



**INFORME DE VALORACIÓN TÉCNICA RELATIVO A LOS CRITERIOS CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR DEL CONTRATO DE “OBRAS DE INSTALACIONES GENERALES EN LA RESIDENCIA DE MAYORES GRAN RESIDENCIA, STIA EN C/GENERAL RICARDOS Nº 177 DE MADRID (MADRID),”. Exp.: A/OBR-008344/2025**

Se redacta el presente informe de valoración técnica relativo a los criterios cuya cuantificación dependa de un juicio de valor. Puntuación máxima 10 puntos que de acuerdo con el PCAP se distribuyen de la siguiente manera:

**Organización e implantación de la obra (hasta 10 puntos)**

- a) *Organización de los accesos y propuestas que minimicen la repercusión de los trabajos en el interior del edificio en cada una de las 17 fases (hasta 4 puntos).*
- b) *Obras auxiliares y/o medidas provisionales que se consideren realizar para afectar, lo menos posible, al funcionamiento habitual del centro y evitar molestias a los usuarios y a los trabajadores del Centro, aportando las soluciones técnicas necesarias de cada una de las 17 fases (hasta 6 puntos).*

**Las empresas licitadoras han sido las siguientes:**

- 1) INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS SERVITRIA, S.A.
- 2) TECMO, INSTALACIONES OBRAS Y SERVICIOS, S.A.
- 3) PLAZA SISTEMAS, S.L.
- 4) UTE RENDER-CITANIAS.
- 5) VIVENDIO SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA, S.L.
- 6) FULTON, S.A.
- 7) SERANCO, S.A.U.
- 8) MONCOBRA, S.A.
- 9) BARROSO NAVA Y CÍA, S.A.
- 10) SERVEO SERVICIOS, S.A.U. y ALYON SERVICIOS, S.A.
- 11) EMPRESA CONSTRUCTORA EJUCA, S.A.

Esta Unidad Promotora, una vez estudiada y analizada la documentación aportada, propone a la Mesa de Contratación las siguientes puntuaciones:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1204025037196398252394**

## 1) **INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS SERVITRIA, S.A. 7 PUNTOS**

Organización de los accesos y propuestas que minimicen la repercusión de los trabajos en el interior del edificio en cada una de las 17 fases **3 puntos**, resultado del siguiente análisis:

La propuesta establece una organización de accesos totalmente segregada, utilizando siempre entradas específicas para obra —principalmente la lavandería como punto de acceso interno, salvo en la fase 16— y evitando por completo el uso de accesos o pasillos asistenciales para cualquier actividad relacionada con la obra. El transporte vertical se canaliza exclusivamente por núcleos técnicos (escaleras no asistenciales), sin emplear ascensores destinados a residentes, y cada fase dispone de un itinerario interior definido y coordinado con la Dirección del Centro. Además, se aplican franjas horarias que reducen interferencias con la actividad residencial, priorizando la circulación de materiales y residuos en momentos de menor movilidad y concentrando los trabajos ruidosos en horarios centrales del día. La empresa garantiza la clausura total y sectorización estanca de cada fase mediante cerramientos opacos, control de accesos y señalización homogénea, asegurando que los residentes y trabajadores no se vean afectados por el tránsito de operarios, ruidos o polvo.

Obras auxiliares y/o medidas provisionales que se consideren realizar para afectar, lo menos posible, al funcionamiento habitual del centro y evitar molestias a los usuarios y a los trabajadores del Centro, aportando las soluciones técnicas necesarias de cada una de las 17 fases **4 puntos**, resultado del siguiente análisis:

Plantea un conjunto de medidas preventivas y provisionales, basadas en la sectorización integral y en la protección de zonas asistenciales mediante tabiques estancos de pladur, cortinas de lamas cuando sea necesario y cerramientos con resistencia al fuego equivalente al CTE. Se refuerza el control ambiental mediante láminas de protección, geotextiles, cubriciones de mobiliario, barreras anti-suciedad y felpudos industriales en zonas de transición. La propuesta incluye una gestión horaria estricta del ruido, evitando trabajos entre 08:00–10:00 y 14:00–17:00 y utilizando herramientas de baja emisión sonora. La logística se optimiza mediante almacenes temporales en cada planta, rutas internas exclusivas, vallado extensible para zonas puntuales y un plan de limpieza diario tanto en tajos como en recorridos de obra. La empresa prevé además desvíos provisionales de instalaciones esenciales (electricidad, ACS, PCI, climatización) para mantener el edificio operativo sin interrupciones, coordinando cualquier corte con los responsables del mantenimiento. Finalmente, se garantiza la no interacción entre personal de obra y residentes, prohibiendo expresamente el uso de pasillos asistenciales y asegurando la vigilancia y el control constante de accesos.

## 2) **TECMO, INSTALACIONES OBRAS Y SERVICIOS, S.A. 8 PUNTOS**

Organización de los accesos y propuestas que minimicen la repercusión de los trabajos en el interior del edificio en cada una de las 17 fases **3,5 puntos**, resultado del siguiente análisis:

La empresa plantea una organización de accesos muy estructurada y diferenciada para cada una de las 17 fases, definiendo entradas específicas para personal y materiales a fin de evitar interferencias con los itinerarios habituales de residentes, trabajadores y visitantes. El acceso



de personal se realizará principalmente por el acceso sur del bloque F, empleándose en fases concretas otros puntos alternativos —como la solana del bloque A, la puerta sur del vestíbulo 00AB, el vestíbulo 00CD, la solana del bloque D, la entrada principal del bloque E o la puerta del tanatorio— según la localización de cada fase. La empresa introduce un montacargas exterior de cremallera ubicado junto al bloque F, operativo en fases 1 a 9, que permite subir materiales directamente a las terrazas de plantas 1ª y 2ª, evitando el uso de los ascensores de la residencia y reduciendo los recorridos interiores. Para las fases en planta baja y semisótano, los materiales acceden por el mismo punto de entrada del personal, manteniendo siempre recorridos segregados y señalizados. Establece limitaciones puntuales de circulación y accesos únicamente cuando no existan alternativas internas, programando los trabajos en horarios de baja actividad para reducir molestias.

*Obras auxiliares y/o medidas provisionales que se consideren realizar para afectar, lo menos posible, al funcionamiento habitual del centro y evitar molestias a los usuarios y a los trabajadores del Centro, aportando las soluciones técnicas necesarias de cada una de las 17 fases 4,5 puntos. resultado del siguiente análisis:*

La empresa desarrolla un conjunto amplio de medidas auxiliares orientadas al control ambiental, la seguridad y la convivencia con la actividad asistencial. Propone la sectorización sistemática de los espacios mediante cerramientos ZIPWALL, tabiques temporales con resistencia al fuego equivalente cuando sea necesario, vallados móviles y protecciones de pavimentos y paramentos para evitar el deterioro en zonas en uso. Se incorporan medidas específicas para minimizar polvo, ruido y vibraciones: aspiración localizada, humectación, prohibición de uso de tolvas, traslado de residuos en contenedores pequeños, vehículos ECO y planificación horaria para evitar interferencias. La empresa define un plan de limpieza muy detallado, con limpieza diaria, intermedia por fases y limpieza final especializada con equipamiento HEPA, nebulización y barreras electrostáticas. Además, establece medidas para garantizar la seguridad contra incendios, manteniendo siempre rutas de evacuación operativas mediante itinerarios alternativos señalizados y alumbrado provisional cuando sea necesario. Se refuerza la iluminación en zonas sectorizadas, se prevé la utilización controlada de zonas compartidas según horarios reales de uso, y se programan trabajos en comedores, salas comunes, fisioterapia, farmacia, salón de actos o administración solo durante periodos de no utilización, asegurando siempre que los espacios queden disponibles en condiciones óptimas al reabrirse.

### 3) **PLAZA SISTEMAS, S.L. 6 PUNTOS**

*Organización de los accesos y propuestas que minimicen la repercusión de los trabajos en el interior del edificio en cada una de las 17 fases 2,5 puntos. resultado del siguiente análisis:*

La empresa plantea una organización de accesos definida por fases, asignando en cada una de ellas rutas diferenciadas para personal y materiales con el fin de evitar la coincidencia con los recorridos habituales de residentes, personal asistencial y visitas. En la mayoría de las fases, el acceso de materiales se centraliza a través de la zona de lavandería, empleando ascensores o montacargas específicos (como A-4, A-3 o A-6 según fase), mientras que el personal accede desde solanas sectorizadas o pasarelas exteriores, reduciendo el tránsito por el interior del edificio. Cuando la naturaleza del módulo lo requiere, se establecen accesos alternativos como la entrada principal o la puerta del garaje en planta semisótano. Además,



los desplazamientos se programan en horarios consensuados con la dirección del centro, priorizando franjas de baja actividad para minimizar molestias. La propuesta incorpora también cerramientos provisionales, protección de rutas, señalización adaptada y revisiones diarias de seguridad.

*Obras auxiliares y/o medidas provisionales que se consideren realizar para afectar, lo menos posible, al funcionamiento habitual del centro y evitar molestias a los usuarios y a los trabajadores del Centro, aportando las soluciones técnicas necesarias de cada una de las 17 fases 3,5 puntos. resultado del siguiente análisis:*

La empresa ofrece medidas auxiliares orientadas al control ambiental, la seguridad y la convivencia con la actividad asistencial. Propone protecciones en recintos colindantes, tabiques provisionales, técnicas de desmontaje manual en zonas sensibles y protecciones específicas en carpinterías, falsos techos, instalaciones y mobiliario para evitar daños y la propagación de polvo o vibraciones. Se establece una planificación horaria que evita los trabajos ruidosos en momentos de descanso o alta actividad asistencial, así como un sistema de limpieza diaria en zonas sensibles y semanal en toda la obra. También se prevé el uso de contenedores cerrados para transporte de residuos, control de olores, selección de materiales de baja emisión de COV y mantenimiento operativo de ascensores prioritarios mediante protecciones interiores. La propuesta incluye, además, sectorización de cada fase, señalización específica, reuniones periódicas de coordinación, control de accesos, refuerzo de protecciones colectivas y medidas especiales en zonas de mayor tránsito.

#### 4) **UTE RENDER-CITANIAS. 9,5 PUNTOS**

*Organización de los accesos y propuestas que minimicen la repercusión de los trabajos en el interior del edificio en cada una de las 17 fases 3,5 puntos. resultado del siguiente análisis:*

Plantea una estrategia de accesos completamente segregada, estableciendo que todo el personal, vehículos y materiales de obra acceden por el sur, a través del acceso del módulo F, donde además se ubica la zona de implantación con casetas, punto limpio y acopios, evitando así cualquier interferencia con la entrada principal de residentes, situada en el módulo E. Desde este acceso sur se organizan recorridos internos exclusivos de obra, conectando con las distintas fases sin cruzar los flujos de los usuarios, y garantizando en todo momento la existencia de itinerarios alternativos plenamente funcionales en aquellos núcleos verticales temporalmente fuera de servicio durante cada fase. La UTE detalla fase por fase qué escaleras y ascensores se deshabilitan y cuáles quedan disponibles, asegurando siempre continuidad de uso y mantenimiento de accesibilidad y evacuación. Asimismo describe que las circulaciones interiores de obra serán controladas, señalizadas, restringidas y separadas, evitando interferencias con residentes y personal asistencial, incluso en zonas críticas como pasillos de habitaciones, donde se plantean sectorizaciones por medianeras para mantener el acceso permanente a los cuartos ocupados.

*Obras auxiliares y/o medidas provisionales que se consideren realizar para afectar, lo menos posible, al funcionamiento habitual del centro y evitar molestias a los usuarios y a los trabajadores del Centro, aportando las soluciones técnicas necesarias de cada una de las 17 fases 6 puntos. resultado del siguiente análisis:*

La UTE desarrolla un conjunto amplio, muy completo y técnico de medidas auxiliares, con un



enfoque especialmente robusto en bioseguridad, control ambiental y sectorización avanzada, dada la sensibilidad del entorno asistencial. Plantea el cierre hermético de las zonas de obra mediante sistemas profesionales tipo Aisfón 100, con aislamiento acústico de 33 dBA, aplicados en paramentos verticales, falsos techos y pasos de instalaciones; sellado de puertas, ascensores y núcleos de escaleras; instalación de presión negativa en zonas de intervención; y uso de mallas antipolvo con un 80% de ventilación para permitir renovación del aire sin pérdida de estanqueidad. Para el control del entorno, se emplearán medidores de partículas PCE-PQC 3xEU/US, medidores de ruido PCE-SLD 10-ICA y equipos de seguimiento continuo, adoptando medidas correctoras si se superan los límites. La sectorización se ejecuta mediante barreras flexibles y rígidas certificadas Bs1-d0, con doble lámina, sellados reforzados, y accesos con cierres magnéticos o cremalleras; además, en accesos interiores se instalan alfombras fungicidas y paños de fieltro, e incluso antesalas de esclusa con doble puerta, EPIs específicos y sistemas de atrapado de polvo para evitar que agentes contaminantes salgan a zonas asistenciales. La propuesta incluye limpieza diaria, control de residuos con evacuación en contenedores cerrados, limitación horaria de trabajos ruidosos, protecciones de paramentos, mantenimiento operativo de instalaciones y una intensa coordinación con la dirección del centro.

## 5) **VIVENDIO SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA, S.L. 8 PUNTOS**

Organización de los accesos y propuestas que minimicen la repercusión de los trabajos en el interior del edificio en cada una de las 17 fases **3,5 puntos**, resultado del siguiente análisis:

Plantea una organización de accesos basada en la independencia total entre circulaciones de obra y circulaciones de usuarios, garantizada mediante el uso de accesos diferenciados según cada fase, el cierre estanco de las zonas en intervención y la anulación temporal de paradas de ascensor allí donde se trabaje. En la práctica, toda fase queda completamente independizada del resto del edificio mediante cerramientos provisionales, sellado de puertas con láminas plásticas estancas y sectorización plástica completa, evitando la dispersión de polvo, ruido o interferencias funcionales. El personal de obra accede exclusivamente a través de entradas designadas (A, G, Ñ, etc.), mientras que los residentes y trabajadores utilizan itinerarios alternativos definidos para cada fase, asegurando accesibilidad y continuidad del servicio; además, cada fase identifica explícitamente qué escaleras y ascensores quedan fuera de servicio y qué núcleos se habilitan como alternativa (por ejemplo, itinerarios alternativos por E3, E4, E5 o accesos principales cuando los núcleos interiores se intervienen). La empresa protege los ascensores utilizados por obra mediante revestimientos provisionales, limita el transporte interno a franjas concretas y mantiene señalización permanente y actualizada de recorridos, accesos y zonas restringidas.

Obras auxiliares y/o medidas provisionales que se consideren realizar para afectar, lo menos posible, al funcionamiento habitual del centro y evitar molestias a los usuarios y a los trabajadores del Centro, aportando las soluciones técnicas necesarias de cada una de las 17 fases **4,5 puntos**. resultado del siguiente análisis:

La empresa desarrolla un conjunto amplio de medidas correctoras y obras auxiliares, con especial énfasis en la protección, sectorización, control de polvo, ruido y bioseguridad, adaptados a un edificio asistencial en funcionamiento. Para cada fase aplica sellado





perimetral de puertas, cerramientos estancos de plástico reutilizable, alfombras descontaminantes húmedas, protección de mobiliario mediante lámina electrostática, protecciones integrales en ascensores, y un equipo permanente de limpieza preparado también para actuar ante emergencias y mantener higienizadas las zonas de tránsito. La planificación incluye trabajos fuera del horario de uso en espacios esenciales (sala de curas, comedores, capilla, biblioteca, consultas, gimnasios, talleres, etc.), el traslado temporal de usuarios en zonas críticas, la programación coordinada de cortes de suministro fuera de horas de actividad y, cuando sea necesario, la utilización de acometidas provisionales para evitar interrupciones en servicios sensibles. Asimismo, se prevén medidas ambientales: mediciones semanales de ruido, mantenimiento de maquinaria, control de emisiones, transporte de acopios tapados, reducción de desplazamientos y sectorización reforzada para evitar polvo y partículas. La implantación exterior incluye casetas, punto limpio, vallado perimetral y un señalista permanente, asegurando operaciones seguras de carga y descarga, especialmente en la planta bajo cubierta mediante plataforma de descarga y camión grúa.

## 6) **FULTON, S.A. 7,5 PUNTOS**

*Organización de los accesos y propuestas que minimicen la repercusión de los trabajos en el interior del edificio en cada una de las 17 fases **3 puntos**, resultado del siguiente análisis:*

La empresa propone una organización de accesos claramente estructurada para cada una de las 17 fases, diferenciando de manera efectiva los circuitos de operarios y los recorridos habituales de usuarios y trabajadores del centro. La planificación contempla el uso de accesos exteriores específicos por módulos, la restricción selectiva de escaleras y ascensores en función de la fase (anulación de paradas, inutilización de escaleras o uso exclusivo por obra), y el empleo de circulaciones exteriores para evitar interferencias con zonas comunes y áreas sensibles del edificio. Asimismo, establece soluciones adaptadas para fases con accesos complejos —como bajocubiertas o semisótanos— mediante recorridos manuales, rampa exterior, polipastos o plataformas elevadoras, garantizando siempre la minimización del tránsito por zonas ocupadas. El cierre temporal de módulos completos durante su fase de intervención permite mantener en funcionamiento el resto del inmueble sin alterar la actividad asistencial.

*Obras auxiliares y/o medidas provisionales que se consideren realizar para afectar, lo menos posible, al funcionamiento habitual del centro y evitar molestias a los usuarios y a los trabajadores del Centro, aportando las soluciones técnicas necesarias de cada una de las 17 fases **4,5 puntos**, resultado del siguiente análisis:*

La empresa desarrolla un conjunto amplio de medidas provisionales y obras auxiliares destinadas a proteger tanto la operativa diaria del centro como la seguridad y el confort de usuarios y trabajadores. Entre las actuaciones previstas se incluyen: cerramientos con tabiquería autoportante y aislamiento para sectorizar zonas en obra; sellado hermético de puertas; bloqueo temporal de accesos interiores y exteriores; anulación de paradas de ascensores; limitación de escaleras; instalación de extractores con filtros de alta eficacia; recorridos alternativos para garantizar evacuación y circulación interna; y limpiezas periódicas junto con limpieza fina al finalizar cada fase. La empresa contempla además medidas específicas de salud y control de infecciones —como humectación en demoliciones,



alfombras descontaminantes, prohibición de comunicación a gritos, uso de intercomunicadores, y refuerzo de higiene del personal— así como la planificación detallada de cortes y reconfiguraciones puntuales de instalaciones eléctricas y de PCI, coordinadas con el centro y su empresa mantenedora. Todo ello contribuye a limitar ruidos, polvo, vibraciones, olores y riesgos, manteniendo los servicios críticos operativos y garantizando la compatibilidad del funcionamiento asistencial con la obra.

## 7) **SERANCO, S.A.U. 8,5 PUNTOS**

*Organización de los accesos y propuestas que minimicen la repercusión de los trabajos en el interior del edificio en cada una de las 17 fases 4 puntos, resultado del siguiente análisis:*

La propuesta presenta una organización de accesos altamente estructurada, basada en la segregación absoluta entre circulaciones asistenciales, recorridos internos del personal de obra y rutas específicas de entrada de materiales y salida de escombros, en coherencia con las necesidades de un edificio sociosanitario en uso permanente. La empresa define como criterio general que todos los accesos de obra sean claramente identificables, controlables y reversibles, garantizando en cada fase la preservación de los recorridos habituales y de las condiciones de evacuación del centro. Propone diferentes tipologías de acceso — asistenciales, de obra y técnicos/logísticos— y un sistema de acceso rodado por el vial perimetral interior del complejo, sin interferencia con los accesos asistenciales ni con la rampa de suministros del centro, que se mantendrá permanentemente operativa. La estrategia de ejecutar las 17 fases siguiendo un criterio descendente por plantas dentro de cada módulo, apoyándose en un montacargas exterior y en rampas y pasarelas de evacuación, permite reducir cambios de implantación, evitar recorridos por zonas en uso y mantener una logística estable durante la obra.

*Obras auxiliares y/o medidas provisionales que se consideren realizar para afectar, lo menos posible, al funcionamiento habitual del centro y evitar molestias a los usuarios y a los trabajadores del Centro, aportando las soluciones técnicas necesarias de cada una de las 17 fases 4,5 puntos. resultado del siguiente análisis:*

Plantea un conjunto de medidas auxiliares y provisionales amplio con las particularidades de un centro sociosanitario en funcionamiento. Entre los criterios generales se incluye el mantenimiento de una única implantación exterior estable para todo el periodo de obra, con zona de acopios, punto limpio, casetas de vestuarios, comedor, oficina de obra y vallado perimetral opaco, garantizando la segregación total respecto a las áreas de uso del centro. Las obras auxiliares contemplan sectorizaciones mediante mamparas estancas de suelo a techo, cierres herméticos de accesos interiores, control estricto de polvo mediante big-bags, aspiración continua y humectación en demoliciones, así como protocolos específicos para la circulación de elementos con ruedas y la gestión de residuos, todo ello orientado a evitar la propagación de suciedad, partículas y ruido hacia zonas ocupadas del edificio. Se regulan además los horarios de trabajos ruidosos, las entradas y salidas de materiales y la retirada de escombros para ejecutarse siempre en momentos de menor actividad del centro, siguiendo indicaciones de la Dirección de la Residencia. La empresa incorpora también medidas de coordinación diaria con el centro, protocolos de información, sectorizaciones reforzadas en fases de mayor tránsito y actuaciones específicas en semisótanos y zonas de



suministros, donde se prioriza la compatibilidad con servicios críticos (como cocina y lavandería).

## 8) **MONCOBRA, S.A. 6,5 PUNTOS**

Organización de los accesos y propuestas que minimicen la repercusión de los trabajos en el interior del edificio en cada una de las 17 fases **2,5 puntos**, resultado del siguiente análisis:

La organización de los accesos y las propuestas para minimizar la repercusión de los trabajos en el interior del edificio se estructura en 17 fases, cada una con un sistema específico de acceso peatonal, rutas de transporte de materiales y métodos de evacuación de escombros. Se emplean escaleras concretas, rampas exteriores y la entrada principal, según el módulo afectado; los materiales se trasladan mediante maquinillos desde zonas de acopio provisional situadas en fachada o desde el sótano, y los escombros se evacúan mediante tolvas hacia contenedores o manualmente cuando es necesario. En todas las fases se garantiza la separación entre los recorridos de obra y los de los usuarios, se habilitan zonas de acopio temporales con acceso rodado y se retiran conforme avanza la ejecución, asegurando que la actividad asistencial de la residencia no se vea interferida.

Obras auxiliares y/o medidas provisionales que se consideren realizar para afectar, lo menos posible, al funcionamiento habitual del centro y evitar molestias a los usuarios y a los trabajadores del Centro, aportando las soluciones técnicas necesarias de cada una de las 17 fases **4 puntos**, resultado del siguiente análisis:

Las obras auxiliares y medidas provisionales previstas para afectar lo menos posible al funcionamiento habitual del centro incluyen cerramientos estancos y sectorización rígida, pantallas acústicas, itinerarios alternativos accesibles, protección de zonas sensibles, control de polvo mediante aspiración y humectación, y limpieza reforzada. Se habilitan zonas de descanso alternativas durante trabajos ruidosos, se protegen instalaciones activas mediante desvíos provisionales y señalización, y se controla la ventilación, los olores y la gestión diaria de residuos. Estas medidas se aplican en las 17 fases con el fin de reducir molestias a residentes y trabajadores, mantener la seguridad y garantizar la continuidad del servicio, apoyándose en un sistema de seguimiento diario, coordinación con la dirección del centro y adaptación continua de las soluciones técnicas.

## 9) **BARROSO NAVA Y CÍA, S.A. 8 PUNTOS**

Organización de los accesos y propuestas que minimicen la repercusión de los trabajos en el interior del edificio en cada una de las 17 fases **3 puntos**, resultado del siguiente análisis:

La propuesta presenta una planificación detallada de accesos y circulación orientada a reducir al mínimo la afección al funcionamiento de la residencia durante las 17 fases. La empresa establece un campamento de obra y zona de acopios en el patio sur, entre los bloques C y D, desde donde se organizarán los accesos peatonales y rodados, señalando que “por aquí se efectuará, igualmente, el acceso a la residencia tanto de peatones como de vehículos de transporte de materiales”. Asimismo, prevé el uso de rampas existentes y accesos secundarios para evitar interferencias, y plantea plataformas de descarga para





introducir materiales pesados en plantas superiores. La empresa complementa esta organización con un plan operativo faseado, que incluye traslado previo de usuarios y mobiliario, sectorización con barreras acústicas y antipolvo, definición de recorridos internos y coordinación continua con la residencia, destacando que “crearemos espacios estancos para limitar al máximo el contacto entre ambas actividades”.

*Obras auxiliares y/o medidas provisionales que se consideren realizar para afectar, lo menos posible, al funcionamiento habitual del centro y evitar molestias a los usuarios y a los trabajadores del Centro, aportando las soluciones técnicas necesarias de cada una de las 17 fases 5 puntos. resultado del siguiente análisis:*

Desarrolla un conjunto amplio y detallado de obras auxiliares y medidas provisionales destinadas a asegurar la continuidad del funcionamiento del centro durante la ejecución de las 17 fases. La empresa identifica la necesidad de redistribuir usos, sectorizar zonas de obra y colaborar en la elaboración del Plan de Evacuación, indicando que “BANASA por su parte se encargará de sectorizar la zona de obras y señalizar la zona de obras... y colaborar en la elaboración del Plan de Evacuación de la residencia durante las obras”. Además, incorpora medidas específicas de seguridad y salud, como protocolos CAE digitales, control de accesos mediante códigos QR y formación continua, justificando que el edificio en uso exige una planificación preventiva reforzada. En cuanto a la reducción de molestias, detalla actuaciones para control de ruido (sonómetros, paneles insonorizantes, sectorización con pladur + aislamiento) y control de polvo (doble compuerta estanca, riego previo, felpudos captadores, aspiración con filtros HEPA), señalando que la demolición es la fase más crítica y que “la sectorización con barreras físicas de la zona de obra será el primer elemento contenedor”. La propuesta incluye también medidas ambientales, gestión de residuos con trazabilidad y planificación de acopios limitada a cada fase para evitar interferencias.

## 10) **SERVEO SERVICIOS, S.A.U. y ALYON SERVICIOS, S.A. 8 PUNTOS**

*Organización de los accesos y propuestas que minimicen la repercusión de los trabajos en el interior del edificio en cada una de las 17 fases 3 puntos, resultado del siguiente análisis:*

La propuesta presenta una planificación detallada de los accesos para cada una de las 17 fases, definiendo para cada módulo los ascensores y escaleras que quedan reservados exclusivamente para obra (limitan el funcionamiento del Centro), así como los itinerarios de entrada y salida del personal. Se establece un sistema de circulación totalmente controlado, con ascensores destinados solo a logística (A-4, A-3, A-1, A-5, entre otros) y escaleras inutilizadas temporalmente únicamente en la planta afectada, manteniéndose operativas en el resto para garantizar la movilidad del centro. Además, la UTE prevé horarios específicos para tránsito de operarios, evitando coincidencias con usuarios y trabajadores, y una señalización clara y permanente en cada fase, indicando ascensores fuera de servicio, desvíos temporales y cambios en los itinerarios habituales. Asimismo, las zonas fuera de uso (como las bajocubiertas de las fases 1 y 2) se aprovechan estratégicamente para garantizar intervenciones sin afección directa.

*Obras auxiliares y/o medidas provisionales que se consideren realizar para afectar, lo menos posible, al funcionamiento habitual del centro y evitar molestias a los usuarios y a los trabajadores del Centro, aportando las soluciones técnicas necesarias de cada una de las 17*



**fases 5 puntos. resultado del siguiente análisis:**

La oferta desarrolla un conjunto amplio y detallado de obras auxiliares y medidas provisionales, aplicadas de forma diferenciada para cada una de las 17 fases, combinando sectorizaciones completas, láminas de separación, vestíbulos de independencia y barreras antipolvo para aislar totalmente las zonas intervenidas del resto del edificio. Se garantiza siempre la existencia de un recorrido alternativo operativo, incluso en fases complejas donde se inutilizan simultáneamente escaleras y ascensores, manteniendo limpias y despejadas las áreas en uso gracias a procedimientos de limpieza continua. La planificación incorpora medidas específicas para minimizar ruidos, vibraciones, polvo y afecciones logísticas, programando trabajos molestos fuera de horas punta, protegidos mediante plásticos estancos y alfombrillas atrapapolvo, y evitando cortes de suministro salvo en casos imprescindibles y siempre comunicados con antelación. Además, se incluye la sectorización de recintos cerrados, la protección interior de ascensores, la delimitación de acopios, la carga y descarga en horarios de baja ocupación y la instalación de notas informativas y señalización de seguridad.

**11) EMPRESA CONSTRUCTORA EJUCA, S.A. 8,5 PUNTOS**

**Organización de los accesos y propuestas que minimicen la repercusión de los trabajos en el interior del edificio en cada una de las 17 fases 3 puntos. resultado del siguiente análisis:**

La empresa propone una organización de accesos sectorizada y adaptada a cada una de las 17 fases, priorizando el uso de entradas próximas a la zona de actuación y evitando en todo momento el tránsito por áreas residenciales o habitaciones ocupadas. La estrategia logística incluye la entrega de materiales desde el exterior mediante manipulador telescópico eléctrico, reduciendo al 50% el trasiego interior y evitando emisiones de combustión, así como la protección del cerco de ventanas y el respeto estricto a los jardines catalogados. El acceso del personal de obra se independiza totalmente de los circuitos asistenciales, canalizándose por itinerarios señalizados y cerramientos controlados. Se prohíbe el uso de ascensores de residentes, empleándose únicamente montacargas o medios auxiliares de obra. Además, la empresa establece franjas horarias específicas (p. ej. evitar operaciones antes de 9:30 o después de las 18:00, y aprovechar los horarios de desayuno/comida) para minimizar interferencias con residentes y trabajadores.

**Obras auxiliares y/o medidas provisionales que se consideren realizar para afectar, lo menos posible, al funcionamiento habitual del centro y evitar molestias a los usuarios y a los trabajadores del Centro, aportando las soluciones técnicas necesarias de cada una de las 17 fases 5,5 puntos. resultado del siguiente análisis:**

La oferta presenta un conjunto muy amplio y sistemático de obras auxiliares y medidas provisionales, implantadas en todas las fases antes del inicio de los trabajos, comenzando por la sectorización física mediante cerramientos estancos tipo nosocomial, control de polvo, ruidos y tránsito, y la implantación de señalización informativa y recorridos provisionales. Propone un enfoque riguroso de control ambiental: sellados perimetrales, aspiración localizada, presión negativa cuando es necesaria, riego de escombros, control de partículas y limpieza continua de zonas colindantes. En el plano acústico, establece un Plan de Gestión Acústica específico, con mediciones continuas, limitación de trabajos ruidosos a franjas



compatibles, uso de maquinaria de baja emisión y pantallas fonoabsorbentes. La gestión operativa se refuerza mediante traslados temporales de residentes, casetas modulares para servicios afectados, reorganización de circulaciones, y protocolos para garantizar la continuidad de instalaciones críticas (electricidad, PCI, climatización, fontanería), incluyendo cortes programados en horas de menor actividad. Además, se establece control de accesos, vigilancia de zonas afectadas, creación de rutas segregadas para residuos y materiales, y un estricto plan de limpieza y orden.

## TABLA RESUMEN DE PUNTUACIÓN

LICITADOR	A) Organización de los accesos y propuestas que minimicen la repercusión de los trabajos en el interior del edificio	B) Obras auxiliares y/o medidas provisionales que se consideren realizar para afectar, lo menos posible, al funcionamiento habitual del centro y evitar molestias a los usuarios y a los trabajadores del Centro	TOTAL
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS SERVITRIA, S.A.	3	4	7
TECMO, INSTALACIONES OBRAS Y SERVICIOS, S.A.	3,5	4,5	8
PLAZA SISTEMAS, S.L.	2,5	3,5	6
UTE RENDER-CITANIAS.	3,5	6	9,5
VIVENDIO SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA, S.L.	3,5	4,5	8
FULTON, S.A.	3	4,5	7,5
SERANCO, S.A.U.	4	4,5	8,5
MONCOBRA, S.A.	2,5	4	6,5
BARROSO NAVA Y CÍA, S.A.	3	5	8
SERVEO SERVICIOS, S.A.U. y ALYON SERVICIOS, S.A.	3	5	8
EMPRESA CONSTRUCTORA EJUCA, S.A.	3	5,5	8,5

Madrid, a fecha de firma

V.B.  
EL JEFE DE ÁREA

Firmado digitalmente por: GONZALEZ MOLINA FRANCISCO JOSE CARLOS  
Fecha: 2026.03.20 13:43

EL JEFE DE SERVICIO

Firmado digitalmente por: DEL VALLE RODRÍGUEZ OSCAR  
Fecha: 2026.03.20 12:02

OSCAR DEL VALLE RODRIGUEZ

FRANCISCO JOSE GONZALEZ MOLINA