

S-01449-2025 - Obras aposentamiento o adecuación funcional en oficinas de Madrid

1. PROPUESTAS PRESENTADAS

Las siguientes empresas, relacionadas en orden alfabético, han presentado sus propuestas al Expediente S-01449-2025:

COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U.

IVORY MANAGEMENT CONSULTING SERV, S.A.

RP DECORACION Y CONSTRUCCION, S.L.

UNEN SERV.PARA ARQUITECTURA, S.L.

2. CRITERIOS TÉCNICOS SUJETOS A JUICIO DE VALOR

El apartado 3 del Pliego de Condiciones Técnicas se establece el siguiente contenido de la Propuesta técnica:

3. Contenido de la Propuesta técnica

El Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares del presente expediente, en su punto Criterios de valoración de las ofertas, recoge de forma detallada los diferentes aspectos técnicos que definen los criterios cualitativos técnicos, así como la puntuación que corresponde a cada uno de ellos, precisando seguidamente la documentación que se requiere para permitir el análisis y evaluación de cada oferta.

Las propuestas técnicas serán evaluadas de acuerdo con lo requerido a continuación teniendo en cuenta el contenido de la documentación presentada por el licitador.

Las ofertas deberán incluir como mínimo y en este orden:

3.1 Criterios de valoración sujetos a juicio de valor (Sobre B)

3.1.1. Desarrollo del contrato

Detalle 1. Documentación a presentar, indicando formato y contenido, que aporte mejoras en la claridad y definición de cada actuación. Definir cada uno de los documentos que se describen en el pliego técnico aportando mayor definición, para completar con aquellos documentos que puedan facilitar la mejor comprensión, organización y ejecución de los trabajos. Se valorará la coherencia de los planteamientos de la propuesta descrita, las mejoras aportadas y la claridad en la descripción de las mismas.

Detalle 2. Descripción de implantación en obra, medios de ejecución y actuaciones de seguridad y salud. Se debe describir mediante la memoria de un ejercicio teórico, la ejecución de obras en un edificio de oficinas en uso (puede describirse una obra ejecutada o ideada), que permita comprender las medidas que se adoptarían para evitar interferencias con los trabajadores, y atendiendo principalmente a la seguridad de los mismos. De forma clara y concisa, definir cómo se va a proceder a la hora de ejecutar los diferentes oficios desde su implantación en obra, así como las interrelaciones entre unos y otros. Especial cuidado se ha de tener en las afecciones al personal y los locales de RTVE en el desarrollo de la actividad propia. Se valorarán las propuestas descritas para solventar las posibles injerencias.

3.1.2. Memoria de materiales alternativos y especificaciones técnicas

Informe que detalle alternativas específicas en las soluciones técnicas recogidas en pliego técnico (sin coste adicional), acreditándose que existe compromiso de suministro en las partidas que a continuación se describen:

Mamparas de vidrio. Aportando ficha técnica que mejore el aislamiento y acondicionamiento acústico en el global del sistema.

Suelo técnico. Aportando ficha técnica que mejore el sistema descrito.

3.1.3. Justificación del procedimiento a seguir para asegurar el suministro de los materiales que recoge el presente pliego, principalmente mamparas y suelo técnico, para evitar incumplir los plazos fijados en el presente pliego.

3. ANALISIS

Examinada la documentación aportada, seguidamente se presenta en forma de cuadro el análisis del cumplimiento individualizado de las ofertas:

OFERTAS	CRITERIOS SUJETOS A JUICIO DE VALOR			
	Desarrollo del contrato		Memoria de materiales alternativos y especificaciones técnicas	Descripción del procedimiento a seguir para asegurar los suministros
	Documentación a presentar	Implantación en obra		
COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U.	Sí	Sí	Sí	Sí
IVORY MANAGEMENT CONSULTING SERV, S.A.	Sí	Sí	Sí	Sí
RP DECORACION Y CONSTRUCCION, S.L.	Sí	Sí	Sí	Sí
UNEN SERV.PARA ARQUITECTURA, S.L.	No	Sí	Sí	Sí

4. VALORACIÓN TÉCNICA DE LAS OFERTAS

Acorde al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, los criterios de valoración técnica tienen como objetivo valorar la idoneidad de las ofertas presentadas. Se asignan un máximo de 35 puntos a la idoneidad del contenido de la documentación propuesta sobre el desarrollo del contrato, a la memoria de materiales alternativos y especificaciones técnicas, y a la descripción del procedimiento a seguir, siguiendo los siguientes criterios:

Criterios de adjudicación	Puntuación
Criterios de valoración sujetos a juicio de valor (sobre B)	35
3.1.1 Desarrollo del contrato	
Detalle 1. Documentación a presentar, indicando formato y contenido, que aporte mejoras en la claridad y definición de cada actuación. Definir cada uno de los documentos que se describen en el pliego técnico aportando mayor definición, para completar con aquellos documentos que puedan facilitar la mejor comprensión, organización y ejecución de los trabajos. Se valorará la coherencia de los planteamientos de la propuesta descrita, las mejoras aportadas y la claridad en la descripción de las mismas.	0-5
Detalle 2. Descripción de implantación en obra, medios de ejecución y actuaciones de seguridad y salud. Se debe describir mediante la memoria de un ejercicio teórico, la ejecución de obras en un edificio de oficinas en uso (puede describirse una obra ejecutada o ideada), que permita comprender las medidas que se adoptarían para evitar interferencias con los trabajadores, y atendiendo principalmente a la seguridad de los mismos. De forma clara y concisa, definir cómo se va a proceder a la hora de ejecutar los diferentes oficios desde su implantación en obra, así como las interrelaciones entre unos y otros. Especial cuidado se ha de tener en las afecciones al personal y los locales de RTVE en el desarrollo de la actividad propia. Se valorarán las propuestas descritas para solventar las posibles injerencias.	0-10
3.1.2 Memoria materiales alternativos y especificaciones técnicas	
Informe que detalle alternativas específicas en las soluciones técnicas recogidas en pliego técnico (sin coste adicional), acreditándose que existe compromiso de suministro en las partidas que a continuación se describen:	0-10
Mamparas de vidrio. Aportando ficha técnica que mejore el aislamiento y acondicionamiento acústico en el global del sistema.	0-5
Suelo técnico. Aportando ficha técnica que mejore el sistema descrito.	0-5
3.1.3 Descripción del procedimiento a seguir para asegurar el suministro de los materiales que recoge el presente pliego, principalmente mamparas y suelo técnico, para garantizar e incluso disminuir los plazos fijados en el presente pliego.	0-10

Acorde a dichos criterios de valoración la puntuación según criterios con juicio de valor serían los siguientes:

OFERTAS	Total	CRITERIOS SUJETOS A JUICIO DE VALOR		
		Desarrollo del contrato	Memoria de materiales alternativos y especificaciones técnicas	Descripción del procedimiento a seguir para asegurar los suministros
COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U.	18	12	4	2
IVORY MANAGEMENT CONSULTING SERV, S.A.	11	7	0	4
RP DECORACION Y CONSTRUCCION, S.L.	20	14	1	5
UNEN SERV.PARA ARQUITECTURA, S.L.	12	9	2	1

COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A.U.

En general buena descripción del proceso descrito en los pliegos.

3.1.1 Desarrollo del contrato.

Detalle 1.

Copia la descripción de la documentación descrita en el PCT, no aportando mejoras salvo la inclusión del documento "informe de no conformidad".

Detalle 2.

Descripción de la implantación en obra, medios de ejecución y S&S muy clara y estructurada. Valorándose las dos propuestas que aportan para resolver injerencias con el personal de RTVE en cuanto al control de ruido y el polvo que generan las obras.

3.1.2. Memoria de materiales alternativos y especificaciones técnicas

Aportan memoria con materiales alternativos que describe las mejoras, incluye fichas técnicas y compromiso de suministro, no obstante, no se valora en su totalidad como mejora el suelo técnico propuesto ya que es de 38 mm, por lo que no es compatible con el existente en RTVE de 30 mm sin especificar cómo se resolverán las diferencias de espesores sin coste.

3.1.3. Justificación del procedimiento a seguir para asegurar el suministro de los materiales que recoge el presente pliego, principalmente mamparas y suelo técnico, para evitar incumplir los plazos fijados en el presente pliego.

Salvo breve mención al almacenaje de materiales para garantizar el suministro, no aporta mayor descripción que garantice este hecho.

IVORY MANAGEMENT CONSULTING SERV, S.A.

En general oferta poco clara y ordenada. No queda claro cada punto descriptivo de valoración.

3.1.1 Desarrollo del contrato.

Detalle 1.

No aporta descripción de los documentos desarrollados en el Pliego de Condiciones Técnicas ni complemento a los mismos para su mayor comprensión.

Presenta como mejora la inclusión de actas quincenales de seguimiento global.

Detalle 2.

Descripción muy generalista y poco clara. No responde a lo solicitado en el PCT.

Como medida para resolver las injerencias, en el punto 2 "propuesta logística", hacen una descripción de la puesta en obra donde indican que los trabajos ruidosos se harán de 20-8:00 h para no molestar.

Buena descripción de medios de protección de espacios colindantes.

3.1.2. Memoria de materiales alternativos y especificaciones técnicas

No presenta memoria descriptiva de mejoras ni carta de compromiso.

Aportan ficha técnica genérica de suelo técnico de la marca Kingspan serie FDEB, no quedando claro qué modelo es el que se propone. No se considera como mejora ya que no está encapsulada a media bandeja.

3.1.3. Justificación del procedimiento a seguir para asegurar el suministro de los materiales que recoge el presente pliego, principalmente mamparas y suelo técnico, para evitar incumplir los plazos fijados en el presente pliego.

Justifican el suministro de materiales indicando que se realizará almacenaje de stock en sus almacenes, ubicación a 30 km de las obras, siendo una ubicación cercana para almacenar los materiales comunes y de reposición rápida y así poder gestionar una rotación constante de stock para cubrir necesidades urgentes. Se considera el procedimiento descrito incompleto al no justificar internamente cómo se gestionarán el proceso.

RP DECORACION Y CONSTRUCCION, S.L.

Desarrolla de forma clara y concisa el proceso descrito en los pliegos.

3.1.1 Desarrollo del contrato.**Detalle 1.**

Buena descripción clara y estructurada, de la documentación a presentar durante todo el proceso de obra.

Indican que en cada memoria describirán los materiales, procesos de ejecución e itinerarios de acceso a obra.

En la documentación gráfica de cada obra aportarán reportaje fotográfico, así como planos de estado actual y reformado de arquitectura e instalaciones, tanto en formato pdf como dwg.

Detalle 2.

Explica de forma clara la implantación en obra.

Se comprometen a extremar los medios necesarios para repercutir lo mínimo en la realización de sus funciones, comprometiéndose incluso a realizar hasta un 30% de trabajos en horario nocturno.

Indican que la dirección técnica de cada una de las actuaciones se realizará con personal propio y que se subcontratarán las diferentes partidas a empresas especializadas. No han incluido el certificado de las empresas a subcontratar a pesar de que indican que está incluido en un anexo.

3.1.2. Memoria de materiales alternativos y especificaciones técnicas

Incluye memoria de materiales alternativos, pero no incluye fichas técnicas que respalden la memoria, por ello no es posible valorar las mejoras respecto al pliego. Tampoco aportan compromiso de suministro.

3.1.3. Justificación del procedimiento a seguir para asegurar el suministro de los materiales que recoge el presente pliego, principalmente mamparas y suelo técnico, para evitar incumplir los plazos fijados en el presente pliego.

Justifican el procedimiento para asegurar el suministro de materiales con la compra y almacenaje de stock en su almacén, no dependiendo de esta forma, de suministros externos que pueden verse comprometidos durante periodos vacacionales.

Mencionan los medios personales que van a gestionar las compras de materiales. Disponen de dos personas para atender obras coincidentes en el tiempo y para poder cubrir posibles

bajas o periodos vacacionales.

Descripción ordenada del proceso, aunque generalista.

3.1.1 Desarrollo del contrato.

Detalle 1.

No describe la documentación. No desarrolla lo que se pide en el detalle 1.

Detalle 2.

Descripción muy general de implantación en obra de los distintos oficios.

En cuanto a las interferencias con el personal de RTVE y los medios de S&S, indican que se dispondrá de cartelería que indique el acceso a obra y se colocarán particiones temporales que impidan el acceso del personal que continúe la actividad laboral en las zonas aledañas. También se identificarán las zonas de obras, acopios.

3.1.2. Memoria de materiales alternativos y especificaciones técnicas

Incluyen fichas técnicas de mampara de la marca PREMO de doble vidrio 6+89+6 y ciega con paneles de 19 mm y alma de lana de roca de 75 mm. Estas soluciones son similares a las indicadas en el PCT, no suponiendo materiales alternativos.

Incluyen ficha técnica de suelo técnico alternativo, proponiendo como mejora una baldosa de suelo técnico encapsulada con chapa de acero galvanizado de 0,5 mm de espesor.

No aporta memoria descriptiva de mejoras.

No aporta compromiso de suministro.

3.1.3. Justificación del procedimiento a seguir para asegurar el suministro de los materiales que recoge el presente pliego, principalmente mamparas y suelo técnico, para evitar incumplir los plazos fijados en el presente pliego.

Justifican el procedimiento haciendo pedidos antes del inicio de obra o proponiendo materiales alternativos. No se considera justificado el procedimiento, los materiales alternativos no son contemplados como una propuesta válida, lo que hay que justificar es el suministro de los materiales recogidos en el contrato.

La propuesta de las empresas IVORY MANAGEMENT CONSULTING SERV, S.A. y UNEN SERV.PARA ARQUITECTURA, S.L., han obtenido una puntuación de 11 y 12 puntos respectivamente. En base a lo indicado en la cláusula 9ª del pliego de cláusulas administrativas particulares, **se propone la exclusión de los licitadores IVORY MANAGEMENT CONSULTING SERV, S.A. y UNEN SERV.PARA ARQUITECTURA, S.L.**, por no alcanzar el umbral mínimo del 50% de puntuación en la valoración de los criterios sujetos a juicio de valor establecido en dicha cláusula.

SUBDIRECCIÓN DE INMUEBLES Y EDIFICACIÓN RTVE