INFORME TÉCNICO SOBRE LICITACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA ALBERGAR LA SEDE PARA LOS JUZGADOS Y FISCALÍA DE MENORES EN LA CIUDAD DE HUELVA.

Expediente: CONTR 2021 241632

ANTECEDENTES

Mediante resolución del Delegado de la Delegación Territorial de Regeneración, Justicia y Administración Local en Huelva de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, de fecha 21/09/2021, se procedió a la designación como miembros de la Comisión Técnica de Valoración, para la adjudicación por procedimiento abierto del contrato de referencia, a los técnicos firmantes de este informe.

El informe consistirá en la valoración de la propuesta técnica presentada por Federico Joly y Cía SL. CIB B-11.000.221, único licitador que concurre a la convocatoria, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el pliego de cláusulas administrativas particulares y en el pliego de prescripciones técnicas particulares que rigen el contrato.

La documentación técnica objeto de valoración es la suscrita por el Estudio de arquitectura Pujol y Cruz Arquitectos SLP incluido en el sobre 2 de la propuesta de licitación.

El informe constará de tres partes. La primera consistirá en el análisis general de la propuesta, referida fundamentalmente a las cuestiones de viabilidad urbanística, técnica, funcional y económica; la segunda presentará un comparativo de cumplimiento del programa funcional solicitado, y la tercera recogerá la puntuación atribuida en función de los criterios de adjudicación valorados mediante juicio de valor establecidos en el apartado 2 del Anexo VI del citado pliego de cláusulas administrativas particulares que rigen el contrato.

Por último se procederá a la redacción de un apartado de conclusiones como resumen de la valoración técnica efectuada.

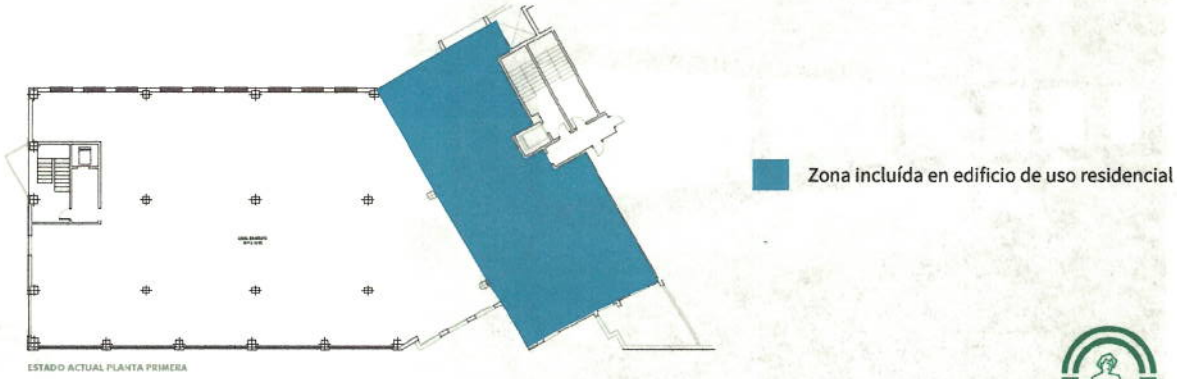
1.- ANÁLISIS GENERAL DE LA PROPUESTA

Se propone el arrendamiento de local situado en la planta primera del conjunto edificatorio sito en la C/ San Sebastián nº10, con una superficie construida total de 819,66m2. El local se encuentra en bruto.

- Viabilidad Urbanística

El local ofertado ocupa la planta primera de una edificación independiente calificada por el Plan General de Ordenación Urbana de Huelva (PGOU) como de de uso Terciario Comercial, de la que se ocupan la planta primera y una pequeña parte de la entreplanta asociada a la escalera de acceso al mismo. El local se completa con parte de la planta primera de un edificio anexo calificado como de uso residencial.

En el gráfico siguiente se indica la zona del local que se encuentra en la planta primera de la edificación destinada a uso residencial.



El local posee acceso independiente mediante un a escalera de 1,05m de ancho de zanca. Según el art. 92 de las ordenanzas del PGOU de Huelva, el ancho mínimo de las escaleras de uso público de los locales de oficinas será de 1,20m.

Si bien se entiende que los usos comercial y residencial son compatibles con el de oficinas y que pudiera ser asumible el ancho de las escaleras si se acompaña de ascensor accesible, se estima conveniente solicitar al ayuntamiento **ficha urbanística** en la que se explicite la compatibilidad para el uso propuesto para el caso que nos ocupa.

- Viabilidad Técnica

Entre las exigencias del programa funcional, se encuentran un local para el depósito del furgón policial, una sala de vistas y un archivo. El primero se ubica en el forjado de planta baja y el resto en el de planta primera (concretamente en el archivo se propone en la zona correspondiente al edificio de uso residencial) La propuesta analizada **no contempla la adecuación de las estructuras existentes a las sobrecargas** que se producen por estos usos especialmente en el archivo, lo cual es necesario justificar para resolver acerca de la capacidad del local ofertado para acoger los usos previstos.

- Viabilidad Funcional

Acceso Exterior

El edifico cuenta con una acceso independiente que se produce desde el callejón sin salida que conduce a la rampa de garaje del conjunto edificatorio en el que se integra. Por el mismo callejón se propone el acceso al depósito del furgón policial. A criterio de quienes suscriben este informe, dicho callejón carece de acerado así **como de las condiciones necesarias para constituir el acceso digno** de un edificio público.

Callejón de acceso al edifico

Acceso Interior

Al local se accede desde la calle a través de un portal en el que se ubica una escalera de dos tramos y el ascensor. Dicho portal **no reúne condiciones dimensionales suficientes** para garantizar el cumplimento de las condiciones de accesibilidad establecidas tanto en el Decreto 293/2009 de 7 de julio asi como en el DB-SUA del Código Técnico de la Edificación; ni para alojar los mecanismos mínimos de control de acceso necesarios, como personal de control, arco de seguridad y escaner.

Del mismo modo, no se justifica que el **ascensor existente sea accesible** en cumplimiento de lo establecido en el citado decreto de accesibilidad.

Portal general de acceso al juzgado

Propuesta de distribución de espacios
El licitador aporta un plano de distribución de las dependencias indicadas en el pliego de prescripciones técnicas particulares, con asignación de superficies útiles y construidas, cuyo grado de cumplimiento se valorará en apartados posteriores.

Del análisis del mismo, se observa que **existen importantes deficiencias** en la relación de los accesos y de las zonas que se contemplan en el mismo. A modo de ejemplo y sin ser exhaustivos: no se cumplen las condiciones de accesibilidad en los aseos de uso público, se confunde el necesario control de acceso a las zonas administrativas con el control de la guardia civil de la zona destinada a detenidos, el almacén y limpieza se ubican en la entreplanta y por ello sin relación a las zonas que debe servir, las salas de espera no tienen relación directa con la sala de vistas, no se produce una diferenciación clara entre los accesos a la sala de vistas, a la zona de detenidos y las áreas administrativas, etc....

No obstante, se entiende que el local cuenta con superficie suficiente y que las deficiencias podrán ser subsanadas en el proyecto técnico que se redacte.

De acuerdo con el pliego de condiciones técnicas particulares del contrato, el licitador aporta planos de esquemas de instalaciones de Instalaciones contra incendios, electrificación, ventilación y climatización; **si bien faltan por incorporar los esquemas de las instalaciones de fontanería y saneamiento.**

En relación con los trazados de las instalaciones de climatización y ventilación en la memoria de la propuesta no se hace justificación de los trazados previstos para el paso de conductos habida cuenta que la altura libre del local en bruto es de únicamente **2,80m.**

- Viabilidad Económica
Según el Pliego de condiciones administrativas particulares, el presupuesto de licitación asciende a la cantidad de **346.560€ excluído IVA para un período de 4 años.**

La oferta presentada a licitación consiste en un local de 819,66m^2 en bruto.

Según los **costes unitarios publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva para 2021**, para edificios oficiales (tabla H3) el coste de ejecución material oscila entre 824,23€/m2 y 1.011,56€/m2 en función de si son exentos o adosados. En este caso, puesto que solo comparte una medianera, podemos establecer un coste medio unitario de 917,89€/m^2.

En el mismo documento, en su punto 17 denominado "*Criterios de aplicación en obras de ampliación y reforma*", se indica que "*Cuando la obra que se proyecta se haya de ejecutar sobre una estructura preexistente, se considera adecuado afectar los valores de los distintos cuadros característicos con un índice corrector de disminución del 0,4xMc.*"

Dicha reducción sería de: ..... 917,89€/m^2 x 0,4 = 367,16€/m^2
Lo que resulta un módulo de: ... 917,89€/m^2- 367,16€/m^2 = 550,73€/m^2

Por tanto, aplicando este módulo a la superficie de actuación e incrementando con los costes de gastos generales y beneficio industrial de aplicación, resulta lo siguiente:

Presupuesto de Ejecución Material (PEM) .....819,66m^2 x 550,73€/m^2 = 451.414,63€

Gastos Generales 13%S/PEM ..... = 58.983,90€
Beneficio Industrial 6% S/PEM..... = 27.084,88€

Total Presupuesto de Contrata..... = 537.483,41€

Como puede observarse, el coste de ejecución de las obras de adecuación del local resulta un 55,09% más elevado que el presupuesto de licitación en cuatro años , por lo que en estas condiciones la **oferta resultaría inviable económicamente.**

2.- CUMPLIMIENTO DEL PROGRAMA FUNCIONAL

A continuación se aporta una tabla comparativa de las dependencias solicitadas en el Pliego de prescripciones técnicas particulares del contrato y la propuesta de licitación que se analiza.

PROGRAMA DE NECESIDADES	UDS.	S.U. (m²)	PPTP	OFERTA	CUMPLE SÍ	CUMPLE NO	OBSERVACIONES
A. Juzgado de menores				**94,19**			
a.1) Despacho juez	1	18	18	18,59	X		
a.2) Despacho secretario judicial	1	16	16	16,16	X		
a.3) Oficina de tramitación para 6 funcionarios (1)	6	10	60	59,44		X	Superficie inferior a la exigida
B. Fiscalía de menores				**210,15**			
b.1) Despacho fiscal delegado	1	17	17	22,20	X		
b.2) Despacho fiscales	3	16	48	59,83	X		
b.3) Despacho equipo técnico	2	30	60	60,06	X		Oferta: sala técnica
b.4) Sala entrevistas equipo técnico	1	12	12	11,81	X		Oferta: sala entrevistas 1
b.5) Oficina de tramitación para 6 funcionarios (1)	6	10	60	56,25		X	Superficie inferior a la exigida
C. Sala de vistas				**79,00**			
c.1) Sala de vistas	1	65	65	65,13	X		Se desconoce si la estructura tiene suficiente sobrecarga de uso.
c.2) Sala espera víctimas	1	15	15	13,87		X	Superficie inferior a la exigida
D. Area de detenidos				**59,64**			
d.1) Depósito de furgón	1	20	20	22,80		X	El espacio tiene dimensiones menores a lo exigido en el PPTP. Se desconoce si la estructura tiene suficiente sobrecarga de uso.
d.2) Control acceso / Vestuario Guardia Civil	1	10	10	9,96	X		
d.3) Sala entrevistas / Ruedas de reconocimiento / Celda / Aseos	1	25	25	26,88		X	Según el PPTP, la celda debe disponer de 1 asiento de fábrica. La propuesta presenta 6 uds., similar a una sala de espera.
E. Archivo de documentos y depósito de piezas de convicción				**48,06**			
e.1) Sala archivo y piezas de convicción	1	45	45	48,06	X		Se desconoce si la estructura tiene suficiente sobrecarga de uso.
F. Otros				**223,90**			
f.1) Sala espera público	1	25	25	19,87		X	Superficie inferior a la exigida
f.2) Despacho abogados	1	15	15	-		X	**FALTA**
f.3) Despacho informática	1	15	15	14,80	X		
f.4) Cuarto instalaciones	1	5	5	-		X	**FALTA**
f.5) Cuarto de limpieza	1	6	6	4,03		X	Superficie inferior a la exigida
f.6) Almacén	1	10	10	10,45	X		En el PPTP se habla de 2 almacenes (material fungible y mobiliario)
f.7) Aseos públicos	2	12	24	9,63		X	Superficie muy inferior a la exigida
f.8) Aseos privados	2	18	36	17,87		X	Superficie muy inferior a la exigida
f.9) Accesos / Vestíbulo / Circulaciones / Pasos	-	-	-	147,25	-	-	Se desconoce si el ascensor es accesible. Superficies no especificadas en el PPTP
Otras dependencias no incluidas en el P.P.T.P.				**21,60**			
- Sala polivalente	-	-	-	16,64	-	-	
- Aseo víctimas	-	-	-	4,96	-	-	
TOTAL S.U. EXIGIBLE			**663**	**736,54**	**X**		Incluidas zonas comunes
TOTAL S.C. EXIGIBLE (aproximada)			**760**	**819,66**	**X**		Según propuesta técnica

Nota: en relación con el Depósito del furgón se exigen una dimensiones mínimas de 4x5m. No barridas por puertas. Las dimensiones propuestas por el licitador son de 4,83x4,72m, sin que se identifique el barrido de las puertas del local.

3.- PUNTUACIÓN ATRIBUIDA EN FUNCIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE JUICIO DE VALOR ESTABLECIDOS EN EL APARTADO 2 DEL ANEXO VI

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR (máximo 39 puntos)	PUNTUACIÓN	OBSERVACIONES
A. Emplazamiento (máximo 10 puntos)	**10,00**	
a.1) Distancia a una vía principal de salida de la ciudad		
- Distancia ≤ 100 m. (10 pts.)	X	
- Distancia ≤ 200 m. / > 100 m. (5 pts.)		
- Distancia > 200 m. (0 pts.)		
B. Aparcamientos (máximo 8 puntos)	**8,00**	
Existencia de aparcamientos (al menos 20 plazas) disponibles de uso público cercanos al edificio		
- Distancia ≤ 500 m. (8 pts.)	X	
- Distancia ≤ 800 m. / > 500 m. (4 pts.)		
- Distancia > 800 m. (0 pts.)		
C. Aparcamiento furgón policial (máximo 5 puntos)	**0,00**	
- Interior del edificio en recinto cerrado: 5 pts.		No se valora, al no disponer el recinto de las dimensiones mínimas, según el PPTP
- Interior del edificio en recinto abierto: 1 pt.		
D. Compartimentación con otros inmuebles (máximo 8 puntos)	**8,00**	
- Sin compartimentación con ningún vecino (8 pts.)	X	Aunque el local presenta una segunda salida (de emergencia), se considera que ésta no es compartida con otros inmuebles.
- Compartimentación con 1 vecino (5 pts.)		
- Compartimentación con 2 vecinos (2 pts.)		
- Compartimentación con 3 ó 4 vecinos (1 pts.)		
- Compartimentación con más de 4 vecinos (0 pts.)		
E. Iluminación y ventilación directa (máximo 8 puntos)	**6,00**	
- 4 frentes con iluminación y ventilación directa (8 pts.)		
- 3 frentes con iluminación y ventilación directa (6 pts.)	X	
- 2 frentes con iluminación y ventilación directa (2 pts.)		
- 1 frente con iluminación y ventilación directa (0 pts.)		
TOTAL PUNTOS	32,00	

4.- CONCLUSIONES

- Para justificar la viabilidad urbanística de la propuesta debe aportarse ficha urbanística municipal de compatibilidad de uso y conformidad con las condiciones actuales de accesibilidad (escalera y ascensor accesibles).

- Asimismo debe justificarse la seguridad estructural de la edificación en función de las cargas que se le atribuyen, según el CTE (acceso de furgón, Sala de Vistas y Archivo).

- Las condiciones de acceso al edificio judicial desde el exterior no son adecuadas para un edificio público. Debe proponerse un acceso público alternativo al mismo desde espacios públicos apropiados.

- Igualmente, el portal de acceso al juzgado no reúne condiciones funcionales suficientes. Es necesario que el licitador proponga otras opciones posibles para los accesos en concordancia con lo indicado en el punto anterior.

- Existen deficiencias en el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad universal vigentes, así como en el del programa funcional (véase tabla apartado 2 de este informe) y en las relaciones entre las circulaciones, accesos (accesos público, acceso de personal, accesos de jueces fiscales y secretarios y acceso de detenidos) y zonas a las que se refiere el Pliego de prescripciones técnicas particulares (zonas abiertas, zonas de acceso controlado, zonas de acceso restringido y zonas prohibidas al público); si bien estos aspectos son subsanables en el proyecto definitivo.

- Faltan esquemas de instalaciones de fontanería y saneamiento. También justificación del diseño y trazado de las instalaciones de climatización y ventilación que requieren conductos habida cuenta de que la altura libre en bruto del local es de solo 2,80m.

- Salvo justificación expresa, la licitación se considera inviable desde el punto de vista económico ya que el coste de las obras de adecuación del local ofertado es un 55% más elevado que el presupuesto máximo de licitación en cuatro años.

- La valoración de la propuesta en virtud de lo establecido en el Anexo VI de PCAP es de 32 puntos

Huelva 5 de Octubre de 2021

Fdo: José Carlos Fernández Reyes. Arquitecto.

Fdo: Juan Manuel Román Ojeda. Arquitecto Técnico