sin requerimientos especiales y la adecuada elección de calidades y acabados. La justificación del coste estimado de las obras deberá ser acorde con la propuesta arquitectónica presentada, así como con la propuesta constructiva y el presupuesto de ejecución estimado.

Respecto a la utilización de soluciones constructivas convencionales de fácil puesta en obra, la aportada (Steel Frame), es novedosa y poco ejecutada en la zona, si bien reduce costes y plazos de ejecución.
Simplifica la cimentación comparándola con otros tipos de estructuras. Es un sistema en seco industrializada que mejora la calidad.
Revestimientos interiores a base de placas de yeso, exterior revoco y placa ondulada en cubierta.
Zona expositiva con techo que dan volumen alto.
Soluciones pasivas para mejorar la eficiencia energética (doble aislamiento), entrada de luz natural.

Con relación al coste económico, se resalta por parte del licitador, que los valores que se indican en el pliego no son los adecuados.
El indicado como oficina, obtenido del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, que asigna un valor de 526,20 €/m².(año 2018), según consulta al documento del Colegio mencionado, debería ser el valor I2 Edificios Exclusivos, valorado en 828,16 €/m². (del año 2019).
No puede considerarse un local comercial, ya que cuenta con zonas administrativas, baños, zona expositiva, espacios con más requerimientos que un "local".

Otro aspecto es la superficie de la parcela, clave para estimar el presupuesto de ejecución.
En el Anexo III del PPTP, la ref. Catastral indica en la tabla 150 m²., teniendo en catastro una superficie de 318 m² de suelo, lo que contradice a lo aportado en la documentación que indica 348,64 m²., superior a la indicada de 200 m².
Todo ello, afecta a los honorarios por debajo del cálculo realizado, además de no incluir los honorarios de Benamahoma, la coordinación de Seguridad y Salud de ambas obras.

Con las salvedades realizadas, el presupuesto estimado en el precio del contrato es muy alejado de la realidad.
Para un precio de mercado estaría entre 800-900 €/m²., tomando 850 €/m² x 200 m2= 170.000 €
Si se considera el espacio aportado en plano de 348,54 m² -200 m², quedaría un espacio libre de 148,54 m², el cual habrá que adecuar con solera, solería alumbrado, zona ajardinada y recogida de aguas, todo ello estimando 150 €/m² x 148,54 m2= 22.281 €

La instalación de Steel-Framing, según algunos estudios, indican una reducción de 8-14% y considerando un 10%, el coste real seria:

170.000 €x 0,9+ 22.281 €= 175.281 €

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN CARREÑO BALLESTEROS	25/02/2021 13:33:34	PÁGINA 8/31
VERIFICACIÓN	eBgNC6BMWDSP53DBQE627U8F8B3ESN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

La solución aportada no es convencional, sino todo lo contrario, si bien tiene una puesta en obra aparentemente sencilla sin requerimientos especiales, pero que necesita empresas especializadas en tal labor, poco usual en la zona.

En cuanto a la estimación del precio, antes que nada, se resalta por parte de este informante, la discrepancia entre los datos aportados al licitador y los obrantes en la referencia catastral (incluida en el Anexo III del PPTP), ya que existe una discrepancia en la superficie de la parcela entre ellos, del cual se adjunta hoja aclaratoria n1º.

En cuanto a la superficie de 200 m², queda claro en el punto 4.1 Justificación Económica de la Memoria Justificativa del Contrato, que se incluye el establecimiento prefabricado de Benamahoma.

Por parte del licitador, se indica un precio del m². como Edificio Exclusivo de 828,19 €/m². del año 2019 del Colegio de Arquitectos de Cádiz, diferente al previsto (del año 2018 de oficina dado en al justificación económica de la Memoria Justificativa, aunque en realidad se ha tomado el valor de 526,20 €/m². como local comercial de una planta, como indica el licitador, ya que el valor de oficina en edificio exclusivo en 2018 seria 809,54 €/m².
Todo ello, da una variación de lo previsto en proyecto.

PUNTUACIÓN APARTADO 3: 4,25 PUNTOS

4.- Innovación (2 puntos).

Se valorará el grado de innovación de las propuestas que por su diseño o gestión novedosa impliquen beneficios para el medio ambiente o aspectos de accesibilidad o económicos.

Por parte del licitador, se aportan los siguientes puntos:

Sistema constructivo Steel Framing, que reduce plazos, costes, mejora eficiencia energética, y materiales sostenibles.
Diseño arquitectónico moderno, eliminación de barreras arquitectónicas, no hay cambios de nivel interior.
Huecos de fachada orientan al patio interior, donde se plantea toldo como protección solar, para disminuir costes de climatización y luz.
Climatización zonificada.
Luminarias led con sensores fotoeléctricos.

La propuesta del sistema constructivo Steel Framing es el principal aliciente innovador, aparte de los indicados con anterioridad.
Pero la innovación del sistema constructivo lleva aparejada, a criterio de éste informante, la posibilidad de que no se presenten empresas para ejecutar dicho sistema, por ser poco convencional el sistema ofertado.

PUNTUACIÓN APARTADO 4: 1,50 PUNTOS

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN CARREÑO BALLESTEROS	25/02/2021 13:33:34	PÁGINA 9/31
VERIFICACIÓN	eBgNC6BMWDSP53DBQE627U8F8B3ESN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

5.- Plan de dirección, seguimiento y desarrollo de obra, dirección de ejecución de obra, posible inspección de instalaciones y régimen de visitas. (2 puntos).

Se realizará valoración de la planificación presentada y metodología del seguimiento de ejecución, previsión de visitas, compromisos de reportajes fotográficos y otros que el ofertante considere relevantes.

Aplicación del método PMP de Project Management, para sistematizar fases.

En general, Asesoramiento técnico en fase de licitación, supervisar apertura de centro de trabajo, solicitar documentación a empresa constructora de trabajadores y subcontratas, reuniones previas con Ayuntamientos, empresas suministradoras, análisis de riesgos, identificar agentes intervinientes mediante el documento STAKEHOLDERS (interesados o intervinientes).

Tramitar Acta de inicio de las obras en el Ayuntamiento; tasas municipales, ICO; solicitar y aprobar el plan de seguridad de la empresa constructora, Firma del acta de Replanteo, gestión del libro de Órdenes y el libro de Incidencias.

Calendario de visitas semanales, en coordinación con la empresa constructora, siendo de 4 visitas mensuales, pudiendo asistir el arquitecto técnico o el Arquitecto para aclarar imprevistos.
Experiencia en supervisión de instalaciones, por lo que se revisarán según lo ejecutado.
El Arquitecto Técnico revisará el control de los materiales en obra, comprobando sus certificados y vertido de hormigones.
Se levantará un Informe descriptivo de las obras (informe de seguimiento de las obras), en los siguientes tres días después de la visita y se enviará a la propiedad.
Reuniones si es el caso, en la Delegación Territorial de Turismo de Cádiz.
Revisión de las certificaciones mensuales.
Control de calidad.
Recopilación de la documentación generada durante la obra, cierre del control de calidad incluido ensayos, emisión del certificado final de obras, firmado por el Arquitecto y Arquitecto Técnico.
Tramitar la devolución de las fianzas que pudieran haberse depositado.

La tramitación y seguimiento se considera adecuadas al tipo de obra.
No se indica nada sobre la realización de reportaje fotográfico.

PUNTUACIÓN APARTADO 5: 1,75 PUNTOS

PUNTUACIÓN TOTAL: 25,00 PUNTOS

*Para éste informante, existen serias dudas sobre el sistema constructivo Steel–Framing, en cuanto a su resistencia (al dar fachadas a la calle), ser poco convencional (poca experiencia del sistema constructivo) y la incierta existencia de empresas que pretendan hacer la obra (existen en el mercado, pero se desconoce si ofertarían esta obra).
También se desconoce la existencia de obras de edificios administrativos construidos.

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN CARREÑO BALLESTEROS	25/02/2021 13:33:34	PÁGINA 10/31
VERIFICACIÓN	eBgNC6BMWDSP53DBQE627U8F8B3ESN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

RESUMEN DE VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE JUICIO DE VALOR

LOTE 1

PROPUESTA TECNICA		EMPRESA
		MANUEL SANCHEZ ORDOÑEZ
1.- PROPUESTA DISEÑO	1.1 PAISAJISTICA Y AMBIENTAL	4,00
	1.2 ACCESIBILIDAD	3,50
	1.3 EFICIENCIA ENERGÉTICA	4,00
2.- PROPUESTA CONSTRUCTIVA	2.1 RACIONALIDAD CONSTRUCTIVA	4,00
	2.2 PRESERVACIÓN PATRIMONIAL	0,00
	2.3 MEMORIA INSTALACIONES	2,00
3.-RELACION CALIDAD/PRECIO		4,25
4.- INNOVACION		1,50
5.- PLAN DE DIRECCION		1,75
TOTAL		**25,00**

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

LOTE 2

Rehabilitación o restauración integral/parcial y acondicionamiento de oficinas en edificios históricos: Benaocaz, Bornos, Olvera y Prado del Rey.

MIGUEL ANGEL GUARDIZ FERNANDEZ
(Se aportan por parte de este licitador un proyecto de Olvera y otro de Prado del Rey, admitido por el PCAP en su Anexo VIII).

1.- Propuesta Diseño (20 puntos)

1.1 Se valora las soluciones de integración paisajista y ambiental de las edificaciones e instalaciones, realizando valoración del coste de implantación de la opción propuesta. (0 a 10 puntos).

Edificio con catalogación. Estado de conservación de los espacios bueno, aunque insuficiente para el desarrollo de la UGTI. El edificio de la Cilla, tiene espacio sin uso susceptible para ser ocupado pro al nueva UGTI.

Olvera.

El reto es adecuar el edificio preexistente con importantes desniveles a oficina turística y bajo normativa de Accesibilidad, junto a su valor patrimonial.
Se considera el acceso principal de la Cilla para dignificar la UGTI, realizando una rampa para salvar un escalón, cuya rampa que se integra en la Plaza de la Iglesia sin afección en la plaza.
Incorporar el patio del edificio al recorrido, para hacerlo accesible, mediante rampas y elementos de señalética que guíen al usuario.

Reconvertir una puerta del patio como acceso, unificando accesibilidad y armonizar el disfrute del patio, sin abrir huecos de fachada y sin obligar a dar la vuelta en el interior de una sala para poder llegar a otra.

Integración de los elementos exteriores de identificación de la oficina, que sean respetuosos con el paisaje exterior y realice la función de visibilizar la oficina, mediante carteleria adosada a fachada.

La valoración de la implantación es de 96.304,46 €de ejecución material, sobre una superficie de 127,08 m².
Se indica una valoración del mobiliario según Manual de 51.160 €sin IVA.

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN CARREÑO BALLESTEROS	25/02/2021 13:33:34	PÁGINA 12/31
VERIFICACIÓN	eBgNC6BMWDSP53DBQE627U8F8B3ESN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Prado del Rey.

Se amplia la superficie del local paras adecuarla a las necesidades de la nueva oficina.
Se diseña por el nuevo local el acceso sin necesidad de rampa. Se reestudia la reubicación del aseo, en la zona de menos ventilación, para optimizar luz natural para la oficina, posibilitando amplios espacios accesibles y unificados.
La valoración de la ampliación supone un coste de 43.962,20€/56,87 m².=773,02 €/m².>445,25 €/m². del contrato.

La solución aportada en Olvera se considera acertada, al tener en cuenta la integración de la accesibilidad en una zona muy desnivelada y poco propicia para la visita actualmente para cualquier usuario.

Integración de la obra en el entorno en donde se ubica la oficina adecuada, sin resaltar ésta, sin distorsionar el lugar privilegiado.

En contra, en cuanto a la valoración, se hace destacar que se indica una superficie final de 127,08 m². diferente a la aportada en el Anexo III del PPTP, que indica 52 m².
No se indica, bajo que criterio se ha tomado la parte de la Cilla como integrante de la oficina, lo cual incrementa su superficie y el valor de la obra (posiblemente sea una aportación del licitador).

El precio por m². seria de 96.304,46 €/127.08 m² útiles= 757,83 €/m²., superior al indicado en la memoria justificativa del contrato, que indica 445,25 €/m².

Para Prado del Rey igualmente se considera acertada la solución aportada , de la misma manera que precio del m². es excesivo, comparándolo con el del Contrato.

PUNTUACIÓN APARTADO 1.1: 7,00 PUNTOS

1.2 Accesibilidad. Se valorará un diseño arquitectónico adecuado y recursos empleados. (0 a 5 puntos)

Olvera y Prado del Rey

La solución es completamente compatible con la Accesibilidad, permitiendo el uso de todos los espacios a todas las personas, teniéndose en cuenta la normativa autónoma y estatal (CTE).

Se adaptan aseos existentes a personas con movilidad reducida.

La solución aportada mejora y cumple las exigencias de Accesibilidad, en comparación con el edificio existente, ya que una partida importante se da en la formación de rampas para el acceso al establecimiento de Olvera, por la peculiaridad del lugar.

PUNTUACIÓN APARTADO 1.2: 5,00 PUNTOS

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

1.3. Eficiencia energética. Se valorará la incorporación en el diseño de parámetros específicos de mejora de la eficiencia energética, en relación a las condiciones climáticas de la zona, soleamiento, ventilación natural pasiva, al objeto de obtener una ahorro energético por la propia configuración arquitectónica. (0 a 5 puntos).

El edificio tiene una elevada antigüedad, por lo que se adaptará al nuevo CTE, siempre que sea compatible con la catalogación del edificio, intentando incrementar la eficiencia energética del inmueble.

Se actuará sobre la envolvente térmica (fachada y huecos) y en las instalaciones de nueva ejecución. Se sustituirán las carpinterías existentes por otras de mayor rotura de puente térmico y vidrios con factor solar que permiten incrementar el confort térmico disminuyendo la intensidad del uso de los equipos auxiliares de climatización.

Se podrá aumentar la sección con paneles de aislamiento de la fachada, para permitir un control térmico de los espacios.

Nueva instalación eléctrica, con iluminación Led.
Para la climatización y elementos auxiliares (pantallas táctiles) con eficiencia energética A o A+.

Para evitar regolas se usará rodapiés técnicos. Instalación WIFI 5G; elementos renovadores de aire para dar cumplimiento a las exigencias sanitarias; detectores de movimiento para la iluminación y grifos para la optimización de los recursos.

En Prado del Rey se podría estudiar una instalación fotovoltaica en la cubierta del edificio, que permita nutrir la instalación eléctrica con energía renovable.

Se valora positivamente éste apartado teniendo en cuenta además el licitador las exigencias del Anexo V del PPTP del contrato.

PUNTUACIÓN APARTADO 1.3: 4,75 PUNTOS

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN CARREÑO BALLESTEROS	25/02/2021 13:33:34	PÁGINA 14/31
VERIFICACIÓN	eBgNC6BMWDSP53DBQE627U8F8B3ESN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

2.- Propuesta Constructiva (20 puntos)

2.1 Racionalidad constructiva de la propuesta. Se valorará la optimización de las soluciones estructurales, de los sistemas constructivos y materiales a emplear, tanto interiores como exteriores, valorándose la presentación de soluciones que optimicen la adecuación de las superficies disponibles a las necesidades funcionales, circulación de personas, relación de los diferentes usos de espacio, así como un menor mantenimiento y fácil conservación. (0 a 10 puntos).

La solución constructiva no se verá alterada, al tratarse de un edificio protegido, respetándose las indicaciones de la Delegación Territorial de Cultura de la Junta de Andalucía.
Si hubiera que actuar, se haría con materiales de naturaleza semejante a los existentes.

El edificio se encuentra estructuralmente en buen estado a simple vista, que deberá comprobarse in situ.

Muros y forjados no se verán afectados en un primer momento, instalaciones de nueva ejecución, con trazado que minimice aperturas de regolas y cajas sobre muros, buscando soluciones de panelados y elementos de superficie.

Los paramentos verticales. Se resolverán las humedades existentes, para aplicar luego mortero de cal.
Separaciones con tabique en seco donde alojar la mayoria de las instalaciones y/o rodapié técnico.

Suelos de barro, según Manual de Diseño. Suelo de rampas antideslizante, en interiores y exteriores, con doble pasamano.

Techos con forjados de madera o abovedados se dejaran vistos y el resto con techos técnicos con aislamiento acústico, para canalizar además instalaciones.

Carpinterías y vidrios. se sustituirán en puertas y ventanas con mayor rotura de puente térmico, vidrios aislantes, puerta de entrada a la oficina corredera con detector da apertura mediante sensor. Puertas de aseos paneladas correderas, para evitar barreras arquitectónicas.

Se indica aquí, que se recogen recomendaciones facilitadas por el municipio de Olvera, en el pliego de prescripciones técnicas, con un aumento de la superficie para la oficina, usando zonas desaprovechadas.
Circulación de personas, se remite a la Accesibilidad, en plano se indica los diferentes usos y necesidades de manera clara.

Se optimiza la solución aportada, en cuanto a recorridos, soluciones constructivas (sin alterar el edificio de manera critica), instalaciones ocultas en la mayoría de ellas, circulación adecuada y usos definidos.
Aquí se indica el aumento de la superficie a criterio del Ayuntamiento.

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN CARREÑO BALLESTEROS	25/02/2021 13:33:34	PÁGINA 15/31
VERIFICACIÓN	eBgNC6BMWDSP53DBQE627U8F8B3ESN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

PUNTUACIÓN APARTADO 2.1: 8,00 PUNTOS

2.2 Justificación de la preservación de los valores patrimoniales del edificio . (0 a 5 puntos).

Respeto a los elementos preexistentes, apostando por su revitalización y puesta en valor. Se optimiza el uso de los huecos ya existentes para su aprovechamiento en la mejora de la comunicación de los espacios y de la luz natural.

La solución del proyecto se considera aceptable salvo criterio contrario de la Admon. competente en materia de Cultura.

PUNTUACIÓN APARTADO 2.2: 4,75 PUNTOS

2.3 Memoria de las instalaciones. Elección de los sistemas de instalaciones previstos, trazado y distribución. (0 a 5 puntos).

Ya ha sido comentado de manera desarrollada en el punto 1.3

PUNTUACIÓN APARTADO 2.3: 4,75 PUNTOS

3.-Relación calidad/precio (5 puntos)

Se valora la utilización de soluciones constructivas convencionales de fácil puesta en obra sin requerimientos especiales y la adecuada elección de calidades y acabados. La justificación del coste estimado de las obras deberá ser acorde con la propuesta arquitectónica presentada, así como con la propuesta constructiva y el presupuesto de ejecución estimado.

Olvera

Se hace una valoración del mobiliario (no incluido en la licitación).
Aparece una estimación por diferentes capítulos que llega a una estimación de 96.304,46 € de ejecución material (sin mobiliario) que dividido entre la superficie propuesta por el licitador (127,08 m².) hace un precio por m².: 757,83 €/m²., superior al del contrato previsto en la Memoria Justificativa del Contrato:445,25 €/m².

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN CARREÑO BALLESTEROS	25/02/2021 13:33:34	PÁGINA 16/31
VERIFICACIÓN	eBgNC6BMWDSP53DBQE627U8F8B3ESN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Prado del Rey

Se hace una valoración del mobiliario (no incluido en la licitación).
Aparece una estimación por diferentes capítulos que llega a una estimación de 43.962,20 € de ejecución material (sin mobiliario) que dividido entre la superficie propuesta por el licitador (53,87 m².) hace un precio por m².: 773,02 €/m² ., superior al del contrato previsto en la Memoria Justificativa del Contrato:445,25 €/m².

Siendo las dos obras una reforma/rehabilitación, se considera excesivo el precio del m².,aunque en su favor, se indica que en toda obra de rehabilitación suele aparecer imprevistos no presentados en el proyecto.

PUNTUACIÓN APARTADO 3: 1,00 PUNTOS

4.- Innovación (2 puntos).

Se valorará el grado de innovación de las propuestas que por su diseño o gestión novedosa impliquen beneficios para el medio ambiente o aspectos de accesibilidad o económicos.

En este apartado se valora en más medida el tratamiento de la Accesibilidad, al introducir una serie de rampas que se exigen para el cumplimiento de la normativa de Accesibilidad.
En cuanto al medio ambiente, se considera positiva las mejoras de eficiencia energética en envolvente térmica, huecos exteriores de carpintería con puentes de rotura térmica y vidrios eficientes.

Por contra, el aspecto económico empeora la positiva opinión de la oferta, al ser muy superior el precio del m². (757,83 €/m².) al previsto en la Memoria Justificativa del Contrato (45,25 €/m².), a pesar de aumentarse la superficie de actuación (de 52 m² a 127,08 m².)

De igual manera para Prado del Rey, en el asunto del precio del m². mencionado en el apartado 3. Destacar el tratamiento de humedades de los muros de la oficina de Prado del Rey.

PUNTUACIÓN APARTADO 4: 1,00 PUNTOS

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

5.- Plan de dirección, seguimiento y desarrollo de obra, dirección de ejecución de obra, posible inspección de instalaciones y regimen de visitas. (2 puntos).

Se realizará valoración de la planificación presentada y metodología del seguimiento de ejecución, previsión de visitas, compromisos de reportajes fotográficos y otros que el ofertante considere relevantes.

Coordinación de las 4 obras previstas en este Lote 2, para minimizar la huella ecológica del equipo técnicos en la ejecución y control de las obras.

Se complementa con un Ingeniero Industrial para la ejecución correcta de las instalaciones (además del exigido Director de las Obras, Dirección de la ejecución de los trabajos y Coordinación de la Seguridad y Salud).

El seguimiento de la obra se hará coordinada con la empresa constructora, además de la supervisión de la Junta de Andalucía y Ayuntamiento.

Visitas semanales a las obras. Control de calidad de los materiales a colocar en obra, preceptivo antes de su colocación.

Tramitación del certificado final de obras y legalización de instalaciones ante los organismos pertinentes.

Durante el proceso constructivo se tomarán fotos y las facilitará al Ayuntamiento y a la Junta de Andalucía en función de las necesidades.

Como parte importante, aparte de la exigencia del contrato de servicio, se aportará Ingeniero Industrial para el control de instalaciones, además de reportaje fotográfico.

PUNTUACIÓN APARTADO 5: 2,00 PUNTOS

PUNTUACIÓN TOTAL: 38,25 PUNTOS

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN CARREÑO BALLESTEROS	25/02/2021 13:33:34	PÁGINA 18/31
VERIFICACIÓN	eBgNC6BMWDSP53DBQE627U8F8B3ESN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

RESUMEN DE VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE JUICIO DE VALOR

LOTE 2

PROPUESTA TECNICA		EMPRESA
		MIGUEL ANGEL GUARDIZ FERNANDEZ
1.- PROPUESTA DISEÑO	1.1 PAISAJISTICA Y AMBIENTAL	7,00
	1.2 ACCESIBILIDAD	5,00
	1.3 EFICIENCIA ENERGÉTICA	4,75
2.- PROPUESTA CONSTRUCTIVA	2.1 RACIONALIDAD CONSTRUCTIVA	8,00
	2.2 PRESERVACIÓN PATRIMONIAL	4,75
	2.3 MEMORIA INSTALACIONES	4,75
3.-RELACION CALIDAD/PRECIO		1,00
4.- INNOVACION		1,00
5.- PLAN DE DIRECCION		2,00
TOTAL		**38,25**

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN CARREÑO BALLESTEROS	25/02/2021 13:33:34	PÁGINA 19/31
VERIFICACIÓN	eBgNC6BMWDSP53DBQE627U8F8B3ESN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

LOTE 3

Rehabilitación integral/parcial y acondicionamiento de oficinas en edificios sin protección: Algar, El Bosque, El Gastor, Espera, Grazalema, Setenil de las Bodegas, Ubrique, Villamartin, Zahara.

MIGUEL ANGEL GUARDIZ FERNANDEZ
(Se aportan por parte de este licitador un proyecto de Grazalema y otro del Gastor, admitido por el PCAP en su Anexo VIII).

1.- Propuesta Diseño (20 puntos)

1.1 Se valora las soluciones de integración paisajista y ambiental de las edificaciones e instalaciones, realizando valoración del coste de implantación de la opción propuesta. (0 a 10 puntos).

Delante de la oficina de Grazalema se encuentra una zona de aparcamientos, estacionando delante de la misma puerta de la oficina.
Por ello, se impedirá el aparcamiento delante, para permitir si acceso y visibilización, mediante balizas anclada al suelo, con un diseño acorde al interior de la oficina.

De igual manera resolver el impacto de los contenedores de residuos junto al edificio, que se trataria mediante unos elementos panelados, para posibilitar un espacio adecuado.
Se genera una nueva rampa para la accesibilidad en el nuevo espacio de distribución de acceso, aprovechando un hueco existente en la fachada principal.

Se coloca en le exterior Totem en la plaza, según diseño gráfico de los Pueblos Blancos de la Sierra de Cádiz, banderola en la fachada para completar la imagen de la oficina.
Ubicación de aparcamiento de bicicletas, para potenciar la movilidad.

La valoración de la oficina de Grazalema es de 66.516,34 € sobre una superficie ampliada de 43,90 m² a 94,10 m². según PPTP.,incluyendo valoración aparte del mobiliario de oficina (que no forma parte del objeto del contrato) y el panelado de ocultación de contenedores que asciende a 1.800 € sin IVA.

Para el Gastor se usa un espacio de nueva creación con 47,96 m² útlies, en una muy buena ubicación, de fácil acceso para los visitantes y facilidad de aparcamiento.

La plaza donde se ubica está exenta de vegetación y sombra unicamente de las pérgolas.
Se genera un ambiente más amable mediante la colocación de maceteros con arbustos y plantas aromáticas y autóctonas.
Los espacios sin desniveles permite un acceso y recorrido accesible.

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN CARREÑO BALLESTEROS	25/02/2021 13:33:34	PÁGINA 20/31
VERIFICACIÓN	eBgNC6BMWDSP53DBQE627U8F8B3ESN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Al ser un edificio de nueva construcción y exento, aprovechamos la fachada para potenciar la imagen de la oficina, mediante banderola y carteleria adosada según manual de diseño corporativo de los Pueblos Blancos, colocando Totem en una zona estratégica de la plaza apra su mayor visibilidad. Incluirá aparcamientos de bicicletas.

La valoración de la propuesta de la ejecución material es de 25.860,12 € aparte la intervención paisajista que asciende a 5.000 €más IVA.

Integración paisajista y ambiental adecuada, siendo la valoración ,desarrollada en el punto 3 (Relación Calidad/Precio)

PUNTUACIÓN APARTADO 1.1: 6,00 PUNTOS

1.2 Accesibilidad. Se valorará un diseño arquitectónico adecuado y recursos empleados. (0 a 5 puntos)

En Grazalema, el acceso es totalmente accesible mediante rampa de acceso y en los espacios interiores y aseos son también accesibles.

En la oficina del Gastor, se realiza una modificación del aseo para hacerlo totalmente accesible mediante doble espacio de transferencia, lo que implica modificar la ubicación de los aparatos sanitarios.

PUNTUACIÓN APARTADO 1.2: 5,00 PUNTOS

1.3. Eficiencia energética. Se valorará la incorporación en el diseño de parámetros específicos de mejora de la eficiencia energética, en relación a las condiciones climáticas de la zona, soleamiento, ventilación natural pasiva, al objeto de obtener una ahorro energético por la propia configuración arquitectónica. (0 a 5 puntos).

El edificio de Grazalema es de 1970, por lo que debe adecuarse al CTE, pretendiéndose aumentar en una letra su eficiencia energética.
Se trabajará sobre la envolvente térmica (fachada y huecos) y sobre las instalaciones que serán de nueva ejecución.
Sustituir carpinterías existentes por otras de rotura de puente térmico y vidrios con factor de control solar.
Incrementar la sección del aislamiento. Nueva instalación eléctrica, para permitir nuevos requerimientos y nuevas luminarias Led.
Maquinaria de climatización con calificación A o A+.
Para evitar regolas, uso de rodapié técnico. Red Wifi 5G.
Detectores de movimiento para la iluminación y grifos para optimización de recursos.
Posibilidad de estudiar la instalación de energía fotovoltaica.

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN CARREÑO BALLESTEROS	25/02/2021 13:33:34	PÁGINA 21/31
VERIFICACIÓN	eBgNC6BMWDSP53DBQE627U8F8B3ESN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

La oficina de El Gastor es de reciente construcción (2018), cumpliendo la inmensa mayoria con el CTE, por lo que la envolvente cumple dicha norma.

El resto idéntico a Grazalema.

Es positivo el estudio de la eficiencia energética.

PUNTUACIÓN APARTADO 1.3: 4,00 PUNTOS

2.- Propuesta Constructiva (20 puntos)

2.1 Racionalidad constructiva de la propuesta. Se valorará la optimización de las soluciones estructurales, de los sistemas constructivos y materiales a emplear, tanto interiores como exteriores, valorándose la presentación de soluciones que optimicen la adecuación de las superficies disponibles a las necesidades funcionales, circulación de personas, relación de los diferentes usos de espacio, así como un menor mantenimiento y fácil conservación. (0 a 10 puntos).

En Grazalema, el edificio tiene una elevada antigúedad, por lo que se valorará su estado estructural, haciendo comprobaciones y aportando soluciones estructurales si fuera necesario.

El edificio es de ladrillo y hormigón que parecen estables.
Las instalaciones serán de nueva ejecución, con trazado que minimice la apertura de cajas, usando elementos panelados.
En los paramentos verticales se actuaran sobre las humedades (si son de capilaridad aplicar resina al tresbolillo), para posteriormente aplicar picado, y mortero de cal en su color.
Nuevas paredes separadoras mediante tabiques en seco, con aislamiento.
Soleria de barro, sobre capa de regularización sobre las que irán instalaciones bajo tubo.
Aseos revestidos de alicatados porcelánicos color claro.
Sustitución de carpinterías con rotura de puente térmico y vidrios con factor de control solar.
Puertas exteriores de madera de sección adecuada y las interiores de color blanco o madera natural.
Colocación de mampara de cristal con puerta corredera para separar el despachoe de la zona más pública hasta el techo.

Para El Gastor, la solución constructiva no se verá alterada, aunque mejorará con el estudio de la envolvente térmica.
Al ser un edificio de pilares y techos de hormigón, se estudiará las instalaciones para un trazado que minimice la apertura de cajas, usando elementos panelados.
Sobre los paramentos verticales se aplicará un picado y posteriormente un mortero de cemento y pintura.
Para los suelos se deberá valorar dejar el suelo existente ya que es de nueva ejecución, para velar por la optimización de recursos.
Aseos revestidos de alicatados porcelánicos color claro.

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN CARREÑO BALLESTEROS	25/02/2021 13:33:34	PÁGINA 22/31
VERIFICACIÓN	eBgNC6BMWDSP53DBQE627U8F8B3ESN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Las superficies se adecuan a las necesidades funcionales, siendo los recorridos de personas adecuados, asi como el mantenimiento y conservación.

PUNTUACIÓN APARTADO 2.1: 8,00 PUNTOS

2.2 Justificación de la preservación de los valores patrimoniales del edificio . (0 a 5 puntos).

Se preserva la imagen de los dos edificios para mantener el valor patrimonial de la plaza.

La preservación es coherente, al no existir modificaciones de las fachadas.

PUNTUACIÓN APARTADO 2.2: 3,00 PUNTOS

2.3 Memoria de las instalaciones. Elección de los sistemas de instalaciones previstos, trazado y distribución. (0 a 5 puntos).

Además de lo indicado en los puntos anteriores, se modifica la red de saneamiento y fontaneria, con nuevos grifos, lavabos, sanitarios y elementos auxiliares, en Grazalema

En el Gastor, además de lo visto en los puntos anteriores, modificar saneamiento y fontaneria para adaptar inodoro a la norma de accesibilidad.
En las dos oficinas:Red Wifi, renovación de aire y las indicaciones dadas en el PPTP del Contrato.

Se consideran favorable las instalaciones que se adecuan al PPTP.

PUNTUACIÓN APARTADO 2.3: 4,75 PUNTOS

3.-Relación calidad/precio (5 puntos)

Se valora la utilización de soluciones constructivas convencionales de fácil puesta en obra sin requerimientos especiales y la adecuada elección de calidades y acabados. La justificación del coste estimado de las obras deberá ser acorde con la propuesta arquitectónica presentada, así como con la propuesta constructiva y el presupuesto de ejecución estimado.

Respecto de Grazalema, el precio de la ejecución material sin IVA (sin tener en cuenta otros aspectos), para una superficie de 94.10 m². a 66.516,34 € por lo que se obtiene un precio del m².: 706,87 €/m².> al de la Memoria Justificativa del Contrato (445,25 €/m².).

Para El Gastor, el precio de la ejecución material sin IVA (sin tener en cuenta otros aspectos), para una superficie de 47,96 m². a 25.860,12 € por lo que se obtiene un precio del m².: 539,20 €/m².> al de la Memoria Justificativa del Contrato (445,25 €/m².).

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN CARREÑO BALLESTEROS	25/02/2021 13:33:34	PÁGINA 23/31
VERIFICACIÓN	eBgNC6BMWDSP53DBQE627U8F8B3ESN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Dicha valoración se antoja excesiva para una reforma interior sin aparente obras estructurales, para unas calidades normales y comparando con los precios del m² de la Memoria Justificativa del Contrato.

PUNTUACIÓN APARTADO 3: 0,50 PUNTOS

4.- Innovación (2 puntos).

Se valorará el grado de innovación de las propuestas que por su diseño o gestión novedosa impliquen beneficios para el medio ambiente o aspectos de accesibilidad o económicos.

Se indica, de manera leve, instalaciones que se califican como innovadoras (aerotermia, rodapiés técnicos).

PUNTUACIÓN APARTADO 4: 0,50 PUNTOS

5.- Plan de dirección, seguimiento y desarrollo de obra, dirección de ejecución de obra, posible inspección de instalaciones y régimen de visitas. (2 puntos).

Se realizará valoración de la planificación presentada y metodología del seguimiento de ejecución, previsión de visitas, compromisos de reportajes fotográficos y otros que el ofertante considere relevantes.

Coordinación de las obras previstas en este Lote 3, para minimizar la huella ecológica del equipo técnicos en la ejecución y control de las obras.

Se complementa con un Ingeniero Industrial para la ejecución correcta de las instalaciones (además del exigido Director de las Obras, Dirección de la ejecución de los trabajos y Coordinación de la Seguridad y Salud).

El seguimiento de la obra se hará coordinada con la empresa constructora, además de la supervisión de la Junta de Andalucía y Ayuntamiento.

Visitas semanales a las obras. Control de calidad de los materiales a colocar en obra, preceptivo antes de su colocación.

Tramitación del certificado final de obras y legalización de instalaciones ante los organismos pertinentes.

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN CARREÑO BALLESTEROS	25/02/2021 13:33:34	PÁGINA 24/31
VERIFICACIÓN	eBgNC6BMWDSP53DBQE627U8F8B3ESN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Durante el proceso constructivo se tomarán fotos y las facilitará al Ayuntamiento y a la Junta de Andalucía en función de las necesidades.

Como parte importante, aparte de la exigencia del contrato de servicio, se aportará Ingeniero Industrial para el control de instalaciones, además de reportaje fotográfico.

PUNTUACIÓN APARTADO 5: 2,00 PUNTOS

PUNTUACIÓN TOTAL: 33,75 PUNTOS

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN CARREÑO BALLESTEROS	25/02/2021 13:33:34	PÁGINA 25/31
VERIFICACIÓN	eBgNC6BMWDSP53DBQE627U8F8B3ESN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

CARLOS BAUSÁ CRESPO
(Se aportan por parte de este licitador un proyecto de El Gastor y Setenil de las Bodegas, admitido por el PCAP en su Anexo VIII).

1.- Propuesta Diseño (20 puntos)

1.1 Se valora las soluciones de integración paisajista y ambiental de las edificaciones e instalaciones, realizando valoración del coste de implantación de la opción propuesta. (0 a 10 puntos).

La intervención no altera las condiciones y forma del edificio, el cual se encuentra integrado en la trama urbana de El Gastor.

Las instalaciones que se plantea no modifican el exterior.

La propuesta no aporta nada mejorable a lo existente.

PUNTUACIÓN APARTADO 1.1: 4,75 PUNTOS

1.2 Accesibilidad. Se valorará un diseño arquitectónico adecuado y recursos empleados. (0 a 5 puntos)

El edificio de una sola planta con acceso directo desde la plaza, por una puerta doble accesible y sin peldaños.

Dentro una sala y dos aseos uno de ellos accesibles.

El equipamiento que se plantea será adaptado a personas con movilidad reducida y conforme a la normativa de Accesibilidad.

Se indica que se cumple el Decreto de Accesibilidad de la Junta de Andalucía y el CTE.

Bajo mi criterio, es adecuado todo a excepción del aseo para usuario de sillas de rueda que no se reforma en El Gastor, ya que se deja con un solo espacio de transferencia, cuando el CTE DB SUA-9 exige doble espacio de transferencia en aseos públicos.

PUNTUACIÓN APARTADO 1.2: 3,00 PUNTOS

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN CARREÑO BALLESTEROS	25/02/2021 13:33:34	PÁGINA 26/31
VERIFICACIÓN	eBgNC6BMWDSP53DBQE627U8F8B3ESN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

1.3. Eficiencia energética. Se valorará la incorporación en el diseño de parámetros específicos de mejora de la eficiencia energética, en relación a las condiciones climáticas de la zona, soleamiento, ventilación natural pasiva, al objeto de obtener una ahorro energético por la propia configuración arquitectónica. (0 a 5 puntos).

Se propone dotar de instalación de ventilación mecánica, así como instalar luminarias de alta eficiencia, con sensores de regulación de la iluminación en función de la luz diurna.

El desarrollo del apartado se antoja insuficiente al no indicar posibles mejoras en la eficiencia energética pasiva (soleamiento, ventilación, carpinterías exteriores eficientes) y activa (climatización, calificación de aparatos a colocar, etc,).

PUNTUACIÓN APARTADO 1.3: 2,00 PUNTOS

2.- Propuesta Constructiva (20 puntos)

2.1 Racionalidad constructiva de la propuesta. Se valorará la optimización de las soluciones estructurales, de los sistemas constructivos y materiales a emplear, tanto interiores como exteriores, valorándose la presentación de soluciones que optimicen la adecuación de las superficies disponibles a las necesidades funcionales, circulación de personas, relación de los diferentes usos de espacio, así como un menor mantenimiento y fácil conservación. (0 a 10 puntos).

Para el Gastor no se altera la distribución actual, limitándose a la renovación puntual de revestimientos y la instalación de sistema de ventilación mecánica y purificación del aire.

No se toca cerramientos ni carpinterías exteriores de aluminio reforzada con persianas enrolladas.
Se mantiene el suelo de gres de 50 x50 cms. Actual, reforzando la imagen con alfombras de esparto.
Renovación de pintura tanto por el interior como exterior.
Falsos techos existentes de placas desmontables de 60 x 60 cms , se encuentran en buen estado y no se intervienen.

En Setenil de las Bodegas, se actúa de manera idéntica a El Gastor, pero se desmonta el suelo existente y se coloca suelo de barro cocido de 40 x 40 cms., el cual viene recogido en el Manual de diseño de los Pueblos Blancos.

Las necesidades funcionales se cumplen en los dos proyectos al ser un trabajador el necesario.
Las circulaciones de personas son sencillas al tener solo una sala y aseos y se absorben los movimientos con facilidad.
No se indica nada sobre mantenimiento y conservación.

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN CARREÑO BALLESTEROS	25/02/2021 13:33:34	PÁGINA 27/31
VERIFICACIÓN	eBgNC6BMWDSP53DBQE627U8F8B3ESN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

La solución aportada en las dos oficinas, aprovechan su estado actual con mínimas obras (la más importante el suelo de Setenil de las Bodegas).
El mantenimiento y conservación de estos inmuebles al ser de poca superficie y entidad tienen una fácil conservación.

PUNTUACIÓN APARTADO 2.1: 8,00 PUNTOS

2.2 Justificación de la preservación de los valores patrimoniales del edificio . (0 a 5 puntos).

La preservación es coherente, al no existir modificaciones de las fachadas.

PUNTUACIÓN APARTADO 2.2: 3,00 PUNTOS

2.3 Memoria de las instalaciones. Elección de los sistemas de instalaciones previstos, trazado y distribución. (0 a 5 puntos).

En El Gastor se colocará un sistema de ventilación mecánica y purificador de aire.
Discurriendo por falso techo la ventilación mecánica, situando la máquina en los aseos.
Se revisará la climatización y su puesta a punto.
Iluminación según el Manual de Diseño de la UGTI, reforzándola con sensores de regularización de luz, para mejorar la eficiencia energética.
Revisión de la instalación de protección contra incendios a los nuevos usos.
De igual manera la instalación eléctrica, con los nuevos puntos de consumo y equipamientos.

Para Setenil de las Bodegas, además de lo anterior, se colocará un sistema de climatización mediante fancoil de techo.

La solución aportada es aceptable, siguiendo las directrices del PPTP, aunque solo faltaría sensores en grifos.

PUNTUACIÓN APARTADO 2.3: 4,75 PUNTOS

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN CARREÑO BALLESTEROS	25/02/2021 13:33:34	PÁGINA 28/31
VERIFICACIÓN	eBgNC6BMWDSP53DBQE627U8F8B3ESN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3.-Relación calidad/precio (5 puntos)

Se valora la utilización de soluciones constructivas convencionales de fácil puesta en obra sin requerimientos especiales y la adecuada elección de calidades y acabados. La justificación del coste estimado de las obras deberá ser acorde con la propuesta arquitectónica presentada, así como con la propuesta constructiva y el presupuesto de ejecución estimado.

La solución aportada no exige grandes requerimientos, siendo la elección de materiales y acabados normales, no aportando mejoras de eficiencia pasiva y activas

El presupuesto que se aporta de ejecución material para El Gastor es de 19.450 €(si bien en el total indica por error 235.000 €, ello hace un precio del m². de 19.450 €/45 m². =432,22 €/m²., algo inferior al precio del m² de la Memoria Justificativa del Contrato de 445,25 €/m².

Para Setenil de las Bodegas se indica una ejecución material de 26.600 €y un precio del m²: de 50 m².= 532 €/m². algo superior al de la Memoria Justificativa indicada anteriormente.

Se consideran ajustada y adecuadas las propuestas y no son excesivos sus precios, con relación a lo que oferta.

PUNTUACIÓN APARTADO 3: 4,50 PUNTOS

4.- Innovación (2 puntos).

Se valorará el grado de innovación de las propuestas que por su diseño o gestión novedosa impliquen beneficios para el medio ambiente o aspectos de accesibilidad o económicos.

Se indica, de manera leve, instalaciones que se califican como innovadoras (ventilación mecánica, purificador de aire, regulación iluminación), ya previstos en el PPTP.

PUNTUACIÓN APARTADO 4: 0,50 PUNTOS

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

5.- Plan de dirección, seguimiento y desarrollo de obra, dirección de ejecución de obra, posible inspección de instalaciones y régimen de visitas. (2 puntos).

Se realizará valoración de la planificación presentada y metodología del seguimiento de ejecución, previsión de visitas, compromisos de reportajes fotográficos y otros que el ofertante considere relevantes.

Estudio previo del inmueble en cuanto a conservación, instalaciones y afecciones sobre el proyecto.
Información periódica al Órgano Contratante del estado de ejecución del proyecto.

Coordinación del inicio de las obras y la tramitación de licencias y permisos pertinentes.

Régimen de visitas semanal.
Informes de seguimiento mensual, recogiendo estado de las obras, nivel de ejecución, incidencias, seguimiento del plan de obras y control de obra.

Al finalizar la obra, se redacta un dossier con las fichas técnicas de los materiales, certificados garantías, controles ejecutados, programa de mantenimiento.

El plan previsto es el mínimo que se exige en cualquier obra, sin aportar nada excepcional.

PUNTUACIÓN APARTADO 5: 1,25 PUNTOS

PUNTUACIÓN TOTAL: 31,75 PUNTOS

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN CARREÑO BALLESTEROS	25/02/2021 13:33:34	PÁGINA 30/31
VERIFICACIÓN	eBgNC6BMWDSP53DBQE627U8F8B3ESN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

RESUMEN DE VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE JUICIO DE VALOR

LOTE 3

PROPUESTA TECNICA		EMPRESAS	
		MIGUEL ANGEL GUARDIZ FERNANDEZ	CARLOS BAUSÁ CRESPO
1.- PROPUESTA DISEÑO	1.1 PAISAJISTICA Y AMBIENTAL	6,00	4,75
	1.2 ACCESIBILIDAD	5,00	3,00
	1.3 EFICIENCIA ENERGÉTICA	4,00	2,00
2.- PROPUESTA CONSTRUCTIVA	2.1 RACIONALIDAD CONSTRUCTIVA	8,00	8,00
	2.2 PRESERVACIÓN PATRIMONIAL	3,00	3,00
	2.3 MEMORIA INSTALACIONES	4,75	4,75
3.-RELACION CALIDAD/PRECIO		0,50	4,50
4.- INNOVACION		0,50	0,50
5.- PLAN DE DIRECCION		2,00	1,25
TOTAL		**33,75**	**31,75**

Cádiz, a 17 de febrero de 2021
LA COMISIÓN TÉCNICA DE APOYO A LA MESA DE CONTRATACIÓN
El Jefe Dpto. de Instalaciones y Obras

Juan Carreño Ballesteros

Edificio Administrativo Plaza Asdrúbal s/n
Cádiz
Teléf. 956 006 360. Fax 956 009238

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	JUAN CARREÑO BALLESTEROS	25/02/2021 13:33:34	PÁGINA 31/31
VERIFICACIÓN	eBgNC6BMWDSP53DBQE627U8F8B3ESN	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	