



INFORME SOBRE PROPOSICIÓN TÉCNICA DE LAS OFERTAS PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS “OBRAS DE ADECUACIÓN DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO HOTEL REUMA”

Expediente: CONTR 2024 1162807- SCP/18/050

Título: “REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO HOTEL REUMA”

1.- Objeto del Informe.

El objeto del presente informe es dar cumplimiento a lo previsto en Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rigen la adjudicación del presente procedimiento abierto, a fin de proceder a la calificación de la calidad técnica de las ofertas.

2.- Consideraciones Generales.

Con el fin de que la mesa de contratación pueda disponer de información suficiente a los efectos procedentes para la adjudicación del presente procedimiento abierto, el análisis y calificación de las proposiciones técnicas se realiza conforme al Pliego que rige este contrato.

3.- Relación de empresas/técnicos presentados.

Han sido presentadas en tiempo y forma las ofertas correspondientes a los siguientes licitantes:

1. BADOS NAVARRO S.L.
2. CONSTRUCCIONES SERROT S.A.
3. VESTA REHABILITACIÓN S.L.
4. CYRA CONSTRUCCIONES Y RESTAURACIÓN S.L.
5. ALBAIDA INFRAESTRUCTURAS S.A.
6. ACTUA INFRAESTRUCTURAS S.L.

4.- Criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de juicios de valor:

En el apartado 8 del Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, en cuanto a la documentación justificativa relativa a los criterios de adjudicación ponderables en función de juicios de valor (SOBRE ELECTRÓNICO Nº2) y la forma de presentación, contenido, orden y denominación de los apartados sobre la proposición técnica, se establece que la documentación constará del siguiente contenido que se resume a continuación:

Deberá presentarse una **Memoria-propuesta** de las obras a realizar, de acuerdo con lo especificado a efectos de su valoración, en la que se recogerá una descripción y justificación detallada de las previsiones de toda índole que han sido consideradas para cumplir el programa de obras propuesto por el licitador y deberá abordar los siguientes extremos:

1. Grado de conocimiento de los trabajos definidos en el proyecto y del emplazamiento y circunstancias específicas concurrentes en la obra:

Se describirán las características de los accesos a la obra y de las circulaciones previstas dentro de la misma, la localización de puntos de acometida y conexión de las instalaciones y servicios provisionales, las condiciones de implantación en obra, los métodos operativos y proceso constructivo para la obra y la previsión de medios.

De esta manera, se especificarán para su consideración:

1.1. Condiciones de implantación en obra y previsiones de acceso y circulación:





Sobre cada guion, en caso de ser necesario para la obra, se realizará un desarrollo específico para el lugar objeto de intervención:

- (1) Disposición del campamento de obra.
- (2) Disposición de talleres de trabajo.
- (3) Disposición de zonas de acopios, almacenamiento de materiales y residuos (con indicación de las condiciones de su emplazamiento).
- (4) Equipos y medios de elevación y otra maquinaria relevante, así como condiciones de andamiajes y otros medios auxiliares similares significativos (Descripción de sus características principales, ubicación, consideraciones).
- (5) Organización del trasiego de materiales, incluyendo, en su caso, desvíos provisionales, y la señalización prevista.
- (6) Trazado y condiciones de las instalaciones provisionales (eléctricas, de agua, evacuación, etc.) previstas tanto para la ejecución de la obra como para el campamento de obra.

1.2. Proceso constructivo y métodos operativos para la realización de esta obra:

Se considerará la idoneidad y grado de definición de los procesos constructivos y de ejecución que se prevean para la obra, de las operaciones que garanticen un incremento en la calidad de la obra y en el cumplimiento del programa de trabajos, consignando las previsiones de tiempos, solapes de trabajos, actuaciones y medios a considerar en caso de incidencias climatológicas u operativas en el proceso de la obra que garanticen el ritmo de los trabajos. Se observará, así mismo, la coherencia de la planificación de la obra con los equipos materiales y humanos adscritos a cada una de las actividades descritas en la memoria que justifiquen el plazo de ejecución.

Así, dicho estudio del proyecto contendrá, al menos:

- (1) Breve memoria explicativa del proceso de ejecución de la obra, con indicación de la coordinación entre los distintos agentes que puedan coincidir.
- (2) Breve exposición de la planificación temporal de los trabajos y el ajuste y dimensionamiento de medios para su correcto cumplimiento. Se aportará representación gráfica del cronograma mediante diagrama de Gantt, así como cuadro de rendimientos.
- (3) El análisis de los condicionantes existentes (externos, naturales, climatológicos, etc.), específicos para esta obra.
- (4) Alternativas que, sin cambiar el objeto del contrato, supongan un incremento en la calidad técnica, imagen, mantenimiento posterior, etc.

Respecto a este apartado se indicarán aquellas medidas propuestas y a que se compromete el contratista (de forma expresa y acompañada de una relación desarrollada), para su subsanación sin que ello suponga repercusión económica para el órgano de contratación. En todo caso, previo a su ejecución, estas medidas deberán ser aprobadas por la dirección facultativa y el Patronato de la Alhambra y Generalife.

- (5) Listado provisional de elementos y materiales para reposición, a que se compromete a entregar en la recepción de la obra, junto con sus condiciones de acopio y almacenaje.

2. Previsión y cualificación de medios humanos, equipo técnico, equipos de obra, maquinaria y medios auxiliares.

Se expondrá la adecuación, racionalización y las características cualitativas y cuantitativas de los medios propuestos para la realización de la obra y de la planificación derivada de los rendimientos de los mismos.



En los casos que supongan una mejora respecto a la previsión exigida en los documentos de proyecto y del PCAP se hará constar dicha circunstancia. Dichas inclusiones quedarán adscritos a la obra objeto de licitación conforme lo ofertado, previa aprobación de la Dirección facultativa y el Patronato de la Alhambra.

Se presentará el organigrama del equipo técnico. Así mismo se adjuntará el listado de las personas que configuran dicho equipo técnico que quedará adscrito permanentemente a la obra. Dichos medios deberán ser suficientes para el normal desarrollo y terminación de la obra en las condiciones y plazos contratados. Se hará constar de forma expresa, la mejora en lo ofertado respecto a lo exigido, tanto en los aspectos cuantitativos como en los cualitativos para los medios humanos como para el resto del equipo técnico.

Se valorará la idoneidad de los equipos, maquinaria y medios auxiliares que la empresa se compromete a poner a disposición de la obra para la ejecución de los distintos trabajos, y compromiso de mantenerlos o incorporarlos en la misma, siempre que sean requeridos por la Dirección Facultativa. Esta relación deberá ser suficiente para el normal desarrollo y terminación de la obra en las condiciones y plazos contratados.

Se valorarán aquellos que supongan una mejora, respecto a los mínimos exigidos en el proyecto de ejecución y su pliego de prescripciones técnicas particulares, para la ejecución de los distintos trabajos, indicándose sus características, número, días de puesta a disposición, etc. Entre otros aspectos, se considerará uso de equipos, maquinaria y vehículos que supongan una minoración de los niveles de contaminación acústica y de la generación de polvo u otros residuos. La descripción de posibles ampliaciones respecto a la previsión se acompañará de documentación que las avale, como fichas técnicas y de características.

3. Presentación y ordenación de la memoria-propuesta:

Se valorará la capacidad de síntesis, claridad y concreción de la Memoria-propuesta que se presente, principalmente en lo referente a su estructura, maquetación y línea argumental y didáctica.

La Memoria-propuesta deberá mantener la estructura de apartados y subapartados indicada anteriormente: apartado 1 (subapartados 1.1. y 1.2) y apartado 2.

A los efectos de este juicio de valor, la Memoria-propuesta se presentará paginada y no excederá de 15 páginas, incluyendo diagramas, planimetría y documentación gráfica.

El formato de los textos escritos tendrá una fuente mínima de 11 puntos, interlineado mínimo "sencillo" y márgenes de página mínimo de 2,50 cm (salvo los incluidos en los diagramas, planos y documentación gráfica en los que las características de la letra y textos se deberán adecuar a las necesidades concretas de cada elemento).

Este documento se presentará en DIN A4, salvo los diagramas, planimetría y documentación gráfica que podrán ser en DIN A3.

La documentación que integre la Memoria-propuesta en ningún caso recogerá la oferta económica del licitador.

Nota: En ningún caso la persona licitadora incluirá en la documentación del sobre número 2, referencia alguna ni documentación que deba incluirse en el sobre número 3, siendo causa de exclusión, si así lo hiciera.

5.- Criterios de adjudicación y baremos de valoración:

En el apartado 8.A del Anexo I del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares se concretan los siguientes criterios de adjudicación sobre la proposición técnica (con un máximo de puntuación de 45 puntos), valorados mediante la aplicación de juicios de valor:



CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORADOS MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR	PUNTUACIÓN
	De 0 a 45 puntos
A.1. Grado de conocimiento de los trabajos definidos en el proyecto y del emplazamiento y circunstancias específicas concurrentes en la obra:	
A.1.1. Condiciones de implantación en obra y previsiones de acceso y circulación	De 0 a 11 puntos
A.1.2. Proceso constructivo y métodos operativos para la realización de esta obra	De 0 a 11 puntos
A.2. Previsión y cualificación de medios humanos, equipo técnico, equipos de obra, maquinaria y medios auxiliares	De 0 a 20 puntos
A.3. Presentación y ordenación de la memoria	De 0 a 3 puntos

Umbral mínimo de puntuación necesaria para continuar en el proceso selectivo:

A los efectos previstos en el artículo 146.3 de la LCSP y el apartado 4 de la cláusula 10 del presente pliego, no podrán continuar en el proceso selectivo aquellos licitadores que no superen el umbral mínimo del 50 por ciento de la puntuación en el conjunto de estos apartados (A.1, A.2 y A.3), **es decir 22,5 puntos.**

6.- Análisis de la Documentación técnica de las ofertas:

6.1.- Valoración y análisis de la oferta técnica:

Oferta 1	BADOS NAVARRO S.L.
----------	--------------------

A.1. Grado de conocimiento de los trabajos definidos en el proyecto y del emplazamiento y circunstancias específicas concurrentes en la obra:

A.1.1. Condiciones de implantación en obra y previsiones de acceso y circulación:

Presentación de las condiciones de implantación en obra, acceso y circulación exhaustiva, completa, pormenorizada, muy precisa y acertada.

Se demuestra en la propuesta el conocimiento de la dificultad del desarrollo de la obra. Presentación muy acertada y coherente de la disposición del campamento de obra distribuido de forma diversificada con uso de las diferentes paratas y zona de acceso desde Rey Chico, teniendo en cuenta las limitaciones espaciales y dimensionales de los espacios disponibles; todo ello mejora la accesibilidad y logística de la obra. La implantación propuesta detalla y justifica de forma específica la ubicación de los talleres de trabajo, zonas de acopio, almacenamiento de materiales y residuos. Se contempla adecuadamente el cerramiento y protecciones in situ de elementos, muros de contención de paratas y camino de acceso. Descripción de los equipos, medios de elevación y otra maquinaria conforme a proyecto; se incluye propuesta de sobrecubierta. Planificación muy acertada de los accesos, circulación de obra y previsiones para la gestión de horarios y autorizaciones. Adecuada división de accesos de personal y vehículos. Se valora positivamente el estudio del tonelaje y dimensiones de los vehículos para la organización de los accesos. Se demuestra un conocimiento detallado de la localización, estado y suministro de las instalaciones y servicios provisionales.

Se aportan dos planos muy detallados con representación gráfica de la ubicación, ámbito de actuación, implantación general de obra, distribución de andamio e itinerarios de acceso.

Vista las consideraciones anteriores se otorga una puntuación en este concepto de **11 puntos.**

A.1.2. Proceso constructivo y métodos operativos para la realización de esta obra:

Presentación exhaustiva, completa, pormenorizada, muy precisa y acertada del proceso constructivo, con coordinación entre agentes intervinientes, cronología y planificación temporal, dimensionado de medios acorde a la misma, estudio de condicionantes y alternativas.

El proceso constructivo y los métodos operativos están bien detallados con indicación de los equipos personales específicos previstos en cada tarea programada. Se incluyen los trámites y gestiones previas al inicio de la obra, aunque se echan en falta las tareas a realizar previas a la recepción de la obra. Se describe el proceso de demolición y sistema de arriostamiento de fachadas. Para la planificación temporal y dimensionamiento



de medios ajustado al plazo de ejecución previsto en el contrato se aporta Diagrama de Gantt muy detallado y cuadro de rendimientos muy completo. Se estiman adecuadamente los condicionantes existentes climatológicos, arqueológicos, espaciales y circulatorios específicos para la obra. Se valora positivamente la oferta de varias propuestas relacionadas con mejoras en los detalles constructivos del proyecto lo que supone un incremento de la calidad técnica de la obra sin cambiar el objeto del contrato. Se aporta amplio listado provisional de elementos y materiales para reposición que se compromete entregar en la recepción de la obra, junto con sus condiciones de acopio y almacenaje.

Vista las consideraciones anteriores se otorga una puntuación en este concepto de **10 puntos**.

A.2. Previsión y cualificación de medios humanos, equipo técnico, equipos de obra, maquinaria y medios auxiliares:

Presentación adecuada del organigrama, personal técnico y resto de medios humanos y materiales destinado a la ejecución de los trabajos. Los medios técnicos propuestos están suficientemente detallados y planificados. Se aporta organigrama del personal técnico y administrativo destinado a la ejecución de la obra y la dedicación prevista. Se hace constar la mejora en lo ofertado respecto a lo exigido. Se detalla la formación y especialización del personal propuesto, aunque se echa en falta mayor descripción de las tareas previstas; así mismo algunos de los equipos enumerados no quedan desglosados en el listado de medios. Se valora muy positivamente la ampliación del equipo solicitado con técnicos especialistas. Los medios humanos técnicos adicionales son muy adecuados e incrementan de manera considerable la calidad de los trabajos, conforme a los mínimos exigidos.

Extenso y detallado listado de los equipos de obra, maquinaria y medios auxiliares, siendo idónea la previsión de los mismos. Se indica la mejora que supone su adscripción y la minoración de los niveles de contaminación acústica y generación de polvo. Se indica la dedicación de la maquinaria fases de intervención y características técnicas. Incluye sobrecubierta de aluminio.

Vista las consideraciones anteriores se otorga una puntuación en este concepto de **18 puntos**.

A.3. Presentación y ordenación de la memoria:

La memoria se presenta de forma clara, estructurada y precisa, lo que facilita la comprensión de los conceptos clave. La síntesis del contenido es muy adecuada, permitiendo identificar con facilidad los aspectos fundamentales. Además, el uso correcto del tamaño de letra, interlineado, márgenes y los gráficos contribuyen significativamente a una mejor comprensión del documento.

Vista las consideraciones anteriores se otorga una puntuación en este concepto de **3 puntos**.

6.2.- Valoración y análisis de la oferta técnica:

Oferta 2	CONSTRUCCIONES SERROT S.A.
----------	----------------------------

A.1. Grado de conocimiento de los trabajos definidos en el proyecto y del emplazamiento y circunstancias específicas concurrentes en la obra:

A.1.1. Condiciones de implantación en obra y previsiones de acceso y circulación:

Descripción de la implantación en obra propuesta, acceso y circulación, desglosada y detallada pero con algunas carencias. Las condiciones de implantación están definidas y cubren la mayoría de los aspectos solicitados, aunque presenta algunas deficiencias en la propuesta. Disposición de campamento de obra conforme al proyecto. Se describe el vallado, pero no se representa adecuadamente ni se identifican los elementos a proteger in situ definidos en proyecto. Las previsiones de acceso y circulación están planteadas de forma genérica, cubriendo la mayor parte de los aspectos a tener en cuenta en el desarrollo de la obra, pero se echa en falta la descripción del montaje de la grúa torre y de la circulación y ubicación de la maquinaria necesaria para el hormigonado. Adecuada división de accesos de personal y vehículos. Se detectan carencias en la descripción de equipos (montacargas, maquinillos, bomba estática de hormigón, excavadoras). La conexión de



instalaciones y servicios provisionales está contemplada, aunque con un conocimiento aproximado de su localización y estado.

Se aportan un plano básico con representación gráfica de la ubicación, ámbito de actuación, implantación en obra e itinerarios de acceso.

Vista las consideraciones anteriores se otorga una puntuación en este concepto de **9 puntos**.

A.1.2. Proceso constructivo y métodos operativos para la realización de esta obra:

Presentación bastante completa del proceso constructivo, cronología y planificación temporal con dimensionado de medios acorde a la misma, estudio de condicionantes y alternativas, aunque con alguna deficiencia. Amplia descripción del proceso de ejecución de la obra aunque de compleja comprensión, al haberlo desglosado en tres etapas cuya duración sobrepasa los límites de plazo de la obra (no se subdivide cada etapa en capítulos de obra). Escasa descripción de los equipos participantes en cada fase. Estas etapas no quedan identificadas en el Diagrama de Gantt, lo que dificulta la comprensión del proceso descrito. Se incluyen el seguimiento arqueológico, gestión de residuos (fibrocemento), seguridad y salud y control de calidad. Muy adecuada descripción de la coordinación entre distintos los agentes. Se incluye Diagrama de Gantt y tabla muy detallada y elaborada del cálculo de rendimientos. Se echa en falta descripción de tareas previas a la recepción de la obra. Estudio acertado de los condicionantes específicos para la obra. Las alternativas propuestas son limitadas (cubrición de andamio, reposición de accesos, estudio de estabilización). Se detectan algunos errores puntuales en algunas partidas del proyecto que serán asumidas por la empresa. El listado de elementos de reposición es muy sucinto y no incluye condiciones de acopio y almacenaje.

Vista las consideraciones anteriores se otorga una puntuación en este concepto de **9 puntos**.

A.2. Previsión y cualificación de medios humanos, equipo técnico, equipos de obra, maquinaria y medios auxiliares:

Presentación de la previsión y cualificación de equipo técnico mediante organigrama en el que se desglosa el personal técnico y administrativo previsto con algunas carencias. No se hace constar la mejora en lo ofertado respecto a lo exigido, tampoco se indica la dedicación prevista ni las fases de intervención ni funciones a desarrollar. Ampliación básica de técnicos, con asignación de personal suficiente para los trabajos a realizar. Listado de medios humanos en la que se indica las fases de trabajo previstas, organizados en equipos, aunque se observa que en el listado no se detallan todos los capítulos del proyecto. Así mismo, se incluye personal técnico, como el arqueólogo que no se detalla en el organigrama.

Presentación de equipos, maquinaria y medios auxiliares muy limitado en el que se indica que son una ampliación respecto a la previsión mediante listado muy escaso, estando la mayoría de ellos solamente adscritos al capítulo de demolición.

Vista las consideraciones anteriores se otorga una puntuación en este concepto de **12 puntos**.

A.3. Presentación y ordenación de la memoria:

Presentación y ordenación de la memoria poco estructurada en algunos apartados al hacer uso de párrafos excesivamente extensos, lo dificulta la comprensión de la propuesta. Así mismo, se echa en falta mayor capacidad de síntesis en la presentación del proceso constructivo. El tamaño de letra, los márgenes y el interlineado son correctos.

Vista las consideraciones anteriores se otorga una puntuación en este concepto de **2 puntos**.

6.3.- Valoración y análisis de la oferta técnica:

Oferta 3	VESTA REHABILITACION S.L.
----------	---------------------------

A.1. Grado de conocimiento de los trabajos definidos en el proyecto y del emplazamiento y circunstancias específicas concurrentes en la obra:

A.1.1. Condiciones de implantación en obra y previsiones de acceso y circulación:



Presentación de las condiciones de implantación en obra, acceso y circulación con importantes errores de planteamiento. No se considera adecuada la propuesta diferente a la prevista en proyecto de disposición del campamento de obra (acopios, talleres, casetas, ...) ocupando parte de la Placeta del Rey Chico, por imposibilitar el acceso a la obra de "Restauración de las cubiertas del Mexuar", que se está ejecutando por otra empresa de forma simultánea y tiene su acceso organizado por este punto.

No queda justificada la falta de previsión de grúa torre prevista en el proyecto y ni la viabilidad del uso y disposición en la parcela del manipulador telescópico giratorio propuesto en la oferta. Carencias en la descripción de medios auxiliares (característica y consideraciones específicas del sistema de andamiajes). No se describen las protecciones in situ de elementos en el entorno del edificio. Estudio detallado del volumen de tránsito de vehículos y superficie de zonas de acopio, sin embargo, la planificación de los accesos y circulación presenta deficiencias, como falta de consideración de algunos aspectos críticos. La memoria aborda la conexión de instalaciones y servicios de forma confusa al indicar en el croquis redes 'existentes' (las cuales no existen actualmente) y acometidas provisionales en Rey Chico; no se considera necesaria la red de saneamiento. Se considera desacertado el trazado de las redes provisionales a lo largo de Romayla, al ser posible la acometida provisional de obra en un punto más cercano (taller cordelería) como se establece en proyecto. Se aporta un plano con representación gráfica básica de la ubicación, ámbito de actuación, implantación en obra e itinerarios de acceso.

Vista las consideraciones anteriores se otorga una puntuación en este concepto de **4 puntos**.

A.1.2. Proceso constructivo y métodos operativos para la realización de esta obra:

Presentación del proceso constructivo y métodos operativos para la realización de la obra detallada pero no exhaustiva con algunas carencias. Se describe de forma muy sintética el proceso de ejecución de las intervenciones a realizar especificando los equipos que participan en cada una y se acompaña de infografías explicativas básicas. Se echa en falta mayor detalle en alguna de las fases más relevantes del proceso constructivo. No se incluye el seguimiento arqueológico en las demoliciones, solamente en los movimientos de tierra y en la coordinación de agentes no contempla los servicios de Patronato de la Alhambra implicados. Se aporta diagrama de Gantt ajustado al plazo de ejecución previsto en el contrato poco desglosado. Se describen los condicionante externos indicando su repercusión en los rendimientos, pero no se justifica el cálculo de coeficientes. Se plantean alternativas, pero son limitadas y poco relevantes para la mejora de la calidad técnica de la obra. El listado de elementos de reposición es sucinto y no incluye condiciones de acopio y almacenaje.

Vista las consideraciones anteriores se otorga una puntuación en este concepto de **6 puntos**.

A.2. Previsión y cualificación de medios humanos, equipo técnico, equipos de obra, maquinaria y medios auxiliares:

Presentación de la previsión y cualificación de equipo técnico mediante organigrama en el que se desglosa el personal técnico y administrativo con algunas carencias. La mejora en lo ofertado respecto a lo exigido presenta error al incluir el arqueólogo como obligatorio. Se amplía el personal técnico indicando la titulación y dedicación prevista, aunque no se describen las tareas a realizar en cada caso ni se justifica la mejora que supone para el desarrollo de los trabajos. Se adjunta de forma desordenada en una misma tabla los equipos de trabajo previstos (operarios, maquinaria y medios auxiliares) con algunas deficiencias, lo que podría dificultar el desarrollo de la obra. La descripción de características de los medios materiales es básica y no se especifican los capítulos en los que estarían disponibles. Se identifican algunos de medios como mejora por afecciones.

Vista las consideraciones anteriores se otorga una puntuación en este concepto de **12 puntos**.

A.3. Presentación y ordenación de la memoria:

Presentación estructurada conforme a lo solicitado, aunque la excesiva extensión de los párrafos dificulta la lectura y comprensión del contenido de la memoria, así como la numerosa utilización de siglas para describir los equipos en la descripción del proceso constructivo. Alguna de la información presentada no resulta relevante. El tamaño de letra utilizado en el diagrama de Gantt imposibilita su adecuada lectura.

Vista las consideraciones anteriores se otorga una puntuación en este concepto de **2 puntos**.



6.4.- Valoración y análisis de la oferta técnica:

Oferta 4	CYRA CONSTRUCCIONES Y RESTAURACIÓN S.L.
----------	---

A.1. Grado de conocimiento de los trabajos definidos en el proyecto y del emplazamiento y circunstancias específicas concurrentes en la obra:

A.1.1. Condiciones de implantación en obra y previsiones de acceso y circulación:

Presentación de las condiciones de implantación en obra, acceso y circulación exhaustiva, completa, pormenorizada, muy precisa y acertada.

Se demuestra en la propuesta el conocimiento de la dificultad del desarrollo de la obra. Disposición del campamento de obra (casetas) consecuente con el cálculo del número de trabajadores. Desarrollo adecuado de la disposición de los talleres de trabajo, acopios y vallado de obra, concentrado en el entorno del edificio, aunque se echa en falta un mayor desarrollo de las distintas zonas de acopio y protecciones in situ de los elementos indicados en proyecto. Muy amplia descripción de los equipos y medios de elevación y maquinaria relevante, incluyendo sistema de estabilización de muros y protecciones de cubierta para la lluvia; aunque se echa en falta descripción de las operaciones de hormigonado. Amplia descripción de la accesibilidad y logística de la obra: planificación correcta de los accesos (división de accesos de personal y vehículos), circulación de obra (se incluye acondicionamiento de camino de acceso) y previsiones para la gestión de horarios y autorizaciones. Se demuestra un conocimiento detallado de la localización, estado y suministro de las instalaciones y servicios provisionales.

Se aportan dos planos muy detallados con representación gráfica de la ubicación, ámbito de actuación, implantación general de obra, distribución de andamios e itinerarios de acceso.

Vista las consideraciones anteriores se otorga una puntuación en este concepto de **10 puntos**.

A.1.2. Proceso constructivo y métodos operativos para la realización de esta obra:

Presentación exhaustiva, completa, pormenorizada, muy precisa y acertada del proceso constructivo, cronología y planificación temporal con dimensionado de medios acorde a la misma, estudio de condicionantes y alternativas.

Descripción muy detallada y correcta del proceso de ejecución de la obra ordenado por fases lo que justifica el adecuado conocimiento del proyecto. Se echa en falta mayor descripción de la coordinación entre los distintos agentes que puedan coincidir. Se aporta planificación temporal con diagrama de Gantt muy detallado y desglosado en tareas con indicación de los distintos equipos personales y plan de costes todo ello ajustado a los plazos del contrato. Se incluyen adecuadamente los trabajos previos a la recepción de la obra. Se describen de forma sucinta los condicionantes externos y climatológicos. Se justifica el cálculo de los coeficientes de rendimientos. Se valora positivamente el listado de mejoras a diferentes soluciones constructivas del proyecto justificando la mejora de la calidad técnica prevista. Se aporta listado amplio y adecuado de materiales de reposición con las condiciones de acopio y almacenaje.

Vista las consideraciones anteriores se otorga una puntuación en este concepto de **10 puntos**.

A.2. Previsión y cualificación de medios humanos, equipo técnico, equipos de obra, maquinaria y medios auxiliares:

Presentación correcta del organigrama, personal técnico y resto de medios humanos y materiales destinado a la ejecución de los trabajos. En el organigrama se detalla la estructura organizativa de la empresa, formación, experiencia y dedicación de cada técnico adscrito a la obra, así como las funciones previstas para cada cargo. Se considera que los medios humanos adicionales ofertados, conforme a los mínimos exigidos, son muy adecuados e incrementan la calidad de los trabajos. En la tabla de operarios previstos dividida por equipos se indica la dedicación, experiencia y formación específica; amplia e idónea previsión de medios humanos.

Listado de los equipos de obra, maquinaria y medios auxiliares distribuida en equipos, siendo idónea la previsión de los mismos. Se indica la mejora que supone su adscripción y la minoración de los niveles de contaminación acústica y generación de polvo, aunque se echa en falta en algunos medios auxiliares y materiales mayor nivel de detalle en las características técnicas y aclarar la repetición de medios entre



equipos.

Vista las consideraciones anteriores se otorga una puntuación en este concepto de **18 puntos**.

A.3. Presentación y ordenación de la memoria:

El documento se presenta de manera clara, ordenada y precisa, lo que facilita la comprensión de los conceptos fundamentales. La síntesis está bien desarrollada, con párrafos estructurados que contribuyen a una adecuada interpretación del contenido ofrecido. Además, el formato utilizado —incluyendo el tamaño de letra, interlineado, márgenes y elementos gráficos— es correcto, lo que garantiza la adecuada legibilidad del documento.

Vista las consideraciones anteriores se otorga una puntuación en este concepto de **3 puntos**.

6.5.- Valoración y análisis de la oferta técnica:

Oferta 5	ALBAIDA INFRAESTRUCTURAS S.A.
----------	-------------------------------

A.1. Grado de conocimiento de los trabajos definidos en el proyecto y del emplazamiento y circunstancias específicas concurrentes en la obra:

A.1.1. Condiciones de implantación en obra y previsiones de acceso y circulación:

Presentación de las condiciones de implantación en obra, acceso y circulación, detallada pero no exhaustiva y con algunas carencias. Las condiciones de implantación están definidas y cubren la mayoría de los aspectos solicitados, aunque presenta algunas deficiencias en la propuesta, al no haber contemplado a implantación de la grúa prevista en proyecto y no justificar suficientemente la viabilidad de los medios de elevación propuestos en la oferta. Limitada previsión de espacio para acopios (almacenamiento y gestión de residuos) y talleres, lo que puede dificultar el desarrollo de los trabajos. Las previsiones de acceso y circulación están planteadas de forma genérica, cubriendo la mayor parte de los aspectos a tener en cuenta en el desarrollo de la obra. No se contemplan las protecciones in situ de elementos arquitectónicos ni se describen los medios necesarios para realizar el apeo y apuntalamientos durante la demolición.

La conexión de instalaciones y servicios provisionales está contemplada, aunque con un conocimiento aproximado de su localización y estado, pudiendo realizarse la acometida en el acceso a la parcela por Chirimías, como prevé el proyecto.

No se aportan planos, la descripción gráfica de la implantación se realiza con esquemas básicos poco detallados adjuntos a la memoria, lo que dificulta la comprobación de la viabilidad de las soluciones de circulación previstas.

Vista las consideraciones anteriores se otorga una puntuación en este concepto de **6 puntos**.

A.1.2. Proceso constructivo y métodos operativos para la realización de esta obra:

Presentación del proceso constructivo y métodos operativos para la realización de la obra sin mucha profundidad con algunas carencias.

Se describen de forma genérica los métodos operativos para llevar a cabo los distintos capítulos de obra, coordinación de agentes y planificación temporal prevista presentando las tareas a realizar por meses, aunque se echa en falta mayor detalle en la explicación del proceso de ejecución previsto sobre todo en las fases más complejas (apeos, movimientos de tierra, cimentación y estructura). No se incluye en el movimiento de tierra el seguimiento arqueológico. En la planificación no se contemplan los trabajos relacionados con las instalaciones que se deben realizar de forma simultánea en todas las fases del proyecto. Se aporta Diagrama de Gantt muy resumido con indicación de los equipos asignados en cada fase. El cálculo de los coeficientes de rendimiento es muy básico (solo se incluye coeficiente climatológico). Se echa en falta mayor descripción de las gestiones a realizar antes de la recepción de la obra. Se contempla la coordinación de agentes, pero no se prevé las relaciones con los distintos servicios del Patronato. Adecuado desarrollo de los condicionantes de obra con amplia descripción de los condicionantes ambientales. Se proponen algunas alternativas con el propósito de mejorar la calidad técnica (acero galvanizado, aerotermia) pero no se



consideran adecuadas por ser soluciones constructivas no previstas en proyecto, superando el alcance de la obra y no estar justificada su implementación según establece la Ley de contratos del Sector Público. Se aporta listado amplio y adecuado de materiales de reposición con las condiciones de acopio y almacenaje.

Vista las consideraciones anteriores se otorga una puntuación en este concepto de **6 puntos**.

A.2. Previsión y cualificación de medios humanos, equipo técnico, equipos de obra, maquinaria y medios auxiliares:

Presentación de la previsión y cualificación de los medios humanos, equipo técnico, equipos de obra y medios auxiliares detallada, pero con algunas carencias. Se aporta organigrama con la estructura organizativa de la empresa, en el que se indica experiencia y porcentaje de dedicación. Se oferta la ampliación de los medios técnicos lo que se valora positivamente, aunque podría mejorarse en cuanto a la especificidad del personal propuesto. Se presenta relación de maquinaria y equipos, remitiéndose al diagrama de Gantt para indicar el tiempo de dedicación previsto. Se aportan tablas por equipos indicando de forma conjunta la maquinaria, los medios auxiliares y operarios. En el listado no se indica la especialización de los operarios y se echa en falta mayor detalle de las características técnicas de los medios auxiliares y aclarar la repetición de medios entre equipos. Se incluye subapartado con descripción básica de los medios específicos para reducir el impacto ambiental.

Vista las consideraciones anteriores se otorga una puntuación en este concepto de **13 puntos**.

A.3. Presentación y ordenación de la memoria:

El documento presenta una redacción clara y ordenada, con una estructura que facilita la comprensión. El formato aplicado, incluyendo tipografía, espaciado y elementos gráficos, cumple con los criterios formales, asegurando una presentación adecuada y una lectura fluida.

Vista las consideraciones anteriores se otorga una puntuación en este concepto de **3 puntos**.

6.6.- Valoración y análisis de la oferta técnica:

Oferta 6	ACTUA INFRAESTRUCTURAS S.L.
----------	-----------------------------

A.1. Grado de conocimiento de los trabajos definidos en el proyecto y del emplazamiento y circunstancias específicas concurrentes en la obra:

A.1.1. Condiciones de implantación en obra y previsiones de acceso y circulación:

Presentación de las condiciones de implantación en obra, acceso y circulación, desglosada y detallada, pero con algunas carencias. Las condiciones de implantación están definidas y cubren la mayoría de los aspectos solicitados, aunque presenta algunas deficiencias en la propuesta. Se plantea circulación rodada sobre la cubierta del taller de cordelería lo cual no es viable, así mismo se establecen protecciones en el pretil de la terraza, lo cual tampoco es adecuado, en este sentido se echa en falta el balizamiento de este espacio para evitar el acceso a esta cubierta, así como las protecciones in situ previstas a los elementos arquitectónicos establecidas en proyecto. Se propone disposición de casetas, talleres y zonas de acopio conforme a proyecto, pero no se especifica la gestión del fibrocemento. En la descripción de los equipos se echa en falta descripción de los medios necesarios para el montaje de la grúa torre y medios necesarios para realizar el apeo y apuntalamiento durante la fase de demolición. Las previsiones de acceso y circulación y horarios están planteadas de forma detallada, pero se echa en falta mayor descripción de las limitaciones de carga de los vehículos y las limitaciones patrimoniales del camino a lo largo del paso de Romayla entre el Reuma y el Rey Chico, lo que podría hacer inoperativas algunas de las propuestas realizadas y condicionar la implantación de la obra. La conexión de instalaciones y servicios provisionales está contemplada, con conocimiento adecuado de su localización y estado.

Se aporta un plano detallado con representación gráfica de la ubicación, ámbito de actuación, implantación general de obra, distribución de andamios e itinerarios de acceso.

Vista las consideraciones anteriores se otorga una puntuación en este concepto de **8 puntos**.



A.1.2. Proceso constructivo y métodos operativos para la realización de esta obra:

Presentación del proceso constructivo y métodos operativos para la realización de la obra detallada pero no exhaustiva, con algunas carencias y errores de planteamiento.

Se explica de forma esquemática las líneas de producción previstas y se desarrollan algunas de las fases de ejecución, haciendo hincapié en algunos aspectos no tan relevantes y dejando con muy poco desarrollo fases del proyecto que son determinantes para la obra (propuesta de apeos, excavación por bataches, estructura de cubierta, refuerzo superficial de fachadas, ejecución de instalaciones simultánea al resto de tareas). No se describen los equipos de trabajo a asignar en cada fase. Se menciona el uso de “manipulador telescópico de 20t” de forma previa al montaje de la grúa, sin embargo, en el apartado 1.1 de la oferta no se hace referencia a esta máquina ni donde se propone su ubicación. Somera descripción de la coordinación entre agentes en la que no se incluye a las Dirección Facultativa, Ayuntamiento y empresas suministradoras. El diagrama de Gantt es muy básico y complejo en su comprensión: en algunos casos indica solamente el material sin especificar la tarea correspondiente, no resulta coherente con lo descrito al proponer el montaje de andamios a partir del mes 10, no se prevé el solape de la ejecución de las instalaciones desde el inicio de la fase de cimentación, así mismo por el tamaño de letra resulta ilegible (se incluye enlace de descarga que no se ha tenido en cuenta para valorar la oferta). Falta de tareas antes de la recepción. El estudio de condicionantes es superficial, poca descripción del cálculo de coeficientes de rendimiento. Como alternativas, solamente se indica la necesidad de apeo, sin especificar cómo se realizaría, el resto son muy limitadas y no suponen un incremento considerable en la calidad técnica de la obra (cámara time Laps, dossier, pintar casetas, mejoras de andamio). Listado provisional de elementos y materiales limitado con condiciones de acopio.

Vista las consideraciones anteriores se otorga una puntuación en este concepto de **5 puntos**.

A.2. Previsión y cualificación de medios humanos, equipo técnico, equipos de obra, maquinaria y medios auxiliares:

Presentación de la previsión y cualificación de medios humanos equipo técnico, equipos de obra y medios auxiliares detallada aunque con alguna carencia. Se incluye organigrama con la estructura de la empresa y detalle de las tareas previstas por áreas, titulación, porcentaje de dedicación y experiencia. Se observa que la ampliación del personal técnico incluida en el gráfico del organigrama no coincide con lo descrito en el apartado de mejora en lo ofertado. Se incluye apartado con descripción básica de la propuesta de utilización de equipos para minorar la contaminación (el gráfico adjunto no corresponde a la obra a ejecutar).

Se aporta listado de operarios adscritos con las tareas asignadas. Para la descripción de la dedicación y las fases en las que participan se remite al diagrama de Gantt, lo que dificulta la comprensión de lo ofertado. Se incluye listado de equipos, maquinaria y medios auxiliares, con descripción de las tareas a realizar y dedicación prevista (se incluye enlace de descarga con “fichas técnicas” que no se ha tenido en cuenta para valorar la oferta). Se detecta alguna carencia en el listado presentado.

Vista las consideraciones anteriores se otorga una puntuación en este concepto de **13 puntos**.

A.3. Presentación y ordenación de la memoria:

Presentación organizada según el contenido solicitado, aunque la utilización de un tamaño de letra excesivamente pequeño, gráficos y esquemas con poca resolución y párrafos muy extensos, dificulta en gran medida la adecuada comprensión de la propuesta. Se echa en falta una mayor capacidad de síntesis al incluir en algunos apartados información poco relevante. Se incluyen tres enlaces de descarga de documentación adicional, que no han sido tenidos en cuenta al suponer una ampliación del número de páginas indicado en el pliego.

Vista las consideraciones anteriores se otorga una puntuación en este concepto de **1 punto**.



7.- Resumen de puntuaciones (máximo 45 puntos):

Vistas las consideraciones anteriormente expuestas, así como la puntuación otorgada a los distintos aspectos, por aplicación de las previsiones contenidas en el Pliego para la valoración de la calidad técnica de las ofertas, resulta el siguiente cuadro resumen:

Nº	Licitador	A.1.1.	A.1.2	A.2	A.3	TOTAL
1	BADOS NAVARRO S.L.	11	10	18	3	42
2	CONSTRUCCIONES SERROT S.A.	9	9	12	2	32
3	VESTA REHABILITACIÓN S.L.	4	6	12	2	24
4	CYRA CONSTRUCCIÓN Y RESTAURACIÓN S.L.	10	10	18	3	41
5	ALBAIDA INFRAESTRUCTURAS S.A.	6	6	13	3	28
6	ACTUA INFRAESTRUCTURAS S.L.	8	5	13	1	27

Es todo cuanto se ha de informar y queda sometido a superior criterio.

Granada, a 14 de julio de 2025

Victoria Rotili Ruiz
Asesora técnica

Francisco A. Lamolda Álvarez
Jefe del Departamento de Intervención y Proyectos



Antonio G. Peral López
Jefe del Servicio de Conservación y Protección