

**INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR CORRESPONDIENTES AL CONOCIMIENTO DE LA OBRA (LL-1.V.1, LL-1.V.2, LL-1.V.3, LL-1.V.4 Y LL-1.V.5) DEL CONTRATO DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO PILOTO DE 13 VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA SOSTENIBLES E INNOVADORAS EN LA AVENIDA CAPUCHINOS, 32 DE CASTELLÓN DE LA PLANA, EN EL MARCO DEL “PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA – NEXT GENERATION EU”.**

EXPEDIENTE: CTCM-22/23

## **1.- ANTECEDENTES**

En fecha 24 de enero de 2023 se publicó en la Plataforma de Contratación del Sector Público la licitación de referencia CTCM-22/23 para la adjudicación del contrato administrativo, mediante procedimiento abierto, de las obras de construcción de un edificio piloto de 13 viviendas de promoción pública sostenibles e innovadoras en la Avenida Capuchinos 32 de Castellón de la Plana, en el marco del “Plan de recuperación, transformación y resiliencia financiado por la Unión Europea – Next Generation UE”. El importe de licitación asciende a 2.977.110,63 euros, IVA no incluido, con un plazo de 16 meses de ejecución de las obras.

El plazo de presentación de ofertas finalizó el 20 de febrero de 2023, efectuándose en fecha 28 de febrero de 2023 la apertura del sobre n.º 2 que contiene la documentación relativa a los criterios de adjudicación ponderables mediante un juicio de valor.

A la convocatoria han concurrido las siguientes 5 empresas:

- Beca, S.A.
- Civicons Construcciones Públicas, S.L.
- Doalco, S.A.
- Gimecons Construcciones y Contratas, S.L.
- Levantina Ingeniería y Construcción, S.L.

## **2.- VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR CORRESPONDIENTES AL CONOCIMIENTO DE LA OBRA (LL-1.V.1, LL-1.V.2, LL-1.V.3, LL-1.V.4 Y LL-1.V.5) SEGÚN EL ANEXO I AL PCAP.**

Para valorar los criterios de adjudicación evaluables mediante juicio de valor correspondientes al conocimiento de la obra (apartados LL-1.V.1, LL-1.V.2, LL-1.V.3, LL-1.V.4 y LL-1.V.5), cuya puntuación máxima según pliego es de 5 puntos por apartado, se analizan y valoran los aspectos relacionados a continuación según se establece en el Apartado LL del

Anexo I al Pliego administrativo de características particulares para la adjudicación del contrato:

**LL-1. V.1 Criterio Estudio de mediciones de proyecto (máximo 5 puntos)**

Se valorará la presentación de un estudio comparativo de las mediciones del proyecto en el que se especifiquen y justifiquen las diferencias detectadas por el licitador. Dicho comparativo deberá presentarse valorado con los precios del proyecto y resumen final por capítulos.

**LL-1. V.2 Criterio Sistemas constructivos (máximo 5 puntos)**

Se valorará el análisis del sistema empleado para la construcción del edificio, con indicación de las posibles incidencias observadas al respecto en la documentación de proyecto en relación a los cuatro apartados siguientes:

- Sistema estructural/cimentación.
- Sistema envolvente.
- Sistema de compartimentación.
- Sistema de acabados.

La extensión total del presente apartado será no mayor de 20 A4 a una cara.

**LL-1 V.3 Criterio Instalaciones (máximo 5 puntos)**

Se valorará el análisis de las instalaciones proyectadas con indicación de las posibles incidencias observadas en la documentación del proyecto. La extensión total del presente apartado será no mayor de 10 A4 a una cara.

**LL-1. V.4 Criterio Programación de las obras (máximo 5 puntos)**

Se valorará la descripción y aportación del plan de trabajos tipo Gantt valorado mensualmente previsto por el licitador para asegurar la correcta programación de los trabajos.

**LL-1. V.5 Criterio Programación de los trabajos en plazo de garantía (máximo 5 puntos)**

Se valorará la aportación de memoria explicativa, programación y medios previstos por el licitador para desarrollar durante el plazo de garantía el conjunto de trabajos estipulados en el apartado 5 del PPTP de la licitación. La extensión total del presente apartado será no mayor de 20 A4 a una cara.

**3.- VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS PRESENTADAS POR LOS LICITADORES**

A continuación se procede a exponer la puntuación obtenida por las empresas licitadoras en cada uno de los distintos apartados.

## **BECSA, S.A.**

En el apartado **LL-1.V.1** Criterio Estudio de mediciones de proyecto, se obtiene una puntuación de **3,00 puntos** por haber realizado un estudio comparativo de las mediciones del proyecto extensivo pero inadecuadamente documentado al no incorporar ninguna justificación de las diferencias encontradas.

En el apartado **LL-1.V.2** Criterio Sistemas constructivos, se obtiene una puntuación de **3,00 puntos** por haber aportado una documentación relativa a los 4 apartados cuyo análisis se solicita con un buen grado de desarrollo pero en el que priman los aspectos descriptivos frente al análisis. Se incluye un análisis particular de incidencias detectadas en los sistemas constructivos derivadas del modelado BIM. En el apartado estructural se confunde el informe previo de inspección y análisis estructural del edificio existente desarrollado por CEMOSA con el cálculo estructural recogido en el proyecto llevado a cabo desde la Universidad Politécnica de Valencia.

En el apartado **LL-1.V.3** Criterio Instalaciones, se obtiene una puntuación de **4,00 puntos** por haber aportado una documentación relativa al análisis de las instalaciones proyectadas con un buen grado de desarrollo pero en ocasiones principalmente descriptiva, incluyendo además un breve apartado destinado a las incidencias detectadas mediante la metodología BIM en cuanto al paso de instalaciones por patinillos, interferencias entre instalaciones e interferencias entre instalaciones y diferentes elementos constructivos.

En el apartado **LL-1.V.4**. Criterio Programación de las obras, se obtiene una puntuación de **4,00 puntos** habiéndose valorado la presentación de un plan de obra tipo Gantt valorado mensualmente ampliamente desarrollado acompañado de una documentación justificativa del mismo con un grado de desarrollo medio. La programación se ajusta a los hitos temporales establecidos en el anejo de la Memoria del Proyecto Básico y de Ejecución, se aportan tablas con rendimientos y días de duración de todas las unidades del proyecto y se aporta análisis del camino crítico y consideración de imprevistos.

En el apartado **LL-1.V.5**. Criterio de los trabajos en plazo de garantía, se obtiene una puntuación de **4,00 puntos** por haber aportado una suficiente memoria explicativa y programación de los trabajos a realizar durante el plazo de garantía, incorporando a su vez charlas formativas a los usuarios y manuales de buen uso específicos. Sin embargo la documentación presentada no recoge referencias de mantenimiento de la instalación fotovoltaica ni se concreta el tiempo de respuesta en caso de avería y ubicación de las instalaciones del personal de mantenimiento, ni se detalla el control y seguimiento de los indicadores de sostenibilidad. Presenta una muy buena propuesta de asignación de recursos, tanto por titulación como por experiencia y dedicación.

## **CIVICONS CONSTRUCCIONES PÚBLICAS, S.L.**

En el apartado **LL-1.V.1** Criterio Estudio de mediciones de proyecto, se obtiene una puntuación de **2,00 puntos** por haber realizado un estudio comparativo de las mediciones del proyecto suficientemente documentado pero limitado en las unidades analizadas y en el que no se valoran las diferencias de medición detectadas.

En el apartado **LL-1.V.2** Criterio Sistemas constructivos, se obtiene una puntuación de **2,00 puntos** por haber aportado una documentación relativa a los 4 apartados meramente descriptiva de procesos generales, sin indicación de posibles incidencias observadas al respecto en la documentación de proyecto.

En el apartado **LL-1.V.3** Criterio Instalaciones, se obtiene una puntuación de **2,00 puntos** por haber aportado una documentación relativa al análisis de las instalaciones con un bajo grado de desarrollo en la que únicamente se realizan diversas consideraciones poco significativas sobre algunas de las instalaciones contempladas en el proyecto y que además tienen un carácter fundamentalmente descriptivo.

En el apartado **LL-1.V.4.** Criterio Programación de las obras, se obtiene una puntuación de **1,00 punto** habiéndose valorado la presentación de un plan de obra tipo Gantt pero que no recoge la valoración mensual de las obras previstas asociadas al mismo. La programación no se ajusta a los hitos temporales establecidos en el anejo de la Memoria del Proyecto Básico y de Ejecución. Se indican pero no se aportan tablas con rendimientos y días de duración de las principales unidades del proyecto. Se aporta análisis del camino crítico y consideración de imprevistos pero con desarrollo genérico, sin análisis detallado de la obra.

En el apartado **LL-1.V.5.** Criterio de los trabajos en plazo de garantía, se obtiene una puntuación de **2,75 puntos** por haber aportado una insuficiente memoria explicativa y programación de los trabajos a realizar durante el plazo de garantía. La documentación aportada no detalla el alcance de los trabajos en las revisiones y la tabla de programación de tiempos y periodicidad de las revisiones está conformada con un inventario de equipos que no corresponden al edificio objeto de licitación. Se realiza una propuesta de asignación de recursos humanos confusa, refiriéndose al personal propio de la ejecución de una obra con alusiones a jefe de obra y plena dedicación.

## **DOALCO, S.A.**

En el apartado **LL-1.V.1** Criterio Estudio de mediciones de proyecto, se obtiene una puntuación de **4,00 puntos** por haber realizado un estudio comparativo de las mediciones del proyecto extensivo y suficientemente documentado con amplio detalle en sus consideraciones.

En el apartado **LL-1.V.2** Criterio Sistemas constructivos, se obtiene una puntuación de **2,00 puntos** por haber aportado una documentación relativa a los 4 apartados meramente descriptiva de procesos generales, sin indicación de posibles incidencias observadas al respecto en la documentación de proyecto.

En el apartado **LL-1.V.3** Criterio Instalaciones, se obtiene una puntuación de **2,00 puntos** por haber aportado una documentación relativa al análisis de las instalaciones proyectadas consistente fundamentalmente en describir las instalaciones proyectadas o el proceso de ejecución de las mismas más que en analizar las instalaciones proyectadas indicando las posibles incidencias detectadas en la documentación de proyecto.

En el apartado **LL-1.V.4**. Criterio Programación de las obras, se obtiene una puntuación de **4,00 puntos** habiéndose valorado la presentación de un plan de obra tipo Gantt valorado mensualmente ampliamente desarrollado acompañado de una documentación justificativa del mismo con un grado de desarrollo alto pero con presencia de alguna imprecisión al no ajustarse la programación completamente a los hitos temporales establecidos en el anejo de la Memoria del Proyecto Básico y de Ejecución. Se aporta cuadro de estudio de las actividades simples donde se incorporan los rendimientos utilizados, la duración de las actividades obtenidas a partir de las mediciones y los rendimientos considerados. Se incorpora adicionalmente un detallado desglose de equipos y su participación temporal en las obras, así como detalle del camino crítico y consideración de imprevistos.

En el apartado **LL-1.V.5**. Criterio de los trabajos en plazo de garantía, se obtiene una puntuación de **4,00 puntos** por haber aportado una buena memoria explicativa con detallado alcance de las actuaciones de mantenimiento y programación de los trabajos a realizar durante el plazo de garantía, incorporando protocolo de actuación en caso de averías con compromiso de tiempos de respuesta ante emergencias, averías urgentes y ordinarias. Sin embargo la documentación presentada no recoge referencias de mantenimiento de la instalación fotovoltaica ni se detalla el control y seguimiento de los indicadores de sostenibilidad. Se realiza una propuesta suficiente de asignación de recursos pero en la que no se concreta la titulación y experiencia del personal propuesto.

#### **GIMECONS CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.L.**

En el apartado **LL-1.V.1** Criterio Estudio de mediciones de proyecto, se obtiene una puntuación de **3,00 puntos** por haber realizado un estudio comparativo de las mediciones del proyecto extensivo pero inadecuadamente documentado. El listado confronta las mediciones extraídas del modelo BIM con las que figuran en el proyecto, limitándose a indicar que muchas de las mediciones del proyecto no vienen del modelo, sino que se han realizado manualmente en base a las dimensiones de los distintos elementos, longitud, anchura, altura.

En el apartado **LL-1.V.2** Criterio Sistemas constructivos, se obtiene una puntuación de **3,00 puntos** por haber aportado una documentación relativa a los 4 apartados cuyo análisis se solicita con un buen grado de desarrollo pero en el que priman los aspectos descriptivos frente al análisis. Se incluye un análisis particular de incidencias detectadas en los sistemas constructivos derivadas del modelado BIM.

En el apartado **LL-1.V.3** Criterio Instalaciones, se obtiene una puntuación de **3,00 puntos** por haber aportado una documentación relativa al análisis de las instalaciones proyectadas de carácter principalmente descriptivo, salvo en lo relativo al apartado destinado a las incidencias detectadas mediante la metodología BIM en cuanto al paso de instalaciones por forjados, falta de espacio para paso de instalaciones en falsos techos, interferencias entre instalaciones o interferencias entre instalaciones y diferentes elementos constructivos, entre otros.

En el apartado **LL-1.V.4**. Criterio Programación de las obras, se obtiene una puntuación de **3,00 puntos** habiéndose valorado la presentación de un plan de obra tipo Gantt valorado mensualmente con un grado de desarrollo medio acompañado de una documentación justificativa del mismo con grado de desarrollo igualmente medio. La programación se ajusta a los hitos temporales establecidos en el anejo de la Memoria del Proyecto Básico y de Ejecución, se incorpora análisis del camino crítico y consideración de imprevistos y se adjunta tabla selectiva de actividades con rendimientos, coeficientes y duraciones obtenidas, junto con sus mediciones, y la valoración de cada una de las fases, documentándose las bases y el procedimiento seguidos para determinar el coeficiente reductor por condicionantes externos y climatológicos.

En el apartado **LL-1.V.5**. Criterio de los trabajos en plazo de garantía, se obtiene una puntuación de **3,25 puntos** por haber aportado una insuficiente memoria explicativa y programación de los trabajos a realizar durante el plazo de garantía en la que se hace una escasa descripción de las actuaciones a realizar así como del alcance de las mismas, no figurando referencias de mantenimiento de la instalación fotovoltaica ni detalle del control y seguimiento de los indicadores de sostenibilidad. Se incorpora compromiso de tiempos de respuesta ante emergencias, averías urgentes y ordinarias. Se realiza una buena propuesta de asignación de recursos pero en la que no se concreta la experiencia del personal propuesto.

### **LEVANTINA, INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN, S.L.**

En el apartado **LL-1.V.1** Criterio Estudio de mediciones de proyecto, se obtiene una puntuación de **1,00 punto** por haber realizado un estudio comparativo de las mediciones del proyecto restringido e inadecuadamente documentado, apreciándose únicamente 4 discrepancias, una de las cuales resulta errónea al no haber considerado la partida asociada a la retirada de fibrocemento recogida en el capítulo de gestión de residuos.

En el apartado **LL-1.V.2** Criterio Sistemas constructivos, se obtiene una puntuación de **3,00 puntos** por haber aportado una documentación relativa a los 4 apartados cuyo análisis se solicita con un buen grado de desarrollo en términos generales, si bien en el sistema estructural/cimentación el análisis realizado se ha centrado principalmente en el aspecto de cálculo en detrimento del método constructivo, y los apartados de compartimentación y acabados presentan un alcance limitado.

En el apartado **LL-1.V.3** Criterio Instalaciones, se obtiene una puntuación de **4,00 puntos** por haber aportado una documentación fuertemente orientada al análisis de las instalaciones proyectadas y a la indicación de las incidencias detectadas en las mismas con un buen grado de desarrollo.

En el apartado **LL-1.V.4**. Criterio Programación de las obras, se obtiene una puntuación de **5,00 puntos** habiéndose valorado la presentación de un plan de obra tipo Gantt valorado mensualmente, ampliamente desarrollado, acompañado de una documentación justificativa del mismo con un alto grado de desarrollo. La programación se ajusta a los hitos temporales establecidos en el anejo de la Memoria del Proyecto Básico y de Ejecución, se aportan tablas con rendimientos y fichas descriptivas de los equipos, explicación detallada de las tareas y los días de duración de todas las unidades del proyecto y se aporta análisis del camino crítico y consideración de imprevistos.

En el apartado **LL-1.V.5**. Criterio de los trabajos en plazo de garantía, se obtiene una puntuación de **4,75 puntos** por haber aportado una muy buena memoria explicativa y programación detallada de los trabajos a realizar durante el plazo de garantía, referenciando la gestión del mantenimiento integrada en el modelado BIM y la emisión de informes periódicos relativos al seguimiento de los indicadores de sostenibilidad. Se incorpora compromiso de tiempos de respuesta ante emergencias, averías urgentes y ordinarias. Se realiza una buena propuesta de asignación de recursos.

#### **4.- CONCLUSIÓN**

A la vista de la documentación aportada, las cinco empresas que han participado en la licitación del contrato mayor CTCM-22/3 de obras de construcción de un "Edificio Piloto de 13 Viviendas de Promoción Pública Sostenible e Innovadora en la Avenida Capuchinos, 32 de Castellón de la Plana, en el marco del "Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia financiado por la Unión Europea- Next Generation EU", han obtenido la puntuación siguiente en los criterios de adjudicación evaluables mediante juicio de valor correspondientes al conocimiento de la obra (LL-1.V.1, LL-1.V.2, LL-1.V.3, LL-1.V.4 y LL-1.V.5):

Licitadores	LL-1. V.1	LL-1. V.2	LL-1. V.3	LL-1. V.4	LL-1. V.5
Becsa, S.A.	3,00	3,00	4,00	4,00	4,00
Cívicons Construcciones Públicas, S.L.	2,00	2,00	2,00	1,00	2,75
Doalco, S.A.	4,00	2,00	2,00	4,00	4,00
Gimecons Construcciones y Contratas, S.L.	3,00	3,00	3,00	3,00	3,25
Levantina Ingeniería y Construcción, S.L.	1,00	3,00	4,00	5,00	4,75

LL-1. V.1 Criterio Estudio de mediciones de proyecto

LL-1. V.2 Criterio Sistemas constructivos

LL-1. V.3 Criterio Instalaciones

LL-1. V.4 Criterio Programación de las obras

LL-1. V.5 Criterio Programación de los trabajos en plazo de garantía

Técnico Departamento Urbanización  
e Infraestructuras

Responsable Departamento  
Urbanización e Infraestructuras