

INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR.

TÍTULO DEL CONTRATO: DIRECCIÓN FACULTATIVA Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN LA OBRA DE ADECUACIÓN DEL NUEVO LOCAL PARA LA OFICINA DE EMPLEO DE “COLLADO VILLALBA”

EXpte. A/SER-054354/2025

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

Conforme a lo especificado en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) en la cláusula 1, en su apartado 9 “*Criterios objetivos de adjudicación del contrato*”, sección 3 “*Criterios cualitativos cuya cuantificación dependa de un juicio de valor*” se realiza la siguiente valoración de la información aportada por los licitadores mediante una evaluación comparativa de las diferentes ofertas.

De acuerdo, al PCAP, se analizará la siguiente información:

- Memoria de actividades a realizar durante la ejecución del contrato.
 - Organigrama y descripción de los trabajos relacionados con visitas de obra, libro de órdenes, informes y certificaciones mensuales, modificaciones al contrato, liquidación de obra y documentación final de obra. Según Pliego y normativa vigente. Puntuación máxima: **12 puntos**.
 - Descripción de los trabajos relacionados con la Coordinación de la Seguridad y Salud de la obra. Puntuación máxima: **4 puntos**.

2. ORGANIGRAMA Y DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS RELACIONADOS CON VISITAS DE OBRA, LIBRO DE ÓRDENES, INFORMES Y CERTIFICACIONES MENSUALES, MODIFICACIONES AL CONTRATO, LIQUIDACIÓN DE OBRA Y DOCUMENTACIÓN FINAL DE OBRA

La memoria se evaluará en función del nivel de detalle, calidad e idoneidad respecto de las prescripciones establecidas en el PPTP y del plazo de ejecución previsto.

En la memoria se debe explicar detalladamente la descripción y orden de los diferentes documentos que componen el servicio que garanticen la coherencia y adecuación de las tareas de la dirección facultativa a la satisfacción de las necesidades, cumplimiento de normativas, eficiencia y coste.

Se evaluará el nivel de detalle de, al menos, los siguientes conceptos:

- Organigrama.
- Funciones del Director de Obra y del Director de Ejecución de Obra.
- Programación y faseado de los trabajos de dirección.
- Coordinación y comunicación.
- Visitas de obra.
- Libro de órdenes.

- Informes y certificaciones mensuales.
- Modificaciones al contrato.
- Liquidación de obra.
- Documentación final de obra.
- Periodo de garantía.
- Particularización del documento para la OE Collado Villalba.

La puntuación máxima será de 12 puntos.

2.1. ARB PROPUESTAS DE ARQUITECTURA S.L.

El licitador incluye los siguientes apartados:

- Características de la obra.
- Objeto de la memoria.
- Organigrama funcional y responsabilidades.
- Programación y planificación de trabajos.
 - Fase previa.
 - Ejecución de la obra.
 - Gestión económica de la obra.
 - Cierre y documentación final.
- Gestión documental.
- Conclusión.
- Calendario previsto de intervenciones.

El documento está particularizado para la OE Collado Villalba.

Se considera que la memoria tiene un bajo nivel de detalle en cuanto a:

- Libro de órdenes.
- Informes y certificaciones mensuales.
- Modificaciones al contrato.
- Liquidación de obra.

Por otra parte, el concepto indicado a continuación no se ha reflejado en la memoria:

- Periodo de garantía.

Se incluye un cronograma de las tareas de la Dirección de Obra en el que se menciona que se harán 4 visitas de obra/semana. Se considera que se ha incurrido en revelación de información del siguiente criterio cualitativo evaluable de forma automática por aplicación de fórmulas (cláusula 1 del PCAP, apartado 9 “*Criterios objetivos de adjudicación del contrato*”, sección 2):

B. Mayor dedicación a la obra. (Puntuación máxima hasta 15 puntos):

Se valorará que los licitadores se comprometan a aumentar el número de visitas semanales a la obra, sobre el mínimo obligatorio de una visita semanal de cada miembro del equipo como establece en el PPTP. Esto es, que exista el compromiso de acudir más

de un día a la semana a la obra, ya sea por parte de uno o de varios de los miembros del equipo.

Se otorgarán 5 puntos por el compromiso de aumentar las visitas semanales en un día adicional para cada uno de los miembros del equipo, sobre el mínimo obligatorio exigido en el PPTP del contrato.

El incremento de las visitas semanales podrá realizarse en una visita adicional para uno o varios de los miembros del equipo o que uno de los miembros haga dos o tres visitas adicionales. En cualquier caso, el número total de visitas adicionales no será mayor a tres independientemente del miembro que las realice, lo que equivale a 15 puntos totales. Aunque los licitadores se comprometan a más de tres visitas adicionales totales, la puntuación total seguirá siendo 15 puntos.

Por lo tanto, se propone a la mesa la exclusión de ARB PROPUESTAS DE ARQUITECTURA S.L. del presente proceso de licitación.

2.2. ARQUITANA BRAND, S.L.

El licitador incluye los siguientes apartados:

- Dirección de obra y dirección de ejecución.
 - Introducción y comprensión del encargo.
 - Estructura del equipo y coordinación.
 - El organigrama operativo del equipo de trabajo.
 - Desarrollo de funciones y responsabilidades.
 - Sistema de coordinación y comunicación.
 - Garantía de coherencia técnica y toma de decisiones.
 - Medios técnicos del equipo.
- Planificación temporal y fases del contrato.
 - Fase 1. Replanteo e inicio de obra (1 mes).
 - Fase 2. Ejecución principal (2 meses).
 - Fase 3. Remates, pruebas y recepción (2 meses).
 - Fase 4. Periodo de garantía y cierre administrativo (12 meses).

El documento no está particularizado para la OE Collado Villalba.

La duración de cada fase no acaba de corresponder con la del cronograma del proyecto. Por ejemplo, según este último en la semana 2 se empiezan las demoliciones y según el licitador los trabajos de ejecución parece que comienzan en la semana 5. Se entiende que estas diferencias entre ambos cronogramas se podrían resolver a posteriori, pero refleja cierta falta de coherencia con el proyecto.

Se considera que la memoria tiene un bajo nivel de detalle en cuanto a:

- Libro de órdenes.
- Informes y certificaciones mensuales.

Por otra parte, los conceptos indicados a continuación no se han reflejado en la memoria:

- Modificaciones al contrato.
- Liquidación de obra.

Se considera que tiene un nivel medio en el apartado y se otorga una puntuación total de 6,50 puntos en el mismo.

2.3. ALECO E2E DISEÑO, S.L.

El licitador incluye los siguientes apartados:

- Visitas de obra.
 - Frecuencia y planificación.
 - Solución de problemas e imprevistos.
- Libro de órdenes.
 - Gestión y uso.
 - Funciones e incidencias.
- Informes y certificaciones mensuales.
 - Informes.
 - Certificaciones.
- Modificaciones del contrato.
 - Detección.
 - Procedimiento.
 - Respuesta.
- Liquidación de obra y documentación final.
 - Liquidación.
 - Documentación final.
- Conclusiones.
 - Director de obra.
 - Director de ejecución de obra.
 - Gestión de imprevistos.
 - Objetivos principales.
 - Aspectos metodológicos.
 - Proceso de gestión de imprevistos.
 - Sistema documental y plantillas.

El documento no está particularizado para la OE Collado Villalba.

En lo relativo al organigrama se indica que la dirección facultativa solo se compone del Director de Obra y del Director de Ejecución de Obra.

El contenido de la programación y faseado de los trabajos de dirección se encuentra repartido entre varios apartados. No se presenta de forma clara y ordenada. La misma situación se da con la coordinación y comunicación.

Por otra parte, el concepto indicado a continuación no se ha reflejado en la memoria:

- Periodo de garantía.

Se considera que tiene un nivel medio-alto y se otorga una puntuación total de 8,50 puntos en este apartado.

2.4. GESNAER CONSULTING, S.L.N.E.

El licitador incluye los siguientes apartados:

- Organigrama propuesto para la ejecución del contrato.
- Descripción de los trabajos relacionados con visitas de obra, libro de órdenes, informes y certificaciones mensuales, modificaciones al contrato, liquidación de obra y documentación final de obra.
 - Visitas de obra: control técnico preventivo, coordinación de tajos y verificación de calidad.
 - Libro de Órdenes y Asistencias: instrucciones trazables y seguimiento de cierres.
 - Informes mensuales: visión consolidada del estado de obra y control de riesgos.
 - Certificaciones mensuales: medición contrastada y coherencia entre ejecución y control económico.
 - Modificaciones al contrato: definición técnica, justificación y control de implantación.
 - Liquidación de obra: cierre coherente con el control mensual y sin ajustes de última hora.
 - Documentación final de obra: entrega completa, ordenada y útil para la tutela de la Administración.

El documento está particularizado para la OE Collado Villalba con un bajo nivel de detalle.

Por otra parte, los conceptos indicados a continuación no se han reflejado en la memoria:

- Programación y faseado de los trabajos de dirección.
- Periodo de garantía.

En general se considera que tiene un nivel medio-alto el apartado, y se otorga una puntuación total de 9,50 puntos en este apartado.

2.5. ESTUDIO UQBAR, S.L. (GUILLERMO SOL)

El licitador incluye los siguientes apartados:

- Introducción y alcance del contrato.
- Organización del equipo y organigrama.
- Metodología general de trabajo.
 - Organización del equipo y organigrama funcional.
 - Relación y coordinación con la Administración.
- Gestión de licencias y autorizaciones administrativas.
- Visitas de obra y libro de órdenes y asistencias.
- Informes mensuales, control económico y certificaciones.
- Gestión de modificaciones, precios contradictorios y reclamaciones.

- Seguimiento del plazo de ejecución.
- Finalización de obra, recepción y liquidación.

El documento no está particularizado para la OE Collado Villalba.

Se considera que la memoria tiene un nivel medio-alto de detalle en cuanto a:

- Organigrama.
- Funciones del Director de Obra y del Director de Ejecución de Obra.
- Liquidación de obra.
- Documentación final de obra.
- Periodo de garantía.

Se otorga una puntuación total de 7,50 puntos en este apartado.

2.6. ARMILAS ESTUDIO DE ARQUITECTURA, S.L.

El licitador incluye los siguientes apartados:

- Planificación de la dirección facultativa de la obra.
 - 1ª fase. Planificación previa al inicio de las obras.
 - 2ª fase. Planificación de visitas durante la ejecución.
- Control de la dirección facultativa de las obras.
- Programa de puntos de inspección y libro de órdenes.
- Control de las modificaciones de obra.
- Responsabilidades de equipo dirección facultativa.
- Control de plazo de ejecución.
- Control económico de la obra.
- Documentación generada durante la dirección facultativa de la obra.
- Documentación final de obra.
- Documentación del libro del edificio.
- Planificación técnica y conjunto de medidas preventivas a desarrollar durante la ejecución de las obras en el local situado en la planta baja de un bloque de viviendas.
 - Condiciones generales.
 - Planificación de los trabajos.
 - Fase previa al inicio de la obra.
 - Fase de demolición y desmontajes.
 - Fase de estructura y trabajos que afectan a elementos comunes.
 - Fase de instalaciones.
 - Fase de acabados.
 - Medidas correctoras específicas para minimizar molestias.
 - Medidas frente al ruido y vibraciones.
 - Medidas frente al polvo y suciedad.
 - Medidas de protección de zonas comunes.
 - Medidas organizativas y de comunicación.
 - Medidas de emergencia y seguridad.
 - Seguimiento y control.

El documento está particularizado para la OE Collado Villalba.

Se considera que la memoria tiene un nivel muy alto, aunque el concepto indicado a continuación no se ha reflejado en la memoria:

- Periodo de garantía.

Se otorga una puntuación total de 10,50 puntos en este apartado.

2.7. FERNANDEZ-CARRION ARQUITECTURA & INGENIERÍA, S.L.P.

El licitador incluye los siguientes apartados:

- Organigrama y descripción de los trabajos relacionados durante el proceso constructivo.
- Gestión de la dirección de obra.
- Control de la producción de la prestación del servicio a realizar.
 - Control de calidad de ejecución.
 - Control de los materiales en origen, instalaciones y medios humanos.
- Control de la información.
- Fase 1: inicio de obra.
- Fase 2: ejecución de obra.
- Fase 3: finalización de la obra.

El documento no está particularizado para la OE Collado Villalba.

Se considera que la memoria tiene un bajo nivel de detalle en cuanto a:

- Libro de órdenes.
- Periodo de garantía.

Por otra parte, los conceptos indicados a continuación no se han reflejado en la memoria:

- Funciones del Director de Obra y del Director de Ejecución de Obra.
- Visitas de obra.
- Modificaciones al contrato.
- Liquidación de obra.
- Documentación final de obra.

Se considera que la memoria tiene un nivel bajo, por lo que se otorga una puntuación total de 5 puntos en este apartado.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS RELACIONADOS CON LA COORDINACIÓN DE LA SEGURIDAD Y SALUD DE LA OBRA

La memoria se evaluará en función del nivel de detalle, calidad e idoneidad respecto de las prescripciones establecidas en el PPTP y del plazo de ejecución previsto.

En la memoria se debe explicar detalladamente la descripción y orden de los diferentes documentos que componen el servicio que garanticen la coherencia y adecuación de las tareas

de la coordinación de seguridad y salud a la satisfacción de las necesidades, cumplimiento de normativas, eficiencia y seguridad de todos los agentes (personal de la Comunidad de Madrid, dirección facultativa, contratista, subcontratistas, vecinos, ciudadanos, etc.).

Se evaluará el nivel de detalle de, al menos, los siguientes conceptos:

- Aprobación y seguimiento del Plan de Seguridad y Salud.
- Programación y faseado de los trabajos de coordinación.
- Visitas a la obra.
- Coordinación con Dirección Facultativa y con contratista de la obra.
- Coordinación de Actividades Empresariales.
- Gestión de incidencias y libro de incidencias.
- Actuaciones en caso de emergencia.
- Particularización del documento para la OE Collado Villalba.

La puntuación máxima será de 4 puntos.

3.1. ARB PROPUESTAS DE ARQUITECTURA S.L.

El licitador incluye los siguientes apartados:

- Objeto de la memoria.
- Funciones del coordinador de seguridad y salud.
- Programación de los trabajos de coordinación.
 - Fase inicial antes de iniciar la obra.
 - Fase de obra.
 - Cambios y modificaciones.
 - Fase de finalización.
- Herramientas y documentación a emplear.
- Recursos y medios de coordinación.
- Conclusión.

El documento no está particularizado para la OE Collado Villalba.

Se considera que la memoria tiene un bajo nivel de detalle en cuanto a:

- Coordinación de Actividades Empresariales.
- Gestión de incidencias y libro de incidencias.
- Actuaciones en caso de emergencia.

Sin embargo, según lo indicado en el apartado 2.1 del presente informe, se considera procedente la propuesta de exclusión de ARB PROPUESTAS DE ARQUITECTURA S.L. del presente proceso de licitación.

3.2. ARQUITANA BRAND, S.L.

El licitador incluye los siguientes apartados:

- Coordinación de Seguridad y Salud.

- Actuaciones en fase inicial.
- Actuaciones durante la ejecución de la obra.
- Actuaciones en fase de remates y recepción.
- Actuaciones durante el periodo de garantía.

El documento está bien desarrollado, pero no está particularizado para la OE Collado Villalba.

Se considera que la memoria tiene un nivel de detalle medio en cuanto a:

- Gestión de incidencias y libro de incidencias.

Por otra parte, el concepto indicado a continuación no se ha reflejado en la memoria:

- Actuaciones en caso de emergencia.

Se considera que el apartado tiene un nivel medio-alto, ya que se han desarrollado bien el resto de apartados, por lo que se otorga una puntuación total de 2,75 puntos en el mismo.

3.3. ALECO E2E DISEÑO, S.L.

El licitador incluye los siguientes apartados:

- Fase previa.
- Trabajos durante la obra.
- Análisis de las condiciones de seguridad y salud.

El documento está bien desarrollado, pero no está particularizado para la OE Collado Villalba.

Se considera que la memoria tiene un bajo nivel de detalle en cuanto a:

- Coordinación con Dirección Facultativa y con contratista de la obra.

Se considera que tiene un nivel medio-alto, ya que se han desarrollado bien el resto de apartados, por lo que se otorga una puntuación total de 2,75 puntos.

3.4. GESNAER CONSULTING, S.L.N.E.

El licitador incluye los siguientes apartados:

- Descripción de los trabajos relacionados con la Coordinación de la Seguridad y Salud de la obra.
 - Implantación preventiva desde el inicio: coherencia entre plan, obra real y organización del contratista.
 - Coordinación de actividades concurrentes: control de interferencias, compatibilidades y secuencias.
 - Verificación en obra: control de condiciones reales y prevención “a pie de tajo”.
 - Gestión del Libro de Incidencias: trazabilidad preventiva, proporcionalidad y eficacia.
 - Gestión preventiva del entorno de obra: orden, residuos y condiciones generales de trabajo.

- Coordinación con la Dirección Facultativa: decisiones técnicas con lectura preventiva.
- Actuación ante situaciones de riesgo relevante: capacidad de intervención y control inmediato.
- Cierre preventivo: finalización segura y coherencia documental.

El documento está particularizado para la OE Collado Villalba con un medio alto de detalle.

Se considera que la memoria también tiene un nivel de detalle medio en cuanto a:

- Coordinación de Actividades Empresariales.

Por otra parte, el concepto indicado a continuación no se ha reflejado en la memoria:

- Programación y faseado de los trabajos de coordinación.

Se otorga una puntuación total de 3 puntos, ya que se han desarrollado bien el resto de apartados, y se considera que el nivel total es medio-alto.

3.5. ESTUDIO UQBAR, S.L. (GUILLERMO SOL)

El licitador incluye los siguientes apartados:

- Coordinación de seguridad y salud durante la ejecución.

El documento está bien desarrollado, pero no está particularizado para la OE Collado Villalba.

Se considera que la memoria tiene un nivel medio de detalle en cuanto a:

- Actuaciones en caso de emergencia.

Por otra parte, el concepto indicado a continuación no se ha reflejado en la memoria:

- Programación y faseado de los trabajos de coordinación.

Se otorga una puntuación total de 2,75 puntos en este apartado, ya que se han desarrollado bien el resto de apartados, y se considera que el nivel total es medio-alto.

3.6. ARMILAS ESTUDIO DE ARQUITECTURA, S.L.

El licitador incluye los siguientes apartados:

- Aprobación y seguimiento del Plan de Seguridad y Salud.
- Coordinación de Actividades Empresariales.
- Control de las condiciones de seguridad en obra.
- Gestión de accesos, circulación y zonas de trabajo.
- Control de maquinaria, herramientas e instalaciones provisionales.
- Gestión de incidencias y libro de incidencias.
- Información y sensibilización preventiva.

- Actuaciones en caso de emergencia.

El documento está bien desarrollado, pero no está particularizado para la OE Collado Villalba.

Se considera que la memoria tiene un nivel medio en cuanto a:

- Coordinación con Dirección Facultativa y con contratista de la obra.

Por otra parte, el concepto indicado a continuación no se ha reflejado en la memoria:

- Programación y faseado de los trabajos de coordinación.

Se otorga una puntuación total de 2,75 puntos en este apartado, ya que se han desarrollado bien el resto de apartados, y se considera que el nivel total es medio-alto.

3.7. FERNANDEZ-CARRION ARQUITECTURA & INGENIERÍA, S.L.P.

El licitador incluye los siguientes apartados:

- Descripción de los trabajos relacionados con la Coordinación de la Seguridad y Salud de la obra.

El documento está desarrollado escasamente, al sólo incluir un apartado, y no está particularizado para la OE Collado Villalba.

Se considera que la memoria tiene un bajo nivel de detalle en cuanto a:

- Programación y faseado de los trabajos de coordinación.
- Coordinación con Dirección Facultativa y con contratista de la obra.
- Gestión de incidencias y libro de incidencias.

Por otra parte, los conceptos indicados a continuación no se han reflejado en la memoria:

- Visitas a la obra.
- Coordinación de Actividades Empresariales.
- Actuaciones en caso de emergencia.

Se otorga una puntuación total de 1,25 puntos en este apartado, al considerarse que el nivel total del mismo es bajo.

4. PUNTUACIÓN TOTAL

Licitadores	Organigrama y descripción de los trabajos. (Máx. 12 puntos)	Coordinación de la Seguridad y Salud (Máx. 4 puntos)	Puntuación total
ARQUITANA BRAND, S.L.	6,50	2,75	9,25
ALECO E2E DISEÑO, S.L.	8,50	2,75	11,25
GESNAER CONSULTING, S.L.N.E.	9,50	3,00	12,50
ESTUDIO UQBAR, S.L. (GUILLERMO SOL)	7,50	2,75	10,25
ARMILAS ESTUDIO DE ARQUITECTURA, S.L.	10,50	2,75	13,25
FERNANDEZ-CARRION ARQUITECTURA & INGENIERÍA, S.L.P.	5,00	1,25	6,25

EL JEFE DE ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS DE OFICINAS DE EMPLEO

IGNACIO
BELMONTE PEREZ

Firmado digitalmente
por IGNACIO BELMONTE
PEREZ - [REDACTED]

Fecha: 2026.01.15
19:17:05 +01'00'