Comunidad de Madrid

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA,
HACIENDA Y EMPLEO
D.G. de Formación

Expte.: A/OBR-011337/2026

INFORME JUSTIFICATIVO DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN, CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR DEL CONTRATO DE OBRAS DENOMINADO "REHABILITACIÓN DE INMUEBLE COMO CENTRO DE FORMACIÓN PROFESIONAL PARA EL EMPLEO EN EL CAMPO DE LA FARMACÉUTICA Y BIOTECNOLOGÍA SITO EN LA PLAZA CENTRAL DE TRES CANTOS, 28760, MADRID"

El sector farmacéutico y biotecnológico ocupa un lugar destacado en el tejido productivo español por su crecimiento, su grado de especialización y su capacidad para generar empleo cualificado. La formación profesional para el empleo en este ámbito contribuye a atender las necesidades de personal de las empresas y a reforzar las capacidades productivas y sanitarias.

Para impartir una formación ajustada a esas necesidades, resulta imprescindible disponer de instalaciones adecuadas a las distintas especialidades. El inmueble situado en la Plaza Central de Tres Cantos (Madrid) ofrece una ubicación especialmente favorable: se encuentra en un entorno con una presencia consolidada de empresas farmacéuticas y biotecnológicas, lo que facilita el contacto del alumnado con la actividad del sector mediante visitas, proyectos de colaboración y periodos de prácticas.

Con el fin de adecuar dicho inmueble a su uso formativo, se inició la tramitación de un expediente de contratación de obras para su rehabilitación. La actuación permitirá disponer de espacios apropiados para el aprendizaje, mejorar la eficiencia energética del edificio y reducir las necesidades y los costes de climatización.

Con fecha 05 de agosto de 2026, se publicó en la Plataforma de Contratación de la Comunidad de Madrid la licitación del contrato de obras para la "**REHABILITACIÓN DE INMUEBLE COMO CENTRO DE FORMACIÓN PROFESIONAL PARA EL EMPLEO EN EL CAMPO DE LA FARMACÉUTICA Y BIOTECNOLOGÍA SITO EN LA PLAZA CENTRAL DE TRES CANTOS, 28760, MADRID**" con número de expediente A/OBR-011337/2026.

Este contrato tiene por objeto la rehabilitación de los locales existentes destinados a su transformación en un Centro de Formación Profesional para el Empleo.

Se trata de una actuación de especial complejidad técnica que comprende la ejecución coordinada de múltiples unidades de obra e instalaciones —entre otras, electricidad, climatización y ventilación, protección contra incendios, voz y datos, accesibilidad e instalaciones especiales— cuya correcta integración resulta determinante para garantizar la funcionalidad del edificio y el adecuado desarrollo de la actividad formativa a la que se destina.

A diferencia de una obra de nueva planta o de una rehabilitación convencional, la actuación proyectada exige una especial coordinación entre las distintas unidades de obra, una planificación detallada de la secuencia constructiva y una metodología de ejecución que permita integrar correctamente todas las instalaciones previstas en el proyecto, evitando interferencias entre ellas y garantizando el cumplimiento de las exigencias técnicas y funcionales propias de un centro de estas características.

En este contexto, se exige a los licitadores la presentación de una memoria técnica y un programa detallado de ejecución de los trabajos que permitan anticipar el proceso constructivo, organizar los recursos y coordinar las distintas unidades de obra e instalaciones previstas en el proyecto.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en https://gestiona.comunidad.madrid/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09815100565108227641O2

Firmado por: SISTEMA DE FIRMA COMUNIDAD DE MADRID

Aunque los locales destinados al futuro Centro se encuentran desocupados, la actuación se desarrolla en un conjunto edificado con uso residencial y en un entorno urbano cuyos accesos y circulaciones deben preservarse. Por ello, se valoran la organización interior y exterior de la obra, la coordinación entre tajos y la planificación de las medidas destinadas a minimizar las afecciones a residentes, usuarios del garaje, peatones y terceros.

Ambos documentos adquieren un peso fundamental en el proceso de evaluación, ya que permiten identificar y minimizar los impactos sobre la actividad del centro mediante una programación adaptada a su calendario y horarios, anticipar la metodología constructiva y la organización de la obra, e identificar posibles impactos sobre la actividad educativa, minimizando interferencias. Asimismo, deben salvaguardar la seguridad de las personas que concurren en el Centro mediante una señalización adecuada, y garantizar la coordinación acordada entre la dirección de la obra y la comunidad educativa.

La elección de estos criterios permite valorar con objetividad las propuestas que mejor respondan a las necesidades reales del Centro, priorizando aquellas que **ofrezcan una planificación rigurosa y una ejecución eficiente, segura y coordinada**.

Por todo lo anterior, el apartado 11.1 del cuadro de características del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige la presente licitación establece los criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor, que se detallan a continuación:

11.1 Criterios cuya cuantificación dependa de un juicio de valor		*Ponderación*
	A. Descripción del criterio: MEMORIA TÉCNICA	*Hasta 14 puntos*
	Documentación técnica a presentar: *En este apartado se valorará la presentación de una Memoria que recoja la materialización en la obra de los siguientes aspectos:* *1. Estudio de sectorización, implantación de medios auxiliares, logística, acopios, circulaciones y evacuación de escombros, de la zona de actuación.* *El estudio deberá incluir una memoria descriptiva y una documentación gráfica en donde se refleje:* *a) Sectorizaciones.* *b) Estudio de circulaciones, evitando al máximo las interferencias de funcionamiento del centro, e incluyendo la vía de evacuación de escombros y la ubicación de contenedores.* *c) Estudio de implantación y logística de medios auxiliares, acopios y suministros.* *d) Grado de ajuste del estudio a este centro y grado de detalle de la documentación.* *Todo lo anteriormente indicado deberá hacer referencia tanto al exterior como a la posible afectación en el interior del edificio.* *2 Plan de señalización de la obra tanto para la correcta realización de los trabajos como para la información a los usuarios y trabajadores del Centro. Para ello se presentará memoria y documentación gráfica que lo definan. Se valorará que se ajuste a este centro y el grado de detalle de la documentación.* *3 Fichas de características de los materiales más importantes empleados en la ejecución de la obra y conformes con el Proyecto. Para ello se aportarán fichas técnicas completas de los materiales más importantes utilizados para la ejecución de la obra. Se valorará la mayor concreción y presentación de fichas técnicas vinculantes a la ejecución de la obra.* *4. Memoria del proceso constructivo en la que se detalle exhaustivamente el desarrollo de las obras. Se valorará la mayor concreción y el grado de detalle del proceso constructivo, adecuándose a lo establecido en el Proyecto.* *Forma de valoración:* *a) Si los 4 aspectos: se valoran como "muy bien" se obtendrán la totalidad de los puntos de este criterio: 14 puntos.* *b) Si 3 aspectos se valoran como "muy bien" y otro como "bien" la puntuación será de 13 puntos.*	

	c) Si 2 aspectos se valoran como "muy bien" y los otros dos como "bien" se obtendrán 12 puntos. *d) Si uno de los aspectos se valora como "muy bien" y tres como "bien" la puntuación será de 11 puntos,* *e) Si los cuatro aspectos se valoran como "bien" la puntuación será de 10 puntos.* *f) Si un aspecto se valora "con reservas" la puntuación será de 7 puntos independientemente de las otras valoraciones.* *g) Si dos aspectos se valoran "con reservas" la puntuación será de 3 puntos independientemente de las otras valoraciones.* *h) Con tres o más aspectos con reservas no se obtendrá puntuación*	
	B. Descripción del criterio: PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS	*Hasta 10 puntos*
	Documentación técnica a presentar: *En este apartado se valorará la presentación de una planificación exhaustiva de la programación de obra en concordancia a la establecida en el Pliego de Condiciones del Proyecto, mediante diagrama de Gantt o similar, donde se reflejen, todas y cada una de las partidas y capítulos de obra, acorde a las diferentes fases de obra, estructuradas de forma que incidan en el menor grado posible en la actividad del Centro, y reflejando las interacciones entre las distintas áreas objeto de la reforma.* *Forma de valoración:* *a) Plan de ejecución por fases y grado de incidencia en la actividad del Centro y en la posible reducción de los plazos de ejecución. (valoración máxima 8 puntos).* *b) Presentación y grado de detalle (valoración máxima 2 puntos).* *En caso de empate de ofertas, se aplicarán los criterios de adjudicación y de desempate establecidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas que rige este contrato.*	

Con fecha 22 de septiembre de 2026 se constituyó la mesa de contratación para abrir los sobres presentados electrónicamente que contienen la documentación relativa a los criterios cuya ponderación depende de un juicio de valor.

Tras comprobar la documentación presentada para subsanar los defectos u omisiones observados en la sesión del 16 de septiembre de 2026, la Mesa acordó la admisión de todos los licitadores y procedió a la apertura de los sobres que contenían la documentación técnica relativa a los criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor. Las empresas relacionadas en el acta, según el orden de apertura, fueron las siguientes:

Nº	EMPRESA
1	BARROSO NAVA Y CÍA, S.A.
2	ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS, S.A.U.
3	ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS, S.A.
4	PROVISER IBERICA S.L.U.
5	SERANCO S.A.U.
6	TECMO, INSTALACIONES OBRAS Y SERVICIOS, S.A.

La Mesa de Contratación solicitó a la Subdirección General de Estrategia y Cooperación, como unidad encargada de la valoración, el correspondiente informe sobre las proposiciones presentadas, conforme a lo establecido en los artículos 146.2 b), 150.1 y 157.5 de la Ley 9/2017, de 9 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

En respuesta a dicha solicitud, se emite el presente informe, estructurado mediante la valoración de los dos criterios previstos en el apartado 11.1 del cuadro de características del PCAP para cada una de las empresas licitadoras.

	BANASA — BARROSO NAVA Y CÍA., S.A.

MEMORIA TÉCNICA		
CRITERIOS / ASPECTOS	**DESCRIPCIÓN DE LA VALORACIÓN**	**VALORACIÓN / PUNTUACIÓN**
A.1. Estudio de sectorización, implantación de medios auxiliares, logística, acopios, circulaciones y evacuación de escombros	Presenta una organización específicamente adaptada al inmueble y a su entorno, adoptando la calle del Viento como frente logístico principal y reservando una actividad de menor intensidad para la Plaza Central (págs. 3-4 del PDF). Excluye expresamente el paso bajo el edificio como vía ordinaria de suministros o retirada de residuos y plantea mantener el acceso al garaje y los recorridos peatonales separados de las operaciones de obra (págs. 4 y 10-11). Desarrolla la evolución de la implantación conforme al estado de los tajos, junto con los acopios, medios auxiliares y medidas de protección de residentes y terceros (págs. 7-11). La propuesta incorpora documentación gráfica de la organización de las zonas y recorridos. La concreción de las decisiones logísticas frente a los condicionantes singulares del emplazamiento justifica la valoración de MUY BIEN.	**MUY BIEN**
A.2. Plan de señalización de la obra	Diferencia la señalización de seguridad y circulación de obra de la información dirigida a residentes, usuarios del garaje y peatones, teniendo en cuenta que el futuro Centro se encuentra desocupado (pág. 14 del PDF). Concreta las señales y controles previstos en los accesos de personal y suministros, las zonas de carga y descarga, los acopios, el punto limpio y los recorridos interiores (págs. 14 y 16). Incorpora planos de planta baja y primera en los que localiza accesos, recorridos, puntos limpios y señales de prohibición, obligación, advertencia, evacuación y extinción (pág. 15). Prevé información específica para el paso peatonal bajo el edificio y el garaje, así como la revisión y actualización de la señalización al modificarse los frentes o las circulaciones (págs. 16-17). La memoria y los planos definen de manera concreta tanto la organización de los trabajos como la protección e información a terceros.	**MUY BIEN**

A.3. Fichas de características de los materiales más importantes	Aporta fichas de materiales y equipos relevantes precedidas de una relación de partidas que permite reconocer familias como cubierta de policarbonato, carpintería, acristalamiento, divisiones, plataforma y sistemas de climatización e instalaciones (pág. 17 del PDF). Incorpora documentación técnica extensa, comenzando por el sistema Danpalon (págs. 18-20 y siguientes). La relación inicial identifica principalmente denominaciones de partidas; la vinculación entre cada ficha, el producto concreto propuesto y la unidad de obra correspondiente se presenta de forma agrupada. La documentación permite consultar características de materiales importantes y se valora como BIEN por su nivel de concreción y presentación.	**BIEN**
A.4. Memoria del proceso constructivo	Organiza el proceso por frentes y establece una secuencia que comienza con replanteos e inspecciones y continúa con cubierta y lucernarios, divisiones, carpinterías, accesibilidad, instalaciones y acabados (apartado 4, págs. 169-171 del PDF). Desarrolla la coordinación del replanteo de instalaciones y de sus distintas redes, incluidas climatización, ventilación, PCI, electricidad y telecomunicaciones (págs. 171-172). Antes de cerrar los falsos techos exige revisar conductos, tuberías, cableados, soportes, sellados, válvulas, compuertas y registros, con comprobación y documentación de lo ejecutado (pág. 172). Incorpora puntos de control de calidad, coordinación entre oficios, pruebas y documentación final, además de una matriz resumen que relaciona los procesos con las unidades de la obra (págs. 173-176). El detalle de las secuencias y de las comprobaciones previas a los cierres justifica la valoración de MUY BIEN.	**MUY BIEN**
TOTAL MEMORIA TÉCNICA		**13,00 / 14,00**

PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS		
B.1. Plan de ejecución por fases y grado de incidencia en la actividad del Centro y en la posible reducción de los plazos de ejecución	Identifica tajos determinantes para la duración de la obra y propone cierre estanco de cubierta por sectores con pruebas parciales, aprovisionamiento y premontaje de climatización, trabajo simultáneo en electricidad y telecomunicaciones y coordinación de pavimentos, falsos techos y compartimentación (págs. 177-179 del PDF). Relaciona estas medidas con la liberación de zonas y aporta un Gantt con actividades, predecesoras, duraciones, rendimientos y equipos (pág. 180). El desarrollo se centra principalmente en oportunidades de aceleración de los tajos, sin concretar con igual precisión la organización completa de las fases y su incidencia temporal sobre los accesos y el entorno residencial. La liberación de zonas y las medidas de protección de terceros no quedan suficientemente relacionadas con hitos e intervalos concretos de la programación. Por este menor desarrollo del plan de fases y de sus afecciones, se asignan 5,00 puntos sobre 8.	**05,00 / 8,00**
B.2. Presentación y grado de detalle	El Gantt organiza actividades por capítulos e incluye códigos, mediciones, duraciones, fechas, predecesoras, equipos, rendimientos y coeficientes de corrección (p. 180 del PDF). Permite seguir los principales tajos y las relaciones explicadas en la memoria (pp. 177-179). No obstante, agrupa partidas diferentes en actividades conjuntas —como solados y alicatados, barras antipánico y motorización de ventanas o revestimiento vinílico y celosía de madera— sin aportar una correspondencia individual con las partidas presupuestarias originales. Su presentación permite comprobar las actividades principales y recibe 1,50 puntos por el grado de detalle y trazabilidad ofrecido.	**1,50 / 2,00**
TOTAL PROGRAMA DE EJECUCIÓN		**6,50 / 10,00**
TOTAL CRITERIOS CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR		**19,50 / 24,00**

	ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS, S.A.U.

MEMORIA TÉCNICA		
CRITERIOS / ASPECTOS	**DESCRIPCIÓN DE LA VALORACIÓN**	**VALORACIÓN / PUNTUACIÓN**
A.1. Estudio de sectorización, implantación de medios auxiliares, logística, acopios, circulaciones y evacuación de escombros	Presenta un estudio muy bien adaptado a la configuración del inmueble, con sectorización de los ámbitos de trabajo y definición de accesos y circulaciones de personal, materiales y residuos (págs. 4-5 del PDF). Propone solicitar al Ayuntamiento la ocupación temporal de la banda de aparcamiento de la calle del Rocío, frente a los contenedores municipales, para situar los contenedores de obra y el punto limpio; explica el recorrido de evacuación de escombros hasta esa zona (pág. 5). Desarrolla asimismo los acopios, instalaciones auxiliares y suministros en relación con las plantas del edificio (págs. 7-11), e incorpora representación gráfica de accesos, recorridos e implantación en el apartado A.1. La definición conjunta de la organización interior y exterior y su ajuste a los condicionantes del inmueble justifican la valoración de MUY BIEN.	**MUY BIEN**
A.2. Plan de señalización de la obra	Presenta un plan de señalización que considera los locales desocupados y la continuidad de los accesos a las viviendas, así como la protección de peatones y terceros en la calle del Viento, la calle del Rocío y la Plaza Central (págs. 19-21 del PDF). Describe el control de los movimientos de vehículos y maquinaria y la intervención de señalista en las maniobras que lo requieran (págs. 21-22). Para las interrupciones temporales del paso peatonal por suministros o descargas plantea itinerarios alternativos delimitados, representados sobre una imagen aérea (pág. 23), y señala las áreas de actuación del señalista en las calles del Viento y del Rocío (pág. 24). El desarrollo gráfico se concentra en las afecciones exteriores; la ubicación de las señales en los distintos frentes interiores se describe con un grado de detalle menor. En conjunto, el plan aborda las situaciones principales de la obra y se valora como BIEN.	**BIEN**

A.3. Fichas de características de los materiales más importantes	Presenta un apartado específico que identifica materiales y equipos principales de la obra, incluidos el lucernario de policarbonato, acristalamientos, divisiones, plataforma, climatización, tratamiento de aire y elementos eléctricos (pág. 26 del PDF). Aporta documentación técnica de productos y sistemas identificables: el sistema de cubierta Danpalon incluye descripción constructiva, componentes y características (págs. 27-30), y la interfaz BACnet figura en la relación inicial y dispone de documentación propia (desde pág. 77). La selección de familias relevantes, la identificación de soluciones propuestas y la concreción de sus características técnicas proporcionan una documentación muy bien desarrollada para este criterio.	**MUY BIEN**
A.4. Memoria del proceso constructivo	Describe la secuencia de demoliciones controladas, la retirada selectiva de falsos techos y elementos interiores y la evacuación de escombros, considerando el edificio en uso sobre los locales (pág. 107 del PDF). Explica la preparación e impermeabilización de cubiertas y la sustitución de lucernarios, con medios de acceso, montaje y comprobación de estanqueidad (págs. 107-108). También desarrolla la reposición de carpinterías, los falsos techos registrables y la reutilización de elementos de mamparas (págs. 108-110). El tratamiento de las instalaciones identifica electricidad, climatización, ventilación, PCI, iluminación y telecomunicaciones (pág. 110), con una descripción más sintética de su orden de montaje y sus pruebas que la dedicada a la obra civil y la cubierta. El proceso constructivo está referido a unidades del proyecto y se valora como BIEN.	**BIEN**
TOTAL MEMORIA TÉCNICA		**12,00 / 14,00**

PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS

B.1. Plan de ejecución por fases y grado de incidencia en la actividad del Centro y en la posible reducción de los plazos de ejecución	Presenta una programación de seis meses construida a partir de unidades del presupuesto agrupadas por afinidad técnica; explica el cálculo de rendimientos, la asignación de recursos compartidos y el camino crítico (pp. 111-112 del PDF). El Gantt recoge la implantación, los desmontajes y los capítulos sucesivos, con una secuencia temporal compatible con las fases generales del proyecto (p. 113). El análisis de la incidencia de cada fase se formula principalmente mediante condicionantes de espacio, accesos y logística, y la posibilidad de acortar tiempos se apoya en el uso compartido de equipos y la mejora de rendimientos (pp. 111-112). Reconoce los condicionantes de las viviendas superiores y de la logística, pero desarrolla poco las medidas vinculadas a cada fase y la posible reducción del plazo.	**5,00 / 8,00**
B.2. Presentación y grado de detalle	Presenta un Gantt que desarrolla la programación en numerosos capítulos y actividades, desde la implantación y los desmontajes hasta las instalaciones y la entrega, con representación de su evolución temporal (p. 113 del PDF). Lo acompaña de tablas de mediciones, rendimientos, coeficientes y duraciones (pp. 114-116), así como de la composición de los equipos (pp. 117-118). La lectura conjunta del diagrama y las tablas permite comprobar con detalle las actividades previstas y la base de su planificación.	**2,00 / 2,00**
TOTAL PROGRAMA DE EJECUCIÓN		**7,00 / 10,00**
TOTAL CRITERIOS CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR		**19,00 / 24,00**

	ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS, S.A.

MEMORIA TÉCNICA		
CRITERIOS / ASPECTOS	**DESCRIPCIÓN DE LA VALORACIÓN**	**VALORACIÓN / PUNTUACIÓN**
A.1. Estudio de sectorización, implantación de medios auxiliares, logística, acopios, circulaciones y evacuación de escombros	Desarrolla la sectorización de la obra y los accesos y circulaciones de personal, suministros y residuos atendiendo a la configuración del inmueble y a su relación con el entorno (apartados A.1.a y A.1.b de «Memoria Técnica 1 de 6», págs. 7-13 del PDF). Propone evacuar los escombros mediante retiradas coordinadas y evitar la instalación permanente de contenedores de residuos en la vía pública para reducir la ocupación exterior (pág. 14). Define cuatro áreas de acopio: bajo cubierta junto al acceso de la calle del Viento, al oeste de la rampa del garaje, en planta baja interior y, de forma complementaria, en sótano, indicando los materiales y residuos previstos en cada una (págs. 14-16). Prevé señalista para las maniobras exteriores y desarrolla los medios auxiliares y la coordinación de suministros (págs. 16-17). Incorpora planos y documentación gráfica de implantación, además de un análisis expreso de su ajuste al centro (apartado A.1.d de «Memoria Técnica 2 de 6», desde pág. 1 de ese PDF). La localización concreta de los acopios y la definición de recorridos y operaciones justifican la valoración de MUY BIEN.	**MUY BIEN**

A.2. Plan de señalización de la obra	Presenta un plan específico para accesos, carga y descarga, prohibiciones y obligaciones de seguridad, evacuación y medios de extinción («Memoria Técnica 2 de 6», pág. 1 del PDF). Para las operaciones con grúa móvil define cortes de calle, balizas luminosas, barreras tipo New Jersey e información previa a los vecinos (misma pág. 1). La documentación gráfica sitúa señales y recorridos en planta baja, planta primera y cubierta, incluidos los controles durante el uso de la grúa (pág. 2). La identificación de situaciones propias del inmueble y su definición gráfica para trabajadores y terceros justifican la valoración de MUY BIEN.	**MUY BIEN**
A.3. Fichas de características de los materiales más importantes	Presenta una tabla inicial con marcas, productos y descripciones de materiales y sistemas principales, incluidos cubierta de policarbonato, envolventes eléctricas, tratamiento de aire, integración BACnet y divisiones («Memoria Técnica 2 de 6», págs. 3-4 del PDF). Incorpora un dossier amplio de documentación técnica individualizada en las partes siguientes de la memoria; las fichas del policarbonato comienzan en la pág. 5 de «Memoria Técnica 2 de 6». La tabla permite identificar las soluciones concretas propuestas y localizar sus fichas, que ofrecen características técnicas de los productos. La amplitud, identificación y organización documental justifican la valoración de MUY BIEN.	**MUY BIEN**
A.4. Memoria del proceso constructivo	Desarrolla la ejecución de cubiertas y lucernarios con sus operaciones de desmontaje, preparación, montaje, remates y controles («Memoria Técnica 6 de 6», págs. 40-41 del PDF). Describe la intervención en el pavimento técnico elevado desde la recuperación selectiva y preparación del soporte hasta la coordinación con instalaciones, colocación, nivelación y control final (págs. 42-43). Explica la recuperación y montaje de falsos techos y carpinterías, coordinando el desmontaje de estas últimas con la disponibilidad de los elementos nuevos (págs. 43-45). Para las instalaciones diferencia redes base, equipos, terminales y pruebas, y dispone comprobar canalizaciones, conductos y tuberías ocultas antes de cerrar tabiques, suelos y techos (págs. 45-46). La definición precisa de procedimientos, dependencias y controles se adapta muy bien a las unidades del proyecto.	**MUY BIEN**
TOTAL MEMORIA TÉCNICA		**14,00 / 14,00**

PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS		
B.1. Plan de ejecución por fases y grado de incidencia en la actividad del Centro y en la posible reducción de los plazos de ejecución	Diferencia las dos zonas de cubierta, explica el traslado de los equipos entre ellas y condiciona las demoliciones a disponer de los materiales de reposición, reduciendo la exposición del interior a la lluvia. Distingue trabajos húmedos y trabajos que requieren la envolvente cerrada; además, coordina las redes ocultas con los cierres y acabados (págs. 1-4 del documento «Programa de ejecución»). Concreta por fase el acceso exterior a cubierta, los montacargas y las afecciones de la grúa a peatones y tráfico. Añade pruebas parciales y respuestas ante desviaciones de las actividades críticas (págs. 5-9). El Gantt recoge mediciones, equipos, precedencias y holguras (p. 10). La propuesta desarrolla de forma completa la secuencia exigida por el proyecto, las interacciones entre tajos, las afecciones y las posibilidades técnicas de optimizar el plazo.	**8,00 / 8,00**
B.2. Presentación y grado de detalle	Presenta un Gantt detallado y ordenado por fases, capítulos y actividades, que permite seguir gráficamente la secuencia y los solapes de los trabajos (p. 10). Para las actividades incorpora mediciones, rendimientos, equipos, duraciones calculadas y adoptadas, fechas, holguras, predecesoras y sucesoras (p. 10). La oferta indica que las 92 actividades programadas comprenden el 100 % de las unidades del presupuesto del proyecto (p. 1), y la memoria explica las fases, el camino crítico y las medidas ante desviaciones (pp. 1-9). El diagrama y su documentación complementaria presentan un grado de detalle elevado y permiten comprobar la organización temporal de la obra, por lo que se otorga la puntuación máxima.	**2,00 / 2,00**

TOTAL PROGRAMA DE EJECUCIÓN		**10,00 / 10,00**
TOTAL CRITERIOS CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR		**24,00 / 24,00**

	PROVISER

MEMORIA TÉCNICA		
CRITERIOS / ASPECTOS	**DESCRIPCIÓN DE LA VALORACIÓN**	**VALORACIÓN / PUNTUACIÓN**
A.1. Estudio de sectorización, implantación de medios auxiliares, logística, acopios, circulaciones y evacuación de escombros	Presenta una sectorización evolutiva de los ámbitos de intervención y define accesos y recorridos de personal, suministros y residuos (apartados A.1.1 y A.1.2, págs. 3-12 del PDF). Desarrolla medios auxiliares, acopios vinculados a los tajos y una Zona de Instalaciones Auxiliares (ZIA) adaptable a las fases (apartado A.1.3, págs. 13-21); considera los accesos residenciales y aporta documentación gráfica y análisis de ajuste al centro (apartado A.1.5, págs. 40-42). En el dimensionamiento de la ZIA se indican aproximadamente 80 m² disponibles y un reparto funcional que suma 123,20 m², sin aclarar la relación entre ambas magnitudes (pág. 18). El estudio trata los contenidos exigidos y su definición de superficies e implantación se valora como BIEN.	**BIEN**

A.2. Plan de señalización de la obra	Presenta un plan gráfico específicamente elaborado para el inmueble. Representa sobre las plantas los accesos, recorridos y señales asociados a la organización de la obra y a las circulaciones de trabajadores, suministros y residuos (pág. 44 del PDF). Desarrolla la adaptación de la señalización a las distintas fases y a trabajos como demoliciones, cubierta, instalaciones, pavimentos y trabajos con riesgo, incluyendo un procedimiento de colocación, comprobación y actualización de las señales (pág. 45). Diferencia la información dirigida a usuarios del entorno, trabajadores, Dirección Facultativa y terceros, e incorpora ejemplos de carteles y señales para accesos, recorridos y riesgos específicos (pág. 46). Añade un sistema de inspección, mantenimiento, actualización y responsabilidades durante la ejecución (pág. 47). La combinación de planos, señalización por fases, información a terceros y control de su vigencia ofrece un elevado grado de ajuste y detalle.	**MUY BIEN**
A.3. Fichas de características de los materiales más importantes	El apartado reúne documentación sobre materiales y equipos relevantes para la ejecución de la obra (desde pág. 48 del PDF). Sin embargo, varias fichas se presentan expresamente como recopilaciones elaboradas a partir de otras fuentes e incluyen advertencias sobre su alcance: las relativas al sistema SIAV y al fancoil indican que no sustituyen la documentación oficial o contractual del fabricante (págs. 50-51). Estas advertencias dejan insuficientemente definido qué características de las recogidas en dichas fichas se asumen como compromiso concreto para la ejecución. La reserva se fundamenta en esa falta de concreción del alcance vinculante de la documentación, aspecto expresamente valorado por el PCAP, y no en el mero hecho de que las fichas sean recopilatorias.	**CON RESERVAS**
A.4. Memoria del proceso constructivo	Plantea una secuencia sectorizada que comienza con la inspección del inmueble, las protecciones y los desmontajes selectivos, y continúa con cubierta, lucernarios, cambios de nivel, pavimentos, suelo técnico, particiones y falsos techos (apartado A.4, págs. 262-267 del PDF). Desarrolla las instalaciones de climatización y ventilación, electricidad, telecomunicaciones, PCI y accesibilidad, explicando su coordinación con la arquitectura y los acabados (págs. 268-270). Establece puntos de comprobación antes de cerrar tabiques, suelos técnicos y falsos techos para verificar las redes ocultas (págs. 266-270). Completa el proceso con pruebas integradas, puesta en marcha, legalizaciones, documentación final y entrega (pág. 271). La secuencia y los controles entre oficios ofrecen una descripción muy bien desarrollada y adaptada al proyecto.	**MUY BIEN**
TOTAL MEMORIA TÉCNICA		**07,00 / 14,00**

PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS		
B.1. Plan de ejecución por fases y grado de incidencia en la actividad del Centro y en la posible reducción de los plazos de ejecución	Organiza los seis meses mediante la liberación progresiva de sectores y el solape de oficios; identifica una ruta crítica desde la implantación y los desmontajes hasta divisorias, pintura y limpieza, y considera las interferencias posibles de cubierta e instalaciones (pág. 272 del PDF). Explica la coordinación entre impermeabilización, redes y falsos techos, y entre pavimentos y divisorias, con mediciones, rendimientos y equipos que fundamentan los solapes (págs. 273-274). Diferencia la incidencia interior y exterior y prevé controles para ruido, polvo, residuos y accesos en el entorno residencial (págs. 279-280). Incorpora medidas de seguimiento y recuperación de desviaciones (págs. 281-283). La propuesta desarrolla con detalle la secuencia y las principales interacciones del proyecto, aunque la liberación progresiva de los sectores no queda individualizada mediante hitos temporales que permitan seguir de forma inequívoca el avance y las afecciones de cada zona. Por ello, se asignan 7,00 puntos sobre 8.	**7,00 / 8,00**
B.2. Presentación y grado de detalle	Su Gantt identifica actividades y capítulos e incorpora mediciones, rendimientos, equipos, duraciones, fechas, precedencias, sucesoras y holguras, junto con la representación temporal de los trabajos (p. 275). La memoria explica los solapes entre cubierta, instalaciones, falsos techos, pavimentos y divisorias (pp. 272-274), y desarrolla las actividades críticas y el control de desviaciones (pp. 277-278 y 281-283). El conjunto permite seguir y comprobar con claridad la secuencia programada y las interacciones entre tajos. Las actividades se presentan agrupadas, sin una correspondencia individual que permita localizar inequívocamente todas las partidas presupuestarias en el diagrama. Por ello, aunque la secuencia principal resulta comprensible, la comprobación exhaustiva del desglose solicitado por el PCAP queda menos resuelta, asignándose 1,50 puntos sobre 2.	**1,50 / 2,00**
TOTAL PROGRAMA DE EJECUCIÓN		**8,50 / 10,00**
TOTAL CRITERIOS CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR		**15,50 / 24,00**

	SERANCO

MEMORIA TÉCNICA		
CRITERIOS / ASPECTOS	**DESCRIPCIÓN DE LA VALORACIÓN**	**VALORACIÓN / PUNTUACIÓN**
A.1. Estudio de sectorización, implantación de medios auxiliares, logística, acopios, circulaciones y evacuación de escombros	Presenta una sectorización detallada de los ámbitos de trabajo y relaciona las circulaciones interiores con los frentes exteriores de la calle del Viento y, para determinadas operaciones, de la calle del Rocío (apartados A.1.3 y A.1.4, págs. 13-16 del PDF). Propone solicitar una reserva temporal de 25 metros lineales para carga y descarga junto a los portales de la calle del Viento, delimitada mediante vallado de 2 m, y prevé señalista para las maniobras de vehículos y equipos de elevación (pág. 16). Establece medidas para mantener el acceso de los residentes al garaje y proteger el paso peatonal bajo el edificio (págs. 16-17). Concreta los medios para operaciones singulares, entre ellos un camión grúa de 60 t y dos líneas de bajantes insonorizadas para evacuar escombros (cuadro resumen de la pág. 23). La documentación se completa con planos específicos de implantación, sectorización y recorridos (apartado A.1.7, desde pág. 23). El elevado grado de detalle y adaptación al inmueble justifica la valoración de MUY BIEN.	**MUY BIEN**
A.2. Plan de señalización de la obra	Presenta un plan referido expresamente al entorno urbano del inmueble, distinguiendo la Plaza Central peatonal, la calle del Viento con accesos residenciales y la calle del Rocío, así como los riesgos interiores derivados de demoliciones, instalaciones y otros tajos (pág. 27 del PDF). Define señales de prohibición, obligación y advertencia para accesos, zonas de trabajo, acopios, cuadros eléctricos y operaciones con cargas suspendidas, y contempla el balizamiento de los tajos críticos (págs. 27-28). Desarrolla la señalización de las maniobras exteriores y de los recorridos de evacuación, junto con la ubicación y señalización de medios provisionales de extinción (págs. 28-29). Establece revisiones periódicas y un cuadro de señales con cantidades y ubicaciones principales (pág. 29). El plano de implantación sitúa asimismo recorridos y medidas de señalización en relación con los accesos y zonas de obra (pág. 24). La concreción de la memoria y su apoyo gráfico justifican la valoración de MUY BIEN.	**MUY BIEN**

A.3. Fichas de características de los materiales más importantes	Presenta un apartado específico en el que declara expresamente el carácter comprometido de los materiales y sistemas propuestos para la ejecución (pág. 30 del PDF). Incorpora una relación identificativa que vincula número de ficha, código de partida, producto, fabricante y modelo, extendida a materiales de cubierta, pavimento elevado, particiones, acabados, carpinterías, climatización, electricidad, iluminación, protección contra incendios y otras unidades relevantes (págs. 30-31). A continuación aporta las fichas y documentación técnica correspondientes, ordenadas conforme a esa relación (desde pág. 32). Este sistema permite localizar con facilidad cada producto y relacionarlo con la unidad de obra prevista, a la vez que ofrece un conjunto amplio de información técnica.	**MUY BIEN**
A.4. Memoria del proceso constructivo	Parte de un diagnóstico de filtraciones de cubierta, estado de las instalaciones existentes y relación de la obra con las viviendas; propone una inspección inicial para comprobar redes y equipos antes de acometer los tajos principales (pág. 358 del PDF). Organiza la ejecución en fases, con demoliciones selectivas y cierre estanco de cubierta, lucernarios y carpinterías antes del avance de elementos interiores sensibles a la humedad (págs. 358-359). Desarrolla suelos y tabiquerías, redes principales y equipos, vinculando el avance a controles de nivelación, estanqueidad, presión y verificación de instalaciones (págs. 359-361). La tabla final presenta conjuntamente fases, trabajos y controles (pág. 361). La memoria identifica los condicionantes singulares del inmueble y describe con muy buen ajuste al proyecto las operaciones y comprobaciones que enlazan las fases.	**MUY BIEN**
TOTAL MEMORIA TÉCNICA		**14,00 / 14,00**

PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS		
B.1. Plan de ejecución por fases y grado de incidencia en la actividad del Centro y en la posible reducción de los plazos de ejecución	El Gantt programa las actividades y se acompaña de una tabla que relaciona las partidas del proyecto con aquellas en que se agrupan, facilitando comprobar la cobertura de las unidades exigida por el PCAP (págs. 363-370 del PDF). Organiza el plazo de seis meses en fases constructivas y explica sus solapes y dependencias, incluidos los desmontajes iniciales, la cubierta, las redes de instalaciones y los acabados (págs. 371-373). Reconoce que el ámbito de intervención está desocupado, pero forma parte de un conjunto edificado en uso, y plantea separar los flujos de personal y materiales, proteger los accesos y ordenar las operaciones que afectan a vecinos y peatones (págs. 374-375). Expone además medidas técnicas de optimización de los tajos y aprovisionamientos para evitar demoras (págs. 375-376). Se observan, sin embargo, diferencias entre la descripción de las fases y el Gantt: los recrecidos se sitúan en la memoria entre las semanas 9 y 16, mientras que la actividad correspondiente figura en el diagrama entre las semanas 18 y 19; asimismo, las mamparas se sitúan entre las semanas 18 y 23 en la descripción y entre las semanas 21 y 24 en el Gantt (págs. 364 y 372-373). Estas diferencias reducen la coherencia entre la explicación de las fases y su programación temporal, por lo que se asignan 7,00 puntos sobre 8.	**7,00 / 8,00**
B.2. Presentación y grado de detalle	El Gantt desarrolla actividades por capítulos, con duración, holgura, semana de comienzo y finalización, precedencias, sucesoras, mediciones y recursos, además de su representación temporal (p. 364). Aporta una tabla específica que relaciona las partidas del proyecto con las actividades en que se agrupan (pp. 365-370). Esta correspondencia permite comprobar tanto el contenido de las actividades como su inclusión en las fases programadas y seguir las interacciones entre capítulos. Por su nivel de desglose y, especialmente, por la trazabilidad entre partidas y Gantt, alcanza la valoración máxima de presentación y detalle.	**2,00 / 2,00**
TOTAL PROGRAMA DE EJECUCIÓN		**9,00 / 10,00**
TOTAL CRITERIOS CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR		**23,00 / 24,00**

	TECMO INSTALACIONES, OBRAS Y SERVICIOS, S.A.

MEMORIA TÉCNICA		
CRITERIOS / ASPECTOS	**DESCRIPCIÓN DE LA VALORACIÓN**	**VALORACIÓN / PUNTUACIÓN**
A.1. Sectorización, implantación de medios auxiliares, logística, acopios, circulaciones y evacuación de escombros	Desarrolla la sectorización de las zonas de intervención y la implantación de obra conforme a la configuración del inmueble, identificando accesos y recorridos diferenciados para trabajadores, vehículos, materiales y residuos (págs. 5-14 del PDF). Sitúa zonas de acopio, puntos de gestión de residuos, medios auxiliares e instalaciones provisionales en relación con los frentes de trabajo (págs. 9 y 12-14). La documentación gráfica representa sobre el emplazamiento las áreas de actuación, accesos, recorridos, acopios y elementos de implantación, tanto en la implantación general como en las actuaciones puntuales (págs. 15-19). La memoria y los planos permiten comprender de forma precisa la organización logística interior y exterior y muestran un elevado ajuste a las características de esta actuación.	**MUY BIEN**
A.2. Plan de señalización de la obra	Desarrolla un plan ajustado a unos locales sin uso integrados en un edificio residencial activo, diferenciando las zonas de obra, los recorridos permitidos y las posibles afecciones al espacio público (pág. 20 del PDF). Define señalización para los accesos, las circulaciones interiores, la escalera compartida con viviendas y la información y protección de residentes y trabajadores, acompañada de esquemas de recorridos y ejemplos de señales (pág. 20). Establece medidas específicas para la sustitución de vidrios en fachada, los trabajos en cubierta y las operaciones con grúa, con zonas de exclusión, balizamiento y desvíos peatonales según el trabajo en curso (pág. 21). La propuesta incorpora además planos de implantación y señalización que sitúan los recorridos y las afecciones exteriores (documentación gráfica de la oferta). El desarrollo de situaciones concretas del proyecto y su representación gráfica justifican la valoración de MUY BIEN.	**MUY BIEN**

A.3. Fichas de características de los materiales más importantes	Presenta una relación ordenada de 17 grupos de materiales y equipos relevantes, entre ellos lucernario, motorización de ventanas, acristalamientos, divisiones, plataforma, climatización, tratamiento de aire, instalación eléctrica, suelo técnico, conductos, iluminación y red de datos (pág. 24 del PDF). La relación va seguida de un dossier amplio de documentación técnica individualizada; por ejemplo, las fichas del lucernario comienzan en la pág. 25 y las del tratamiento de aire se localizan en torno a las págs. 74-78. La organización facilita la identificación de los productos y ofrece un conjunto de fichas amplio, concreto y bien presentado.	**MUY BIEN**
A.4. Memoria del proceso constructivo	Presenta una memoria ordenada de las actuaciones de rehabilitación, desde los trabajos preparatorios y las demoliciones hasta cubierta, redistribución, carpinterías, acabados e instalaciones (apartado 4 de la oferta, desde pág. 200 del PDF). Relaciona el montaje de falsos techos con la instalación previa de climatización, ventilación, electricidad y PCI en el espacio superior, y prevé comprobaciones antes del cierre (págs. 201-203). Desarrolla la secuencia de las restantes unidades y su coordinación para ordenar el paso entre oficios (págs. 203-211). La descripción se refiere a los sistemas del proyecto y presenta con elevada concreción las dependencias y comprobaciones necesarias durante la ejecución.	**MUY BIEN**
TOTAL MEMORIA TÉCNICA		**14,00 / 14,00**

PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS		
B.1. Plan de ejecución por fases, incidencia en la actividad del Centro y posible reducción de los plazos de ejecución	Ajusta la previsión al plazo contractual de seis meses y relaciona la duración de las actividades con mediciones, equipos y rendimientos (pp. 214-215 del PDF). Analiza las condiciones del trabajo interior y la compatibilidad de las actuaciones con el uso del edificio y su entorno (p. 215); el Gantt desglosa numerosas unidades y representa la ejecución paralela de los capítulos del proyecto (p. 217). Propone controlar hitos, restricciones y desviaciones mediante planificación de corto plazo y reuniones semanales (p. 216). El programa desarrolla la secuencia y el seguimiento temporal con detalle, mientras que la incidencia concreta de cada fase sobre accesos y viviendas y la explicación del efecto de las medidas de optimización sobre los tajos determinantes reciben un tratamiento más general.	**7,00 / 8,00**
B.2. Presentación y grado de detalle	Presenta un Gantt con un desglose especialmente amplio de capítulos y unidades de obra, en el que figuran duraciones, fechas, precedencias, recursos, mediciones, equipos, rendimientos y valoración económica (p. 217). Ese desglose permite localizar los trabajos concretos del proyecto y seguir sus solapes y relaciones temporales con mayor precisión, sin depender principalmente de actividades genéricas. Las hipótesis de calendario y rendimiento se explican en las pp. 214-215 y la previsión de certificaciones permite contrastar la evolución programada (p. 218). La presentación satisface con un grado de detalle alto la finalidad de comprobación del Gantt prevista en el PCAP.	**2,00/2,00**
TOTAL PROGRAMA DE EJECUCIÓN		**9,00/10/00**
TOTAL CRITERIOS CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR		**23,00/24,00**

A continuación, se presenta el resumen de las valoraciones y puntuaciones correspondientes a los criterios cuya cuantificación depende de un juicio de valor, previstos en el apartado 11.1 del cuadro de características del PCAP, ordenado de mayor a menor puntuación total.

	A. MEMORIA TÉCNICA					B. PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS			TOTALES
Empresa	**A.1. Sectorización y logística**	**A.2. Señalización**	**A.3. Fichas de materiales**	**A.4. Proceso constructivo**	**Total A / 14**	**B.1. Fases, incidencia y plazo / 8**	**B.2. Presentación y detalle / 2**	**Total B / 10**	**Total / 24**
ORTIZ	MUY BIEN	MUY BIEN	MUY BIEN	MUY BIEN	**14,00**	8,00	**2,00**	**10,00**	**24,00**
SERANCO	MUY BIEN	MUY BIEN	MUY BIEN	MUY BIEN	**14,00**	7,00	**2,00**	**9,00**	**23,00**
TECMO	MUY BIEN	MUY BIEN	MUY BIEN	MUY BIEN	**14,00**	7,00	**2,00**	**9,00**	**23,00**
BARROSO (BANASA)	MUY BIEN	MUY BIEN	BIEN	MUY BIEN	**13,00**	5,00	**1,50**	**6,50**	**19,50**
ELECNOR	MUY BIEN	BIEN	MUY BIEN	BIEN	**12,00**	5,00	**2,00**	**7,00**	**19,00**
PROVISER	BIEN	MUY BIEN	CON RESERVAS	MUY BIEN	**7,00**	7,00	**1,50**	**8,50**	**15,50**

LA DIRECTORA GENERAL DE FORMACIÓN

María Mercedes Marín García

Firmado digitalmente por: MARIN GARCIA MARIA MERCEDES
Fecha: 2026.10.08 10:40