



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
ALMAGRO
13270 (Ciudad Real)
Nº. Regt. Ent. Local: 01130132

valoración de los criterios sujetos a juicio de valor
Fase II Escuela Municipal de Música y Danza

INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS SUJETOS A JUICIO DE VALOR

MEMORIA TÉCNICA DE EJECUCIÓN

Expediente	ALMAGRO2026/4437
Objeto del contrato	Obras de la Fase II de la construcción de un edificio de nueva planta destinado a sede de la Escuela Municipal de Música y Danza "Pablo Molina Colado" y la Asociación Banda de Música de Almagro (edificación sustitutoria de la antigua Residencia de Mayores "Nuestra Señora de la Merced")
Situación	Calle San Francisco, 31 c/v Calle Pablo Molina Referencia catastral 8445301VJ3084N
Término Municipal	Almagro (Ciudad Real)
Promotor	Ayuntamiento de Almagro
Procedimiento	Abierto simplificado, con varios criterios de adjudicación
Criterio informado	Criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor – Memoria Técnica de Ejecución (máximo 10 puntos).
Técnico responsable	Ricardo Manuel Moraleda Novo Arquitecto municipal
Órgano asistido	Mesa de Contratación

1. OBJETO DEL INFORME Y MARCO NORMATIVO

Se emite el presente informe técnico, a solicitud de la Mesa de Contratación y en cumplimiento de la Cláusula 15ª del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP), a fin de valorar y motivar la puntuación de las Memorias Técnicas de Ejecución presentadas por los licitadores admitidos, en su condición de criterio de adjudicación cuya cuantificación depende de un juicio de valor.

La valoración se realiza de conformidad con el artículo 145 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), y con la Cláusula 13.2.1 del PCAP. El presente informe es motivado, detallado y congruente, y justifica la puntuación otorgada a cada licitador en cada uno de los subcriterios, según exige el pliego. De conformidad con el artículo 159.4.f) LCSP y la Cláusula 15ª del PCAP, esta valoración se efectúa y se hará pública con anterioridad a la apertura del archivo que contiene la oferta económica.

1.1. PONDERACIÓN Y SUBCRITERIOS

La Memoria Técnica de Ejecución se pondera con un máximo de 10 puntos, sobre un total de 100 (los restantes 90 puntos corresponden a criterios evaluables mediante fórmulas). El baremo se desglosa en dos subcriterios:

Subcriterio A – Metodología y Proceso Constructivo (hasta 7 puntos).

Adecuación de los procedimientos constructivos propuestos a las singularidades de la Fase II, con especial atención a la descripción de las unidades de obra críticas, la coordinación de gremios y la integración con las estructuras ya ejecutadas en la Fase I.

Subcriterio B – Plan de Ejecución y Programa de Trabajo (hasta 3 puntos).

Coherencia del cronograma propuesto, identificación de la ruta crítica y medidas para asegurar el cumplimiento de los hitos parciales. No se valora la reducción del plazo (criterio automático), sino la viabilidad técnica y el rigor del plan para evitar desviaciones temporales.





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
ALMAGRO
13270 (Ciudad Real)
Nº. Regt. Ent. Local: 01130132

2. COMPROBACIONES PREVIAS

2.1. LICITADORES ADMITIDOS

Han sido admitidos y han presentado Memoria Técnica de Ejecución los tres licitadores siguientes:

- Construcciones Prakisama, S.L.
- Construcciones Vivar Fuentes, S.L.
- Carlos Arias, S.L.

2.2. VERIFICACIÓN DEL SECRETO DE LA OFERTA ECONÓMICA (ART. 139.2 LCSP)

Conforme a la Cláusula 13.2.1 del PCAP y al artículo 139.2 LCSP, la inclusión en la Memoria Técnica de datos, cifras o importes que revelen la oferta económica constituye causa de exclusión inmediata. Revisadas las tres memorias, este técnico no aprecia en ninguna de ellas la inclusión de precios, importes de la baja ni información que revele la proposición económica. Las mediciones o cantidades técnicas que alguna memoria cita (por ejemplo, superficies de tabiquería o número de unidades de climatización) proceden de la documentación del proyecto y no revelan la oferta económica ni la eventual aceptación de la mejora, por lo que no comprometen el secreto de las proposiciones. En consecuencia, no se propone la exclusión de ningún licitador por este motivo.

2.3. EXTENSIÓN DE LAS MEMORIAS

El PCAP fija una extensión máxima de 2.400 palabras y prevé que su incumplimiento "podrá" penalizarse dentro de la valoración de la capacidad de síntesis y claridad, con carácter discrecional. Se advierte a la Mesa de que la memoria más extensa y densa es la de Carlos Arias, S.L.; procede verificar el recuento efectivo de palabras de cada memoria (excluidas portadas, índices y anexos gráficos) antes de cerrar la valoración. En el presente informe no se aplica minoración por este concepto, por tratarse de una facultad reservada al órgano competente y requerir la comprobación material del recuento.

3. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN EMPLEADA

Para garantizar la congruencia y la objetividad de la valoración, cada subcriterio se ha evaluado conforme a bandas de puntuación predefinidas, atendiendo al grado en que cada memoria responde a los aspectos que el PCAP ordena valorar.

Subcriterio A – Metodología y Proceso Constructivo (0–7 puntos)

- **Excelente (6,0–7,0):** metodología muy detallada y específica del proyecto; unidades de obra críticas tratadas con procedimientos concretos; coordinación de gremios e integración con la Fase I rigurosas; atención expresa a las singularidades (acústica, concentración de instalaciones, patrimonio y accesibilidad).
- **Notable (4,5–5,9):** metodología sólida y ordenada; identifica las singularidades y las unidades críticas; coordinación e integración adecuadas; menor concreción o profundidad en su desarrollo.
- **Suficiente (3,0–4,4):** metodología correcta pero genérica; tratamiento general de las unidades críticas; coordinación básica.
- **Insuficiente (0–2,9):** metodología vaga, incompleta o no adaptada a la actuación.

Subcriterio B – Plan de Ejecución y Programa de Trabajo (0–3 puntos)





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
ALMAGRO
13270 (Ciudad Real)
Nº. Regt. Ent. Local: 01130132

- **Excelente (2,5–3,0):** cronograma coherente y detallado; ruta crítica identificada de forma expresa; hitos parciales y medidas de control y recuperación de desviaciones; alto rigor técnico.
- **Notable (1,75–2,49):** programa coherente y desarrollado, con hitos y medidas de cumplimiento del plazo; menor identificación de la ruta crítica o menor granularidad del cronograma.
- **Suficiente (1,0–1,74):** programa presente pero poco desarrollado; sin ruta crítica ni medidas concretas frente a desviaciones.
- **Insuficiente (0–0,9):** programa ausente, incoherente o meramente enunciativo.

4. VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA DE LAS MEMORIAS

4.1. CARLOS ARIAS, S.L.

Subcriterio A – Metodología y Proceso Constructivo

La memoria plantea la Fase II como terminación coordinada de un edificio ya iniciado y desarrolla una metodología muy detallada y directamente vinculada a las singularidades de la actuación. Destaca el arranque mediante un levantamiento de comprobación por plantas y una "matriz de interfaces" con tres estados (conforme, ajustable sin alterar proyecto, o incidencia sometida a la Dirección Facultativa), así como la exigencia de un plano coordinado de techos y recorridos como patrón de replanteo de todos los oficios, con control de revisiones. Ello responde con precisión a la integración con lo ejecutado en la Fase I, uno de los aspectos que el PCAP ordena valorar especialmente.

Las unidades de obra críticas se abordan con procedimientos concretos y adecuados: compartimentación y trasdosados con replanteo a doble cara y registro de huecos y refuerzos; continuidad acústica resuelta mediante una "estancia patrón" previa a la generalización, con inspección del 100 % de las penetraciones antes de ocultarlas; falsos techos con soporte independiente de equipos; climatización y ventilación (unidades exteriores VRF, interiores y recuperadores) con batería completa de pruebas (estanqueidad, vacío, drenaje, caudales, equilibrado y regulación); y ascensor accesible con verificación de hueco y pruebas conforme a la ITC AEM 1. Añade un tratamiento específico de la fachada protegida y del posible control arqueológico, singularidad patrimonial relevante y bien identificada.

La coordinación de gremios se articula mediante reunión de producción semanal con Dirección Facultativa y Servicio de Urbanismo, coordinación diaria del encargado y validación por zonas antes del cierre, con puntos de espera y trazabilidad documental (recinto, plano, lote, fotografía, resultado y firma). El plan de calidad fija frecuencias de control concretas. La memoria explicita, además, el respeto a la prohibición de cesión y subcontratación del contrato (Cláusula 27ª del PCAP).

Como única cautela, la elevada densidad del documento aconseja verificar su ajuste al límite de 2.400 palabras. **Valoración del Subcriterio A: metodología de nivel excelente. Puntuación propuesta: 6,50 / 7,00.**

Subcriterio B – Plan de Ejecución y Programa de Trabajo

El programa se estructura en doce quincenas, mantiene íntegro el plazo contractual y define cinco hitos de control (H1 a H5) con contenido concreto. La ruta crítica se identifica de forma expresa y encadenada (comprobación de Fase I → aprobación de implantaciones → suministro de equipos de largo plazo → soportes y redes → cierres acústicos y techos → montaje y alimentación de equipos → regulación y pruebas → documentación y recepción), señalando como principal medida preventiva la contratación y aprobación tempranas de climatización, recuperadores y ascensor.

El seguimiento se apoya en un horizonte móvil de tres semanas y en un plan de recuperación activado por umbrales objetivos (demora superior a tres días laborables en actividad crítica o cumplimiento semanal inferior al 90 %), sin alterar los controles de calidad. El cronograma Gantt del





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
ALMAGRO
13270 (Ciudad Real)
Nº. Regt. Ent. Local: 01130132

valoración de los criterios sujetos a juicio de valor
Fase II Escuela Municipal de Música y Danza

Anexo I es congruente con la narrativa, distinguiendo ruta crítica, holguras e hitos. Se trata de un plan coherente, viable y de rigor sobresaliente.

Valoración del Subcriterio B: nivel excelente. Puntuación propuesta: 2,75 / 3,00.

PUNTUACIÓN TOTAL – Carlos Arias, S.L.: 9,25 / 10,00.

4.2. CONSTRUCCIONES PRAKISAMA, S.L.

Subcriterio A – Metodología y Proceso Constructivo

La memoria presenta una metodología sólida y ordenada, basada en planificación previa, coordinación permanente y ejecución por sectores, con un replanteo exhaustivo de comprobación de la obra existente. Identifica con acierto las tres singularidades esenciales de la actuación: la continuidad con una fase ya ejecutada, los elevados requisitos acústicos propios de un edificio de enseñanza musical y la elevada concentración de instalaciones de climatización y ventilación sobre falsos techos, lo que se ajusta con claridad a los aspectos que el PCAP ordena valorar.

Las unidades de obra críticas se tratan en un apartado específico (integración con la estructura existente, particiones acústicas, instalaciones VRF y conductos de ventilación), con procedimientos correctos: secuencia detallada de la tabiquería de placa de yeso laminado con bandas resilientes y sellados, placas hidrófugas en zonas húmedas, y pruebas de presión y vacío de las líneas frigoríficas antes de la carga. La coordinación de gremios queda bien definida mediante reuniones semanales con agenda y la regla de no cerrar elementos ocultos sin inspección y autorización de la Dirección Facultativa. La integración con la Fase I se aborda mediante verificación previa de geometría, alineaciones, cotas, deformaciones, juntas y puntos de anclaje.

Frente a la propuesta más completa, la memoria es más genérica: describe correctamente los procedimientos pero con menor concreción específica del proyecto (no cuantifica las unidades críticas, no desarrolla una solución acústica de referencia ni particulariza aspectos como la accesibilidad o el condicionante patrimonial), y no incorpora un apartado estructurado de gestión de riesgos.

Valoración del Subcriterio A: nivel notable. Puntuación propuesta: 5,00 / 7,00.

Subcriterio B – Plan de Ejecución y Programa de Trabajo

La memoria aporta un programa de trabajo en formato Gantt con desglose semanal (24 semanas) y por capítulos, con adecuada distribución de las actividades y solapes. No obstante, el apartado carece prácticamente de desarrollo narrativo: no identifica de forma expresa la ruta crítica, no define hitos parciales de control ni concreta medidas de seguimiento o de recuperación de desviaciones. El cronograma, siendo coherente y granular, se presenta sin la justificación técnica que el subcriterio valora (rigor del plan para evitar desviaciones temporales).

Valoración del Subcriterio B: nivel suficiente. Puntuación propuesta: 1,75 / 3,00.

PUNTUACIÓN TOTAL – Construcciones Prakisama, S.L.: 6,75 / 10,00.

4.3. CONSTRUCCIONES VIVAR FUENTES, S.L.

Subcriterio A – Metodología y Proceso Constructivo

La memoria es ordenada y de amplia cobertura, describiendo el conjunto de las unidades de obra de la fase (compartimentación, trasdosados, carpinterías, revestimientos, pavimentos, falsos techos, instalaciones y gestión ambiental) y apoyándose en una sectorización que permite el trabajo simultáneo de equipos. Identifica las singularidades de continuidad con la Fase I y de exigencia acústica (control de continuidad del aislamiento en aulas y salas de ensayo para evitar puentes acústicos) y aborda la integración con la Fase I mediante verificación previa de geometría, alineaciones, cotas, deformaciones, juntas y puntos de anclaje, así como la coordinación de





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
ALMAGRO
13270 (Ciudad Real)
Nº. Regt. Ent. Local: 01130132

valoración de los criterios sujetos a juicio de valor
Fase II Escuela Municipal de Música y Danza

instalaciones mediante reuniones semanales y listas de comprobación antes del cierre de cada unidad.

El nivel de desarrollo es, sin embargo, más descriptivo y genérico que el de la propuesta mejor valorada: el tratamiento de las unidades críticas se dispersa a lo largo de numerosos apartados sin una solución técnica de detalle (no desarrolla, por ejemplo, una estancia de referencia acústica ni particulariza la climatización con sus pruebas), y la sectorización, presentada como aspecto fundamental, únicamente concreta el "Sector 1" sin definir la sectorización completa del edificio. La inclusión de un apartado de gestión ambiental es un valor añadido, si bien no es un aspecto nuclear de los que el PCAP ordena valorar.

Valoración del Subcriterio A: nivel notable, en su banda inferior. Puntuación propuesta: 4,75 / 7,00.

Subcriterio B – Plan de Ejecución y Programa de Trabajo

El Plan de Ejecución es el apartado mejor desarrollado de esta memoria: define criterios generales de planificación, estructura la obra en seis fases con asignación de semanas, y añade organización de recursos humanos, medios materiales, planificación anticipada de suministros de largo plazo y un apartado específico de medidas para garantizar el cumplimiento del plazo, cerrando con un cronograma resumido. Ello acredita coherencia y viabilidad del programa y una previsión razonable frente a desviaciones.

Como limitaciones, no se identifica de forma expresa la ruta crítica de la obra ni se singularizan hitos parciales de control con umbrales objetivos, y el cronograma resumido tiene una granularidad mensual, menos precisa que un programa a nivel de quincena o semana. Aun así, el desarrollo narrativo y las medidas de cumplimiento del plazo lo sitúan por encima de un programa meramente gráfico.

Valoración del Subcriterio B: nivel notable. Puntuación propuesta: 2,25 / 3,00.

PUNTUACIÓN TOTAL – Construcciones Vivar Fuentes, S.L.: 7,00 / 10,00.

5. CUADRO RESUMEN DE PUNTUACIONES

Licitador	Subcriterio A (máx. 7)	Subcriterio B (máx. 3)	Total (máx. 10)
Carlos Arias, S.L.	6,50	2,75	9,25
Construcciones Vivar Fuentes, S.L.	4,75	2,25	7,00
Construcciones Prakisama, S.L.	5,00	1,75	6,75

Orden de prelación resultante de los criterios sujetos a juicio de valor (a expensas de los criterios evaluables mediante fórmulas, que se abrirán con posterioridad):

- 1º Carlos Arias, S.L. (9,25).
- 2º Construcciones Vivar Fuentes, S.L. (7,00).
- 3º Construcciones Prakisama, S.L. (6,75).

6. CONCLUSIÓN

A la vista del análisis motivado que antecede, y con arreglo al baremo de la Cláusula 13.2.1 del PCAP, se proponen a la Mesa de Contratación las puntuaciones recogidas en el cuadro resumen del apartado 5. No se aprecia causa de exclusión por vulneración del secreto de la oferta económica en ninguna de las tres memorias, sin perjuicio de la comprobación del recuento de palabras a que se refiere el apartado 2.3.





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
ALMAGRO
13270 (Ciudad Real)
Nº. Regt. Ent. Local: 01130132

valoración de los criterios sujetos a juicio de valor
Fase II Escuela Municipal de Música y Danza

La presente valoración se eleva a la Mesa de Contratación como informe técnico de asistencia, correspondiendo a aquélla la aprobación de la puntuación de los criterios sujetos a juicio de valor, que deberá darse a conocer con anterioridad a la apertura del archivo relativo a los criterios evaluables mediante fórmulas.

En Almagro, a fecha de la firma electrónica.

El Técnico Responsable de la valoración,

Ricardo Moraleda Novo
Arquitecto Municipal

