

# INFORME TÉCNICO – SOBRE 2

PROCEDIMIENTO: Epgasa Ordinario

OBRA/SERVICIO: ACUERDO MARCO CON UNA ÚNICA EMPRESA DE TRABAJOS DE IMPERMEABILIZACIÓN EN LOS EDIFICIOS DE EPGASA EN SEVILLA

N.º DE EXPEDIENTE: 2025030002

CÓDIGO CPV: 45261420-4 Trabajos de impermeabilización

## 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 conforme al punto 5 del apartado IV del Pliego administrativo que rige la Licitación.

Se analiza la documentación técnica presentada por las empresas:

- APIMOSA, S.L.
- ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS SAU
- IMPERMEABILIZACIONES SAFER SL
- UTE COTOM 21 SL ARTURO VIOLA SOLUCIONES SOCIEDAD LIMITADA

## B. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Según se establece en el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares en adelante (PCAP) para contratación de proveedor habitual de impermeabilización en los edificios propiedad de Epgasa mediante Acuerdo Marco, existirán criterios valorables mediante juicios de valor, estos criterios, enumerados en el punto 4 del Apartado III del PCAP, se desarrollarán mediante memoria técnica y se valorarán con un máximo de **20 puntos**, necesitando una puntuación mínima de **10 puntos** para continuar en el proceso de licitación, según indica el punto 5 del Apartado IV:

**Memoria Técnica** que refleje documentalmente:

- Organización empresarial: la organización prevista para la ejecución de los trabajos.
- Personal adscrito al contrato: la cualificación y experiencia del personal que se adscribirá a la ejecución del contrato, detallando la categoría profesional, el número de operarios disponibles por categoría profesional y el número de años de ejercicio profesional en las citadas funciones.
- Trabajos realizados: los principales trabajos realizados por cada uno de ellos, con la definición y cuantificación de los precios.
- Prevención Riesgos Laborales: se detallará la estructura y procedimientos de prevención de riesgos laborales implantados en la ejecución de trabajos de impermeabilizaciones, incluida la coordinación de actividades empresariales (CAE), todo ello con la finalidad de mostrar su capacidad para atender los distintos requerimientos de trabajo en el lote o en los distintos lotes sobre los que decida presentar oferta.



- Calidad de los materiales utilizados: el uso de marcas de fabricantes o equivalentes que, por su dilatada experiencia, análisis y conocimiento de los sistemas y materiales a aplicar, garantizan la durabilidad y calidad de las impermeabilizaciones, como:
  - SIKA ..... (membranas líquidas, poliuretano y poliuréea, barreras, sellado de juntas).
  - DANOSA ..... (membranas asfálticas, pvc, barreras, elementos auxiliares de cubierta).
  - QUILOSA ..... (sellantes de juntas).
  - MAPEI ..... (protectores y pasivadores de hormigón).
  - DRIZORO ..... (sellado de juntas, masillas hidroexpansivas).

En el caso de no proponer estas marcas, deberá presentar las fichas técnicas de los materiales que a continuación se detallan, y justificar su equivalencia, desde el punto de vista de todas sus características técnicas, componentes, materiales, resistencia, durabilidad, garantía, aplicación, etc.

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

- Oferta técnica **muy bien desarrollada, hasta 20 puntos.**
- Oferta técnica **bien desarrollada, hasta 15 puntos.**
- Oferta técnica **suficientemente desarrollada, hasta 10 puntos.**
- Oferta Técnica **escasamente desarrollada, 0 puntos.**

## C. ANÁLISIS DE LAS OFERTAS

### C.1. CONSIDERACIONES GENERALES

En el análisis de la documentación de las diferentes empresas licitadoras se pretende valorar principalmente la capacidad empresarial para atender la envergadura del contrato, por tanto, se considerará oferta técnica **escasamente desarrollada** aquella que **NO** responda a alguno de los puntos recogidos anteriormente como contenido de la Memoria según el Pliego.

Con el objetivo de obtener la empresa con mayor cualificación para el correcto desarrollo de los trabajos se valorará técnicamente la adecuación de los medios personales al volumen y tipología de trabajo, que el listado de trabajos realizados previamente por la empresa se asimile a los que realizará dentro del futuro contrato y que preste la correcta atención a la Prevención de Riesgos Laborales.

Por último, la calidad de los materiales a emplear se valorará desde el punto de vista de optimización del gasto por parte de Epgasa, por considerarse un factor importante en la durabilidad de los trabajos de impermeabilización.

### C.2. ANÁLISIS POR EMPRESA

#### **1. APIMOSA, S.L.**

##### **MEMORIA TÉCNICA**

Memoria explicativa clara y concisa, que considera todos los puntos que el Pliego contempla e incluyen en su oferta técnica procedimientos de su empresa tales como:



- Procedimiento de Prestación del Servicio.
- Procedimiento de Coordinación de Seguridad y Salud.
- Procedimiento de Gestión Preventiva en Obras.

Análisis de los diferentes puntos integrantes de la Memoria:

### **Organización de los trabajos y personal adscrito a la obra.**

En la organización de los trabajos, la empresa licitadora expone los medios humanos y materiales que pondrá a disposición del contrato que se licita, incluye un organigrama de la empresa y el procedimiento propio de control de la Prestación del Servicio con certificación de la calidad ISO 9.001 y medioambiental ISO 14.001.

En el organigrama planteado en cuanto al personal directamente adscrito al contrato, la empresa plantea un jefe de obras y un encargado de obra, cuya experiencia se acreditan en el cuadro de obras realizadas con importe de ejecución y descripción de los trabajos realizados. En cuanto a los operarios adscritos al contrato, consideran dos cuadrillas con un capataz cada una de ellas, con dedicación del 100%, para poder acometer simultáneamente varios trabajos. Las cuadrillas las irán seleccionando en función de la producción y tipo de trabajo, de entre su plantilla formada por 34 operarios, entre oficiales de 1ª y 2ª.

El listado de tareas que incluyen en los cuadros de experiencia de jefe de obras y encargado son trabajos fundamentalmente de obra civil con reparación de estructuras de hormigón, impermeabilización y algo de pintura industrial, se consideran trabajos de gran especialización y cualificación que demuestran su aptitud para llevar a cabo esta licitación.

Incluyen un listado de los medios materiales en propiedad a disposición del contrato, disponen de batidores eléctricos, máquinas de proyección, soldador de aire caliente, pistolas, diamantadoras, etc. No obstante, no se aporta en el listado los medios auxiliares necesarios según el PPT para trabajos en altura, andamios, elementos de protección, escaleras, plataformas elevadoras, líneas de vida etc, que en todo caso podrá ser subcontratada para cada actuación y según las necesidades.

### **Trabajos realizados**

En cuanto a trabajos realizados, se adjuntan listados de obras realizadas por el jefe de obras y el encargado desde el 2013 y 2016 respectivamente, hasta la fecha.

### **Prevención de Riesgos laborales**

Para acreditar la Gestión de Prevención de Riesgos Laborales y su compromiso con la Seguridad y Salud de sus trabajadores, acompañan sus procedimientos internos de Coordinación de Seguridad y Salud (CAE) y Gestión Preventiva en Obras y la Certificación ISO 45.001:2018 de su Sistema de Gestión de Prevención de Riesgos laborales y entre los conceptos a los que se aplica de los desarrollados por la empresa, se encuentran los tratamientos de impermeabilización.

### **Calidad de los materiales utilizados**

Apimosa se compromete a la utilización de las marcas prescritas en el Pliego de Prescripciones Administrativas, por lo que no es necesario la aportación de fichas técnicas y se valora positivamente ya que estas han sido utilizadas y testadas en las actuaciones ya ejecutadas en los Edificios.

Además de las marcas prescritas para cada tipo de actuación, Apimosa plantea la utilización de la marca Fosroc en el caso de protecciones y pasivaciones de las armaduras en estructuras de hormigón, para ello acompaña la ficha técnica de Nitoprime 88 de Fosroc. equivalente a la marca Mapei propuesta.

- Protecciones y pasivaciones de armaduras



- Producto: Nitoprime 88
- Marca: Fosroc

### **Conclusiones:**

Ante lo expuesto anteriormente sobre la documentación aportada se considera que la oferta técnica cumple con los requisitos solicitados en cada uno de los puntos de la memoria. El equipo humano se considera apto profesionalmente y la dimensión planteada a disposición del contrato es suficiente para desarrollar los trabajos, pudiendo abarcar varias actuaciones a la vez, y tanto la Seguridad y Salud como la calidad de los materiales queda suficientemente garantizada en la memoria.

Se considera una oferta detallada y completa, por lo tanto, **Muy Bien Desarrollada** y se valora con **16 Puntos**.

## **2. ELEC NOR SERVICIOS Y PROYECTOS S.A.U.**

### **MEMORIA TÉCNICA.**

La Memoria técnica, describe de manera general los puntos indicados en el pliego: organización de los trabajos, personal adscrito a la obra, prevención en seguridad y salud y calidad.

El objeto de la licitación, tal y como se indica en el punto 1 del apartado I del PCAP es la contratación de una empresa para la ejecución de los trabajos de impermeabilización de cubiertas, sellados de juntas, lucernarios, claraboyas,..., mientras que en la memoria técnica aportada, aun analizando los procedimientos de ELEC NOR para la ejecución de cubiertas y descripción de los trabajos, estas labores descritas son para trabajos de mantenimiento general de edificios, no de trabajos especializados de impermeabilización recogiendo incluso un listado como ejemplos de los tipos fundamentales de actuaciones comunes (no urgentes): reparación de fugas de agua, problemas con cerraduras, daños en acabados, problemas en electrodomésticos, pequeñas reparaciones en calefacción o climatización, ninguno de ellos objeto de las necesidades que indica el pliego y que tienen que ver con una actividad de Servicio de mantenimiento general, por lo cual, esos aspectos descritos no forman parte de lo solicitado en el objeto de esta Licitación, por lo que les penaliza frente a otras memorias de licitadores.

Análisis de los diferentes puntos integrantes de la Memoria:

### **Organización de los trabajos y personal adscrito a la obra.**

La memoria plantea un organigrama para la distribución de los trabajos que parte de una estructura de un Jefe de Obra por determinar y un técnico de construcción en apoyo al anterior sin aportar cualificación y experiencia de ambos. Como personal de ejecución, plantean dos (2) por incidencia, aunque no aparecen en el árbol organizativo. Todo esto penaliza en la valoración.

Asimismo, como personal complementario se plantea una red multidisciplinar de técnicos en calidad, seguridad y prevención y administración. Para las urgencias se prevé un técnico localizable 24 h./365 d. aunque no se describe la participación de los operarios en dichas incidencias.

Incluyen un listado de los medios materiales disponibles en la empresa, considerando vehículos para desplazamientos del personal y materiales, maquinaria, herramientas (bomba airless, grupo electrógeno, aspirador estático...) y medios auxiliares.



### **Trabajos realizados.**

Se detalla diferentes trabajos realizados con empresas públicas y privadas describiendo actuaciones de carácter inmobiliario y de Servicio de mantenimiento integral con diferentes empresas. Adjuntan tabla con contratos en los que están o han estado trabajando, la mayoría en promociones de viviendas donde no se detalla que tipo de actuaciones se realiza en estas, no considerándose en general obras representativas de las habituales a realizar dentro del ámbito de este contrato, lo que penaliza en la valoración.

### **Prevención de Riesgos Laborales.**

En la oferta técnica la empresa aplicará el sistema de Gestión Integrado de ELECNOR, que dispone de procedimientos específicos para identificar, analizar, gestionar y evaluar los riesgos avalado con la acreditación certificada de la Norma ISO 18001 en calidad en materia de Seguridad y Salud.

El personal adscrito a dichas tareas, integrados en una comisión de Seguridad y Salud, la cual lo formaran el jefe de Seguridad y Salud, como Coordinador de S. y S. en la obra (Dirección Facultativa), un Técnico de Prevención y un Recurso Preventivo en obra (ley 54/2003). así mismo se contempla la gestión CAE con las diferentes subcontratas.

### **Calidad de los materiales utilizados.**

Respecto a las marcas recomendadas, aunque no queda claro en la memoria si se adhieren a las especificadas en el pliego, adjuntan tres (3) fichas técnicas de tres materiales que podrían responder a los requisitos solicitados que más abajo se detallan.

- Lámina asfáltica no autoprottegida
  - Modelo: Morterplas SBS FV 3 KG
  - Marca: Soprema
- Mortero de impermeabilización flexible
  - Modelo SikaTop – 209 plus ES
  - Marca: SIKA
- Plancha rígida XPS Aislamiento térmico para fachadas
  - Modelo Danopren PR
  - Marca: Danosa

### **Conclusiones:**

La memoria técnica pertenece a una memoria técnica descriptiva de trabajos de mantenimiento general con datos y organización que tienden más a la conservación de los edificios en general que a cumplir el objeto del pliego basado fundamentalmente en los trabajos especializados de impermeabilización en Edificios singulares.

En la organización de los trabajos, el equipo técnico que aporta está ajustado a las necesidades del Pliego, sin embargo, no se detalla su cualificación ni experiencia y plantea la parte operativa con solo dos trabajadores por incidencia, insuficiente en función del volumen y simultaneidad de los trabajos que pudieran ser solicitados.

En cuanto a los trabajos realizados según la información presentada son poco clarificadores, ya que, nos presenta innumerables actuaciones en las que no se detalla la fecha en que han sido realizados ni su valor de ejecución.



En relación con la prevención de riesgos laborales, la oferta se considera suficiente en cuanto a personal como a los procedimientos.

Sobre los materiales utilizados, no especifica si los recomendados en el pliego son los adoptados para sus trabajos, aportando fichas con las propuestas sin justificar su equivalencia.

La propuesta no considera todos los puntos que indica el Pliego y, tal y como se ha indicado anteriormente en cada apartado, se considera una oferta técnica que no recoge el mínimo señalado y por tanto se considera una oferta **Suficientemente Desarrollada** por lo que se valora con **6 Puntos**.

### **3. IMPERMEABILIZACIONES SAFER S.L.**

#### **MEMORIA TÉCNICA.**

La memoria explicativa muestra el esquema organizativo de la empresa describiendo los medios humanos aportados, así como la asignación de los recursos adscritos añadiendo la titulación y experiencia del personal asignado. El proceso constructivo/operativo se describe sucintamente en el método de actuación e incluyen en la memoria los medios auxiliares aportados.

Análisis de los diferentes puntos integrantes de la Memoria:

#### **Organización de los trabajos y personal adscrito a la obra.**

La memoria describe el organigrama de empresa, el puesto jefe de obra estará cubierto por un técnico cualificado y con experiencia laboral en obras diversas con valoraciones desde el 2023. En el puesto de encargado de obra se designa a otro técnico aportando experiencia en obras de impermeabilización y otras tipologías desde el 2018. Al respecto hay que cierta incongruencia entre el organigrama y los datos generales de la organización, donde aparece diferente técnico en dicho puesto. Como personal de obra cualificado para la ejecución de los trabajos, se plantea oficiales de 1ª y 2ª y diversos peones especializados. De igual manera exponen que el equipo anterior dispondrá del asesoramiento del resto de departamentos de la empresa según las necesidades.

Para la ejecución de las tareas de impermeabilización se describen correctamente los procedimientos de actuación y un listado de los elementos que se aportan en maquinaria y medios auxiliares, lo que se valora positivamente.

#### **Prevención de Riesgos Laborales.**

La Prevención de Riesgos Laborales indican el procedimiento y aporta diversos cursos de formación por parte del personal asignado al contrato con varias empresas formadoras. Para coordinación de trabajos empresariales (CAE) SAFER cuenta el asesoramiento de una empresa externa (Prosegur Security) en la homogenización de los procesos de coordinación, mientras que para las actuaciones de prevención laboral cuenta con la prestación del servicio con la empresa Quironprevencion.

#### **Trabajos realizados.**

Se adjuntan el listado de obras como experiencia del Jefe de obras y encargado de obras desde el 2018 ajustado a trabajos de impermeabilización.

#### **Calidad de los materiales utilizados.**

No se adjunta información sobre la adopción de las marcas y fabricantes referenciadas según el PCAP. Tampoco se adjuntan fichas técnicas de fabricantes equivalentes.

### **Conclusión:**

El documento técnico en general contempla los aspectos del pliego, pero engrosando en exceso la memoria técnica con información no solicitada en el pliego, incluye documentación oficial innecesaria, (BOE del convenio colectivo, manual Quironprevención de evaluación de R.L.) e información con datos personales no solicitada en este momento (diplomas de cursos, etc.). Muestra el organigrama empresarial y el sistema operacional de los trabajos con discrepancias del encargado de obra. Para la prevención de riesgos y salud laboral y gestión CAE se lleva a cabo con empresas externas para estandarizar las operaciones.

No indica expresamente la utilización de las marcas de fabricantes o equivalentes referenciados en el pliego o en su defecto las fichas técnicas sustitutivas de dichas marcas.

En definitiva, se estima que dicha oferta técnica se encuentra **Suficientemente Desarrollada** y se valora con **10 Puntos**.

## **4. UTE COTOM21 S.L Y BUILDING SIGNATURE SOLUTIONS S.L.**

### **MEMORIA TÉCNICA.**

Memoria técnica básica y sucinta que considera parcialmente los puntos de solvencia técnica y profesional que el pliego contempla.

Análisis de los diferentes puntos integrantes de la Memoria:

### **Organización de los trabajos y personal adscrito a la obra.**

En esta oferta técnica la empresa licitadora no presenta el organigrama de la UTE. En una tabla adjunta de la oferta, exponen los medios humanos con su experiencia para el desarrollo de los trabajos, pero no el sistema organizativo de las tareas.

Los técnicos responsables cuentan con la solvencia técnica y experiencia requerida según la formación académica y los cursos que aportan para la dirección técnica de los trabajos. Se considera que el equipo operativo propuesto con un encargado de obra, 3 oficiales de 1ª de impermeabilización y varios peones especialistas se considera ajustado a las necesidades a cubrir.

### **Trabajos realizados**

Se adjuntan el listado de obras como experiencia del Jefe de obras y encargado de obras desde el 2001 ajustado a trabajos de impermeabilización.

### **Prevención de Riesgos Laborales.**

En la oferta técnica se indica que la empresa ha desarrollado un sistema integral de prevención que cumplen con todas las disposiciones vigentes en materia de Seguridad y Salud Laboral, este una vez implantado se adaptará a las tipologías específicas de los edificios contemplados en el pliego. Antes del inicio de cada trabajo se llevará a cabo la Coordinación de Actividades Empresariales (CAE), mediante una plataforma de gestión documental, con el registro del personal subcontratado, libro de incidencias y protocolo de emergencia conjunto.



Para los trabajos en altura cuentan con un compromiso de colaboración con la empresa Aplik2 como especialistas en trabajos en altura comprobando y adecuando los sistemas de seguridad instalados en las cubiertas.

**Calidad de los materiales utilizados.**

En la oferta se prioriza la utilización de las marcas recomendadas en el pliego dadas su fiabilidad técnica para los sistemas constructivos singulares de los edificios de EPGASA y se valora positivamente ya que estas han sido utilizadas y testadas en las actuaciones ya ejecutadas en los Edificios.

**Conclusión:**

Ante lo expuesto anteriormente, se considera que la oferta técnica cumple con los requisitos solicitados en el Pliego, sin embargo, no detalla el esquema organizativo para la operativa de la UTE.

En la organización de los trabajos, el equipo técnico que aporta está ajustado a las necesidades del Pliego, y detalla su cualificación y experiencia.

En el capítulo de prevención la oferta se considera suficiente en cuanto a personal como a los procedimientos incluyendo a empresa especializada en la dotación de seguridad en materia de prevención, y cuentan con un compromiso de colaboración con la empresa Aplik2 como especialistas en trabajos en altura comprobando y adecuando los sistemas de seguridad instalados en las cubiertas, lo que se aprecia favorablemente frente a la oferta mejor valorada.

Por último, se valora positivamente que los materiales aportados sean los de referencia del pliego.

En definitiva, se estima que dicha oferta técnica se encuentra **Bien desarrollada** y se valora con **12 Puntos**.

**D. VALORACIÓN FINAL.**

El resumen del juicio de valor desarrollado en los puntos anteriores es el siguiente:

- |   |                  |
|---|------------------|
| - <b>APIMOSA, S.L.</b>  | <b>16 puntos</b> |
| - <b>ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS S.A.U.</b>                 | <b>6 puntos</b>  |
| - <b>IMPERMEABILIZACIONES SAFER S.L.</b>                      | <b>10 puntos</b> |
| - <b>UTE COTOM21 S.L Y BUILDING SIGNATURE SOLUTIONS S. L.</b> | <b>12 puntos</b> |

Francisco Chacón Rodríguez. Ingeniero de Edificación.  
Técnico de Obras  
Departamento Técnico de EPGASA

Sevilla 17 junio 2025