

INFORME TÉCNICO – SOBRE 2

PROCEDIMIENTO: Epgasa Ordinario

OBRA: Reforma y adecuación de plantas -4.00 m y -8.00 m de oficinas en el Pabellón de Francia de Sevilla.

EDIFICIO: 09/PABELLÓN DE FRANCIA. C/ Camino de los Descubrimientos n.º 17. Isla de la Cartuja – SEVILLA.

N.º DE EXPEDIENTE: 2024050030

CÓDIGO CPV: 45000000 - Trabajos de construcción.

A. OBJETO

El presente informe tiene como objeto el análisis y la valoración de la documentación contenida en el sobre 2 relativa a los criterios dependientes de un juicio de valor de acuerdo al punto 4 del apartado III del Pliego administrativo que rige la Licitación.

Se analiza la documentación técnica presentada por las empresas:

- COTOM21 CONSTRUCCIONES S.L.
- INSAE INFRAESTRUTURAS S.A.

B. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Según lo especificado en el punto 4 del Apartado III del Pliego administrativo, los criterios con aplicación de juicios de valor, se valorarán con un máximo de **30 puntos**, estableciendo la documentación que debe contener el sobre 2:

Programa de construcción y/o ejecución de la obra, hasta un máximo de veinte (30) puntos. Se valorará el grado de detalle, la calidad técnica de la descripción del programa de trabajo y los recursos asignados para su ejecución, debiendo contener la oferta:

- Memoria Explicativa que exprese la forma y orden de realización de las distintas unidades de obra y asegure la ejecución en los plazos previstos. Dentro de esta Memoria se detallarán las interferencias con la actividad normal del edificio (el edificio se encuentra en uso, por lo que deberán coordinar los trabajos con los inquilinos, etc.). Se valorará positivamente la flexibilidad de horarios para adaptarse a la actividad habitual existente en el edificio, así como la limpieza de las zonas de uso común.
- Diagrama de Gantt, acorde con la memoria anterior, organizado conforme a las distintas fases de obra:



- Organización por actividades y con definición de la duración de las mismas.
- Recursos asignados, tanto materiales como humanos.
- Ejecución prevista por semanas, con carácter general y justificada en la documentación presentada.

Se valorará la calidad de la Planificación en su conjunto, grado de definición y coherencia con las obras a ejecutar, la cual deberá estar suficientemente detallada y justificada en la documentación presentada, conforme a las siguientes puntuaciones:

- Programa de construcción y/o ejecución de la obra muy bien desarrollado. **Hasta 30 puntos.**
- Programa de construcción y/o ejecución de la obra bien desarrollado. **Hasta 20 puntos.**
- Programa de construcción y/o ejecución de la obra suficientemente desarrollado. **Hasta 10 puntos.**
- Programa de construcción y/o ejecución de la obra escasamente desarrollado. **0 puntos.**

La puntuación mínima requerida en este apartado será de 10 puntos. La oferta que no alcance dicha puntuación será excluida del proceso de licitación.

C. ANÁLISIS DE LAS OFERTAS

C.1. CONSIDERACIONES GENERALES

En primer lugar, indicar que todos los licitadores han estado presentes en la visita que se ha realizado al edificio con el técnico redactor del Proyecto y los técnicos de EPGASA, para hacer las comprobaciones pertinentes, tomando datos y con la posibilidad de consultar cualquier duda respecto a todo aquello que tiene que ver con la Licitación, lo que ofrece mayor garantía de conocimiento para la preparación de su oferta.

Los factores indicados en el Pliego de Licitación, en el apartado de Criterios de adjudicación, que dependen de juicios de valor, son importantes en relación con las dificultades que la actuación conlleva tanto por las propias características de la intervención que demandan un conocimiento del proceso constructivo, como por los condicionantes del entorno, su ubicación, accesos, medios auxiliares y coordinación con la actividad del edificio.

En el proceso de obra se producen demoliciones y trabajos en el interior del edificio, que requieren coordinación para la implantación de medidas frente al ruido y la generación de residuos que, si no están correctamente analizados y coordinados, podría dificultar su ejecución, por lo que es un apartado fundamental a la hora de valorar la propuesta técnica de los licitadores.

Por tanto, esta documentación técnica aportada, determina el grado de conocimiento de la actuación y la manera de enfrentarse a las principales dificultades técnicas y constructivas de la misma durante todo el proceso de la obra.



C.2. ANÁLISIS TÉCNICO

El Programa de construcción y/o ejecución de obra tiene como objetivo, evaluar el conocimiento que el licitador tiene de la obra de cara a su correcta ejecución y finalización en plazo. Tal y como viene recogido en el Pliego de Cláusulas Administrativas, el Programa se divide en dos apartados: la **memoria explicativa** y el **diagrama de Gantt**, aunque ambas partes están relacionadas y conforman un único Programa de ejecución de obra que es lo que se valorará a continuación.

Por tanto, el objetivo de este apartado, es analizar técnicamente las ofertas y valorar el grado de conocimiento de la obra, en concreto, la forma de ejecutarla, haciendo especial hincapié en el análisis de las interferencias con la actividad actual de edificio, los accesos, medios auxiliares utilizados y acopios, limpieza de las zonas de actuación y planificación temporal, con el desglose de las actividades y rendimientos de equipos humanos propios y subcontratas, así como, la identificación de los hitos críticos que permitan el cumplimiento del objeto de esta Licitación.

La implantación y organización de la obra es un apartado fundamental donde se controlan los accesos, acopios, medios auxiliares y circulaciones necesarias. Estos aspectos, afectan a una buena organización de obra y con ello, a la disminución de los riesgos y a una correcta ejecución. Por otro lado, la descripción de los procesos constructivos refleja el conocimiento técnico del Proyecto y la forma de llevarlo a cabo, teniendo en cuenta aspectos como la flexibilidad horaria para hacerlo compatible con la actividad del edificio, así como el adecentamiento permanente de los espacios de uso comunitario.

COTOM21 S.L._____

Memoria técnica completa y detallada.

Organización de los trabajos.

Se contempla la comunicación con inquilinos del edificio para acordar horarios y puntos de conexión de instalaciones provisionales de electricidad y agua. Proponen ubicación de contenedores GDR según plano "organización de retirada de residuos en obra". Aportan reportaje fotográfico de las zonas destinadas al trasiego del material con indicación expresa de que todos los movimientos de carga y descarga serán controlados por un operario de la empresa con el objeto de señalizar, proteger y organizar la circulación y de vehículos y transeúntes.

Planteada la organización general de la obra, se delimitarán las zonas de actuación de la planta -4.00 m, trasladando el mobiliario a un lugar acotado, permitiendo el tránsito de los usuarios por las zonas externas a los cajones de obra provisionales. Proponen la misma dinámica para la planta -8.00 m.

Se realiza mención expresa a la señalización de espacios cara a los usuarios del edificio y del propio personal de la obra (entradas, recorridos, prohibiciones de pasa, carteles generales de obra, etc.). Con el objeto de minimizar las interferencias con los usuarios del edificio, proponen el acceso a la zona de actuación por la escalera y montacargas de mantenimiento situada en el exterior.

Los recursos humanos previstos son: 5 cuadrillas (albañilería, electricistas, climatización, carpintería y pintores/limpieza).



A continuación, y en relación directa con los medios humanos adscritos, se detalla el orden previsto de los trabajos a ejecutar, con indicación de los recursos humanos necesarios para cada actividad y la duración en días estimada.

Se contemplan soluciones para compatibilizar el uso del centro con las obras: señalizaciones, acotamiento de espacios, protección de instalaciones, implementación de medidas anti polvo y ruido, recorridos exclusivos para trasiego de material, etc.

Se prevé la gestión de residuos por gestor autorizado, con albaranes y certificados correspondientes; todo ellos avalado por el sello de respeto al medio ambiente ISO 14001.

DIAGRAMA DE GANTT

Presentan el Diagrama de Gantt, organizado por capítulos de proyecto y por semanas/meses, ajustándose al plazo de obra estipulado en proyecto.

A continuación, se indican los aspectos destacables de la oferta técnica:

1. MEMORIA EXPLICATIVA.

- 1.1. Orden y forma de realización de las unidades de obra. Expresa con corrección la forma y el orden previsto para la realización de las unidades de obra (16 etapas con coherencia en el proceso y orden constructivo). Se deduce de la lectura general de la oferta presentada que el licitador tiene buen conocimiento de la actuación y de las dificultades técnicas y constructivas de la obra a ejecutar.
- 1.2. Ejecución en plazo. La oferta se ajusta al plazo establecido en el Proyecto De Ejecución (4 meses).
- 1.3. Interferencias con la normal actividad del edificio. La oferta es sensible a esta circunstancia aportando en la memoria un apartado específico de “*Soluciones para compatibilizar el uso del centro*”. La oferta tiene en consideración las condiciones del entorno del edificio en la parcela, proponiendo la zona destinada a la gestión de los residuos y representando de forma sucinta los recorridos de retirada de residuos y suministro de material. Igualmente se identifica un acceso único como acceso del personal de obra y para el trasiego del material, la escalera y montacargas de mantenimiento. Se indica que los lugares de trabajo estarán acotados y señalizados en todo momento.
- 1.4. Faseado de la actuación. La memoria adolece de un estudio detallado del faseado de la obra; no obstante, del análisis del programa de trabajo (Capítulo009 Elementos delimitación fases) se intuye que la oferta recoge las diferentes fases.
- 1.5. Flexibilidad de horarios. Se hace mención expresa a que se adaptarán los horarios a las necesidades del centro siempre que sea necesario (particularizándolo para aquellos trabajos susceptibles de generar ruidos y molestias).
- 1.6. Limpieza de las zonas de uso común. Se hace mención expresa a una limpieza continuada de las zonas comunes durante la obra. Se implementan medidas frente el ruido y polvo; exteriormente la oferta propone la protección del contenedor de residuos mediante vallado perimetral y cubierta de lámina de polietileno sellada en su perímetro; por el interior se propone la protección



mediante panel rígido de la cabina de los ascensores que hayan de ser usados, cortinas de polietileno para el confinamiento del polvo, sellado de rejillas de AA/CC, protección de instalaciones eléctricas y de contraincendios, así como el uso de máquina de corte con aspiradora de polvo.

2. DIAGRAMA DE GANT.

- 2.1. Organización conforme a las distintas fases. Aunque no hay referencias en la oferta a las diferentes fases, se observa en el diagrama de barras que sí se han tenido en consideración. Se establecen “principios y finales” parciales lo que indica que se ha tenido en cuenta el faseado de la actuación.
- 2.2. Organización por actividades y duración de las mismas. El diagrama se ajusta al desglose de capítulos establecido en proyecto, organizándose por actividades y estableciendo la duración de las mismas. Se singulariza el tiempo de 2,5 meses que se ha considerado en el diagrama para la ejecución del Capítulo 2. Mamparas (156.670,01 €); este capítulo supone el 64,37 % del importe de la actuación, por lo tanto, parece lógico que se le asigne un plazo de tiempo acorde a la envergadura del mismo (2,5 meses supone un 62,50 % del plazo total previsto).
- 2.3. Asignación de recursos materiales y humanos. La oferta aporta un desglose con la asignación de medios humanos, pero no de recursos materiales, más allá de los designados para la gestión de los residuos y los de protección de los espacios, instalaciones y equipos existentes.
- 2.4. Planificación de la ejecución por semanas. El diagrama aportado desglosa las semanas de los meses de obra (16 semanas). No se identifican hitos en el programa de trabajo.

INSAE INFRAESTRUCTURAS S.A.

Memoria técnica básica y generalista.

Organización de los trabajos.

Inicia el licitador su exposición poniendo en valor su experiencia y especialización en ejecución de obras de similares características a la ofertada.

Confirma en el primer apartado de su memoria que el plazo de ejecución será de 4 meses, según lo previsto en el Proyecto de Ejecución (5 días semanales en jornadas de 8 horas mínimo).

Indica el licitador que, según fue informado en la visita técnica al edificio, no se producirán interferencias con los inquilinos y usuarios de las plantas donde se han de ejecutar los trabajos proyectados y que, con esa premisa, ha estructurado su propuesta técnica.

Según lo anterior, INSAE establece en su programación 4 fases (Fase I: Tabiquería y Zonas de Trabajo / Fase II: Desmontajes / Fase III: Instalaciones / Fase IV: Terminaciones y Documentación Final de Obra). Con independencia de estas 4 fases, el licitador añade una Fase Previa que denomina “Actuaciones previas a la obra”. De forma resumida, y no exhaustiva, propone el licitador lo siguiente:



- Fase Previa: Actuaciones Previas a la Obra.
Se acometen los trabajos preparatorios de implantación en obra, aprobación de Planes y Programas, coordinación con los Organismos implicados, definición y aprobación de materiales y contratación de suministradores y subcontratas.
- Fase I: Tabiquería Zonas de Trabajo.
Se ejecutarán las delimitaciones de las zonas de trabajo.
- Fase II: Desmotajes.
Del mobiliario, de las instalaciones y de las toberas.
- Fase III: Instalaciones.
Ejecución de las nuevas instalaciones (eléctricas, iluminación, datos y climatización) y colocación de mamparas, vinilos y textiles.
- Fase IV: Terminaciones.
Limpieza de cerchas, pintura, colocación de mobiliario y señalética y limpieza final de obra.

A continuación, la memoria técnica desarrolla una serie de apartados, todo ellos con un carácter generalista, con los que no se llega a analizar con profundidad las obras a acometer.

En primer lugar, se hace mención al Plan de Supervisión de los Trabajos (Control de materiales, ejecución y pruebas finales); actuaciones que ya de por sí han de ser consideradas en el Plan de Control de Calidad y en el Pliego de Condiciones incluido en el Proyecto de Ejecución.

Seguidamente se desarrolla sucintamente un Plan de Coordinación con el personal técnico de la Propiedad (datos de la empresa, designación de interlocutor, teléfonos de contacto, plan de seguridad y plan de trabajo), así como la forma o método de intercambio de la información (documentación requerida por la Propiedad, información de riesgos generales, información sobre la subcontratación, metodología de trabajo, posibles afecciones y organigrama de técnicos adscritos a la obra); acciones que pueden ser consideradas como normales o habituales en el desarrollo de cualquier obra de edificación.

Para finalizar, la memoria técnica desarrolla un apartado específico de Seguridad y Salud que no concreta con medidas específicas para la actuación que se licita (con referencias genéricas a la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales y a la elaboración del preceptivo PSS de la obra, todo ello según lo estipulado en el Real Decreto 1627/1997, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción).

DIAGRAMA DE GANTT

Presentan el Diagrama de Gantt, organizado según las cinco Fases que el licitador establece, por días/semanas/meses, ajustándose al plazo de obra estipulado en proyecto.

A continuación, se indican los aspectos destacables de la oferta técnica:

1. MEMORIA EXPLICATIVA.

- 1.1. Orden y forma de realización de las unidades de obra. Si se da por cierta la premisa inicial de que las plantas donde se ha de realizar la intervención van a estar desalojadas, el planteamiento que



propone el licitador es coherente y viable. No obstante, las situaciones reales de ocupación están sujetas a cambios pudiendo verse afectadas por necesidades sobrevenidas de los inquilinos; se entiende por tanto que hubiese sido aconsejable el tener prevista alguna situación de conflicto entre la obra y el normal funcionamiento de los diferentes espacios de trabajo, más concretamente en la planta -8.00 m (Andalucía Open Future).

- 1.2. Ejecución en plazo. La oferta se ajusta al plazo establecido en el Proyecto De Ejecución (4 meses). No obstante, resulta llamativo que se destinen los 10 primeros días iniciales a ciertos trabajos que han de realizarse con carácter previo. Como bien se indica en la estipulación Tercera: Plazos de la Proforma de Contrato (Anexo III del PCAP que rige el procedimiento), en el plazo de 30 días desde la firma del contrato y antes del inicio efectivo de los trabajos y, en consecuencia, de la firma del acta de inicio de obra, el contratista presentará la siguiente documentación:

- Programa de Trabajo.
- Plan de Seguridad y Salud.
- Plan de Control de Calidad.
- Listados de materiales, equipos, maquinaria, medios auxiliares, etc.
- Partes de la obra a subcontratar.

Parece, por tanto, que carece de sentido el destinar 2 semanas de trabajo efectivo de obra para la preparación de la documentación a la que se hace referencia; trámites que han de llevarse a cabo en los 30 días posteriores a la firma del contrato y con carácter previo a la firma del Acta de Replanteo e Inicio de la obra.

- 1.3. Interferencias con la normal actividad del edificio. En el apartado A.1.2. de la memoria técnica se determina como punto crítico la interferencia con los usuarios habituales del edificio. El licitador expone sucintamente las acciones necesarias para desarrollar de manera satisfactoria la actuación.

- Organización previa.
- Instalación de tabiquería de protección de la obra.
- Redacción de un estudio de seguridad y salud exhaustivo.

Establece por tanto una serie de medidas, todas ellas genéricas, que no llegan a concretarse en acciones concretas (acotamientos de espacios, tránsito de materiales, lugares de acopio o protecciones/cegado de instalaciones o equipos que afectados).

- 1.4. Faseado de la actuación. La memoria técnica aportada parte de la premisa de que la obra se ejecutará con las plantas libre de efectivos, por lo tanto, obvia planificación alguna de una posible ejecución por fases.
- 1.5. Flexibilidad de horarios. No se hace mención alguna a la posibilidad de flexibilizar los horarios, en concreto de aquellos trabajos susceptibles de generar molestias (demoliciones, cortes, trasiego de residuos, etc.). En la propuesta tan solo figura un compromiso de actualización y adaptación del programa de trabajo en respuesta al os requerimiento de la Dirección de la Obra, pero no un ofrecimiento firme para ampliar horarios de trabajo (jornadas de tarde o en fines de semana).
- 1.6. Limpieza de las zonas de uso común. No se hace mención expresa a una limpieza continuada de las zonas comunes durante la obra. La propuesta técnica concentra los trabajos de limpieza al finalizar la Fase II: Desmontajes y la Fase IV: Terminaciones (limpieza general de obra).



2. DIAGRAMA DE GANTT.

- 2.1. Organización conforme a las distintas fases. En el diagrama no se reconoce faseado alguno. Se establece un principio y un final, lineal y diagonal, que indica que la obra se va a ejecutar en una sola fase (que por otro lado es lógico si se parte de la premisa inicial de que no va a existir interferencia alguna con los usuarios que actualmente están ubicados en las plantas objeto de la reforma).
- 2.2. Organización por actividades y duración de las mismas. El diagrama se ajusta al desglose de capítulos establecido en proyecto, organizándose por actividades y estableciendo la duración de las mismas. Como antes se ha comentado, aparentemente carece de sentido el agotar las dos primeras semanas con la denominada Fase Previa. Llama la atención que se destine tan solo 1 mes para la colocación de las mamparas, vinilos y textiles, más aún cuando este capítulo supone el 64,37% del importe total de la actuación.
- 2.3. Asignación de recursos materiales y humanos. La oferta no aporta un desglose con la asignación de medios materiales o humanos; más allá del organigrama genérico de personal que se adscribe a la obra (Jefe de obra, Responsables de Calidad y Medioambiente, Responsable de Seguridad y Salud, Encargado, Personal propio y Subcontratas).
- 2.4. Planificación de la ejecución por semanas. El diagrama aportado desglosa las semanas de los meses de obra (16 semanas y también por días laborales); igualmente, en la memoria identifica los días de trabajo de cada una de las fases propuestas.

D. CONCLUSIONES Y VALORACIÓN FINAL.

La oferta presentada por **COTOM21 S.L.** realiza un estudio básico, pero suficiente, de las actuaciones previstas y del proceso constructivo de la obra, lo que pone de manifiesto que tiene un correcto conocimiento del Proyecto a ejecutar y de las condiciones de contorno a las que se enfrenta. Se trata de una propuesta que analiza la implantación en obra aportando planimetría básica, especifica flujos de acceso del personal de la obra y del trasiego del material, propone un programa de trabajo donde se reconoce el faseado de la obra, contempla la flexibilidad horaria para no interferir con la actividad normal del edificio e implementa medidas y acciones concretas de protección frente al polvo y el ruido con el objeto de minimizar las molestias al resto de usuarios el Pabellón, así como un compromiso de limpieza de las zonas comunes de forma continuada. Presenta un Diagrama de Gantt completo, organizado por actividades y semanas/meses. Por tanto, la valoración global reflejada en el análisis pormenorizado anterior es de una oferta que se sitúa dentro de la horquilla de **“muy bien a bien desarrollada” con la puntuación de 24 puntos.**

La oferta presentada por **INSAE INFRAESTRUCTURAS S.A.** realiza un estudio somero, aunque suficiente, de las actuaciones previstas y del proceso constructivo de la obra, lo que pone de manifiesto que tiene un conocimiento básico y suficiente del Proyecto a ejecutar. La propuesta, excesivamente generalista, no llega a profundizar en las condiciones de contorno ni en las tensiones que se prevén al tener que compatibilizar la obra con el normal uso del edificio. La memoria técnica adolece de un reportaje fotográfico básico, detalles y planimetría concreta de las zonas de actuación o de implantación, así como falta de concreción de los recursos humanos previstos en la ejecución. Presenta un Diagrama de Gantt completo, organizado por actividades y días/semanas/meses. Por tanto, la valoración global reflejada en el análisis pormenorizado



anterior es de una oferta que se sitúa dentro de la horquilla de “**bien a suficientemente desarrollada**” con **la puntuación de 16 puntos**.

Por todo lo anterior, la valoración definitiva aplicando juicio de valor es la siguiente:

- | | | |
|---|------------------------------------|-----------------|
| - | COTOM21 S.L. | 24 ptos. |
| - | INSAE INFRAESTRUCTURAS S.A. | 16 ptos. |

Es cuanto tengo que informar

Carlos Parra Boyero
Técnico de Gestión de Inmuebles
Departamento Técnico de EPGASA