INFORME TÉCNICO – SOBRE 2

PROCEDIMIENTO: Epgasa Ordinario
OBRA: Rehabilitación de cubiertas y pavimento exterior del Pabellón de Francia
EDIFICIO: Pabellón de Francia, calle Camino de los Descubrimientos, n. º 17, Isla de la Cartuja, SEVILLA.
N.º DE EXPEDIENTE: 2026070004
CÓDIGO CPV: 45000000 - Trabajos de construcción.

A. OBJETO

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

Se analiza la documentación técnica presentada por la empresa:

- **APIMOSA S.L.**

B. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Según lo especificado en el punto 4 del apartado III y en el apartado IV.5 del Pliego administrativo que rige la licitación, los criterios dependientes de juicio de valor se valorarán con un máximo de 20 puntos, correspondientes al Programa de construcción y/o ejecución de la obra, debiendo la documentación incluida en el sobre electrónico n.º 2 permitir valorar el grado de detalle, la calidad técnica de la descripción del programa de trabajo, los recursos asignados y la coherencia de la planificación propuesta.

Programa de construcción y/o ejecución de la obra, hasta un máximo de veinte (20) puntos. La oferta deberá incluir una memoria explicativa de la forma y orden de realización de las distintas unidades de obra y un diagrama de Gantt acorde con dicha memoria, organizado por fases, actividades, duración, recursos materiales y humanos, y ejecución prevista por semanas.

- Una Memoria Explicativa de la forma y orden de realización de las distintas unidades de obra, que asegure la ejecución en los plazos previstos y que, de acuerdo con el PCAP y la Memoria Justificativa, detalle expresamente: las interferencias con la actividad normal del edificio y la coordinación con los inquilinos; la flexibilidad horaria para minimizar afecciones; las fases de retirada y reposición de impermeabilización sin comprometer la estanqueidad de la cubierta; la previsión de protecciones provisionales y medidas organizativas ante condicionantes meteorológicos; la secuencia de intervención en los lucernarios; la compatibilidad con los accesos peatonales y zonas de aparcamiento; y los medios de acceso y seguridad en cubierta.

- Diagrama de Gantt, coherente con la memoria explicativa y organizado conforme a las distintas fases de obra, con definición de actividades, duración, recursos asignados —materiales y

humanos— y ejecución prevista por semanas, debidamente justificada en la documentación presentada.

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

Se valorará la calidad de la planificación en su conjunto, su grado de definición y su coherencia con las obras a ejecutar, especialmente en relación con la sustitución integral de la impermeabilización de cubierta, el cegado de lucernarios, el tratamiento del perímetro de la plaza, la sustitución de sellados e impermeabilización de juntas del pavimento de vidrio, la reorganización de aparcamientos y recorridos peatonales, así como la coordinación de los trabajos con el edificio en uso.

- Programa de construcción y/o ejecución de la obra **muy bien desarrollado. Hasta 20 puntos.**
- Programa de construcción y/o ejecución de la obra **bien desarrollado. Hasta 15 puntos.**
- Programa de construcción y/o ejecución de la obra **suficientemente desarrollado. Hasta 10 puntos.**
- Programa de construcción y/o ejecución de la obra **escasamente desarrollado. 0 puntos.**

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

C. ANÁLISIS DE LAS OFERTAS

C.1. CONSIDERACIONES GENERALES

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

C.2. ANÁLISIS TÉCNICO

El Programa de construcción y/o ejecución de obra tiene como finalidad valorar el grado de conocimiento que el licitador demuestra sobre la actuación prevista y su capacidad para organizarla y ejecutarla dentro del plazo contractual. Conforme al Pliego de Cláusulas Administrativas y a la Memoria Justificativa, dicho Programa se estructura en dos documentos complementarios: la **memoria explicativa**, en la que debe describirse la forma y orden de realización de las distintas unidades de obra, y el **diagrama de Gantt**, que debe reflejar la planificación temporal, las fases de ejecución, la duración de las actividades y los recursos materiales y humanos asignados. Ambos documentos conforman una única propuesta técnica de ejecución, que será objeto de valoración conjunta.

Por tanto, el objetivo de este apartado es analizar técnicamente la oferta presentada y valorar su adecuación a las particularidades de la obra, con especial atención a la sustitución integral de la impermeabilización de la cubierta, el cegado de lucernarios, el tratamiento del perímetro de la plaza y de los peldaños de vidrio, la sustitución del sellado e impermeabilización de juntas, la reorganización de aparcamientos y recorridos peatonales, así como la compatibilidad de los trabajos con el edificio en uso. Se analizarán, asimismo, las

interferencias con la actividad normal del inmueble y sus inquilinos, los accesos, medios auxiliares, acopios, medidas de protección provisional frente a condicionantes meteorológicos, seguridad en cubierta, limpieza y organización de las zonas de actuación, así como la coherencia de la planificación temporal y la justificación de las actividades, rendimientos y recursos previstos.

La implantación y organización de la obra constituye un aspecto esencial para garantizar la correcta ejecución de los trabajos, dado que la intervención afecta a la cubierta, lucernarios, plaza exterior, pavimento de vidrio, accesos peatonales y zona de aparcamiento de un edificio en uso. En este sentido, se valorará que la oferta justifique adecuadamente los accesos y circulaciones, la ubicación de acopios y medios auxiliares, los sistemas de protección provisional que eviten comprometer la estanqueidad durante las fases de retirada y reposición de la impermeabilización, las medidas frente a la lluvia y otros condicionantes meteorológicos, la seguridad en los trabajos en cubierta y la coordinación con la actividad ordinaria del edificio. La descripción de los procesos constructivos debe evidenciar un conocimiento técnico suficiente del Proyecto y de las condiciones específicas del Pabellón de Francia, así como una planificación compatible con el mantenimiento de la actividad del inmueble y la minimización de afecciones a usuarios e inquilinos.

APIMOSA, S.L. _____

MEMORIA EXPLICATIVA.
La memoria explicativa muy completa y detallada. Se incluyen fotografías, detalles y planimetría de implantación y fases de la obra.

A continuación, se indican los aspectos destacables de la memoria:

Organización de los trabajos.

La oferta de APIMOSA presenta una organización de obra bastante desarrollada respecto a lo exigido en el PCAP. Describe las fases principales de intervención, los medios auxiliares previstos, los recursos humanos adscritos, la actuación por sectores en cubierta y la ejecución simultánea de los trabajos de impermeabilización de cubierta y lucernarios. Asimismo, identifica condicionantes relevantes de la obra, como el edificio en uso, los accesos, las zonas de acopio, la climatología, la implantación de líneas de vida, la coordinación con la Dirección Facultativa y la necesidad de minimizar afecciones durante la ejecución.

Como aspectos positivos, la propuesta evidencia un conocimiento específico del edificio y de sus patologías, apoyado en la visita realizada, en informes previos y en la experiencia declarada por la empresa en actuaciones anteriores sobre los lucernarios. La secuencia de intervención en cubierta por sectores resulta coherente con la exigencia del PCAP de no comprometer la estanqueidad durante la retirada y reposición de la impermeabilización. También resulta destacable la previsión de líneas de vida, plataformas elevadoras, cuadrillas especializadas, gestión de residuos, punto limpio, limpieza de obra, partes de trabajo e informes de seguimiento.

No obstante, desde un punto de vista crítico, la organización de la obra se apoya en algunas afirmaciones generales sobre la ausencia o escasa incidencia de los trabajos sobre la actividad del edificio, sin desarrollar con suficiente precisión las interferencias con los inquilinos y usuarios, cuestión expresamente exigida en el PCAP. La oferta menciona la adaptación de horarios y la celebración de reuniones específicas para determinadas actuaciones, pero no concreta franjas horarias, tareas especialmente ruidosas, recorridos alternativos, protocolos de comunicación con ocupantes, medidas de segregación por zonas ni procedimientos detallados para compatibilizar los trabajos con los accesos peatonales y el aparcamiento.

Asimismo, aunque se describen acopios, medios auxiliares, gestión de residuos y medidas de protección frente a la lluvia, la propuesta podría haber definido con mayor concreción la implantación física de la obra, la ubicación de casetas y acopios, los recorridos de maquinaria y camiones, la delimitación de las zonas de actuación y los sistemas de protección provisional durante episodios meteorológicos adversos prolongados.

En conjunto, la organización planteada puede considerarse adecuada y bien desarrollada, pero no plenamente excelente, al resultar mejorable la justificación de las interferencias con el edificio en uso y la definición gráfica y operativa de la implantación de obra.

DIAGRAMA DE GANTT

El Diagrama de Gantt aportado por APIMOSA desarrolla la planificación de la obra dentro del plazo contractual de nueve meses, tomando como referencia un inicio teórico el 1 de octubre de 2026 y una finalización el 30 de junio de 2027. La programación se estructura en fases diferenciadas: implantación, medios auxiliares, impermeabilización de cubierta, impermeabilización de lucernarios, reparación del falso techo de poliéster, solería registrable, adecuación del aparcamiento, recogida, limpieza y entrega, además de las actividades transversales de gestión de residuos, control de calidad y seguridad y salud. Esta estructura responde, con carácter general, a la exigencia del PCAP de organizar la planificación por actividades, duraciones y fases de ejecución.

Como aspecto positivo, el Gantt presenta un nivel de detalle apreciable, con desglose de actividades, duraciones, fechas de inicio y fin, relaciones de precedencia y secuencia de ejecución. Resulta especialmente destacable la sectorización de la cubierta en cuatro ámbitos de intervención, lo que permite limitar el tiempo en que cada zona permanece abierta y es coherente con la necesidad de no comprometer la estanqueidad durante la sustitución de la impermeabilización. También se valora favorablemente la ejecución en paralelo de los trabajos de cubierta y lucernarios, al tratarse de actuaciones diferenciadas que pueden compatibilizarse siempre que se disponga de los recursos suficientes y se controle adecuadamente la coordinación entre tajos.

La oferta incorpora, además, una justificación previa de duraciones mediante rendimientos teóricos, equipos de trabajo, medios materiales y coeficientes reductores vinculados a la climatología, averías y eficiencia. Esta previsión resulta pertinente por la incidencia que las lluvias pueden tener sobre los trabajos de impermeabilización, particularmente al desarrollarse buena parte de la obra durante los meses de otoño e invierno. No obstante, aunque se alude a la aplicación de coeficientes climáticos y a la previsión de protecciones mediante lonas, el Gantt no refleja de forma expresa holguras específicas, ventanas alternativas de trabajo ni medidas de reprogramación ante episodios meteorológicos prolongados, aspecto relevante en una intervención cuya finalidad principal es precisamente restituir la estanqueidad del edificio.

En conjunto, el Diagrama de Gantt puede considerarse correctamente desarrollado y coherente en su estructura general, al identificar las principales fases de obra, secuenciar las actividades esenciales y justificar de forma razonable la duración global dentro del plazo máximo establecido. No obstante, su valoración no puede ser plenamente excelente, al resultar mejorable la justificación de las holguras reales, la adaptación a condicionantes meteorológicos prolongados, la coordinación específica con el edificio en uso y la vinculación de las actividades transversales de calidad, seguridad y residuos con hitos concretos de la ejecución.

D. CONCLUSIONES Y VALORACIÓN FINAL.

La oferta presentada por **APIMOSA, S.L.** acredita un conocimiento adecuado del objeto del contrato, de las patologías existentes en el Pabellón de Francia y de las actuaciones previstas en el Proyecto. La memoria explicativa desarrolla de forma suficiente la organización general de la obra, la intervención por sectores en cubierta, los trabajos en lucernarios, los medios auxiliares, las líneas de vida, los recursos humanos y materiales, la gestión de residuos, la limpieza y los mecanismos de seguimiento y coordinación con la Dirección Facultativa y EPGASA.

Asimismo, el Diagrama de Gantt presenta una estructura clara y coherente con el plazo máximo de nueve meses, con desglose por fases, actividades, duraciones, relaciones de precedencia y actividades transversales de seguridad y salud, control de calidad y gestión de residuos.

Se valora positivamente la sectorización de la cubierta, orientada a reducir el tiempo de exposición de cada zona y a no comprometer la estanqueidad, así como la ejecución simultánea de cubierta y lucernarios, la justificación de duraciones mediante rendimientos y equipos de trabajo, y la consideración de coeficientes vinculados a climatología, averías y eficiencia. No obstante, la propuesta presenta aspectos mejorables: la coordinación con el edificio en uso y sus inquilinos se aborda de forma genérica, sin concretar suficientemente horarios, recorridos alternativos, medidas de segregación, protocolos de comunicación ni procedimientos específicos para compatibilizar los trabajos con accesos peatonales y aparcamiento. También podría haberse definido con mayor precisión la implantación física de la obra, acopios, recorridos de maquinaria y medidas de reprogramación ante meteorología adversa.

En consecuencia, el Programa se considera **bien desarrollado**, aunque no plenamente excelente, y procede otorgar una puntuación de **15 puntos sobre 20**.

Es cuanto tengo que informar

Firmado por LLAGAS GARCIA FRANCISCO JAVIER - 52154236B el dïa 04/08/2026 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Fco. Javier Llagas García
Arquitecto Técnico
Departamento Técnico de EPGASA