

## ACTA DE LA MESA DE CONTRATACIÓN. SESIÓN A2024/001237-3

**A2024/001237- OBRA DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE FACHADAS Y CUBIERTAS Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ENERGÉTICAS DE LA RESIDENCIA MIXTA DE PERSONAS MAYORES PARQUESOL EN VALLADOLID. PROGRAMA DE IMPULSO A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS PÚBLICOS. PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA- FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA-NEXT GENERATION EU**

**PROCEDIMIENTO:** ABIERTO (art.156, 157, 158 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público).

En la Gerencia de Servicios Sociales, Valladolid, siendo las 10:00 horas del día 15 de junio de 2024, se constituye electrónicamente, a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público, la mesa de contratación integrada por los siguientes miembros:

### **Asistentes:**

PRESIDENTA

Dña. Francisca Sánchez Cuesta, Jefa de Servicio de Contratación.

SECRETARIA

Dña. Beatriz González García, Técnico del Servicio de Contratación.

VOCALES

Dña. María Minguela Moral, Letrada.

D. Constancio Gil Ruiz, Interventor Delegado Adjunto.

D. Luis de Benito Martín, Técnico del Servicio de Infraestructura y Patrimonio.

### **Orden del día:**

- 1 - Valoración criterios basados en un juicio de valor.
- 2.- Apertura sobre Nº 3 "Proposición económica y documentación técnica relativa a los criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas."
- 3.- Valoración criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas y propuesta de adjudicación.
- 4.- Aprobación de esta acta.

### **1.- Valoración criterios de adjudicación basados en un juicio de valor.**

Se somete a la Mesa de Contratación el informe técnico elaborado por el Servicio de Infraestructura y Patrimonio, sobre la valoración y ponderación de las ofertas admitidas a la licitación en función de los criterios que rigen en la adjudicación de este contrato, cuya ponderación depende de un juicio de valor, a los que se refiere el PCAP, y estando todos sus miembros de acuerdo con su contenido, se acepta en sus términos, siendo las puntuaciones obtenidas por las empresas licitadoras las siguientes:

LICITADORES	CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE JUICIO DE VALOR (Cláusula 12 A del PCAP )- MAXIMO 40 PUNTOS					
	1 Hasta 12 Puntos	2 Hasta 10 Puntos	3 Hasta 8 Puntos	4 Hasta 6 Puntos	5 Hasta 4 Puntos	TOTAL
CONSTRUCTORA SAN JOSE, S.A.	5	3	5	3	2	18
EIFFAGE ENERGÍA, S.L.U.	4	8	3	1	2	18
FERROVIAL CONSTRUCCIÓN, S.A.	10	8	7	4	4	33
GEOXA, GENERAL DE CONSTRUCCIONES, S.L.	0	1	3	1	0	5
GRULOP 21 S.L.	1	2	4	2	0	9
UTE VILOR INFRAESTRUCTURAS, SL - MARTIN HOLGADO OBRA CIVIL SL	3	3	6	1	0	13

**Dicho informe se adjunta como Anexo I a esta acta.**

Publicándose en el tablón del licitador, a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público, el informe de valoración de los criterios de adjudicación ponderables en función de un juicio de valor.

**2.- Apertura Sobre Nº 3 “Proposición económica y documentación técnica relativa a los criterios de adjudicación valorables de forma automática.”**

Se procede al descifrado y apertura del sobre Nº 3 “Proposición económica y documentación técnica relativa a los criterios de adjudicación valorables de forma automática” de las ofertas admitidas a la licitación, siendo el contenido de las ofertas el que se detalla a continuación:

LICITADORES	Proposición económica	Incremento del plazo de garantía (Años)	Reducción del plazo de ejecución (Meses)	Incremento del control de calidad %
CONSTRUCTORA SAN JOSE, S.A.	3.696.346,16 €	3	3	0,5
EIFFAGE ENERGÍA, S.L.U.	3.887.423,49 €	3	3	0,5
FERROVIAL CONSTRUCCIÓN, S.A.	3.960.227,04 €	3	3	0,5
GEOXA, GENERAL DE CONSTRUCCIONES, S.L.	3.903.019,25 €	3	0	0,5
GRULOP 21 S.L.	3.760.402,73 €	3	3	0,5
VILOR INFRAESTRUCTURAS, SL - MARTIN HOLGADO OBRA CIVIL SL	3.923.565,00	3	3	0,5

Seguidamente, se procede a generar un informe como actuación automatizada que se publica en el tablón del licitador a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público.

A continuación, la Mesa procede a analizar el importe de las proposiciones económicas de las empresas presentadas para detectar si están incursas en presunción de oferta anormal o desproporcionada, de acuerdo con la fórmula prevista en la cláusula 12.B) del PCAP. Del resultado se desprende que ninguna está incursa en la citada presunción (Anexo 2)

### 3.- Valoración criterios evaluables automáticamente y propuesta de adjudicación.

Seguidamente se procede a la valoración de las ofertas admitidas, de acuerdo con los criterios establecidos en la cláusula 12.B) del PCAP, arrojando el siguiente resultado:

LICITADORES	Proposición económica		Incremento del plazo de garantía		Reducción del plazo de ejecución		Incremento del control de calidad		Criterios Matemáticos Total puntos (Hasta 65 puntos)
	Oferta sin IVA	Valoración Hasta 25 puntos	Incremento plazo garantía en años completos	Valoración Hasta 15 Puntos	Reducción del plazo de ejecución meses	Valoración hasta 15 puntos	Incremento del control de calidad %	Valoración Hasta 10Puntos	
CONSTRUCTORA SAN JOSE, S.A.	3.696.346,16 €	25,00	3	15	3	15	0,5	10	65,00
EIFFAGE ENERGÍA, S.L.U.	3.887.423,49 €	10,63	3	15	3	15	0,5	10	50,63
FERROVIAL CONSTRUCCIÓN, S.A.	3.960.227,04 €	5,15	3	15	3	15	0,5	10	45,15
GEOXA, GENERAL DE CONSTRUCCIONES, S.L.	3.903.019,25 €	9,45	3	15	0	0	0,5	10	34,45
GRULOP 21 S.L.	3.760.402,73 €	20,18	3	15	3	15	0,5	10	60,18
VILOR INFRAESTRUCTURAS, SL - MARTIN HOLGADO OBRA CIVIL SL	3.923.565,00 €	7,91	3	15	3	15	0,5	10	47,91

Acto seguido los miembros de la mesa proceden a clasificar, por orden decreciente, las proposiciones admitidas. El resultado de la clasificación se detalla en el siguiente cuadro resumen:

LICITADORES	Valoración criterios juicio de Valor Total puntos (Hasta 40 puntos)	Valoración Criterios Matemáticos Total puntos (Hasta 65 puntos)	TOTAL VALORACIÓN
CONSTRUCTORA SAN JOSE, S.A.	18,00	65,00	<b>83,00</b>
FERROVIAL CONSTRUCCIÓN, S.A.	33,00	45,15	<b>78,15</b>
GRULOP 21 S.L.	9,00	60,18	<b>69,18</b>
EIFFAGE ENERGÍA, S.L.U.	18,00	50,63	<b>68,63</b>
UTE VILOR INFRAESTRUCTURAS, SL - MARTIN HOLGADO OBRA CIVIL SL	13,00	47,91	<b>60,91</b>
GEOXA, GENERAL DE CONSTRUCCIONES, S.L.	5,00	34,45	<b>39,45</b>

En consecuencia con lo anterior, la mesa por unanimidad de los miembros asistentes, con base en los fundamentos que anteceden, acuerda elevar al órgano de contratación la siguiente PROPUESTA:

**ADJUDICAR** el contrato administrativo consistente en la ejecución de **OBRA DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE FACHADAS Y CUBIERTAS Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ENERGÉTICAS DE LA RESIDENCIA MIXTA DE PERSONAS MAYORES PARQUESOL EN VALLADOLID** con plena sujeción a la oferta presentada y a los pliegos de cláusulas que sirvieron de base para esta contratación, a favor de la empresa **CONSTRUCTORA SAN JOSE, S.A.**, C.I.F. A36006666, por un importe de 4.065.980,78€ (B.I. 3.696.346,16 € mas 369.634,62 € de IVA al 10%)

Así mismo la empresa en su oferta se compromete:

- Incrementar el plazo de garantía de: TRES (3) años (a mayores del plazo obligatorio de garantía establecido en el PCAP que es de 1 año).
- Una reducción del plazo de ejecución de 3 meses.
- Incrementar el control de calidad: 0,5 % sobre el mínimo exigido en el PCAP del 1%

Todo ello, sin perjuicio del adecuado cumplimiento del requerimiento a que se refiere la cláusula 18 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

#### **4.- Aprobación de esta acta.**

A continuación, la Mesa de Contratación una vez examinado el borrador del acta de la sesión celebrada en el día de hoy acuerda aprobar el acta de esta sesión.

**Y de todo ello se extiende el presente acta de la que yo, como Secretaria, certifico con el Visto Bueno de la Presidenta.**

## INFORME PARA MESA DE CONTRATACIÓN

Objeto: OBRAS DE REHABILITACION ENERGETICA DE FACHADAS Y CUBIERTAS Y MEJORA DE LAS INSTALACIONES ENERGETICAS DE LA RESIDENCIA MIXTA DE PERSONAS MAYORES "PARQUESOL".  
Localidad: VALLADOLID  
Provincia: VALLADOLID  
Expte: A2024/001237

En respuesta a la solicitud de la mesa de contratación para la propuesta de adjudicación del contrato de las obras referidas (Expte. A2024/001237) se elabora el presente informe en relación con los aspectos indicados a continuación:

1.- No se ha detectado incumplimientos de las condiciones previstas en el Pliego de Prescripciones Técnicas del proyecto que rige este concurso.

2.- En los informes sobre cada una de las empresas se evita el concretar de forma pormenorizada las soluciones técnicas, procesos constructivos, secuencias de ejecución y elementos técnicos, que proponen en la documentación aportada con la oferta, al objeto de garantizar la confidencialidad de los secretos técnicos o comerciales que se incluyen en la misma.

3.- Se han valorado las ofertas presentadas CONFORME A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN CUYA PONDERACION DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR, establecidos en la Cláusula 12.A del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, teniendo en cuenta lo indicado:

*Para su valoración los licitadores presentarán informe técnico, acerca de los aspectos más conflictivos del proceso constructivo, en el cual se incluirá una relación de las atenciones y precauciones técnicas que habrán de cumplirse por el contratista para asegurar la buena marcha de la obra, así como una descripción específica de la organización de la obra que recoja la necesidad especial que existe para coordinar y organizar la obra, al objeto de ocasionar el menor perjuicio posible a los residentes.*

***El informe técnico no excederá de 10 páginas DIN-A4, por una sola cara, con tipo de letra Arial tamaño mínimo 10, interlineado 1 sencillo, márgenes 1,5 cm. laterales, superior e inferior.***

*No podrán incluirse en este informe referencias a la información propia del contenido del sobre nº 3.*

*La valoración se realizará teniendo en cuenta los siguientes aspectos:*

- 1. Conocimiento de las soluciones constructivas propuestas y aspectos críticos de su ejecución. (hasta 12 puntos).*
- 2. Planificación general de la obra y organización de la obra. (hasta 10 puntos).*
- 3. Precauciones específicas para la realización de las obras que reduzcan el impacto de los ruidos y el polvo propios de las obras, en los residentes y trabajadores. (hasta 8 puntos).*
- 4. Conocimiento de los aspectos mas críticos de la ejecución de obra en lo relativo a demoliciones y evacuaciones de residuos, contando con que el centro seguirá en funcionamiento durante la obra, y las habitaciones solo se pueden desalojar durante un corto periodo de tiempo y no muchas de forma simultánea. (hasta 6 puntos).*
- 5. Cuestiones relativas a las instalaciones. Planificación y organización de los trabajos a realizar en las instalaciones de ventilación y conexión con red de calor, para minimizar el impacto de estas obras en el funcionamiento habitual de la residencia. (hasta 4 puntos).*

Del informe presentado por los licitadores se valora por tanto la exposición del proceso constructivo que ofertan llevar a cabo, demostrando tanto el conocimiento del proyecto en aquellos aspectos más conflictivos de cada epígrafe, por afectar de forma más inmediata y directa a la ejecución de la obra, como las atenciones o precauciones técnicas propuestas por los licitadores, como consecuencia de los aspectos conflictivos detectados, al objeto de asegurar la buena marcha de la obra y una correcta ejecución de la misma. Igualmente se valora la propuesta en cuanto a la organización de la obra, con una planificación adecuada que garantice la correcta ejecución teniendo en cuenta las condiciones del centro en el que se actúa.

Con carácter general, no se ha otorgado puntuación en los casos en los que se hace solo una reproducción literal o un resumen de la memoria del proyecto, por considerarse que esto no implica un mayor conocimiento de la obra en el aspecto considerado. Se precisa una apreciación del licitador de los aspectos que necesiten un mayor cuidado, como garantía, por un lado, de que se ha comprendido el proyecto, y por otro, para la correcta previsión y solución de posibles contratiempos para la buena marcha de la obra y un resultado óptimo del objeto del contrato.

Tampoco se han valorado los informes que describan métodos genéricos de construcción o buenas prácticas constructivas que contemplan unas soluciones generales sin centrarse específicamente en los trabajos que atañen exclusivamente a esta obra (aceptables pero aplicables a cualquier actuación y por lo tanto no vinculables especialmente a la obra que se licita) y que como se ha dicho anteriormente la distinguen de las demás.

Con esos criterios, se valoran las propuestas de las empresas como sigue:

## 1. SAN JOSE CONSTRUCTORA S.A.

1.1.- Descripción correcta y completa del sistema de fachada ventilada que se propone en el proyecto para las fachadas, junto con una secuencia temporal de realización de las distintas actuaciones necesarias. Se mencionan alguna precaución técnica de interés relativa a las actuaciones previas necesarias para la colocación de premarcos, completando lo reflejado en proyecto. Describe de forma correcta la solución constructiva del encuentro de la fachada con el terreno.

En cuanto a las carpinterías, describe de forma somera la solución propuesta en proyecto y se indican una única precaución técnica de interés relativa a la conexión eléctrica de las persianas exteriores, proponiendo dos métodos para su solución. Además, señala de forma inexacta la existencia de un problema en el sellado de las carpinterías, el cual ha sido adecuadamente documentado en el proyecto. La solución constructiva para el remate interior de los huecos está bien descrita, señalando como única precaución técnica la necesidad de reparar los desconchones o desperfectos que puedan ocurrir debido a un desmontaje poco cuidadoso de las carpinterías.

Las actuaciones en las cubiertas proponen realizarlas a partir de septiembre para mayor comodidad de los residentes, debido a la interrupción del funcionamiento de las instalaciones de climatización y ventilación que discurren por la cubierta. Esta propuesta incrementa el riesgo de filtraciones de agua de lluvia durante las obras, sin aportar precauciones técnicas para minimizar ese riesgo.

La solución constructiva de la cubierta plana se describe de forma correcta y completa, aunque no se mencionan aspectos críticos relativos a su ejecución. La solución constructiva para la cubierta inclinada, igualmente descrita de forma correcta y completa, incluye un aspecto crítico de interés: el apoyo de la nueva cubierta en la existente.

### Valoración 5 puntos.

1.2.- Planificación de la ejecución de obra en 5 fases similares a las del proyecto con ligeras modificaciones y descritas de forma muy escueta. Se ha aportado una tabla con la duración de cada actividad, rendimientos y equipos necesarios. Sin embargo, debido a que el tamaño de letra de la tabla es claramente inferior al fijado en el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares (PCAP), no se ha podido valorar.

En relación con la planificación temporal, se presenta un diagrama de Gantt que no ha sido valorado debido a que, al igual que en el caso anterior, el tamaño de la letra es claramente inferior al especificado en el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares (PCAP).

Para la organización de la obra, propone un horario de trabajo de 9:00 a 20:00 horas para reducir las molestias a los residentes. Sin embargo, este horario incluye algunas horas especialmente sensibles, como las de la siesta. Asimismo, sugiere realizar el desmontaje de las carpinterías actuales y la instalación de las nuevas en un solo día, dejando los remates interiores para otra jornada.

Para la ejecución de las obras, se utilizarán andamios tubulares europeos en todas las fachadas, justificando adecuadamente su utilización, lo cual ha sido valorado positivamente. Se prevé mantener en funcionamiento todos los accesos al centro, por lo que se instalarán marquesinas de protección en cada uno de ellos. Sin embargo, no ha reflejado de forma gráfica la colocación prevista de los andamios en cada una de las fases, ni la ubicación de los montacargas previstos como alternativa a la grúa. Además, no ha indicado el vallado de la zona de obras en cada una de las fases, ni cómo se trasladarán los materiales desde la zona de acopio hasta la parte posterior de la parcela. Tampoco han especificado las precauciones necesarias para la colocación de andamios en las áreas donde estos se apoyan sobre forjados, con el fin de evitar daños en estos elementos.

En relación con la ubicación de las casetas de obra, zona de acopio y área de residuos, se ha propuesto una alternativa a la ubicación del proyecto. Estos elementos se ubicarán en una zona del aparcamiento de la residencia, accesible mediante una entrada lateral desde la calle Mateo Seoane Sobral, la cual actualmente se encuentra en desuso. Aunque no se ha representado gráficamente la ubicación ni las dimensiones exactas de estos elementos, se considera esta ubicación válida y adecuada.

### **Valoración 3 puntos.**

1.3.- Establece una limitación de horarios de trabajo y se evitarán trabajos ruidosos durante la hora siguiente a la comida para respetar la siesta de los residentes. Propone, como única medida para reducir el ruido, realizar el corte de materiales, en la medida de lo posible, dentro de la zona de implantación de la obra situada fuera del edificio, para alejar el ruido de las áreas habitadas.

Para reducir la generación de polvo, sugiere utilizar herramientas equipadas con depósitos de polvo siempre que sea factible. Otras medidas incluyen el cierre de ventanas y persianas, el uso de trompas de desescombro con fundas antipolvo en los contenedores, el forrado con plásticos del mobiliario y las puertas, así como la limpieza y fregado diario de los suelos. Estas acciones están destinadas a minimizar la generación de polvo, y a evitar su dispersión dentro de la obra.

### **Valoración 5 puntos.**

1.4.- Describen las demoliciones o desmontajes a realizar según lo especificado en el proyecto, sin añadir más detalles. No se han indicado precauciones específicas para las demoliciones planificadas en el proyecto.

Para la evacuación de residuos y escombros, se propone utilizar montacargas para los elementos más voluminosos y trompas de desescombro para los elementos más pequeños como grava y cascotes, depositándolos en contenedores. En todos los casos, los residuos de las carpinterías serán evacuados mediante el andamio exterior hasta los montacargas.

Para el desmontaje de elementos pesados, como las maquinarias de climatización de cubierta, se empleará un camión grúa o autogrúa.

### **Valoración 3 puntos.**

1.5.- La conexión de la residencia a la red de calor se describe de manera concisa y correcta, destacando como aspectos críticos la ubicación de la estación de intercambio de calor, la necesidad de modificar el cuadro eléctrico correspondiente y el vaciado parcial de la instalación para el conexionado del intercambiador con los colectores de la residencia. Para evitar interferencias en el funcionamiento de las instalaciones existentes, se propone modificar el cuadro eléctrico y realizar la conexión a los colectores fuera de la temporada de calefacción. Además, se propone una instalación provisional para no interrumpir el suministro de ACS, aunque los detalles específicos de esta instalación no han sido concretados.

En cuanto a la ventilación, ha planificado su ejecución a partir de septiembre para evitar afectar los meses de mayor calor. Sin embargo, no ha especificado si se llevará a cabo por fases, no ha coordinado

explícitamente con las obras de cubierta y no han previsto precauciones para evitar filtraciones de agua a la residencia durante la ejecución.

**Valoración 2 puntos.**

**Valoración total: 18 puntos**

## **2. EIFAGE ENERGEGIA S.L.U.**

2.1.- Describen las actuaciones previas necesarias antes de la ejecución de la nueva fachada planificada que se consideran de escaso interés.

La descripción de la solución constructiva de la nueva fachada es escasa. Se destaca como aspecto crítico la organización del montaje de los andamios necesarios para la realización de la obra, distribuidos según las distintas zonas. Esta cuestión se considera un aspecto organizativo de la obra y no se valora en este apartado.

En cuanto a la nueva carpintería, se presenta una descripción concisa e incompleta. Se señala como aspecto crítico de interés el montaje inicial de la nueva carpintería desde el exterior antes de proceder al desmontaje de la actual, con el fin de minimizar las molestias a los residentes. También se destaca la secuencia de montaje de las carpinterías de arriba abajo en vertical, así como el proceso general de montaje de la fachada y carpinterías. Respecto a la chimenea de cocina y la nueva marquesina de salida al patio posterior, se menciona que la estructura se ejecutará antes del montaje de la fachada, sin especificar la solución adoptada.

La descripción de la solución constructiva de las cubiertas planas es limitada, abordando únicamente los aislamientos y acabados. Considera crítico proteger el perímetro mediante el montaje previo de la barandilla planificada y la colocación provisional de lonas para proteger la cubierta de posibles inclemencias meteorológicas. La descripción del proceso de montaje es incompleta y no aporta valor adicional.

La solución de la nueva cubierta inclinada está correctamente descrita. Se destaca como aspecto crítico pero de escaso interés la protección del perímetro de la cubierta con andamios. Además, se mencionan precauciones para el desvío o suspensión de conductos sobre estas cubiertas, aunque no se justifica la necesidad de esta acción en contradicción con lo previsto en el proyecto, por lo que no se valora.

**Valoración 4 puntos.**

2.2.- Enumera las actividades previas al inicio de las obras comunes para cualquier tipo de obra de edificación.

En cuanto a la organización de la obra, se presenta un plano esquemático que muestra la ubicación de la zona de acopios, el punto de gestión de residuos y las instalaciones de bienestar en la parte posterior de la parcela, asegurando que no interfieran con la maquinaria de climatización existente. No obstante, no se especifica cómo se coordinará esta actividad con el acceso de mercancías a la residencia, que utiliza la misma entrada.

Se propone un horario de trabajo de 8:00 a 18:00 horas para minimizar las molestias, comprendiendo las horas de siesta especialmente sensibles para los residentes. Se prioriza el acceso de trabajadores desde el exterior a la zona de obra, utilizando las escaleras interiores solo de manera puntual y excepcional.

Las obras están planificadas en 5 fases coincidentes con las propuestas en el proyecto. A continuación, detallan exhaustivamente, de forma gráfica, cada una de estas fases de ejecución de las fachadas, incluyendo los tipos de medios auxiliares a utilizar, accesos a la obra y al edificio, elementos de protección en los accesos, medios de elevación, áreas de descarga de material, vallado de la zona de obra y delimitaciones interiores. Esta planificación se considera completa y adecuada.

La ejecución de la cubierta se divide en dos fases para facilitar el traslado de la maquinaria de climatización y la grava a reutilizar de una fase a otra, evitando su descenso desde la cubierta.

Se valora positivamente la adecuada relación de medios humanos, maquinaria y medios auxiliares previstos para la ejecución de las principales obras.

**Valoración 8 puntos.**



2.3.- En relación con el ruido, propone coordinar con la dirección del centro la ejecución de trabajos ruidosos en los horarios que mejor se adapten al confort de los residentes, siempre respetando las horas de descanso. No incluye medidas que reduzcan el ruido producido en obra por la maquinaria o limiten su transmisión al resto de la residencia.

Se han establecido otras medidas para evitar la dispersión polvo, como la limpieza diaria de la zona de trabajo y el sellado de conductos de aire acondicionado. También implementan un protocolo de medición de la calidad del aire, que servirá para evaluar la necesidad de introducir medidas adicionales, como la instalación de filtros HEPA o purificadores de aire, para mejorar la calidad del ambiente interior. No han indicado prescripciones técnicas que eviten o reduzcan la formación de polvo.

#### **Valoración 3 puntos.**

2.4.- Consideraciones muy generales, relativas a interferir lo mínimo posible el funcionamiento de la residencia con las labores de desmontaje o demoliciones. Prioriza los desmontajes por el exterior, realizando desde el interior los mínimos posibles.

No se ha especificado el procedimiento para la evacuación de los residuos generados durante los desmontajes o demolición. Las demás cuestiones abordadas se centran en la reducción y control del ruido y el polvo, las cuales fueron evaluadas previamente en el punto anterior.

#### **Valoración 1 puntos.**

2.5.- La descripción de la conexión a la red de calor es escueta e incompleta, indicando que esta actuación solo interrumpirá el servicio en momentos puntuales durante la conexión con los colectores de la instalación existente, los vaciados necesarios y las pruebas de estanqueidad. Prevé la modificación del cuadro eléctrico de la sala de calderas, aunque no detallan precauciones para minimizar las interrupciones en el suministro de energía eléctrica, calefacción y ACS que puedan surgir. Además, hace una propuesta detallada para la conexión del intercambiador de calor con la red ubicada en la calle, aunque este aspecto no forma parte de esta obra ni está contemplado en el proyecto.

En cuanto a la instalación de ventilación de cubierta, propone realizar una instalación paralela a la actual con conexiones provisionales mediante conductos flexibles para evitar interrupciones en el servicio. Sin embargo, no se especifica cómo esta instalación provisional puede coexistir con la ejecución de las chimeneas de ventilación, la impermeabilización y el aislamiento. Contempla un soporte provisional para la climatizadora de cubierta, así como su traslado mediante grúa autopropulsada y posterior recolocación.

#### **Valoración 2 puntos.**

#### **Valoración total: 18 puntos**

### **3. FERROVIAL CONSTRUCCIÓN S.A.**

3.1.- Describe de manera completa y precisa las actuaciones generales en la fachada, aunque falta detallar algunos puntos singulares como el encuentro con el terreno y el remate superior. Se especifican varios aspectos críticos relevantes, incluyendo el replanteo de la estructura metálica, la colocación de ménsulas de sujeción, las esperas para estructuras singulares como chimeneas y marquesinas, la colocación de impermeabilizaciones y aislamientos, las barreras intumescentes, los espacios de dilatación para perfiles T y L, la colocación y fijación de los paneles de fachada, así como las precauciones para el almacenaje y manipulación de placas y aislamientos.

Las nuevas carpinterías se describen de forma completa y correcta, proponiendo un orden de ejecución adecuado. Se destaca como punto crítico la colocación de petos de ventanas sin sujetar al marco, sugiriendo un método alternativo al contemplado en el proyecto, aunque este ya prevé el anclaje del peto al marco, por lo que no se considera adecuada la propuesta alternativa. Se incluyen precauciones técnicas importantes como la conexión eléctrica de las persianas exteriores, la sujeción de estas a la fachada, el sellado interior de las carpinterías para simplificar la ejecución, el montaje de carpinterías y vidrios en taller, y el mecanizado previo de las carpinterías para sus mecanismos de accionamiento.

La solución de la cubierta plana se describe de manera correcta y completa, destacando precauciones como evitar problemas con el acopio de grava reutilizable y la realización de pruebas de estanquidad.

Asimismo, se detalla la solución constructiva de la cubierta inclinada, incluyendo precauciones generales sin mayor interés como la protección de tableros, así como precauciones valorables como el uso de contrachapados para evitar abolladuras durante la ejecución.

Se mencionan los aspectos críticos en la ejecución del solado de hormigón de 15 cm en relación con los accesos al edificio, proporcionando alternativas valorables para resolver esta cuestión. Por último, se indican las precauciones necesarias para la ejecución del falso techo del almacén, asegurando que no se reduzca excesivamente la altura libre de este espacio.

#### **Valoración 10 puntos.**

3.2.- Se planea la ejecución de la obra de la fachada en 5 fases y propone una alternativa al plan del proyecto para facilitar la sectorización interior de las obras, la entrada de material y la salida de residuos. Esta opción se considera válida. Como criterios generales de actuación, propone trabajar en una planta por fase a la vez, para minimizar la necesidad de trasladar a los residentes, aunque no se especifica la duración de estos traslados. El horario de trabajo será de 8 a 14 h y de 16 a 19 h, respetando los horarios de comida y siesta de los residentes.

Cada fase se detalla gráficamente en las distintas plantas, mostrando la ubicación y tipo de andamios, los medios de elevación de materiales, las escaleras de acceso para el personal, las zonas de acopio de material y los contenedores de residuos, así como el vallado exterior e interior de las zonas de obra, los accesos tanto para personal como para vehículos, las protecciones en los accesos al edificio durante la obra y los refuerzos interiores en los forjados donde se apoyen los andamios. Esta planificación se considera completa y adecuada.

Se presenta un programa de trabajo diferenciado por fases y se estima la maquinaria y herramientas necesarias, aunque no se valora debido al tamaño de letra menor al especificado en el PCAP.

La ubicación de distintas zonas de acopios de materiales y zonas de gestión de residuos según las fases de proyecto es factible gracias a la propuesta de colocar una grúa en la parcela facilitando el traslado de materiales y residuos de una zona a otra de la parcela. Con la instalación de este medio de elevación se podrá evitar la entrada de camiones en la parcela para la evacuación de contenedores.

Prevé una ubicación alternativa para las casetas de obra junto a la entrada de la cocina, respetando dicha entrada y no impide la entrada y salida de mercancías y residuos de la cocina durante las obras, por dicha entrada. No especifica explícitamente cómo se compatibiliza la ubicación de las instalaciones de bienestar con el acceso general de mercancías y salida de basuras de la residencia.

#### **Valoración 8 puntos.**

3.3.- Proponen diversas medidas para reducir el ruido durante las obras, tales como el uso de herramientas de penetración en lugar de percusión, la instalación de barreras acústicas para el corte de elementos, paneles aislantes en los motores de los andamios, la selección de medios auxiliares y maquinaria por su bajo nivel de ruido, martillos con silenciador, y cortadoras con tecnología de reducción de ruido. Además, no contempla el uso de bajantes de escombros para evitar los ruidos que producen. También se incluyen medidas para mitigar las molestias causadas por el ruido, como la planificación de los horarios de trabajo que respeten los periodos de descanso de los residentes, la delimitación de zonas interiores de obra con pladur y aislamiento, y el cierre de conductos que conecten áreas de obra con áreas de uso común.

Proponen medidas adecuadas tanto para reducir la generación de polvo, como el rociado de zonas a lijar o cortar y el uso de sierras con sistemas integrados de emisión de agua, como para evitar su dispersión, como alfombras atrapa-polvo, mallas antipolvo en andamios tubulares, y la limpieza diaria de zonas de trabajo, herramientas y plásticos de sellado.

#### **Valoración 7 puntos.**

3.4.- Describe detalladamente el proceso de desmontaje de las carpinterías, especificando qué partes se desmontan desde el exterior y cuáles desde el interior.

En cuanto a las instalaciones, se propone trasladar las climatizadoras de cubierta con una grúa a otra zona de cubierta previamente reformada, para luego reintegrarlas en su ubicación original. Las demás consideraciones son de carácter general y podrían no estar directamente relacionadas con esta obra específica.

En relación con las actuaciones en la cubierta, se describe el proceso de acopio de la grava en zonas no intervenidas para su reutilización posterior. Los escombros de las demoliciones necesarias se evacuarán mediante bateas hasta los puntos de vertido. Además, se propone realizar la nueva cubierta sin retirar la impermeabilización existente, con el fin de proteger el interior de la residencia ante posibles inclemencias meteorológicas durante los trabajos.

Como aspectos críticos, destaca la necesidad de trasladar y proteger el mobiliario de las habitaciones, así como el desmontaje y almacenamiento cuidadoso de elementos de fachada a recolocar, como cámaras y farolas. La evacuación de residuos se llevará a cabo mediante montacargas y bateas o contenedores movidos por grúa torre, con el objetivo de minimizar ruidos y polvo.

#### **Valoración 4 puntos.**

3.5.- Distingue claramente entre las instalaciones de ventilación de los baños y las de climatización de ciertos espacios interiores. La renovación de los conductos de ventilación se planifica en 4 fases para interferir lo menos posible en el funcionamiento de la instalación existente. Además, contempla la instalación de sistemas provisionales en las salidas de ventilación de cada fase para mantener el funcionamiento natural de la ventilación y evitar la entrada de agua u otros objetos por los conductos durante las obras. En cuanto a la instalación de climatización, se ejecuta en una única fase e implica el corte temporal de la instalación existente.

Enumeran correctamente los aspectos críticos de la conexión a la red de calor. Propone una alternativa al trazado de las tuberías de impulsión y retorno del proyecto para minimizar los cruces con tuberías de gran tamaño. Además, propone la correcta ubicación de la estación de intercambio para facilitar su instalación. Prevé la necesidad de cortar y vaciar la instalación de calefacción y ACS al conectar la red de calor a los colectores existentes, proponiendo realizar esta operación en verano para reducir las molestias. También propone la instalación de válvulas de sectorización para permitir los bypass necesarios y mantener las calderas actuales como elementos de reserva, de forma adecuada.

En relación con las instalaciones en las fachadas, especifican las que deben desmontarse, considerando como precaución acertada la instalación de un conducto provisional horizontal en caso de que sea necesario desmontar la chimenea de cocina.

#### **Valoración 4 puntos.**

**Valoración total: 33 puntos**

### **4. GRULOP 21 S.L.**

4.1.- Describe la ubicación de los edificios, los linderos de la parcela y el estado de urbanización de las calles colindantes, sin aportar valor de interés relevante para la ejecución de la obra. De igual manera, la descripción genérica y escueta de las fachadas y cubiertas actuales del edificio no se considera de relevancia para el desarrollo de la obra.

Se detalla la planificación de los desmontajes y demoliciones a realizar, incluso mencionando el desmontaje del peto de cubierta, de forma incorrecta porque esta acción no esté contemplada en el proyecto, ni es objeto de la obra. En cuanto a las fachadas, se proporciona una descripción correcta de las actuaciones a realizar, pero no se indican los aspectos críticos que garantizarían la correcta ejecución de dichas obras.

En relación con las cubiertas, se realiza una descripción correcta de los dos tipos de cubiertas a ejecutar, pero no se mencionan aspectos críticos que aseguren la adecuada realización de la obra en estos elementos.

#### **Valoración 1 puntos.**

4.2.- Solo presentan consideraciones generales sobre las actuaciones previas al inicio de la obra, aplicables a cualquier tipo de obra, pero sin aportar detalles de relevancia. Las obras se programan en 5 fases que reflejan esencialmente las definidas en el proyecto, sin aportar novedades significativas. En cada fase, no se especifican los medios de elevación, tipos de andamios a utilizar, vallado exterior de las zonas de obra, ni los posibles accesos al edificio durante la ejecución, entre otros aspectos cruciales. Se

adjunta un cuadro con la distribución por fases, aunque su tamaño de letra es claramente inferior al requerido por el PCAP, por lo que no se evalúa. Lo mismo sucede con el cuadro de técnicos asignados a la obra, que presenta igualmente un tamaño de letra no adecuado para su evaluación.

También incluye un cuadro con la maquinaria propiedad de la empresa, pero no se especifica qué equipos están asignados específicamente a esta obra, y algunos de ellos parecen claramente inadecuados o innecesarios para este tipo de obra, por lo que no se considera adecuado.

Se establecen criterios para justificar el plazo de ejecución y se presenta un programa de trabajo, cuyo tamaño de letra es ilegible y evidentemente menor al requerido por el PCAP, por lo que no se valora.

Se calculan las superficies necesarias para las casetas de obra, la zona de acopio y el punto limpio en función de los trabajadores previstos y las necesidades de material. Propone una ubicación alternativa en la parte posterior de la parcela, desplazándolos hacia la zona de jardín para evitar las máquinas de climatización junto a la valla. No distingue el acceso de vehículos y personal a la obra de los recorridos de los vehículos de suministro y recogida de residuos necesarios para el funcionamiento de la residencia. Tampoco detalla cómo se planifica el traslado de materiales y escombros desde la zona anterior de la parcela hacia la posterior, donde se ubican las áreas de acopio de materiales y gestión de residuos.

### **Valoración 2 puntos.**

4.3.- Proponen varias medidas para reducir el ruido, tales como el uso de maquinaria equipada con silenciadores, apantallamientos y elementos elásticos, así como la realización de demoliciones y evacuación de residuos de manera manual siempre que sea posible. Además, se sugiere coordinar con la dirección del centro para llevar a cabo las tareas más ruidosas en horarios que minimicen las molestias a los usuarios.

En cuanto a la disminución del polvo, se plantea utilizar sistemas de aspiración y campanas antipolvo durante los trabajos en fachadas, así como humedecer y regar las zonas de actuación y cubrir los acopios con lonas. Se mencionó una medida adicional que limita la altura de carga y descarga de grava en camiones, aunque esta no se considera adecuada dado que las obras en cubierta pueden realizarse sin necesidad de cargar la grava en camiones.

Además, se incluyen medidas adicionales como un plan de seguimiento y control ambiental, junto con sistemas de mediciones continuas para monitorear la calidad del aire, aunque estas no contribuyen directamente a la reducción de emisiones de polvo y son de carácter general y válidas para cualquier tipo de obra.

### **Valoración 4 puntos.**

4.4.- Proporcionan instrucciones para proteger la cubierta de la residencia mediante la cubrición con lonas, evitando así la infiltración de agua durante las lluvias mientras se realiza su renovación. Además, especifica que la grava de cubierta existente no se llevará al vertedero, sino que se reutilizará como material de cobertura en zonas de la nueva cubierta plana.

En relación con el desmontaje de las carpinterías, se planea realizarlo en un solo día, con una descripción esquemática e incompleta del proceso de desmontaje. Las carpinterías desmontadas se trasladarán al punto limpio y posteriormente se enviarán al vertedero o a una planta de reciclaje. Además, se ha planificado el traslado de los contenedores de residuos al final del día para minimizar las molestias al entorno y al funcionamiento habitual de la residencia.

### **Valoración 2 puntos.**

4.5.- En relación con la planificación y organización de las actuaciones en las instalaciones, se incluyen aspectos generales como el control de plazos, reuniones con la Dirección de obra y el centro, y la emisión de informes semanales y mensuales sobre seguridad, válidos para cualquier tipo de obra y no específicamente detallados para esta obra en particular.

Proponen horarios de trabajo flexibles para minimizar las interrupciones en el funcionamiento diario de la residencia, aunque la sugerencia de trabajo nocturno no se considera adecuada debido al impacto potencial en el descanso de los residentes. Se presentan medidas para asegurar el servicio de climatización en las diferentes áreas, como la coordinación con el centro, la programación de la

renovación de solo tres splits, y el mantenimiento continuo de las unidades interiores y exteriores. Estas propuestas son bastante generales y de escaso interés.

No se menciona nada acerca de la instalación del conexionado con la red de calor.

**Valoración 0 puntos.**

**Valoración total: 9 puntos**

## 5. GEOXA GENERAL DE CONSTRUCCIONES S.L.

5.1.- En este apartado, la descripción de las soluciones técnicas se limita a una copia literal de los documentos del proyecto, por lo cual no se evalúa su contenido.

**Valoración 0 puntos.**

5.2.- Presenta un programa de trabajo con un tamaño de letra claramente inferior al especificado en el PCAP y se detallan una serie de criterios generales utilizados para planificar la obra, aplicables a cualquier obra, por lo que el programa de trabajo no se valora.

Solo menciona que se vallarán las zonas de obras exteriormente y se delimitarán las áreas afectadas internamente mediante tabiques separadores y cortinas de plástico. También propone establecer recorridos alternativos, aunque no especifica si son para trabajadores, residentes o vehículos, ni se muestra de manera gráfica. Se describe gráficamente la ubicación de andamios y vallados en algunas zonas de intervención, pero de forma incompleta. No detallan los medios auxiliares de elevación ni los accesos al edificio de la residencia a mantener, incluyendo las medidas de protección necesarias.

Se realiza un cálculo de la superficie requerida para vestuarios y comedores en función del número total de trabajadores (62), lo cual podría parecer excesivo para este tipo de obras si todos operan simultáneamente. Respecto a las áreas de acopio y punto limpio, solo hacen consideraciones generales aplicables a cualquier tipo de obra. Propone mantener la ubicación de las casetas de obra, la zona de acopio y el punto limpio según lo previsto en el proyecto, sin considerar que esto podría afectar parcialmente a la maquinaria de climatización ubicada en esa zona.

No especifica si la obra se llevará a cabo en varias fases o si está planeada para ejecutarse en una sola fase, por lo que resulta incompleta la información

Hacen consideraciones sobre posibles servicios afectados que parecen no corresponder a esta obra, como la realización de excavaciones para cimentaciones, trabajos que no están contemplados en esta obra.

**Valoración 1 puntos.**

5.3.- Para reducir el ruido en la obra, propone utilizar maquinaria (martillos, cortadoras y dumpers) equipada con elementos de reducción de vibraciones, acoplamiento elástico en los motores y apantallamientos para mitigar el ruido. Se llevarán a cabo las labores de corte y preparación de materiales en la zona de implantación fuera del edificio, para minimizar las molestias en las habitaciones. Los trabajos se planificarán en horarios que respeten los horarios de comida y siesta de los residentes para reducir las molestias por ruido.

En cuanto al polvo, se contempla el uso de aspiradores y campanas antipolvo durante los trabajos de corte, además del rociado con agua de las zonas de emisión para mitigar su dispersión. Para prevenir la propagación del polvo, se realizará la limpieza diaria de las zonas de trabajo.

Se sugiere la instalación de bajantes de escombros en los módulos de convivencia para las demoliciones, aunque no parece aplicable a esta obra que solo contempla la retirada de carpinterías y componentes de la cubierta plana. Esta propuesta se considera poco adecuada debido al aumento del ruido que generaría la evacuación por bajantes.

**Valoración 3 puntos.**

5.4.- Describe el proceso de demolición y desmontaje, limitándose a una copia literal de la memoria del proyecto, por lo que no se evalúa.

Presentan consideraciones generales sobre la señalización y la separación de distintos tipos de sacos o contenedores de residuos, aplicables a cualquier obra sin relevancia.

Menciona que el desmontaje de las carpinterías impedirá la estancia y el uso de las habitaciones por parte de los residentes, obligándolos a ser trasladados. Sin embargo, no especifica la duración prevista de este traslado ni se proponen medidas para minimizar su duración. Una vez desmontadas, las carpinterías se acopian en la planta baja de manera diferenciada, pero no detalla cómo se llevará a cabo su traslado desde la zona anterior de la parcela hasta la zona posterior donde se ubican las zonas de gestión de residuos.

**Valoración 1 puntos.**

5.5.- En este apartado, la descripción de las soluciones técnicas se limita a una copia literal de los documentos del proyecto, por lo cual no se evalúa su contenido.

**Valoración 0 puntos.**

**Valoración total: 5 puntos**

**6. UTE VILOR INFRAESTRUCTURAS S.L. Y MARTIN HOLSADO OBRA CIVIL S.L.**

6.1.- Presenta una descripción general de las intervenciones planificadas para las fachadas, acompañada de una detallada exposición de la solución constructiva propuesta para la nueva fachada. Sin embargo, no se especifican aspectos críticos relevantes, limitándose a indicar que las acciones se llevarán a cabo desde el exterior y por fases.

La descripción de las nuevas carpinterías es muy escasa solo destaca como precaución técnica relevante que serán traídas del taller con el acristalamiento incluido para agilizar su instalación, permitiendo la ejecución de hasta 5 ventanas diarias.

Tanto la solución para las cubiertas planas como para las inclinadas se describe de manera correcta. Únicamente se destaca como aspecto crítico de interés, la protección con lonas de las áreas sin impermeabilización para prevenir infiltraciones de agua en caso de condiciones climáticas adversas.

**Valoración 3 puntos.**

6.2.- Planifica la ejecución de la obra de la fachada en 5 fases, coincidiendo exactamente con las especificadas en el proyecto sin aportar novedades significativas. Proporciona una representación gráfica de los principales medios auxiliares, incluyendo andamios motorizados y tubulares para cada fase, así como el vallado exterior de las distintas zonas de trabajo. Sin embargo, no detallan los medios auxiliares para la elevación de materiales ni especifica el acceso a la residencia durante algunas fases (como la fase 4), sin ofrecer una alternativa para ese acceso.

Los cuadros con los programas de trabajo no se valoran debido a que el tamaño de letra es considerablemente inferior al requerido por el PCAP. Por la misma razón, el cuadro que describe la composición de los equipos de trabajo tampoco se valora.

Las casetas de vestuarios y comedores se dimensionan correctamente en función del número máximo de trabajadores previstos en obra. Además, señala la ubicación de las zonas de acopio de materiales y gestión de residuos, situadas junto a las casetas en la zona posterior de la parcela. Están adosadas a la entrada posterior de la residencia, cercanas a la entrada de la cocina existente. No especifica cómo se accederá a la cocina por esta entrada durante las obras, ni propone una alternativa en caso de que dicho acceso no sea posible.

**Valoración 3 puntos.**

6.3.- Para reducir las emisiones de polvo, proponen medidas como el remojo periódico de las zonas de trabajo y escombros, y la instalación de sistemas de extracción de polvo equipados con filtros HEPA y manga. Además, como medidas para evitar su dispersión, sugiere la colocación de lonas antipolvo con nebulizadores de agua, alfombras captadoras de polvo en los espacios de transición entre la zona de obras y otras áreas de la residencia, así como la limpieza diaria de la obra al finalizar la jornada laboral y de las zonas exteriores.

Para mitigar el ruido, propone la instalación de pantallas acústicas durante el desmontaje de las carpinterías, así como la colocación de planchas acústicas en el suelo de las zonas de trabajo interiores. Además, prioriza el uso de maquinaria silenciosa o de bajo nivel de ruido, especialmente los equipos de corte frente a los de percusión.

**Valoración 6 puntos.**

6.4.- Manifiesta únicamente la intención de trasladar los escombros mediante cubetas metálicas cubiertas con lonas. El resto de los aspectos de este punto hacen referencia a los medios auxiliares que se utilizarán para el traslado de materiales en obra y para los trabajos en altura en interiores, cuya valoración corresponde al punto 6.2.

**Valoración 1 puntos.**

6.5.- Enumeran una serie de consideraciones generales sobre la planificación y organización de las obras (como la previsión de vallado, la coordinación con la dirección de la residencia, la señalización de zonas de obra y la presencia de operarios señalistas), las cuales no se particularizan específicamente a esta obra o a la ejecución de las instalaciones y cuya valoración corresponde al punto 6.2.

En cuanto a las instalaciones específicamente, indica que se realizarán en horas de menor afectación al funcionamiento y sin interrumpir los suministros en ningún momento, sin aportar medidas que aseguren este propósito. También se propone la posibilidad de trabajar en horario nocturno o en festivos si se considera necesario. Sin embargo, el trabajo nocturno no se considera apropiado debido a su potencial impacto en el descanso de los residentes.

**Valoración 0 puntos.**

**Valoración total: 13 puntos**

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Valladolid a 11 de julio de 2024

POR EL SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA Y PATRIMONIO:

LA JEFE DE SERVICIO

  
Fdo.: Cira de Abajo Domingo

EL ARQUITECTO

  
Fdo.: Luis de Benito Martin





**Anexo II- Comprobación presunción de oferta anormal o desproporcionada**

<b>EMPRESA</b>	<b>OFERTA SIN IVA</b>	<b>DIFERENCIA CON LA MEDIA</b>	<b>PORCENTAJE DE BAJA</b>	<b>Temeraria</b>
CONSTRUCTORA SAN JOSE, S.A.	3.696.346,16 €	-158.817,79	-4,12%	NO
EIFFAGE ENERGÍA, S.L.U.	3.887.423,49 €	32.259,54	0,84%	NO
FERROVIAL CONSTRUCCIÓN, S.A.	3.960.227,04 €	105.063,10	2,73%	NO
GEOXA, GENERAL DE CONSTRUCCIONES, S.L.	3.903.019,25 €	47.855,30	1,24%	NO
GRULOP 21 S.L.	3.760.402,73 €	-94.761,22	-2,46%	NO
VILOR INFRAESTRUCTURAS, SL - MARTIN HOLGADO OBRA CIVIL SL	3.923.565,00 €	68.401,05	1,77%	NO
<b>Suma ofertas</b>	<b>23.130.983,67</b>			
<b>Nº Ofertas</b>	<b>6</b>			
<b>Media ofertas</b>	<b>3.855.163,95</b>			