

INFORME TÉCNICO SOBRE LAS PROPUESTAS PRESENTADAS A:**S-04483-2025 – RENOVACIÓN DE CUBIERTAS ASUNTOS SOCIALES PRADO DEL REY****1. ASISTENCIA A VISITA Y PROPUESTAS PRESENTADAS**

Las siguientes empresas, relacionadas en orden alfabético, han presentado sus propuestas al Expediente de referencia:

IMPERESTA S.L.
INSTALACIONES MADRILEÑAS SECIS S.L.
NTI INTEGRATED SOLUTIONS SL
UTE PRADO DEL REY

2. CRITERIOS TÉCNICOS

El apartado 3 del Pliego de Condiciones Técnicas se establece el siguiente 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.

3.1. Criterios de valoración sujetos a juicio de valor**Descripción de la ejecución de los trabajos en obra**

- Deberá detallarse el desarrollo, la ejecución y la planificación de los trabajos: la oferta debe contener una documentación explicativa adecuada de la obra, tras un análisis exhaustivo del proyecto de licitación.
- La oferta deberá contener documentación gráfica que aporte información relativa a las soluciones planteadas, a la planificación, implantación y faseado en obra.*
- La planificación se presentará mediante un diagrama de Gantt en una única hoja en la que se reflejen bien desarrollados:*
- Los trabajos y unidades de obra más representativos
 - Descripción temporal de días de trabajo, comienzo, fin y duración de las tareas.
 - Hitos, vinculaciones y caminos críticos condicionantes del proceso de obra.
 - La planificación debe expresarse en días naturales teniendo en cuenta el porcentaje establecido de trabajos nocturnos, fiestas o fines de semana.
 - El plazo máximo tiene que ser el establecido en el pliego de cláusulas administrativas particulares.
- Se valorarán positivamente los rendimientos asignados a la propuesta de ejecución de los trabajos.*

Plan de mantenimiento integral cubiertas

- La propuesta técnica deberá contener el plan de mantenimiento integral de las cubiertas objeto del contrato. El mínimo exigible y no puntuable en cuanto a mantenimiento está recogido en CTE DB HS Salubridad, punto 6 del documento de Mantenimiento y Conservación en la tabla 6.1 (y en 2.4 de Pliego Técnico):
 - Limpieza de los elementos de desagüe (sumideros, canalones y rebosaderos) y comprobación de su correcto funcionamiento con periodicidad de 1 año (Además debe realizarse cada vez que haya habido tormentas importantes).
 - Comprobación del estado de conservación de la protección o tejado con periodicidad de 3 años.
 - Comprobación del estado de conservación de los puntos singulares con periodicidad de 3 años.
- Se deberá incluir en el Plan de Mantenimiento una declaración responsable firmada en la que se indique que se va a cumplir el mínimo exigible en el CTE.
- Se incluirá en el Plan de Mantenimiento una tabla resumen en la que se especifiquen cómo mínimo:
 - Elementos a mantener.
 - Ubicación o zona de actuación.
 - Operación del mantenimiento a realizar.

- Tipo de mantenimiento (preventivo o correctivo)
- Descripción del mantenimiento a realizar.
- Personal designado.
- Recursos auxiliares asignados
- Periodicidad
- Duración
- Se valorará la frecuencia de los mantenimientos correctivos, cuando superen el mínimo exigido en el CTE.
- No se valorarán los mantenimientos en los que se describa únicamente el alcance mínimo exigido en el CTE.

Extensión de garantía de las cubiertas

La propuesta técnica incluirá el detalle de la propuesta de garantía a prestar por el licitador. La garantía debe tener una cobertura en el caso de producirse algún tipo de humedad o filtración causada por defectos de la instalación y materiales que componen la impermeabilización (sin perder la garantía de los propios materiales). La recuperación de la estanqueidad, objeto del expediente, se realizará por parte del personal técnico especializado en impermeabilización de la empresa adjudicataria.

- Se valorará positivamente la inclusión en la garantía de otros elementos de la obra que excedan de lo específico en cubiertas.
- No se valorarán las garantías en las que se describa únicamente el alcance mínimo exigido en el CTE

Mejora de la solución planteada

No se admiten alternativas a la solución propuesta en el presente pliego. El licitador incluirá aquellos aspectos técnicos que considera que mejorarían la solución propuesta.

- Se entiende por mejoras, a estos efectos, las prestaciones adicionales a las que figuraban definidas en el proyecto y en el pliego de prescripciones técnicas, sin que aquellas puedan alterar la naturaleza de dichas prestaciones, ni del objeto del contrato.
- Mejoras en características (espesor, estanqueidad, etc) de materiales de impermeabilización detallados en Pliego Técnico y sus Anexos con indicación detallada de los materiales a los que sustituye. Cualquier planteamiento de materiales diferentes o sistemas de impermeabilización distintos a los descritos en el Pliego Técnico y su/s Anexo/s será considerada una alternativa y no una mejora, por lo que será motivo para declarar no apta la oferta.

3. ANALISIS

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

OFERTAS	Presenta Descripción de la ejecución de los trabajos en obra	Presenta Plan de mantenimiento integral de cubiertas	Presentación de Extensión de garantía	Presenta Mejora de la solución planteada
IMPERESTA S.L.	-	-	-	-
INSTALACIONES MADRILEÑAS SECIS S.L.	SI	SI	SI	SI
NTI INTEGRATED SOLUTIONS SL	SI	SI	SI	SI
UTE PRADO DEL REY	SI	SI	SI	SI

4. VALORACIÓN TÉCNICA DE LAS OFERTAS

Acorde al Pliego de condiciones generales, los criterios de valoración técnica tienen como objetivo valorar la idoneidad de las ofertas presentadas. Se asignan 40 puntos a la idoneidad de la solución técnica por la mejora de distintas condiciones del Pliego Técnico que son de especial interés para CRTVE, siguiendo los siguientes criterios:

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN		PUNTUACIÓN MÁXIMA
Criterios de valoración sujetos a juicios de valor: (Sobre B)		40
Las ofertas técnicas se deberán presentar en base a los criterios descritos a continuación: No se evaluarán más de 25 páginas en total, sin incluir portada ni índices. Si se superase dicho número de páginas se evaluarán las 25 primeras. MUY IMPORTANTE No se admiten como parte de la oferta enlaces a páginas web, extracto del contenido de páginas web o soluciones de carácter genérico sin detalle de su aplicación específica a esta obra. Cualquier información con alguna de estas características no será puntuada.		
3.1.1: Descripción de la ejecución de los trabajos en obra	0-17,5	
Se valorará con hasta 17,5 puntos la solución propuesta: Se valorará con hasta 12,5 puntos la coherencia, el análisis, la especificación, la descripción explicativa detallada y el detalle de la solución propuesta, siempre acompañada de documentación gráfica clara, concisa y ordenada que aporte una completa visión de conjunto. Se valorará con hasta 5 puntos la planificación planteada, con una descripción lógica y coherente adaptada a lo requerido en el pliego técnico (formato y contenido), nivel de detalle y claridad. Se valorarán positivamente los rendimientos asignados a la propuesta de ejecución de los trabajos.		
3.1.2: Plan de mantenimiento integral cubiertas	0-10	
La propuesta más completa en la descripción del alcance de los trabajos necesarios para el correcto mantenimiento, nivel de detalle, coherencia, duración temporal en años, periodicidad, recursos y adecuación al pliego se valorará con hasta 10 puntos. Se deberá incluir en el Plan de Mantenimiento una declaración responsable firmada en la que se indique que se va a cumplir el mínimo exigible en el CTE La propuesta deberá presentarse incluyendo una tabla en la que se especifiquen cómo mínimo: • Elementos a mantener. • Ubicación o zona de actuación. • Operación del mantenimiento a realizar. • Tipo de mantenimiento (preventivo o correctivo) • Descripción del mantenimiento a realizar. • Personal designado. • Recursos auxiliares asignados • Periodicidad • Duración Se valorarán los mantenimientos correctivos con frecuencias inferiores a las periodicidades indicadas y la inclusión en el mantenimiento de otros elementos de la obra que excedan de lo específico en cubiertas. No se valorarán los mantenimientos en los que se describa únicamente el alcance mínimo exigido en el CTE		
Extensión de garantía de las cubiertas.	0-10	
Se valorará con hasta 10 puntos la propuesta de garantía que realice el licitador. Se tomará como referencia la propuesta más completa tanto en el alcance de la cobertura de la garantía de las cubiertas como en el plazo de extensión de la garantía una vez finalizado el periodo		

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN		PUNTUACIÓN MÁXIMA
Criterios de valoración sujetos a juicios de valor: (Sobre B)		40
obligado por el CTE (*): Un (1) año por defectos de acabado y tres (3) años por defectos funcionales. El resto, se valorarán en base a la más completa. Se valorará positivamente la inclusión en la garantía de otros elementos de la obra que excedan de lo específico en cubiertas. No se valorarán las garantías en las que se describa únicamente el alcance mínimo exigido en el CTE (*) los plazos ofertados que superen los obligatorios formarán parte del contrato, su incumplimiento es susceptible de penalización.		
Mejora de la solución planteada	0-2,5	
Se valorará la propuesta de Mejora técnica de la solución planteada en el Anexo I del pliego técnico. Se valorarán con hasta 2,5 puntos las prestaciones adicionales ofrecidas por el licitador en base al valor que aporten al proyecto. A este efecto, no se considerará la reducción del plazo de ejecución una mejora de las prestaciones por lo que, de ofrecerse, no se valorará en este criterio.	0-2,5	

Acorde a dichos criterios de valoración la puntuación según criterios objetivos serían los siguientes:

	PUNTUACIÓN
IMPERESTA S.L.	-
INSTALACIONES MADRILEÑAS SECIS S.L.	17,22
NTI INTEGRATED SOLUTIONS SL	32,00
UTE PRADO DEL REY	20,44

Se destaca a continuación aquellos aspectos más significativos tenidos en cuenta para aplicar esta puntuación.

IMPERESTA S.L.:

No se puede realizar la evaluación de los criterios evaluables mediante juicio de valor debido a que el licitador ha incluido la oferta técnica evaluable mediante criterios automáticos en el sobre B. Por ello, de realizarse la evaluación, sería una evaluación condicionada al conocer a priori la puntuación de estos criterios

INSTALACIONES MADRILEÑAS SECIS, SL:

Descripción de la ejecución de los trabajos en obra:

Se presenta una descripción explicativa, documentación gráfica y faseado de los trabajos genérico haciendo referencia a un edificio (Control de Accesos) que no es objeto de la obra (edificio de Asuntos Sociales).

Se puntúa con un total de 4 puntos

Planificación de obra:

Se presenta una planificación mediante diagrama de Gantt en una sola hoja según se especifica en el Pliego Técnico.

La planificación presentada engloba los capítulos del presupuesto con un escaso nivel de detalle, no se representan las diferentes fases en las que se han planificado los trabajos del expediente ni los trabajos o unidades de obra más representativos.

En el Gantt no se indican caminos críticos, solamente se marcan hitos de comienzo y fin de las actas de replanteo y recepción y del comienzo y fin de las obras, no se indica el comienzo-fin de cada tarea

El plazo total coincide con el indicado en el expediente.

Se incluye en la planificación y fuera del Gantt varios puntos generales y siempre clasificados por los capítulos del presupuesto en el que se indican los rendimientos, el equipo asociado, la ruta crítica y las holguras y actividades no críticas.

La presentación de la planificación es poco clara y detallada.

Se puntúa con un total de 2 puntos

Plan de mantenimiento integral cubiertas:

Se presenta un plan de mantenimiento de las cubiertas y una tabla resumen completa y detallada en la que se incluyen los elementos a mantener, su ubicación, la operación de mantenimiento a realizar, su periodicidad, el tipo de actuación (preventiva/correctiva) y el personal designado.

Se incluye el mantenimiento mínimo exigido por el CTE con mayor periodicidad.

La duración del Plan no está claramente definida, entendiéndose que es el mismo que el detallado en la garantía ya que se indica en el texto *“cobertura ampliada en garantía compatible con este plan”*.

Se han valorado positivamente otras acciones a realizar como son:

- Carpinterías exteriores y sellados.
- Barandillas permanentes y medidas de seguridad.
- Escaleras de acceso a cubierta.
- Pasos sobre instalaciones.
- Equipamiento auxiliar instalado en cubierta.
- Instalaciones que discurren sobre cubierta.
- Cualquier otro elemento incorporado a la cubierta durante la obra.

Se puntúa con un total de 5,72 puntos

Extensión de la garantía:

Se presenta extensión de la garantía sobre lo indicado en el CTE de 2 años en defectos de acabado y 4 años en defectos funcionales.

En coherencia con lo específicamente valorado por el Pliego Técnico, la garantía ofertada incluye no solo la impermeabilización, sino también otros elementos que exceden del ámbito estricto de las cubiertas, tales como:

- Pasarelas técnicas de mantenimiento
- Escaleras de gato
- Barandillas perimetrales
- Albardillas y remates
- Red de drenaje: sumideros, canalones, cazoletas y bajantes
- Puntos singulares: lucernarios, petos y pasos de instalaciones.

Se puntúa con un total de 4 puntos

Mejora de la solución planteada:

Se presenta mejora de la solución planteada y se valora positivamente para RTVE:

- Lámina asfáltica con armadura reforzada tipo LA-50 / SBS, ofreciendo mayor durabilidad y elasticidad.
- Refuerzo de seguridad incorporando:
 - Pasos sobre instalaciones de aluminio antideslizante.
 - Señalética y balizamiento permanente.
- Mejora de evacuación mediante sumideros de alto caudal

Se puntúa con un total de 1,5 puntos

El licitador INSTALACIONES MADRILEÑAS SECIS, SL ha obtenido una puntuación técnica en los criterios sujetos a juicio de valor de 17,22. En la cláusula 9ª del pliego de cláusulas

administrativa, se establece un umbral mínimo para los criterios sujetos a juicio de valor del 50%. En base a ello, se propone la exclusión del licitador por no superar el umbral establecido en la citada cláusula.

NTI INTEGRATED SOLUTIONS SL:

Descripción de la ejecución de los trabajos en obra:

Se presenta una descripción explicativa coherente, adecuada, correcta y ordenada de los trabajos. Se describe la implantación, el faseado, los medios auxiliares, y el análisis del proyecto con sus principales condicionantes y el desarrollo y ejecución de las obras.

El faseado de la ejecución que se ha planteado es coherente y se hace hincapié en las zonas críticas de trabajo como son lucernario (mediante instalación de línea de vida), zonas de instalaciones, fachada principal (mediante trabajos verticales y división de los trabajos en dos zonas) y en la cocina ubicada en el interior del edificio (realizando sellados de pasos y ejecutando los trabajos en horarios nocturnos).

El orden de ejecución de las distintas fases es lógico y ordenado.

La documentación gráfica aporta datos de implantación, ubicación de medios auxiliares de la obra. Se indica un croquis de faseado incompleto ya que solamente se divide en dos fases, aunque en la descripción de los trabajos se indica que son 5 fases de ejecución. No se detallan gráficamente los recorridos, accesos, subida y bajada de material, señalética y protecciones colectivas en cada fase de trabajo.

Se puntúa con un total de 12 puntos.

Planificación de obra:

Se presenta planificación mediante diagrama de Gantt según lo indicado en el Pliego Técnico.

Se incluyen los trabajos y las unidades de obra más representativas, aunque no están claramente diferenciadas las 5 fases planteadas para la ejecución de los trabajos.

El diagrama carece de un amplio nivel de detalle, no se marcan hitos, vinculaciones y caminos críticos condicionantes del proceso de obra.

Se valoran positivamente la inclusión de rendimientos, personal previsto y el porcentaje de trabajos en horario especial para las tareas indicadas en la planificación.

El plazo total es inferior al indicado en el expediente, aunque esto carece de valoración positiva.

Se puntúa con un total de 4 puntos.

Plan de mantenimiento integral cubiertas:

Se presenta un plan de mantenimiento de las cubiertas y fachadas.

No se presenta la tabla resumen como se ha requerido en el Pliego de Condiciones Generales. Se incluyen unas tablas resumen de las inspecciones cuatrimestrales y anuales con los objetivos y los trabajos de inspección a realizar, se presentan las fichas de inspección que se van a utilizar en el mantenimiento correctivo y preventivo y se indica en la descripción del mantenimiento la relación de personal adscrito al mantenimiento preventivo y correctivo durante la duración del compromiso del mismo.

Se incluye el mantenimiento mínimo exigido por el CTE.

La duración del Plan es de 10 años en total y es tanto preventivo como correctivo.

Se han valorado positivamente otras acciones a realizar semestralmente como son:

- Limpieza y eliminación de la suciedad (tierra, arena, vegetación, etc.) de la cubierta y de la membrana impermeabilizante.
- Encuentro con elementos arquitectónicos e instalaciones.
- Inspección visual de albardillas, barandillas, escaleras y anclajes de nuevos elementos de seguridad.
- Inspección visual y general de la cubierta y de los equipos instalados en ella para identificar cualquier particularidad y reparación si fuera necesario de cualquier deficiencia.

Se puntúa con un total de 5,5 puntos

Extensión de la garantía:

Se presenta extensión de la garantía sobre lo indicado en el CTE de 9 años en defectos de acabado y 7 años en defectos funcionales.

No se presentan elementos añadidos a la garantía fuera de los defectos funcionales y defectos de acabado.

Se puntúa con un total de 8 puntos

Mejora de la solución planteada:

Se presenta mejora de la solución planteada y se valora positivamente para RTVE:

- Mejora de aislamiento térmico a 120 mm
- Equipos climatización temporal durante la retirada e instalación de nuevos conductos en cubierta.
- Análisis situación lucernario y posible solución alternativa.
- Plantación vegetal jardineras.

Se puntúa con un total de 2,5 puntos

UTE PRADO DEL REY:

Descripción de la ejecución de los trabajos en obra:

Se presenta una descripción explicativa general de los trabajos incluyendo la implantación, fases, análisis del proyecto con sus principales condicionantes y el desarrollo y ejecución de las obras.

Con carácter general, la oferta presentada no complementa la información que ya venía recogida en Pliegos y Memoria, describiendo una serie de trabajos que no se tienen que realizar por parte de la Contrata y que no se encuentran en el alcance del expediente como son tramitación de licencias, acometidas provisionales de suministro y evacuación y trabajos en sala de racks que no existen.

Los puntos de Gestión de Residuos y Seguridad y Salud, son genéricos, haciendo incluso referencias a la Planta Sótano, en la cual no se van a realizar trabajos.

La documentación gráfica no aporta información adicional al Pliego, y parte de lo reflejado es erróneo (se sitúan casetas y acopios en las aceras y por otro lado se dice que se acopiará en el solar de al lado, se representa un vallado que no se va a poder ejecutar ya que el edificio está en uso y las salidas tienen que seguir funcionando (cocina, comedor), se grafían zonas de la cubierta

que no están bien ubicadas (plataforma de máquinas enfriadoras), se detallan en los croquis mezcladas las actuaciones y la designación de las zonas del edificio, se indican actuaciones a realizar que no están bien ubicadas (tramo de chimenea a reemplazar)).

El orden de ejecución de las distintas fases es ordenado.

Se puntúa con un total de 9 puntos

Planificación de obra:

Se presenta una planificación mediante diagrama de Gantt en una sola hoja según se especifica en el Pliego Técnico.

La planificación presentada engloba los capítulos del presupuesto con un escaso nivel de detalle, no se representan las diferentes fases en las que se han planificado los trabajos del expediente ni los trabajos o unidades de obra más representativos.

Se detallan solamente los hitos de comienzo y fin de la obra y la mayoría de las tareas aparecen como críticas, hecho que parece no ser real.

No se añade detalladamente los equipos, medios personales, maquinaria y rendimientos (solamente hay una justificación poco detallada de los plazos y rendimientos).

El plazo total coincide con lo indicado en el expediente.

Se puntúa con un total de 3 puntos.

Plan de mantenimiento integral cubiertas:

Se presenta un plan de mantenimiento de las cubiertas.

No se adjunta una tabla resumen.

La duración del mantenimiento se ciñe a la duración del periodo de garantía y este es 3 años en total. Se amplía la periodicidad exigida en el CTE.

El Plan es tanto preventivo como correctivo.

Se describen los trabajos a realizar, se indica que se entregará un libro de registro del mantenimiento y partes de trabajo. Se presenta una tabla con el personal y las horas que se van a dedicar.

Se valora positivamente el mantenimiento otras acciones a realizar:

- Fachadas: Inspección general de los elementos de estanqueidad de los remates y aristas de fachada; Control de la aparición de fisuras, grietas y alteraciones ocasionados por los agentes atmosféricos sobre los cerramientos; Inspección de las juntas; Inspección general de los acabados de la fachada; Limpieza de los antepechos; Limpieza de paramentos para eliminar el polvo adherido; Limpieza de la superficie de las cornisas; Inspección y ajustes de persianas y cerramientos.
- Cubiertas: Limpieza del lucernario del hall principal; comprobación del funcionamiento del riego x goteo; Limpiezas de cubiertas y eliminación de posibles vegetaciones;
- Albañilerías Interior, Solados y Alicatados: Inspección de Tabiques; Inspección de los pavimentos de terrazo, linóleo o piedra natural; Control de la aparición de anomalías como fisuras, grietas, movimientos o roturas en los revestimientos horizontales y verticales; Sustitución de los solados.
- Carpintería, cerrajería y vidriería: Revisión de los muelles de cierre de las puertas; reparación si es necesario; Comprobación del sellado de los cristales con los marcos de las puertas; Inspección de los herrajes y mecanismos de las puertas, reparación si

es necesario; Engrasado de los herrajes de las puertas; Cepillado de puertas si fuera necesario por no encajar correctamente; Inspección de los vidrios laminados o armados; Sustitución de cristales deteriorados o rotos en caso necesario.

- Fontanería y Saneamiento: Inspección de los anclajes de la red horizontal de saneamiento; Inspección de los anclajes de la red vertical vista; Revisión de pérdidas de agua de los grifos.
- Electricidad: Inspección general de la instalación eléctrica; Comprobación de bombillas, luminarias y otros elementos de distribución de alumbrado y su sustitución cuando estén fundidos.
- Resto de Instalaciones: Se mantendrá por el personal técnico de las empresas especializadas.

Se puntúa con un total de 3,94 puntos

Extensión de la garantía:

Se presenta extensión de la garantía con 2 años para defectos de acabado y 4 años para defectos funcionales.

Se incluyen la totalidad de los trabajos realizados comprendidos en esta licitación a mayores de las cubiertas.

Se puntúa con un total de 4 puntos

Mejora de la solución planteada:

Se presenta mejora de la solución planteada y se valoran positivamente para RTVE:

- Se propone la plantación de especies cuyo mantenimiento anual sea mínimo.

Se puntúa con un total de 0,5 puntos