

INFORME TÉCNICO – SOBRE 2

PROCEDIMIENTO: Epgasa Ordinario

OBRA/SERVICIO: Contratación del servicio de Ingeniería para la redacción de proyecto, dirección de ejecución de obra y coordinación de Seguridad y Salud, para un conjunto de actuaciones en las instalaciones de varios edificios.

LOTE 2 Sustitución de climatizadores del edificio S3.

EDIFICIOS: 42/ Nave V, calle Seda, Pol. Hytasa. SEVILLA.
13/ Edificio S3. Avenida Américo Vespucio, nº 13. Isla de la Cartuja. SEVILLA.
11/ Edificio S2. Avenida Américo Vespucio, nº 15. Isla de la Cartuja. SEVILLA.

N.º DE EXPEDIENTE: 2024040023

CÓDIGO CPV: 71000000-8 - Servicios de arquitectura, construcción, ingeniería e inspección.

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 apartado IV. “ADJUDICACIÓN”, punto 5, del Pliego administrativo que rige la Licitación, del **LOTE 2 Sustitución de climatizadores del edificio S3**.

Se analiza la documentación técnica presentada por las empresas:

- JESÚS FERNÁNDEZ ARANDA
- PROYTEC, ENERGÍA Y TECNOLOGÍA, S.L.
- VALDEMAR INGENIEROS, INSTALACIONES Y OBRAS, SOCIEDAD DE INTERMEDIACIÓN, S.L.

B. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Según lo especificado en el punto 5 del apartado IV. “ADJUDICACIÓN” del Pliego administrativo, los criterios con aplicación de juicios de valor, se valorarán con un máximo de 52 puntos, estableciendo la documentación que debe contener el sobre 2 y su baremación conforme a los siguientes criterios:

- Descripción de las distintas actuaciones previstas y de la organización de la ejecución de las obras correspondientes muy detallada, con programación de las actuaciones en tiempo e indicación de las



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR	13/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmAEMQPEMS6Q364U4JS2AG7LPN5	PÁG. 1/7	



zonas afectadas del edificio, teniendo presentes los condicionantes del mismo, así como que las obras se llevarán a cabo con el edificio en funcionamiento, **muy bien desarrollada, hasta 52 puntos.**

- Descripción de las distintas actuaciones previstas y de la organización de la ejecución de las obras correspondientes detallada, con programación de las actuaciones en tiempo e indicación de las zonas afectadas del edificio, teniendo presentes los condicionantes del mismo, así como que las obras se llevarán a cabo con el edificio en funcionamiento, **bien desarrollada, hasta 39 puntos.**
- Descripción de las distintas actuaciones previstas y de la organización de la ejecución de las obras correspondientes escasamente detallada, con programación de las actuaciones en tiempo e indicación de las zonas afectadas del edificio teniendo presentes los condicionantes del mismo, así como que las obras se llevarán a cabo con el edificio en funcionamiento, **suficientemente desarrollada, hasta 26 puntos.**
- Descripción de las distintas actuaciones previstas y de la organización de la ejecución de las obras correspondientes sin detallar, sin programación de las actuaciones en tiempo ni indicación de las zonas afectadas del edificio, sin tener presentes los condicionantes del mismo, así como que las obras se llevarán a cabo con el edificio en funcionamiento, **poco o nada desarrollada, 0 puntos.**

La puntuación mínima requerida en este apartado será de 26 puntos. Si no alcanza dicha puntuación, será excluido del proceso de adjudicación.

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 personal técnico 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 demanda un conocimiento del proceso de sustitución de la instalación, 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 desmontajes, sustituciones y cambios del esquema de principio en la cubierta del edificio, que requieren coordinación ya que el inmueble tiene funcionamiento continuo 24x7 en algunas de las zonas, que, si no están correctamente analizados y coordinados, podría dificultar la ejecución, por lo que es un apartado fundamental a la hora de valorar la propuesta técnica de los licitadores.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR	13/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmAEMQPEMS6Q364U4JS2AG7LPN5	PÁG. 2/7	



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

La Memoria Técnica tiene como objetivo evaluar el conocimiento que el licitador tiene de la obra de cara a su cumplimentación en el proyecto. Tal y como viene recogido en el Pliego de Cláusulas Administrativas, la Memoria Técnica describirá las distintas actuaciones previstas para la ejecución de la actuación en el Edificio, la programación y la organización de la ejecución de las obras correspondientes con indicación de las zonas afectadas del edificio, el proceso constructivo teniendo presente los condicionantes del mismo y que se llevará a cabo con el edificio en funcionamiento. Aportará, igualmente, presupuesto estimado y desglosado de la actuación. Todo en su conjunto 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, medios auxiliares utilizados, las soluciones aportadas y materiales utilizados y la planificación temporal, con el desglose de las actividades y costes que permitan el cumplimiento del objeto de esta Licitación.

Licitador: - **JESÚS FERNÁNDEZ ARANDA**

Memoria Técnica justa con partes convencionales.

Actuaciones previstas. – Identifica 7 actividades enumeradas como unidades terminales de climatización y ventilación; red hidráulica; monitorización y control; instalación eléctrica; desmontaje y trabajos previos; albañilería y obra civil; documentación y legalizaciones.

Realiza una introducción del estado actual que contiene errores importantes en el esquema real de la instalación.

El material que indica que será instalado, no cumple con los requisitos de una instalación de este nivel, por lo que no se considera adecuado.

En el control incluye párrafos comerciales que no se identifican con la obra a ejecutar.

En la instalación eléctrica indica la inclusión de 2 cuadros, aunque ya existen, y el uso de cable multipolar. No aporta gran información.

Propone el desmontaje de las cubiertas de los castilletes de instalaciones, pero no indica soluciones transitorias para dejar al descubierto estos espacios y no tiene en cuenta que se trata de forjados, no de simple chapa, que parece pretende volver a reutilizar.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR	13/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmAEMQPEMS6Q364U4JS2AG7LPN5	PÁG. 3/7	



Indica la realización de pruebas de carga antes de colocar la nueva enfriadora, incluyendo informes técnicos firmados por técnico competente.

Organización de la ejecución. – Anuncia que el plan de obras es a efectos indicativos y que será la constructora quien haga el plan contractual.

Estima un plazo de ejecución de 9 meses.

Describe los procesos con desigual profusión en cada uno de ellos, incluso confunde alguna actuación con el lote 1.

Programación de las actuaciones. – Aporta un diagrama de Gantt valorado por capítulos con un desglose de 8 capítulos. Si bien se presenta equilibrado, resalta que la instalación de climatización dura 6 meses con un nivel de inversión plano, durante todos los meses.

Presupuesto estimado y desglosado. – Presenta el desglose de los 8 capítulos antes indicados, se considera que la estimación de costes general es demasiado baja, para un PEM de 129.187,44€

Aspectos a destacar. – Se considera que el análisis de las interferencias es escaso o nulo y sólo indica que se pone una climatizadora de alquiler, lo que no es suficiente para la importancia que tiene, al ser un edificio sin ventanas practicables.

Se considera que el presupuesto es muy escaso.

La distribución de costes está bien, salvo que hace una distribución uniforme en 6 meses del capítulo de climatización, algo que no es viable.

Licitador: **PROYTEC, ENERGÍA Y TECNOLOGÍA, S.L.**

Memoria Técnica ajustada.

Actuaciones previstas. – No Identifica de manera separada las actuaciones previstas de la organización, si bien, se puede extraer de la información lo siguiente: Un sistema propuesto con pre dimensionado de los equipos; Estudio de condicionantes; solución operativa adoptada; medios auxiliares; afecciones.

Incorpora una explicación del edificio y de la situación actual, pasando directamente al pre cálculo y proposición de equipamiento nuevo. indica el software con que realizará el cálculo de las cargas térmicas, previo al dimensionado final de los equipos. También menciona el sistema de control.

Dentro de un apartado llamado ejecución de las actividades previstas, identifica los condicionantes para la colocación de la maquinaria, y aporta una solución operativa.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR

13/09/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jmAEMQPEMS6Q364U4JS2AG7LPN5

PÁG. 4/7





Identifica los medios auxiliares necesarios y hace mención a los condicionantes.

Adopta como solución para la salida y la entrada de los nuevos elementos y el que estos vengan en secciones y que se introduzcan por el lateral de los castilletes, desmontando las chapas de cierre perimetral, sin tocar las cubiertas. Solución que se considera idónea y bastante factible.

Organización de la ejecución. – No está enunciada de forma aislada, si no, como ya se ha indicado antes, está mezclado con las actuaciones previstas.

Programación de las actuaciones. –. Aporta un diagrama de Gantt sin valorar por capítulos, con un desglose de 31 ítems. Estima un plazo de ejecución de obra de 132,5 días, lo que se considera bajo.

El diagrama de Gantt que acompaña, no concuerdan los plazos indicados con la suma de la duración de las etapas.

Presupuesto estimado y desglosado. – Presenta un presupuesto con desigual desarrollo por capítulos, si bien está desglosado el primer capítulo “actuaciones previas”, no así el de “electricidad”.

El precio indicado, están dentro de las previsiones de EPGASA.

Aspectos a destacar. – No está bien organizada la oferta, pues, aunque cuenta con prácticamente todos los elementos, estos no están ordenados y es difícil de seguir.

Se considera que el plazo es escaso y el presupuesto no contempla los costes de los trabajos para la conexión y desconexión de la climatizadora provisional.

No se localiza la distribución de costes por meses.

Licitador: - **VALDEMAR INGENIEROS, INSTALACIONES Y OBRAS, SOCIEDAD DE INTERMEDIACIÓN, S.L.**

Memoria Técnica amplia pero no suficiente.

Actuaciones previstas. – Identifica 10 actuaciones que, a su vez y de forma simultánea, describe como organización de la ejecución, unificando ambas partes en una sola.

Las actuaciones identificadas son: planificación y preparación; Desinstalación de climatizadoras; servicio de grúa y transporte con los permisos incluidos; creación de una abertura si es necesario; introducción de las unidades en las casetas: adaptación de la bancada; instalación de conductos y tuberías los nuevos equipos; instalación eléctrica de los nuevos equipos; integración en el sistema de control centralizado existente en el edificio; puesta en marcha, verificación, regulación y pruebas de funcionamiento.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR

13/09/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jmAEMQPEMS6Q364U4JS2AG7LPN5

PÁG. 5/7





Describe con mucho detalle el proceso de montaje de las nuevas climatizadoras a instalar. No así las medidas a introducir para el periodo de cambio de los equipos, ni estudia las afecciones al edificio, algo muy necesario de considerar, ya que como se ha indicado en anteriores ocasiones, el edificio no cuenta con ventanas practicables y por tanto el sistema de ventilación y climatización mecánica es fundamental.

Organización de la ejecución. – No está enunciada de forma aislada, si no, como ya se ha indicado antes, está mezclado con las actuaciones previstas. Si tiene un buen desarrollo en el apartado de colocación de maquinaria en su ubicación definitiva, pero no así en el resto.

Programación de las actuaciones. – Presenta un pequeño cuadro con 7 ítem principales. Estima un plazo de 12 semanas, lo que se considera muy corto.

Presupuesto estimado y desglosado. – Presenta un presupuesto con desarrollo por capítulos, si bien se considera adecuado el montante final, no está desglosado de igual manera ya que no contempla medidas de alquiler de maquinaria u otras medidas para paliar la falta de los equipos mientras se sustituyen. El coste del desmontaje de las placas de fachada es mayor que el de montaje posterior.

El precio indicado, están dentro de las previsiones de EPGASA, con la salvedad antes indicada.

Aspectos a destacar. – No está bien organizada la oferta, pues, aunque cuenta con prácticamente todos los elementos, estos no siguen las pautas de las partes solicitadas y su desarrollo es irregular.

Se considera que el plazo es escaso.

Se identifican errores en el presupuesto.

Por encima de todo, se considera la falta del análisis de las medidas para paliar la afección del cambio de los climatizadores una omisión no aceptable.

D. CONCLUSIONES Y VALORACIÓN FINAL.

Las ofertas estudiadas, no tienen en general, un buen desarrollo, cumpliendo, algunas, justamente los requerimientos de la licitación, lo que en general, conlleva a unas puntuaciones bajas.

Los errores u omisiones en las ofertas de los licitadores se valoran negativamente a la hora de asignar puntuación a las memorias, hasta tal punto que no todas ellas llegan al límite de los 26 puntos.

Por todo ello, se considera que la oferta de **JESÚS FERNÁNDEZ ARANDA** como no suficientemente desarrollada en su contenido, a lo que sumamos los errores del esquema de principio actual y un presupuesto considerado como muy escaso le confieren una puntuación de **20 puntos**.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR	13/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmAEMQPEMS6Q364U4JS2AG7LPN5	PÁG. 6/7	



La oferta de **PROYTEC, ENERGÍA Y TECNOLOGÍA, S.L.**, es una oferta que, aun teniendo algunos apartados bien desarrollados, en general se considera una oferta suficientemente desarrollada lo que le confiere una puntuación asociada sea de **26 puntos**.

La oferta de **VALDEMAR INGENIEROS, INSTALACIONES Y OBRAS, SOCIEDAD DE INTERMEDIACIÓN, S.L.**, tiene un contenido que no se ajusta al objetivo de la licitación por la falta de consideración de medidas paliativas y estudio de afecciones y la ausencia de la referencia al estudio de cargas, le confieren una consideración de oferta no suficientemente desarrollada, con una puntuación de **20 puntos**.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JAVIER MENA-BERNAL ESCOBAR	13/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmAEMQPEMS6Q364U4JS2AG7LPN5	PÁG. 7/7	