

INFORME DE EVALUACIÓN TÉCNICA DE OFERTAS

Nº EXPEDIENTE: 2026-0226-SGG

Proyecto: Reparación de humedades en cubiertas y protección al viento de terrazas

Edificio: Sede Central de Telemadrid (Pozuelo de Alarcón)

Objeto: Análisis pormenorizado de propuestas técnicas y baremación final (Fase Técnica)

Se ha realizado un Proyecto para la reparación de una serie de cubiertas y la protección al viento del falso techo de unas terrazas abiertas en el edificio de Telemadrid en el Paseo del Príncipe 3, en Pozuelo de Alarcón – 28223 – Madrid.

Se ha realizado un concurso público para la adjudicación de las obras y se han presentado cuatro empresas, de las que, en mi calidad de autor del proyecto y dirección facultativa, me han facilitado las memorias técnicas, para su evaluación.

Las empresas ofertantes son:

- INSTALACIONES MADRILEÑAS SECIS S.L.
- ARENAS JIMENEZ DISEÑO S.L. – ARJID
- GDE Construcciones
- OBRAS Y SERVICIOS REHABITEC S.L.

I.- EVALUACION TECNICA DE LAS OFERTAS PRESENTADAS - Se procede a realizar el análisis de las Ofertas de manera individual, con respecto a su ajuste a la Memoria del Proyecto, los Pliegos de Condiciones Particulares, Generales y la Medición, en los conceptos que correspondan y competen a la Memoria Técnica que presentan las empresas ofertantes, para ordenarlo y ajustarlo como mínimo a los parámetros que relaciono a continuación:

- Presentación – Estructura del contenido
- Orden y comprensión.
- Ajuste a lo que se solicita - Acreditación de conocer la obra que oferta y su alcance - implantación y proyecto.
- Si se trata de una oferta completa que abarca todo el contenido de la obra.
- Cubiertas y Protección a viento de Terrazas – Coherencia con los capítulos y partidas de la medición.
- Análisis de la obra que oferta – Estudio completo de la obra – cubiertas – terrazas -materiales y procesos que hay que emplear.
- Descripción y documentación técnica de todos y cada uno de los materiales ofertados indicando marcas, modelos y referencias.
- Facultativos asignados a la obra – Tiempo y dedicación – Organigrama
- Personal propio asignado a la obra
- Subcontratas – Tipo y referencias
- Referencias del personal asignado – Tanto propio como facultativo
- Medios materiales que oferta – Relación asociada a la obra y coherente con su ejecución
- Medios auxiliares que oferta – Relación asociada a la obra y coherente con su ejecución.
- Referencias de obras similares ejecutadas.
- Estudio de la ejecución de la obra – planteamiento de ejecución – accesibilidad - acopios – accesos
- Plan de Control de Calidad – Tipo – Adecuación a la obra - seguimiento y repercusión en la obra
- Estudio de Gestión de Residuos – Tipo – Adecuación a la obra
- Plan de Obra detallado por días - Previsión de obra ejecutada al origen - Superposición de fases - Coherencia con la obra a realizar.
- Diagrama de Gantt – Nivel de estudio – ajuste a la obra – posibilidad real de ejecutarse en el plazo previsto.

INSTALACIONES MADRILEÑAS SECIS S.L.

- **Presentación – estructura del contenido:** Formato básico y genérico. Cumple con los mínimos formales, pero utiliza una estructura estandarizada que no profundiza en la singularidad del edificio de Telemadrid.
- **Orden y comprensión:** El documento es legible, pero incurre en contradicciones internas graves entre la memoria descriptiva y los anexos de planificación.
- **Ajuste a lo que se solicita (implantación y proyecto):** Deficiente. No incluye de manera efectiva la protección al viento de las terrazas dentro de las zonas delimitadas de actuación.
- **Oferta completa y coherencia con la medición:** Incompleta en su alcance técnico. Presenta una relación de capítulos donde **no aparecen las terrazas**. Reproduce varias partidas limitándose únicamente a sus mediciones, omitiendo el desarrollo de las unidades de cerrajería.
- **Análisis de la obra que oferta (cubiertas, terrazas, procesos):** Incongruente. Aunque cita los trabajos de protección al viento de las terrazas de forma genérica en el apartado de “descripción de los trabajos”, los omite por completo en el análisis constructivo real y en los capítulos de obra.
- **Referencia a los materiales – Fichas de materiales:** **No aporta fichas técnicas de materiales;** Se limita a plasmar un listado plano con los nombres y tipos de materiales que proponen usar en las cubiertas.
- **Facultativos asignados (tiempo, dedicación y organigrama):** Organigrama funcional muy esquemático. Los tiempos de dedicación de la dirección técnica no quedan detallados a pie de obra.
- **Personal propio asignado a la obra:** Mención generalista de operarios, sin un desglose por especialidades ni cuadrillas asignadas a los tajos principales.
- **Subcontratas – Tipo y referencias:** Ausencia de identificación y referencias de talleres o instaladores externos para los elementos de cerrajería estructural de las terrazas.
- **Referencias del personal asignado:** Currículums estándar orientados a la edificación residencial común, con escasa especialización demostrada en cubiertas técnicas expuestas.
- **Medios materiales que oferta:** Relación genérica de pequeña maquinaria y herramientas de mano, no vinculada estrechamente a la envergadura de la obra.
- **Medios auxiliares que oferta:** Lista andamios y plataformas de forma teórica, sin aportar un estudio de viabilidad o implantación en las fachadas del edificio.
- **Referencias de obras similares ejecutadas:** Listado de obras de mantenimiento ordinario y reformas menores, sin analogías claras con centros de producción audiovisual.
- **Estudio de la ejecución (planteamiento, accesibilidad, acopios, accesos):** Esquema logístico básico. No resuelve de forma realista la accesibilidad vertical ni los puntos críticos de acopio de materiales.
- **Control de Calidad (tipo, adecuación, seguimiento):** **Esquemático y simplificado.** Se limita a una transcripción genérica de normativa, sin protocolos personalizados de pruebas de estanqueidad.
- **Estudio de Gestión de Residuos – Tipo – adecuación a la obra:** **Apartado bastante simplificado.** Ofrece una estimación global y superficial de la generación de residuos, sin detallar la clasificación selectiva exigida.
- **Plazo – coherencia con la obra a realizar:** Plantea una duración total de la obra de **10 meses**. Este plazo resulta incoherente con la realidad del proyecto, ya que se ha calculado **excluyendo por completo las actuaciones en las terrazas**.
- **Plan de Obra detallado por días - Previsión de obra ejecutada al origen - superposición de fases:** La programación carece de rigor técnico constructivo, puesto que las terrazas y sus fases de cerrajería no han sido integradas en la secuencia general de los trabajos.
- **Diagrama de Gantt (nivel de estudio, ajuste, posibilidad real):** Nivel de estudio bajo. El diagrama de Gantt aportado es inviable para el conjunto de la licitación, dado que **las terrazas no aparecen programadas en ninguna de sus líneas temporales**.

ARENAS JIMÉNEZ DISEÑO S.L. – ARJID

- **Presentación – estructura del contenido:** Nivel profesional. Presentación corporativa, con un desarrollo adaptado minuciosamente a la sede de Telemadrid.
- **Orden y comprensión:** La documentación permite un seguimiento fluido de la propuesta técnica y su perfecta correlación con las necesidades reales del edificio.
- **Ajuste a lo que se solicita (implantación y proyecto):** Máximo ajuste técnico. Demuestra un conocimiento exhaustivo de la planta del edificio.
- **Oferta completa y coherencia con la medición:** Totalmente completa. Abarca con total coherencia y sin omisiones los capítulos de cubiertas y la protección al viento de las terrazas, alineándose perfectamente con el pliego técnico.
- **Análisis de la obra que oferta (cubiertas, terrazas, procesos):** Estudio técnico completo. Analiza pormenorizadamente las patologías por humedades y los esfuerzos mecánicos provocados por el viento en las terrazas.
- **Referencia a los materiales – Fichas de materiales:** Incluye fichas técnicas completas de los materiales para cada solución propuesta (impermeabilizaciones, anclajes y perfiles), garantizando la calidad de los componentes.
- **Facultativos asignados (tiempo, dedicación y organigrama):** Desarrolla un **organigrama detallado con nombres propios** para el jefe de obra y el encargado, definiendo sus responsabilidades y garantizando su dedicación.
- **Personal propio asignado a la obra:** Especificación rigurosa de los recursos humanos propios a emplear, organizados formalmente por categorías profesionales y especialidades técnicas.
- **Subcontratas – Tipo y referencias:** Acreditación transparente de los subcontratistas especializados previstos para las tareas auxiliares, aportando referencias técnicas previas.
- **Referencias del personal asignado:** Se acreditan nominalmente los perfiles del jefe de obra y del encargado.
- **Medios materiales que oferta:** Relación detallada de equipos y maquinaria pesada y ligera vinculada de forma coherente a los rendimientos diarios exigidos en la obra.
- **Medios auxiliares que oferta:** Planificación de medios auxiliares (grúas autopropulsadas, andamiajes modulares y líneas de vida)
- **Referencias de obras similares ejecutadas:** No indica referencias
- **Estudio de la ejecución (planteamiento, accesibilidad, acopios, accesos):** Planteamiento logístico que compatibiliza la entrada y salida de camiones y el izado de materiales con la actividad diaria de la cadena de televisión.
- **Plan de Obra detallado por días - Previsión de obra ejecutada al origen - superposición de fases:** Planificación estratégica que coordina la apertura y cierre de tajos de impermeabilización con la instalación de las estructuras de las terrazas.
- **Control de Calidad (tipo, adecuación, seguimiento):** **Plan de control de calidad completo.** Detalla la tipología de los ensayos a realizar a pie de obra (pruebas de estanqueidad, control de soldaduras y comprobación de anclajes).
- **Estudio de Gestión de Residuos – Tipo – adecuación a la obra:** **Análisis para la gestión de residuos completo y riguroso.** Cuantifica con precisión los volúmenes esperados y los métodos de acopio selectivo.
- **Plazo – coherencia con la obra a realizar:** Fija un plazo total de **10 meses**. A diferencia de otros licitadores, este plazo integra todas las actividades de cubiertas y terrazas con rendimientos medidos y contrastados.
- **Diagrama de Gantt (nivel de estudio, ajuste, posibilidad real):** Máximo nivel de estudio. Aporta de manera proactiva una **valoración temporal-económica mensual**. Aunque las ofertas económicas no se exigen en esta fase, este desglose funciona como una herramienta técnica de planificación para el futuro control de los pagos y certificaciones de obra.

OBRAS Y SERVICIOS REHABITEC S.L.

- **Presentación – estructura del contenido:** Documentación bien estructurada, limpia y redactada bajo parámetros profesionales de ingeniería y edificación.
- **Orden y comprensión:** Buena ordenación de los apartados de obra civil y envolventes, facilitando una lectura fluida.
- **Ajuste a lo que se solicita (implantación y proyecto):** Deficiente en el alcance global. Muestra un buen estudio para la sección de cubiertas, pero **no incluye la protección al viento de las terrazas**, omitiendo esta área del proyecto.
- **Oferta completa y coherencia con la medición: Incompleta.** Excluye por completo el capítulo constructivo de las terrazas dentro de su propuesta técnica.
- **Análisis de la obra que oferta (cubiertas, terrazas, procesos):** Parcial. Desarrolla un buen análisis metodológico para la impermeabilización de las cubiertas expuestas, pero el análisis es nulo en lo referente a las terrazas y sus solicitudes al viento.
- **Referencia a los materiales – Fichas de materiales: No incluye fichas técnicas de materiales.** Compensación parcial mediante una descripción técnica literaria muy precisa de los sistemas y membranas (como el sistema Rhenofol CG) que se van a utilizar en las cubiertas.
- **Facultativos asignados (tiempo, dedicación y organigrama):** No se aporta
- **Personal propio asignado a la obra:** Relación de operarios especialistas en impermeabilizaciones sintéticas, detallando su cualificación para soldaduras de láminas.
- **Subcontratas – Tipo y referencias:** Define los proveedores y subcontratas habituales para movimientos de tierras y demoliciones, pero carece de especialistas en cerrajería exterior debido a la omisión de las terrazas.
- **Referencias del personal asignado:** Relación de personal para los trabajos en cubiertas espacios interiores.
- **Medios materiales que oferta:** Relación de maquinaria de soldadura por aire caliente y herramientas mecánicas para la fijación de aislamientos.
- **Medios auxiliares que oferta:** Seguridad en altura, detallando redes de protección, perímetros de seguridad y recursos preventivos estables.
- **Referencias de obras similares ejecutadas:** No se aporta
- **Estudio de la ejecución (planteamiento, accesibilidad, acopios, accesos):** Planteamiento logístico correcto que aprovecha los viales perimetrales libres del edificio para la ubicación de los medios de elevación.
- **Plan de Obra detallado por días - Previsión de obra ejecutada al origen - - superposición de fases:** Su programación está descompensada al obviar la carga crítica de trabajo que conllevan las estructuras de protección frente al viento en las terrazas.
- **Control de Calidad (tipo, adecuación, seguimiento):** Aporta un anexo de Control de Calidad completo y bien dimensionado para la obra de cubiertas, especificando los métodos de verificación de la estanqueidad de las soldaduras mecánicas.
- **Estudio de Gestión de Residuos – Tipo – adecuación a la obra: Presenta un anexo de Gestión de Residuos completo**, pero afirma explícitamente en su memoria que *"no se prevé operación de reutilización alguna"*. Esto es erróneo y contradictorio con el proyecto real, el cual exige levantar la losa flotante existente, verificarla, acopiarla y **volver a colocar las losas en buen estado**, sustituyendo únicamente las piezas rotas o deterioradas.
- **Plazo – Coherencia con la obra a realizar:** Establece un plazo de ejecución de **10 meses**. Este plazo carece de coherencia constructiva global, dado que ha sido estimado para realizar únicamente las cubiertas, **dejando fuera toda la partida de terrazas**.
- **Diagrama de Gantt (nivel de estudio, ajuste, posibilidad real):** Gráfico de Gantt detallado y limpio, pero aplicable única y exclusivamente a las unidades de obra de cubiertas, confirmando la exclusión total de las terrazas en su planificación de tiempos.

GDE CONSTRUCCIONES

- **Presentación – estructura del contenido:** Documentación correcta
- **Orden y comprensión:** Documento estructurado de manera sistemática, facilitando la localización de capítulos de mediciones y referencias de obra.
- **Ajuste a lo que se solicita (implantación y proyecto): Inconsistente.** Mientras que en algunos apartados documentales sí contempla las terrazas, las omite por completo en otros bloques fundamentales de la propuesta técnica.
- **Oferta completa y coherencia con la medición: Completa a nivel de mediciones.** Incluye correctamente la protección al viento de las terrazas en el “listado completo de partidas ofertadas” y en el desglose de sus mediciones, reflejando fielmente el alcance físico del proyecto.
- **Análisis de la obra que oferta (cubiertas, terrazas, procesos): Incluye las terrazas en las mediciones ofertadas, pero las omite dentro del apartado de “descripción técnica de trabajos y materiales”.** Esto genera una incertidumbre sobre qué solución constructiva real que plantea ejecutar para la protección frente al viento de dichas terrazas.
- **Referencia a los materiales – Fichas de materiales: Aporta de forma correcta las fichas técnicas de los materiales,** optando de manera específica por los sistemas y soluciones del fabricante Danosa para la resolución de las impermeabilizaciones y aislamientos.
- **Facultativos asignados (tiempo, dedicación y organigrama):** No se aporta
- **Personal propio asignado a la obra:** No se indica
- **Subcontratas – Tipo y referencias:** No se indica
- **Referencias del personal asignado:** No se aporta
- **Medios materiales que oferta:** No se indica
- **Medios auxiliares que oferta:** No se indica
- **Referencias de obras similares ejecutadas: Incluye un catálogo documentado de obras similares a modo de referencia,** demostrando solvencia técnica en la impermeabilización de grandes superficies.
- **Estudio de la ejecución (planteamiento, accesibilidad, acopios, accesos):** Planteamiento operativo seguro. Acota con precisión los recintos de acopio en planta baja para evitar interferencias con los accesos ordinarios de Telemadrid.
- **Plan de Obra detallado por días - Previsión de obra ejecutada al origen - superposición de fases:** Plantea un encadenamiento de tareas que asume la ejecución de las terrazas en paralelo con el tramo final de las cubiertas, reflejándolo en su cronograma.
- **Control de Calidad (tipo, adecuación, seguimiento): Plan de Control de Calidad completo y de gran solidez técnica.** Detalla minuciosamente los ensayos de recepción de materiales en obra y el seguimiento de puntos críticos.
- **Estudio de Gestión de Residuos – Tipo – adecuación a la obra: Aporta un anexo de Gestión de Residuos completo,** pero incurre en el mismo error conceptual que Rehabitec: determina en su memoria que “no se prevé operación de reutilización alguna”. Esto invalida la sistemática real del proyecto, que obliga a la **recuperación y reutilización de las losas de pavimento flotante preexistentes** que estén sanas, sustituyendo solo las rotas.
- **Plazo – coherencia con la obra a realizar:** Establece un plazo global de ejecución de **10 a 11 meses**. Este plazo es técnicamente coherente con el volumen de obra real del proyecto.
- **Diagrama de Gantt (nivel de estudio, ajuste, posibilidad real):** Nivel de estudio correcto en tiempos. A diferencia de SECIS y Rehabitec, **en este diagrama de Gantt sí aparecen explícitamente planificados los trabajos de protección al viento de las terrazas,** situando la ejecución global en una horquilla realista.

II. Agrupación de parámetros en 6 Categorías Técnicas

Para realizar la síntesis del informe definitivo, los 19 parámetros anteriores, se agrupan en 6 categorías, basándose exclusivamente en la calidad de la documentación técnica y en su exactitud respecto a la documentación del Proyecto, reajustando los criterios con base en las omisiones graves de alcance (terrazas), y los errores conceptuales detectados en la gestión de residuos:

1. **Estructura:** Claridad, orden, rigor formal y completitud documental.
2. **Alcance:** Ajuste real al pliego, conocimiento del edificio de Telemadrid e inclusión inequívoca de **todas** las zonas (cubiertas y terrazas).
3. **Materiales:** Aportación de fichas técnicas de fabricantes e idoneidad de los medios materiales/auxiliares.
4. **Personal:** Rigor en el organigrama (nominal o genérico), perfiles asignados y control de subcontratas.
5. **Planificación:** Viabilidad del Gantt, coherencia de los plazos totales, inclusión real de fases y herramientas de seguimiento (ej. valoración económica mensual).
6. **Calidad:** Rigor del Plan de Control de Calidad y adecuación/exactitud técnica del Plan de Gestión de Residuos (penalizando los errores de reutilización).

III. Conclusiones Definitivas

El análisis enfocado estrictamente en los parámetros técnicos correspondientes a la Memoria Técnica sitúa a los licitadores en posiciones muy claras debido al nivel de cumplimiento del objeto del proyecto:

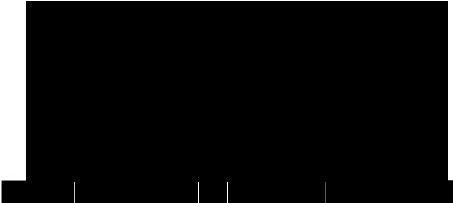
ARENAS JIMÉNEZ DISEÑO S.L. (ARJID) – CUMPLE Y SE AJUSTA A LO SOLICITADO: Presenta una propuesta técnica correcta y profesional. Es el único licitador que aporta un organigrama nominal mínimo cerrado (jefe de obra y encargado con nombres propios), incluye fichas técnicas completas de todos los materiales y desarrolla un Gantt -10 meses real que integra perfectamente las cubiertas y la cerrajería de las terrazas. Su plan de gestión de residuos y control de calidad están perfectamente adaptados al edificio de Telemadrid.

GDE Construcciones - CUMPLE Y SE AJUSTA A LO SOLICITADO: Su propuesta técnica es correcta. Destaca la inclusión de las fichas del fabricante Danosa, sus referencias de obras similares y un diagrama de Gantt de 10-11 meses, que sí planifica las terrazas de forma explícita. Queda por detrás de ARJID debido a que omitió las terrazas en la descripción escrita de los procesos de ejecución (aunque sí están medidas y programadas) y al error conceptual de descartar la reutilización de las losas de pavimento flotante en su plan de residuos.

OBRAS Y SERVICIOS REHABITEC S.L. - INSUFICIENTE - NO CUMPLE AL NO AJUSTARSE A LO SOLICITADO: A pesar de mostrar una buena estructura en obra civil y un excelente enfoque de seguridad en altura, la propuesta sufre una carencia insubsanable: No incluye ni analiza la protección al viento de las terrazas. Su planificación de 10 meses es irreal al obviar este tajo. Además, incurre en el mismo error técnico de descartar la reutilización de las losas existentes.

INSTALACIONES MADRILEÑAS SECIS S.L.- INSUFICIENTE - NO CUMPLE AL NO AJUSTARSE A LO SOLICITADO: Es la propuesta con menor desarrollo. Aunque menciona someramente las terrazas en la introducción, las excluye de su relación de capítulos de obra, de las zonas de actuación y de las líneas temporales de su diagrama de Gantt. Su plazo de 10 meses carece de coherencia constructiva. No aporta fichas técnicas de materiales (solo un listado) y sus anexos de calidad y residuos son meros esquemas simplificados.

Lo que, a mi leal saber y entender y en base a la documentación facilitada, firmo en Madrid a 13 de julio de 2026


arquitecto