

## INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA POR LOS LICITADORES DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN TITULADO “SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DE LA ITE Y ADECUACIÓN A ORDEN DE EJECUCIÓN DEL ESTADIO DE VALLECAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID” (Exp. 336A/031-24, A/OBR-036319/2024)

### 1. OBJETO

El objeto del presente informe es la valoración de la documentación técnica presentada por los licitadores del contrato de obras arriba referenciado, recibida con fecha 13/01/2025, proponiendo su puntuación.

### 2. FORMA DE VALORACIÓN DE LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS

La forma de valoración y de puntuación será conforme a lo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares del contrato sobre los criterios de adjudicación y, en concreto, a lo especificado en la Cláusula 1.10. apartado 3 “Criterios cuya puntuación dependa de un juicio de valor”.

A continuación se reproduce lo indicado al respecto en el citado apartado del PCAP:

*“La puntuación máxima a obtener por criterios de adjudicación cualitativos cuya cuantificación depende de un **juicio de valor** será de **25 puntos** y su valoración será la siguiente:*

***Valoración de Propuesta técnica de organización de los trabajos para optimizar la compatibilización de la ejecución de las obras con el mantenimiento de la actividad del centro. HASTA 25 PUNTOS:***

*Se valorará con un máximo de 25 puntos la memoria aportada por el licitador, en la que presente una propuesta técnica de organización de los trabajos que permita simultanear la ejecución de las obras con el mantenimiento de la actividad del centro con el mayor grado de compatibilidad y seguridad posible.*

*Las prioridades de actividad del Estadio de Vallecas que han de tenerse en cuenta para el desarrollo de la citada propuesta técnica son:*

- 1) Mantener la celebración de todos los partidos oficiales del club de fútbol Rayo Vallecano de Madrid, que actualmente juega en 1ª división, con la menor reducción de aforo posible.*
- 2) Mantener en el mayor grado posible la actividad deportiva de los locales de las Federaciones que tienen sede en el edificio y del gimnasio de boxeo.*
- 3) Mantener en el mayor grado posible la actividad administrativa (oficinas del club Rayo Vallecano y de las Federaciones).*

*La propuesta técnica se estructurará con los apartados y subapartados relacionados a continuación, que se valorarán por subapartados con los desgloses y puntuaciones parciales máximas indicadas para cada uno:*

#### *1. Obras que afectan a la celebración de los partidos de fútbol*

*Se trata de trabajos que afectan a las zonas de los espectadores (graderíos, accesos / salidas del público, espacios de circulación, taquillas, aseos del público, etc.), zonas de jugadores (como vestuarios o enfermería), y al campo de juego. Como, por ejemplo, las obras de la cubierta, las reparaciones de los graderíos o su estructura, algunos trabajos de fachada, obras en los aseos, etc. Son especialmente relevantes los medios auxiliares para la realización de algunos de estos trabajos, como andamios y grúas (previstos en el Estudio de Seguridad y Salud del proyecto), pudiendo el licitador proponer otros medios técnicos distintos a los indicados en proyecto, siempre que sean válidos técnica y normativamente. Debe tenerse en cuenta que el campo de juego, aunque no sea objeto de las obras,*

*se ve afectado por la ubicación prevista en proyecto de maquinaria pesada (grúas móviles) y por los posibles daños al césped que ésta pudiese producir.*

*El licitador ha de desarrollar los siguientes subapartados:*

#### **1.1. Trabajos y medios técnicos (hasta 3 puntos)**

*Descripción de las distintas obras a ejecutar que afectan a la celebración de los partidos de fútbol, indicando sus métodos de ejecución y medios auxiliares necesarios, así como sus afecciones (de qué forma interfieren los distintos trabajos con la realización de los partidos y durante cuánto tiempo), de acuerdo con las especificaciones del proyecto de obras.*

*Se valorará, hasta las puntuaciones parciales máximas indicadas:*

- *La corrección en la relación de los trabajos descritos, sin omitir trabajos que afecten a la actividad de estas zonas (hasta 0,6 puntos).*
- *La corrección en la descripción de los procedimientos constructivos y los medios técnicos que requieren los distintos trabajos (hasta 1,2 puntos).*
- *El adecuado análisis de las distintas interferencias que suponen estos trabajos para la celebración de partidos de fútbol (hasta 1,2 puntos).*

#### **1.2. Organización del proceso constructivo (hasta 6 puntos)**

*Propuesta de planificación y organización de los trabajos descritos en el apartado anterior, indicando la forma de organización y la sucesión o fases de trabajos, así como las medidas tendentes a minimizar la interferencia de la obra en el desarrollo de los partidos de fútbol y, en particular, las medidas específicas para minimizar la reducción temporal del aforo.*

*Se valorará, hasta las puntuaciones parciales máximas indicadas:*

- *La viabilidad de la organización propuesta (hasta 1,5 puntos).*
- *La adecuación de la planificación propuesta al objetivo de compatibilizar las obras con la celebración de partidos de fútbol (hasta 2 puntos).*
- *Las medidas específicas para minimizar la reducción del aforo en tiempo (número de partidos afectados) y/o número de plazas (hasta 2,5 puntos)*

#### **1.3. Previsión de medidas de protección de los usuarios (hasta 4 puntos)**

*Previsión de medidas de protección de los espectadores, deportistas y trabajadores que participen en el desarrollo de los partidos de fútbol, de forma que se garantice su seguridad en el entorno de las zonas que se encuentren en obras (delimitación y protección de zonas de obra, mantenimiento de las vías de evacuación, etc.).*

*Se valorará, hasta las puntuaciones parciales máximas indicadas:*

- *Que la previsión incluya la protección de todas las zonas de obra que puedan suponer un riesgo para los usuarios durante la celebración de partidos de fútbol (hasta 1 punto).*
- *El grado de seguridad de las soluciones previstas (hasta 1,5 puntos).*
- *El adecuado mantenimiento de las vías de evacuación (hasta 1,5 puntos).*

#### **2. Obras que afectan a la actividad deportiva y administrativa bajo gradas.**

*Se trata de trabajos que afectan a los locales de las Federaciones y el gimnasio de boxeo, así como a las oficinas del club Rayo Vallecano, todos ellos situados en los espacios bajo gradas que tienen acceso desde C/ Payaso Fofó. Como, por ejemplo, las reparaciones de forjados, impermeabilización de cubiertas de estos locales, obras en sus instalaciones, etc.*

*El licitador ha de desarrollar los siguientes subapartados:*

**2.1. Trabajos y medios técnicos (hasta 3 puntos)**

*Descripción de las distintas obras a ejecutar que afectan a la actividad deportiva y administrativa de los espacios bajo gradas, indicando sus métodos de ejecución y medios auxiliares necesarios, así como sus afecciones (de qué forma interfieren los distintos trabajos con la actividad y durante cuánto tiempo), de acuerdo con las especificaciones del proyecto de obras.*

*Se valorará, hasta las puntuaciones parciales máximas indicadas:*

- *La corrección en la relación de los trabajos descritos, sin omitir trabajos que afecten a la actividad de estas zonas (hasta 0,6 puntos).*
- *La corrección en la descripción de los procedimientos constructivos y los medios técnicos que requieren los distintos trabajos (hasta 1,2 puntos).*
- *El adecuado análisis de las distintas interferencias que suponen estos trabajos para la actividad de estas zonas (hasta 1,2 puntos).*

**2.2. Organización del proceso constructivo (hasta 5 puntos)**

*Propuesta de planificación y organización de los trabajos descritos en el apartado anterior, indicando la forma de organización y la sucesión o fases de trabajos, así como las medidas tendentes a minimizar la interferencia de la obra en la actividad deportiva y administrativa.*

*Se valorará, hasta las puntuaciones parciales máximas indicadas:*

- *La viabilidad de la organización propuesta (hasta 1,5 puntos).*
- *La adecuación de la planificación propuesta al objetivo de compatibilizar las obras con la actividad deportiva (hasta 2 puntos).*
- *La adecuación de la planificación propuesta al objetivo de compatibilizar las obras con la actividad deportiva (hasta 1,5 puntos).*

**2.3. Previsión de medidas de protección de los usuarios (hasta 4 puntos)**

*Previsión de medidas de protección de los usuarios de los espacios deportivos y los trabajadores, de forma que se garantice su seguridad en el entorno de las zonas que se encuentren en obras (delimitación y protección de zonas de obra, mantenimiento de las vías de evacuación, etc.).*

*Se valorará, hasta las puntuaciones parciales máximas indicadas:*

- *Que la previsión incluya la protección de todas las zonas de obra que puedan suponer un riesgo para los usuarios (hasta 1 punto).*
- *El grado de seguridad de las soluciones previstas (hasta 1,5 puntos).*
- *El adecuado mantenimiento de las vías de evacuación (hasta 1,5 puntos).*

*La valoración total se obtendrá sumando las puntuaciones parciales obtenidas en los 6 subapartados indicados anteriormente”.*

### 3. VALORACIÓN DE LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS PRESENTADOS POR LOS LICITADORES

Han presentado oferta dos empresas:

- INSTALACIONES MADRILEÑAS SECIS, S.L.
- SOLURBAN, S.L.

A continuación se valora la memoria técnica aportada por cada uno de los licitadores.

#### 3.1. MEMORIA TÉCNICA PRESENTADA POR SECIS

##### Apartado 1. Obras que afectan a la celebración de los partidos de fútbol.

- **Subapartado 1.1. Trabajos y medios técnicos**

La memoria técnica de la empresa INSTALACIONES MADRILEÑAS SECIS, S.L. describe de manera muy pormenorizada, y en general adecuadamente, los trabajos a realizar en zonas que afectan a la realización de partidos de fútbol, así como sus procesos constructivos y las interferencias que pueden producir para la realización de partidos de fútbol, especialmente en las zonas del público. Se detectan algunos errores y omisiones en lo relativo a los trabajos de impermeabilización, pero se valora positivamente en su conjunto.

- **Subapartado 1.2. Organización del proceso constructivo**

La empresa propone una serie de medidas para minimizar interferencias, que son en su mayoría razonables y adecuadas para la realización de los trabajos en general.

Ha considerado para su planificación el tiempo de inactividad estival entre temporadas, para realizar los trabajos de renovación de la cubierta.

Sin embargo, para la compatibilización de las obras con los partidos de fútbol, SECIS no ha tenido en cuenta que los partidos de primera división se celebran, salvo excepciones, cada dos semanas, y no cada domingo como indica. No ha tenido en cuenta la posibilidad de ir completando ciertos trabajos que no son posibles en una semana, pero sí en dos, dejando en servicio de nuevo esas partes de obra entre un partido y otro.

Tampoco se plantea de forma expresa la realización en verano de otros trabajos de gran interferencia, más allá de los de la cubierta, como los de los accesos, que harían innecesarias muchas de las medidas previstas.

Cabe mencionar que plantea dividir los graderíos en sectores y realizar los trabajos en zonas alternas y simultáneas, lo que supondría una reducción de aforo considerable. Por otra parte se indica, respecto a algunos trabajos, que no deben realizarse en días de partidos, sin dejar claro que en esos momentos no debe realizarse ningún trabajo.

Se considera, por tanto, que la organización propuesta tiene puntos positivos, pero también aspectos importantes (como minimizar la reducción de aforo, o adecuarse mejor al calendario de partidos) que necesitarían mejorarse.

- **Subapartado 1.3. Previsión de medidas de protección de los usuarios**

Como medidas de protección de los usuarios se incluyen múltiples medidas de seguridad por tipo de trabajos y zonas, tanto en este subapartado como otras especificadas en el subapartado anterior 1.2. Las medidas propuestas resultan adecuadas de forma general.

Sin embargo, se considera que varias de ellas deberían ser innecesarias mejorando la organización de parte de las obras en el tiempo para ir dejando terminados determinados trabajos por zonas, entre períodos entre partidos, y no encontrarse en ejecución durante los mismos, conforme lo ya indicado en el subapartado anterior.

Tampoco se diferencian respecto a sus medidas de seguridad los trabajos que se realizan sin afección al público como, por ejemplo, los de cubierta que se prevén en verano y, por tanto, aunque requieran de medidas de seguridad y salud para los trabajadores, no se trataría del objeto de este apartado, que se refiere a la protección específica de los espectadores.

Respecto al mantenimiento de las vías de evacuación, se dan indicaciones de tipo general, que resultan adecuadas para esta obra, pero no se llegan a particularizar.

## **Apartado 2. Obras que afectan a la actividad deportiva y administrativa bajo gradas.**

- **Subapartado 2.1. Trabajos y medios técnicos**

La memoria técnica de SECIS describe adecuadamente y de manera pormenorizada los trabajos a realizar, así como sus procesos constructivos. Sin embargo, se detectan varios errores en las zonas indicadas de realización de dichos trabajos (aunque en el proyecto se especifican claramente), y por tanto también en el análisis de las interferencias que pueden producir en su actividad. Por ejemplo, los trabajos de climatización se limitan a las salas de las federaciones de Billar y Tenis de Mesa, y no al resto de zonas de federaciones ni a las oficinas, como se indica.

- **Subapartado 2.2. Organización del proceso constructivo**

Las medidas propuestas para la organización de los trabajos se consideran adecuadas en general, aunque en algunos aspectos se aprecia una falta de análisis de caso específico de estos espacios bajo gradas, como por ejemplo la falta de opciones para contar con los accesos alternativos que se indican (sin especificar cuáles podrían ser), o que habla de los trabajos en zonas donde no se van a realizar, al igual que se indicaba en el subapartado anterior.

En todo caso se valora positivamente en su conjunto.

- **Subapartado 2.3. Previsión de medidas de protección de los usuarios**

Se indican diversas medidas de seguridad por tipo de trabajos y zonas, tanto en este subapartado como otras especificadas en el subapartado anterior 2.2. Las medidas propuestas resultan adecuadas de forma general, aunque no se detallan o particularizan para esta obra.

Respecto al mantenimiento de las vías de evacuación, se indica que habrá rutas alternativas, lo que en el caso de estos espacios bajo gradas no parece posible, sin que se especifique una solución concreta para este problema.



### 3.2. MEMORIA TÉCNICA PRESENTADA POR SOLURBAN

El documento presentado por SOLURBAN excede en 2 páginas el máximo admitido, por lo que, de conformidad con las instrucciones establecidas en el PCAP, no se tendrá en cuenta para la valoración el contenido de esas 2 últimas páginas.

#### **Apartado 1. Obras que afectan a la celebración de los partidos de fútbol.**

- **Subapartado 1.1. Trabajos y medios técnicos**

Se detecta cierta confusión en este Subapartado de la memoria técnica de la empresa SOLURBAN, S.L. al introducir información innecesaria, como por ejemplo sobre los trámites previos al inicio de obra, o un listado general de trabajos de la obra incluyendo los que se realizan bajo gradas y son objeto de otro apartado, entre otros.

No obstante, se describen correctamente los trabajos a realizar en zonas que afectan a la realización de partidos de fútbol, así como sus procesos constructivos y los medios técnicos a emplear, por lo que se proponen puntuaciones altas en esos aspectos.

Se identifican claramente los trabajos que suponen interferencias la realización de partidos de fútbol, pero no se analizan dichas interferencias de forma detallada.

- **Subapartado 1.2. Organización del proceso constructivo**

La empresa propone una organización adecuada y muestra un buen entendimiento de la problemática particular de la actividad del Club Rayo Vallecano y el calendario de partidos de primera división, y analiza los posibles condicionantes como la climatología adversa, los tiempos de obtención de permisos, así como los rendimientos de los diferentes trabajos a realizar, estudiando en detalle el proceso constructivo y las fases de obra.

Presenta diversos diagramas de Gantt detallando el programa de trabajos, e incluso especificando las semanas en las que realizará cada parte de la obra, adaptando los trabajos al calendario de La Liga,

Para poder realizar las obras en plazo propone trabajar los 7 días de la semana (rotando al personal).

Se considera que la organización propuesta es la adecuada para resolver el problema de la interferencia de esta obra con la celebración de los partidos de fútbol.

- **Subapartado 1.3. Previsión de medidas de protección de los usuarios**

Las medidas de protección previstas incluyen no solo el interior del estadio sino también su entorno y accesos. Por otra parte, se plantea como principal sistema de protección el establecimiento de una limitación de horarios para determinados trabajos y que los días de partido no se realizarán trabajos, dejando las instalaciones y sus alrededores protegidos el día anterior para no afectar a los partidos.

Se describen además medidas de protección de los viandantes y del tráfico del entorno, así como de gestión de residuos, con un grado de detalle innecesario para el objeto de este punto. No obstante, también se indican medidas de protección y señalización de las zonas de trabajo

en el interior del edificio y de los itinerarios, así como de reducción de ruidos y vibraciones, de la cantidad de polvo generado, de limpieza y vigilancia, lo que se valora positivamente.

## **Apartado 2. Obras que afectan a la actividad deportiva y administrativa bajo gradas.**

- **Subapartado 2.1. Trabajos y medios técnicos**

En la memoria técnica de SOLURBAN se considera erróneamente que los principales trabajos que interfieren con la actividad deportiva y administrativa bajo gradas son los de fachada, cuando estos se realizan desde el exterior y no deberían suponer una afección importante para dichos espacios. Se centra en estos trabajos y no describe en este subapartado los que sí se realizan en estas zonas (reparación de forjados, falsos techos, instalación de recuperadores de calor, etc.).

No obstante, y dado que en el apartado siguiente sobre organización también incluye la descripción de los trabajos a realizar, y en este caso sí tiene en cuenta todos los trabajos a realizar.

- **Subapartado 2.2. Organización del proceso constructivo**

La empresa pormenoriza los rendimientos y duración de los diferentes trabajos a realizar.

Posteriormente se muestra el desarrollo de los trabajos en diagramas de Gantt describiendo la organización y orden de realización. No obstante, esta última parte se encuentra en páginas que exceden el máximo admitido, por lo que no puede tenerse en cuenta para la valoración.

En la parte de documentación analizada no se hace referencia a las medidas para compatibilizar las obras con la actividad bajo gradas, ni para minimizar su afección.

- **Subapartado 2.3. Previsión de medidas de protección de los usuarios**

No se puede valorar este subapartado, por encontrarse su contenido en páginas que exceden el máximo admitido.

#### 4. PROPUESTA DE PUNTUACIÓN

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se propone la siguiente puntuación:

Descripción		Puntuación máxima	Puntuación propuesta	
	Criterio		SECIS	SOLURBAN
<b>1</b>	<b>Obras que afectan a la celebración de los partidos de fútbol</b>			
<b>1.1</b>	<b>Trabajos y medios técnicos</b>			
	Corrección en la relación de los trabajos descritos, sin omitir trabajos que afecten a la actividad de estas zonas	0,6	0,5	0,6
	Corrección en la descripción de los procedimientos constructivos y los medios técnicos que requieren los distintos trabajos	1,2	1	1
	Adecuado análisis de las distintas interferencias que suponen estos trabajos para la celebración de partidos de fútbol	1,2	1	0,8
<b>Total 1.1:</b>		<b>3</b>	<b>2,5</b>	<b>2,4</b>
<b>1.2</b>	<b>Organización del proceso constructivo</b>			
	Viabilidad de la organización propuesta	1,5	0,5	1,5
	Adecuación de la planificación propuesta al objetivo de compatibilizar las obras con la celebración de partidos de fútbol	2	0,5	2
	Medidas específicas para minimizar la reducción del aforo en tiempo (número de partidos afectados) y/o número de plazas	2,5	0,5	2,5
<b>Total 1.2:</b>		<b>6</b>	<b>1,5</b>	<b>6</b>
<b>1.3</b>	<b>Previsión de medidas de protección de los usuarios</b>			
	Protección de todas las zonas de obra que puedan suponer un riesgo para los usuarios durante la celebración de partidos de fútbol	1	0,8	1
	Grado de seguridad de las soluciones previstas	1,5	1,2	1,2
	Adecuado mantenimiento de las vías de evacuación	1,5	1	1
<b>Total 1.3:</b>		<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3,2</b>
<b>Total Apartado 1:</b>		<b>13</b>	<b>7</b>	<b>11,6</b>



Descripción		Puntuación máxima	Puntuación propuesta	
	Criterio		SECIS	SOLURBAN
2	Obras que afectan a la actividad deportiva y administrativa bajo gradas			
2.1	Trabajos y medios técnicos			
	Corrección en la relación de los trabajos descritos, sin omitir trabajos que afecten a la actividad de estas zonas	0,6	0,4	0,3
	Corrección en la descripción de los procedimientos constructivos y los medios técnicos que requieren los distintos trabajos	1,2	1,2	0,5
	Adecuado análisis de las distintas interferencias que suponen estos trabajos para la actividad de estas zonas	1,2	0,7	0,1
Total 2.1:		3	2,3	0,9
2.2	Organización del proceso constructivo			
	Viabilidad de la organización propuesta	1,5	1,2	0,5
	Adecuación de la planificación propuesta al objetivo de compatibilizar las obras con la actividad deportiva	2	1,6	0
	Medidas específicas para minimizar la afección de las obras a la actividad deportiva	1,5	1,2	0
Total 2.2:		5	4	0,5
2.3	Previsión de medidas de protección de los usuarios			
	Protección de todas las zonas de obra que puedan suponer un riesgo para los usuarios	1	0,5	0
	Grado de seguridad de las soluciones previstas	1,5	1	0
	Adecuado mantenimiento de las vías de evacuación	1,5	0,2	0
Total 2.3:		4	1,7	0
Total Apartado 2:		12	8	1,4
TOTAL PUNTUACIÓN PROPUESTA:		25	15	13
		Máximo	SECIS	SOLURBAN

En Madrid, a fecha de la firma.

Documento firmado digitalmente por:BARBERO MARTIN MARIA DE LAS MERCEDES  
Fecha:2025.01.21 12:44  
Verificación y validez por CSV [REDACTED]  
La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>

**LA JEFA DE ÁREA DE PROYECTOS**