



INFORME TÉCNICO

Fecha: 22/10/2013

ASUNTO: “PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA REHABILITACIÓN Y ADAPTACIÓN FUNCIONAL DE LA RESIDENCIA DE MENORES DE GÁLDAR PARA SU USO COMO PARQUE CIENTÍFICO TECNOLÓGICO COMARCAL”.

En cumplimiento de lo previsto en el Pliego de Condiciones para la ejecución de la obra denominada “Rehabilitación y adaptación funcional de la residencia de menores de Gáldar para su uso como Parque Científico Tecnológico Comarcal”, se redacta el siguiente informe de evaluación de los documentos presentados por las empresas licitadoras en el sobre nº 2 “Documentación correspondiente a los criterios de adjudicación no evaluables mediante cifras o porcentajes”, según el listado siguiente de empresas:

1. Construcciones Rodríguez Luján S.L.
2. Syocsa-Inarsa S.A.
3. Pérez Moreno S.A.
4. Acciona Infraestructuras S.A.
5. Ferrovial Agroman S.A.
6. Félix Santiago Melián S.L.
7. Satocan S.A.
8. Construcciones y Planificación S.L.
9. VVO construcciones P. S.A.
10. Preconte S.L.
11. Obrascon Huarte Lain S.A.

Dicha evaluación se ha realizado, de acuerdo a la propuesta presentada en el sobre nº 2, correspondiente con los criterios de adjudicación no evaluables mediante cifras o porcentajes enumerados en la cláusula 10.2 del citado Pliego, atendiendo al contenido de cada proposición.



La distribución de la puntuación asignada a cada criterio se ha realizado fijando valores a aquellas cuestiones que garantizarían una mayor determinación de las obligaciones que asuma la empresa licitadora durante la construcción del edificio, aplicada de forma homogénea a las once empresas, hasta un máximo de 46 puntos, desglosados según el Programa de control de calidad (hasta 27,50 puntos) y la Memoria explicativa (hasta 18,50 puntos), siguiendo el siguiente procedimiento:

2) PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD se valorará de 0 a 27,5 puntos que se repartirán de la siguiente forma:

2.1. Plan de Control de Calidad, atendiendo al Plan de Control de Calidad, según muestreos, ensayos, análisis y pruebas a realizar, así como la frecuencia y número de partidas incluidas, los datos del laboratorio homologado designado para llevarlos a cabo y cualquier otra información relevante que permita aclarar el planteamiento del licitador en esta materia, otorgándose hasta un máximo de 9,50 puntos según los siguientes parámetros:

- Se valora con 0 puntos cuando no se aporta o es incompleto el plan de control de calidad.

- Se valora con 3 puntos cuando es insuficiente el nivel de particularización de la obra, así como la identificación de las unidades de obra y materiales objeto de control, así como una valoración económica de la campaña de control inferior al 1% del P.E.M.

- Se valora con 6 puntos cuando es básico el nivel de particularización a la obra, así como alguno de los parámetros de identificación de unidades de obra y/o materiales, así como una valoración económica de la campaña de control en torno al 1 % del P.E.M.

- Se valora con 9,5 puntos cuando es adecuado el nivel de particularización a la obra, así como varios de las identificaciones de unidades de obra y materiales



objeto de control, y el detalle de la campaña mediante puntos de inspección y ensayos. Además la valoración económica de la campaña de control es superior al 1 % del P.E.M.

En función de estos criterios y parámetros asociados se muestra a continuación la valoración de este apartado para cada una de las empresas licitadoras:

2.1. PLAN DE CONTROL DE CALIDAD								
Nº	Empresa	Identificación de unidades obra objeto de control	Identificación de materiales objeto de control	Detalle de la campaña de puntos de inspección y ensayos	Identificación del laboratorio homologado seleccionado	Valoración económica campaña	Nivel de particularización a la obra	Valoración
1	Construcciones Rodríguez Luján S.L.	Si, básico	Si, básico	Si, adecuado	BUREAU VERITAS	12.420,00 €	Si, básico	6
2	Syocsa-Inarsa, S.A.	Sí, básico	Si, adecuado	Si, adecuado	ICINCO	7.387 €	Si, adecuado	9,5
3	Pérez Moreno, S.A.U.	Sí, adecuado	no consta	Si, adecuado	APPLUS	no	Si, básico	6
4	Acciona Infraestructuras S.A.	Sí, básico	Si, adecuado	Si, adecuado	LABETEC	no consta	Si, adecuado	6
5	Ferrovial Agroman, S.A.	Sí, adecuado	Si, adecuado	No consta cuadro resumen	BUREAU VERITAS	No consta	Si, básico	6
6	Félix Santiago Melián S.L.	Si, básico	Si, adecuado	Si, adecuado	LABETEC/CPV	23.800 €	Si, adecuado	9,5
7	Satocan S.A.	Sí, básico	Si, adecuado	Si, adecuado	LABETEC	8.912 €	Si, básico	6
8	Construcciones y Planificación S.L.	Insuficiente	Insuficiente	Si, adecuado	BUREAU VERITAS	4.685 €	Insuficiente	3
9	VVO construcciones P. S.A.	Sí, básico	Si, adecuado	Si, adecuado	BUREAU VERITAS	12.420 €	Si, básico	6
10	Preconte S.L.	Sí, adecuado	Si, adecuado	Si, adecuado	LABETEC / INASTECAN	5.845 €	Si, básico	6
11	Obrascon Huarte Laín, S.A.	Si, básico	Si, básico	Si, básico	BUREAU VERITAS	No consta	Si, básico	6



2.2. Informe de evaluación del Proyecto Técnico de las Obras, según el informe de la evaluación realizado de los documentos que integran el Proyecto Técnico de las Obras, identificando eventuales omisiones, contradicciones, aspectos indefinidos y otros defectos que puedan tener impacto en la ejecución de las obras o que requieran de coordinación especial, según las medidas correctivas aportadas, otorgándose hasta un máximo de 5 puntos según los siguientes parámetros:

- Se valora con 0 puntos cuando no se aporta el informe de la evaluación del proyecto técnico de las obras.

- Se valora con 1 punto cuando está incompleto al no aportar medidas correctoras y/o es insuficiente el nivel de definición del informe de evaluación del proyecto técnico de las obras.

- Se valora con 3 puntos cuando es básico el nivel de definición del informe de evaluación, identificando eventuales omisiones, contradicciones, aspectos indefinidos y otros defectos que puedan tener impacto en la ejecución de las obras o que requieran de coordinación especial, así como las medidas correctoras.

- Se valora con 5 puntos cuando es adecuado el nivel de definición del informe de evaluación, identificando con detalle: eventuales omisiones, contradicciones, aspectos indefinidos y otros defectos que puedan tener impacto en la ejecución de las obras o que requieran de coordinación especial, así como la definición de las medidas correctoras.

En función de estos criterios y parámetros asociados se muestra a continuación la valoración de este apartado para cada una de las empresas licitadoras:



2.2. INFORME DE EVALUACIÓN DEL PROYECTO TÉCNICO DE LAS OBRAS					
Nº	Empresa	Errores, omisiones detectadas en el proyecto	medidas correctivas	Nivel de análisis	Valoración
1	Construcciones Rodríguez Luján S.L.	si, básico	no consta	insuficiente	1
2	Syocsa-Inarsa, S.A.	si, adecuado	no consta	insuficiente	1
3	Pérez Moreno, S.A.U.	si, básico	no consta	insuficiente	1
4	Acciona Infraestructuras S.A.	Sí, básico	si, básico	básico	3
5	Ferrovial Agroman, S.A.	Si, básico	no consta	insuficiente	1
6	Félix Santiago Melián S.L.	Sí, adecuado	Sí, básico	básico	3
7	Satocan S.A.	si, básico	no consta	insuficiente	1
8	Construcciones y Planificación S.L.	insuficiente	no consta	insuficiente	1
9	VVO construcciones P. S.A.	si, adecuado	si, básico	adecuado	5
10	Preconte S.L.	si, adecuado	no consta	insuficiente	1
11	Obrascon Huarte Laín, S.A.	si, adecuado	no consta	insuficiente	1

2.3. Auditoría y propuesta de mejora de eficiencia energética, según el informe de evaluación energética del edificio proyectado y en función de una batería de propuestas de mejora implementables en el transcurso de las obras, según justificación técnica y valoración económica, diferenciando las entre soluciones pasivas y activas. Se valoran comparativamente las propuestas presentadas, teniendo en cuenta el rigor de la evaluación realizada y el coste y plazo de retorno de las inversiones necesarias para mejorar la certificación energética del edificio, otorgándose hasta un máximo de 8,00 puntos, según los siguientes parámetros:

- Se valora con 0 puntos cuando no se aporta Auditoría y propuesta de mejora de eficiencia energética.

- Se valora con 2 puntos cuando es insuficiente el nivel técnico del análisis y/o las propuestas de mejoras implementables reflejadas en el informe de evaluación energética del edificio proyectado, diferenciando entre soluciones pasivas y activas. Además no se aporta con rigor la revisión con programa informático para la mejora de la certificación energética del edificio.

- Se valora con 5 puntos cuando es básico el nivel técnico del análisis de la auditoría y propuesta de mejora de eficiencia energética aportando propuestas de



mejoras implementables y revisión con programa informático para la mejora de la certificación energética del edificio.

- Se valora con 8 puntos cuando es adecuado el nivel técnico del análisis de la auditoría y propuesta de mejora de eficiencia energética del edificio proyectado en función de una batería de propuestas de mejora implementables en el transcurso de las obras, según justificación técnica y valoración económica, diferenciando entre soluciones pasivas y activas. Además se aportan propuestas de mejoras implementables y revisión con programa informático para la mejora de la certificación energética del edificio.

En función de estos criterios y parámetros asociados se muestra a continuación la valoración de este apartado para cada una de las empresas licitadoras:

2.3. AUDITORÍA Y PROPUESTA DE MEJORA EFICIENCIA ENERGÉTICA					
Nº	Empresa	nivel técnico del análisis	propuestas mejoras implementables	Revisión con programa informático	Valoración
1	Construcciones Rodríguez Luján S.L.	adecuado	básico	básico	5
2	Syocsa-Inarsa, S.A.	no aporta	insuficiente	no aporta	2
3	Pérez Moreno, S.A.U.	no aporta	insuficiente	insuficiente	2
4	Acciona Infraestructuras S.A.	básico	básico	básico	5
5	Ferrovial Agroman, S.A.	básico	insuficiente	básico	5
6	Félix Santiago Melián S.L.	adecuado	básico	básico	5
7	Satocan S.A.	insuficiente	básico	no aporta	2
8	Construcciones y Planificación S.L.	no aporta	básico	no aporta	2
9	VVO construcciones P. S.A.	adecuado	adecuado	adecuado	8
10	Preconte S.L.	adecuado	insuficiente	básico	5
11	Obrascon Huarte Laín, S.A.	básico	básico	básico	5



2.4. Control externo de las obras, aportando un contrato con empresa de control independiente del propio licitador, detallando el nivel de homologación, alcance y detalle de las campañas de control contratadas, así como el presupuesto comprometido para la realización del control, y las capacidades técnicas y humanas de las que dispone la empresa de control, otorgándose hasta un máximo de 5,00 puntos, según los siguientes parámetros:

- Se valora con 0 puntos cuando no se aporta ningún documento que avale el control externo de las obras, este caso no se da en ninguna empresa.

Al aportar todas las empresas compromiso o contrato de control externo de las obras, nivel de homologación y alcance, así como empresa de control externo, se ha realizado la distinción de puntos por el presupuesto comprometido para la realización del control.

- Se valora con 1 punto cuando la valoración económica del control externo de las obras es inferior a 12.000 €.

- Se valora con 3 puntos cuando la valoración económica del control externo de las obras está comprendida entre 12.000 € y 20.000 €.

- Se valora con 5 puntos cuando la valoración económica del control externo de las obras es superior a los 20.000 €.

En función de estos criterios y parámetros asociados se muestra a continuación la valoración de este apartado para cada una de las empresas licitadoras:



2.4. CONTROL EXTERNO DE LAS OBRAS						
Nº	Empresa	compromiso o contrato	nivel de homologación y alcance	Empresa	Valoración económica	Valoración
1	Construcciones Rodríguez Luján S.L.	si	suficiente	Bureau Veritas	4.685 €	1
2	Syocsa-Inarsa, S.A.	si	suficiente	SGS TECNOS	5.550 €	1
3	Pérez Moreno, S.A.U.	si	suficiente	LABETEC	no consta	1
4	Acciona Infraestructuras S.A.	si	suficiente	LABETEC	no consta	1
5	Ferrovial Agroman, S.A.	si	suficiente	Bureau Veritas	4.685 €	1
6	Félix Santiago Melián S.L.	si	adecuado	CPV	23.800 €	5
7	Satocan S.A.	si	suficiente	Bureau Veritas	no consta	1
8	Construcciones y Planificación S.L.	si	suficiente	Bureau Veritas / evalúa	1.800 €	1
9	VVO construcciones P. S.A.	si	suficiente	Bureau Veritas	12.420 €	3
10	Preconte S.L.	si	suficiente	Bureau Veritas	12.420 €	3
11	Obrascon Huarte Laín, S.A.	si	suficiente	Bureau Veritas	12.420 €	3

3) MEMORIA EXPLICATIVA detallada del desarrollo previsto de los trabajos, se valorará de 0 a 18,5 puntos que se repartirán de la siguiente forma:

3.1. Memoria de implantación de la obra, atendiendo a la memoria detallada donde se ubican las instalaciones de obra, accesos, zonas de acopio, servidumbres, acometidas, características de las instalaciones auxiliares necesarias, etc., se valora comparativamente las memorias presentadas, teniendo en cuenta el nivel de detalle, la claridad de la exposición, la anticipación de posibles problemas, el nivel de ajuste de las propuestas al entorno en que se desarrollaran los trabajos, la minimización del impacto de la obra en la actividad del campus, etc. otorgándose hasta un máximo de 12,00 puntos, según los siguientes parámetros:



3.1. MEMORIA DE IMPLANTACIÓN DE LA OBRA					
Nº	Empresa	Estudio de instalac. de obra	características de las instalac.	Nivel de detalle y exposición	Valoración
1	Construcciones Rodríguez Luján S.L.	básico	insuficiente	insuficiente	2
2	Syocsa-Inarsa, S.A.	adecuado	adecuado	adecuado	6
3	Pérez Moreno, S.A.U.	básico	básico	básico	4
4	Acciona Infraestructuras S.A.	adecuado	adecuado	adecuado	6
5	Ferrovial Agroman, S.A.	básico	insuficiente	insuficiente	2
6	Félix Santiago Melián S.L.	adecuado	adecuado	adecuado	6
7	Satocan S.A.	básico	básico	básico	4
8	Construcciones y Planificación S.L.	básico	básico	básico	4
9	VVO construcciones P. S.A.	básico	básico	básico	4
10	Preconte S.L.	básico	básico	básico	4
11	Obrascon Huarte Laín, S.A.	básico	básico	básico	4

3.2. Planificación temporal de la obra, atendiendo al esquema P.E.R.T. (Project Evaluation and Review Techniques), al diagrama Gantt del desarrollo previsto de los trabajos, según indicación de los puntos críticos y del montante previsto a certificar mensualmente, se valoran comparativamente las planificaciones teniendo en cuenta el nivel de detalle, claridad, carácter realista y rigor, otorgándose hasta un máximo de 6,50 puntos, según los siguientes parámetros:

- Se valora con 0 puntos cuando no se aporta planificación temporal de la obra, no dándose este caso en ninguna de las empresas.

Al aportar todas las empresas PERT y GANTT, se ha realizado la distinción de puntos por el grado de adecuación de los importes de certificaciones mensuales así como por el nivel de rigor y detalle de la planificación temporal de la obra.

- Se valora con 3 puntos cuando es suficiente el reparto de importes de la certificación mensual de la obra, pero es básico el nivel de detalle, claridad, carácter realista y rigor de la planificación.



- Se valora con 6,5 puntos cuando es adecuado el montante previsto a certificar mensualmente, así como valoración y planificación según el nivel de detalle, claridad, carácter realista y rigor de la planificación temporal de la obra.

En función de estos criterios y parámetros asociados se muestra a continuación la valoración de este apartado para cada una de las empresas licitadoras:

3.2. PLANIFICACIÓN TEMPORAL DE LA OBRA						
Nº	Empresa	PERT	GANTT	certificación mensual	nivel de rigor y detalle	VALORACIÓN
1	Construcciones Rodríguez Luján S.L.	si	si	suficiente	Básico	3
2	Syocsa-Inarsa, S.A.	si	si	adecuado	adecuado	6,5
3	Pérez Moreno, S.A.U.	si	si	adecuado	adecuado	6,5
4	Acciona Infraestructuras S.A.	si	si	adecuado	adecuado	6,5
5	Ferrovial Agroman, S.A.	si	si	adecuado	adecuado	6,5
6	Félix Santiago Melián S.L.	si	si	adecuado	adecuado	6,5
7	Satocan S.A.	si	si	adecuado	adecuado	6,5
8	Construcciones y Planificación S.L.	si	si	suficiente	Básico	3
9	VVO construcciones P. S.A.	si	si	suficiente	Básico	3
10	Preconte S.L.	si	si	suficiente	Básico	3
11	Obrascon Huarte Lain, S.A.	si	si	adecuado	adecuado	6,5



De acuerdo con esta metodología de evaluación, las puntuaciones obtenidas por las once empresas licitadoras son las que se refleja en el cuadro adjunto:

CUADRO DE PUNTUACIONES								
CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN NO EVALUABLES MEDIANTE CIFRAS O PORCENTAJES (máximo 46 puntos)								
Nº	EMPRESA	2. PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD				3. MEMORIA EXPLICATIVA		VALOR TOTAL
		2.1. PLAN DE CONTROL DE CALIDAD	2.2. INFORME DE EVALUAC. DEL PROY. TÉCNICO	2.3. AUDITORÍA Y PROPUESTA DE MEJORA EFICIENCIA ENERGÉTICA	2.4. CONTROL EXTERNO	3.1. MEMORIA DE IMPLANTAC.	3.2. PLANIFIC. TEMPORAL	
1	Construcciones Rodríguez Luján S.L.	6	1	5	1	2	3	18
2	Syocsa-Inarsa, S.A.	9,5	1	2	1	6	6,5	26
3	Pérez Moreno, S.A.U.	6	1	2	1	4	6,5	20,5
4	Acciona Infraestructuras S.A.	6	3	5	1	6	6,5	27,5
5	Ferrovial Agroman, S.A.	6	1	5	1	2	6,5	21,5
6	Félix Santiago Melián S.L.	9,5	3	5	5	6	6,5	35
7	Satocan S.A.	6	1	2	1	4	6,5	20,5
8	Construcciones y Planificación S.L.	3	1	2	1	4	3	14
9	VVO construcciones P. S.A.	6	5	8	3	4	3	29
10	Preconte S.L.	6	1	5	3	4	3	22
11	Obrascon Huarte Lain, S.A.	6	1	5	3	4	6,5	25,5

Las Palmas de Gran Canaria a 22 de octubre de 2013.

Fdo. Pedro N. Romero García, Dr. Arquitecto.
Director de Infraestructuras y Proyectos de la ULPGC.