

INFORME TÉCNICO – SOBRE 2

PROCEDIMIENTO: EPGASA ORDINARIO

OBRA: Contratación obra de adecuación de locales e instalaciones para Archivo Central de Empresa Pública de Gestión de Activos, S.A. M.P. en el edificio S3.

EDIFICIO: 13/ Edificio S3. C/Américo Vespucio, n.º 13. Isla de la Cartuja. SEVILLA.

N.º DE EXPEDIENTE: 2025070004

CÓDIGO CPV:

45343000-3 Trabajos de instalación de dispositivos de protección contra incendios.

45343210-8 Trabajos de instalación de dispositivos de extinción de incendios con CO2.

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 con el punto 5 del apartado IV del Pliego administrativo que rige la Licitación.

Se analiza la documentación técnica presentada por las empresas:


- ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS SAU.
- RETIMBRASUR SL.

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 **10 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 descriptiva de la forma y orden de realización de las distintas unidades de obra, que 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....), el procedimiento de traslado e instalación de los equipos de extinción por agentes gaseosos, así como de ejecución del resto de instalaciones de protección contra incendio previstas (extintores, pulsadores de alarma y sistema de BIEs), valorándose 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.

Puede verificar la integridad 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	CARLOS PARRA BOYERO	30/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm3237SJF2FFBGU3NSU4C7FJK4Y	PÁG. 1/5	



- 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 Memoria Técnica en su conjunto, grado de definición y coherencia con la obra a ejecutar, la cual deberá estar suficientemente detallada y justificada en la documentación presentada, conforme a las siguientes puntuaciones:

- Memoria Técnica de ejecución de la actuación muy bien desarrollada, **hasta diez (10) puntos**.
- Memoria Técnica de ejecución de la actuación bien desarrollada, **hasta siete (7) puntos**.
- Memoria Técnica de ejecución de la actuación suficientemente desarrollada, **hasta cinco (5) puntos**.
- Memoria Técnica de ejecución de la actuación escasamente desarrollado, **ceros (0) puntos**.

Se establece una puntuación mínima de 5 puntos sobre los 10 puntos máximos en el conjunto de criterios cualitativos, para continuar en el 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 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.

Puede verificar la integridad 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	CARLOS PARRA BOYERO	30/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm3237SJF2FFBGU3NSU4C7FJK4Y	PÁG. 2/5	



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 de la actuación y la forma de llevarla 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.

Las propuestas técnicas serán evaluadas comparativamente, unas respecto de las otras, teniendo en cuenta que todas ellas debían tomar como base la documentación técnica aportada en el Pliego Técnico.

ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS SAU

Memoria técnica de ejecución de la actuación bien / muy bien desarrollada (extensión de la oferta técnica: 30 formatos A4).

Memoria Descriptiva.

El Licitador desarrolla detalladamente el proceso de ejecución de las diferentes actuaciones tomando como referencia la Memoria Constructiva aportada para la licitación.

Analiza los diferentes capítulos previstos en la documentación técnica, detallando los procesos y formas de acometer los trabajos. Define, de forma genérica, aunque con la concreción suficiente, los siguientes trabajos:

- Demoliciones.
- Fachadas y particiones.
- Carpintería, cerrajería, vidrios y protecciones solares.
- Instalaciones.

Este último apartado de Instalaciones se desarrolla con mayor profundidad, abordando todas y cada una de ellas:

Puede verificar la integridad 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	CARLOS PARRA BOYERO	30/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm3237SJF2FFBGU3NSU4C7FJK4Y	PÁG. 3/5	



- Detección y alarma (cableado, conexiones, instalación y programación de pulsadores, pruebas y puesta en servicio, etc.).
- Alumbrado de emergencia.
- Sistemas de abastecimiento de aguas (derivaciones de la red existente, BIEs, pruebas y puesta en marcha, etc.).
- Sistemas de extinción fijos.
- Extintores.
- Protección pasiva de la estructura, instalaciones, franjas cortafuegos.

Seguidamente el Licitador describe una serie de trabajos que considera necesarios para la correcta ejecución de la obra (implantación, acotamiento de espacios, emplazamiento de maquinaria y equipos, acopios, accesos y flujos de circulación, trasiego y gestión de los residuos, etc.); propuesta que, como bien queda anotado en su memoria técnica, deberá ser consensuada con la Dirección Facultativa y la Propiedad.

Por último, la propuesta técnica incluye un análisis, quizás algo genérico, del proceso de ejecución de la obra a nivel organizativo, estratégico y operativo, así como del control documental del expediente en todas sus fases.

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.

La oferta aporta un desglose con la asignación de medios humanos, pero no de recursos materiales o equipos.

RETIMBRASUR SL

Memoria técnica de ejecución de la actuación suficientemente desarrollada (extensión de la oferta técnica: 6 formatos A4).

Memoria Descriptiva.

El Licitador, tras una breve introducción con la que pone en valor su especialización y su habilitación conforme al Real Decreto 513/2017, desarrolla una sucinta memoria descriptiva, donde básicamente se limita a enumerar los procesos previstos sin llegar a profundizar en los pormenores de la actuación:

- Planificación de la ejecución (metodología general / flexibilidad y limpieza).
- Cuadro resumen de partidas.
- Procedimientos específicos.
- Recursos humanos y materiales.
- Planificación temporal y diagrama de Gantt.
- Prevención de riesgos y medidas de seguridad.

De la oferta se destaca la mención expresa a la flexibilidad en el horario de trabajo, limpieza de los tajos, así como su adaptación a las necesidades del cliente.

Puede verificar la integridad 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	CARLOS PARRA BOYERO	30/07/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm3237SJF2FFBGU3NSU4C7FJK4Y	PÁG. 4/5





D. CONCLUSIONES Y VALORACIÓN FINAL.

La oferta presentada por **ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS SAU** realiza un estudio pormenorizado de las actuaciones previstas y del proceso constructivo de la obra, lo que pone de manifiesto que tiene un correcto conocimiento de las obras a ejecutar y de las condiciones de contorno a las que se enfrenta. Presenta un Diagrama de Gantt completo, organizado por actividades y semanas/meses y con asignación y desglose de los medios humanos necesarios. Por tanto, la valoración global reflejada en el análisis pormenorizado anterior es de una oferta que de sitúa dentro de la horquilla de “**muy bien a bien desarrollada**” con la **puntuación de 8 puntos**.

La oferta presentada por **RETIMBRASUR SL** 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, aunque suficiente, de las obras a ejecutar. La propuesta, excesivamente generalista, no llega a detallar los procesos de construcción, ni 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. Presenta un Diagrama de Gantt completo, organizado por actividades y semanas. Por tanto, la valoración global reflejada en el análisis pormenorizado anterior es de una oferta que de sitúa dentro de la horquilla de “**suficientemente desarrollada**” con la **puntuación de 5 puntos**.

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

- **ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS SAU** **8 pts.**
- **RETIMBRASUR SL** **5 pts.**

Es cuanto tengo que informar

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

Puede verificar la integridad 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	CARLOS PARRA BOYERO	30/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm3237SJF2FFBGU3NSU4C7FJK4Y	PÁG. 5/5	