

## INFORME TÉCNICO

**Informe:** 164/25/LF

**Expediente:** X2025000119

**Asunto:** Construcción de 20 viviendas P.O. en régimen de alquiler en edificios energéticamente eficientes. Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Next Generation EU.

### INFORME

Valoración técnica documentación Sobre 2.

Memorias técnicas. Evaluación mediante juicio de valor.

Licitación para la contratación de la ejecución de las obras, redacción del proyecto de ejecución, de la ESS, de la dirección de ejecución y del control de calidad ambiental.

### ANTECEDENTES

La Mesa de Contratación, en sesión de 24/02/2025 ha admitido a licitación la proposición presentada por las empresas siguientes:

#### 1. UTE ELECNOR - SBBART

De conformidad con el pliego de cláusulas administrativas particulares, la valoración de las proposiciones recibidas se realizará de 0 a 100 puntos conforme a los criterios fijados en la cláusula 11 del (PCAP), de los cuales 49 puntos corresponderán a la valoración mediante juicio de valor de la Memoria Técnica con contenido y formato definidos en la misma cláusula para cada uno de los 6 apartados requeridos:

- A.- Calidad arquitectónica del diseño del proyecto. (puntuación máxima 15 puntos)
- B.- Grado de adecuación al programa propuesto. (puntuación máxima 10 puntos)
- C.- Solución constructiva. (puntuación máxima 10 puntos)
- D.- Grado de industrialización. (puntuación máxima 5 puntos)
- E.- Proceso constructivo y organización de la obra. (puntuación máxima 5 puntos)
- F.- Planificación de la obra. (puntuación máxima 4 puntos)

De acuerdo con la cláusula 09 no se valorarán los contenidos que se encuentran después de la página veinte y cuatro de la memoria.

De acuerdo con la misma cláusula 11, a nivel general y para cada uno de los apartados anteriores, se aplicarán los siguientes parámetros valorables:

- La calidad y coherencia de la proposición presentada de acuerdo con el proyecto básico.
- La concreción de la información indicada en la memoria técnica.
- Ofrecer una propuesta de calidad en el suministro de los materiales y/o de los sistemas constructivos previstos en el proyecto básico.

### EVALUACIÓN

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, se evaluará cada uno de los apartados y subapartados de la memoria presentados por los licitadores, conforme con el siguiente escalado de puntuación:

- Valoración excelente: 100% de la puntuación.
- Valoración correcta: 75% de la puntuación.
- Valoración suficiente: 50% de la puntuación
- Valoración insuficiente: 25% de la puntuación.
- Valoración muy deficiente: 0% de la puntuación.

## Contenido documental del sobre 2.

La cláusula 09 del PCAP determina que los licitadores deberán incorporar al sobre 2 los siguientes documentos:

- Memoria técnica explicativa de la propuesta.
- Plan de trabajo que incluya la totalidad de la ejecución del objeto del contrato.

El licitador aporta una memoria técnica compuesta de 24 hojas A4 con el contenido requerido en el PCAP y añade seis anexos. El primero es la documentación gráfica expositiva de su propuesta a los requisitos fijados en el Proyecto Básico que acompaña al PCAP. El segundo es un catálogo explicativo de las características del producto Sbbart BRIO o bloque de vivienda plurifamiliar objeto de su oferta donde se exponen los rasgos básicos del proceso de producción industrializado. El tercero es una ficha de cumplimiento de requisitos del CTE-HE0 y HE1 (de limitación del consumo energético y de condiciones para el control de la demanda energética). El cuarto es una certificación del licitador relativa al grado de industrialización del producto que ofrece. El quinto es otra certificación del licitador relativa al desempeño por parte de su sistema constructivo de los objetivos ambientales requeridos por la UE y aplicables a la promoción que se licita. Y el sexto es un duplicado del anexo tercero.

Asimismo, aporta un cronograma-diagrama de barras que comprende la ejecución de la totalidad del contrato en la forma requerida al PCAP.

El contenido documental se ajusta a los requisitos del PCAP.

### Apartado A.- Calidad arquitectónica del diseño del proyecto. (15 puntos)

Se valora la propuesta técnica de la edificación; la calidad y racionalidad del proyecto de la promoción concreta objeto de la presente contratación, en especial los planteamientos constructivos, estructurales y de las instalaciones; la adecuación tipológica de las viviendas y del edificio a los colectivos a los que se destinará según el programa propuesto; la integración de la edificación en el entorno y el subsuelo, su relación con el espacio público, su imagen arquitectónica y las características de los espacios libres de la edificación.

#### 1. UTE ELECNOR - SBBART.

Calidad y racionalidad excelente entre los planteamientos constructivos y la funcionalidad de programa obtenida (3p). Adecuación tipológica de las viviendas correcta de acuerdo con los requisitos de programa formulados en el PCAP (2,25p). Integración en el entorno correcto (2,25p), con una imagen arquitectónica de calidad (2,25p), y unos espacios libres perimetrales resueltos de forma correcta y suficiente (1,5p).

Hay que considerar que la propuesta del licitador único busca la adaptación de sus procesos de producción industrializada al cumplimiento de los estándares urbanísticos y normativos sectoriales fijados por el correspondiente Plan Parcial y normativa sectorial aplicable, recogidos en el proyecto básico anexo al PCAP. Y en este sentido el presente informe valora el grado de cumplimiento de dicha normativa urbanística y sectorial por parte de la propuesta

recibida únicamente a efectos de establecer ésta como aceptable o no como referencia para la adjudicación de contrato, pero no limita el proceso de redacción del pertinente proyecto de ejecución y su valoración concreta y detallada, cuando proceda hacerlo, para la corrección en su caso de detalles concretos no determinantes en el cumplimiento del Pliego de Condiciones que rige la presente contratación.

Se considera que por el presente apartado corresponde una puntuación de 11,25 puntos.

### **Apartado B.- Grado de adecuación al programa propuesto. (10 puntos)**

Se valora la adecuación de la propuesta al programa, la corrección de su planteamiento, la mejor justificación y coherencia, la claridad al detallarla, la consecución de mejoras sustanciales e innovadoras y la aportación de valor añadido.

#### **1. UTE ELECNOR - SBBART.**

El planteamiento es correcto (1,5p). La justificación de la propuesta y su coherencia con el programa requerido es muy buena (1,5p), desarrollada con claridad y detalle (1,5p), especialmente en la documentación gráfica. Falta más detalle sobre la ubicación de los equipos técnicos exteriores y su impacto estético. La propuesta funcional se considera de alto valor añadido en tanto optimiza el máximo aprovechamiento de la superficie construida con un programa funcional ágil, versátil y adaptable (1,5p), introduciendo una considerable mejora vivencial por la elevada conectividad entre los diversos espacios que componen la vivienda (1,5p).

En su conjunto, se considera que la propuesta se adecua muy bien al programa requerido.

Se considera que por el presente apartado corresponde una puntuación de 7,50 puntos.

### **Apartado C.- Solución constructiva. (10 puntos)**

Materiales y sistemas constructivos principales propuestos de acuerdo con el anteproyecto para cada uno de los sistemas:

1. Sistema estructural (5 puntos).
2. Sistema envolvente (2,5 puntos).
3. Sistema de instalaciones (2,5 puntos).

Se valorará la mayor concreción y coherencia de la propuesta de acuerdo con el anteproyecto, así como que los materiales y sistemas constructivos ofrezcan una mayor durabilidad, menor mantenimiento, menor huella de carbono (desde su fabricación, transporte, colocación en obra y vida útil).

#### **1. UTE ELECNOR - SBBART.**

Sistema estructural.- concreción y coherencia muy alta, materiales de alta durabilidad y poco mantenimiento, rapidez de fabricación, transporte y colocación a obra, reduciendo por tanto la huella de carbono (4p).

Sistema envolvente.- concreción y coherencia alta, con materiales de alta durabilidad y bajo mantenimiento, rapidez de fabricación, transporte y colocación a obra, reducción huella de carbono (2p).

Sistema de instalaciones.- concreción y coherencia alta, sistemas integrados en módulo prefabricado *off site*, con materiales de alta durabilidad y bajo mantenimiento, rapidez de fabricación, transporte y colocación a obra, reducción huella de carbono (2p).

Se considera que para el presente apartado corresponde una puntuación de 8 puntos.

#### **Apartado D.- Grado de industrialización. (5 puntos)**

Proporción de la obra a ejecutar industrializadamente (*offsite*) frente a la ejecutada *in situ*.

Se valora el Plan de industrialización de la obra aportado a la Memoria Técnica.

Se considera grado de industrialización básico el mínimo fijado en el Proyecto Básico y (70%) y a efectos de valoración se le considerará suficiente.

Hasta un 80% se considera como correcta y por encima como excelente.

Por debajo del 70% se considera como muy deficiente.

##### 1. UTE ELECNOR - SBBART.

Expone las líneas básicas de un proceso de producción altamente industrializado, con un montaje y ensamblaje de los diferentes componentes rápido y eficiente, y explicita para cada uno de los capítulos básicos de obra diferenciadamente el grado de industrialización (preparación y montaje a taller) y el de trabajo *donde sitte* (a obra).

Grado de industrialización justificado 84%.

Por la cantidad y calidad de datos aportados y las justificaciones relativas al control de los efectos medioambientales se considera que la propuesta como excelente. (5p).

Se considera que por el presente apartado corresponde una puntuación de 5 puntos.

#### **Apartado E.- Proceso constructivo y organización de la obra. (5 puntos)**

Análisis de las posibles dificultades y puntos críticos de la obra, así como las medidas correctoras para solucionarlas y/o minimizarlas:

1. Implantación y organización de la obra (zonas de acopio de materiales, casetas del personal de la obra, delimitación y cierres del ámbito de las obras, movilidad interna dentro del ámbito de la obra, etc. Para la zona de acopio se deberá acreditar la disponibilidad de terrenos y que la propuesta se adecua al planeamiento vigente) (2 puntos).
2. Dificultades del proceso constructivo y soluciones constructivas que ayuden a minimizarlas (1 punto).
3. Afectaciones a la movilidad viaria del entorno de la obra (1 punto).
4. Otras afectaciones en torno a la obra. Medidas de minimización del impacto de las obras al normal funcionamiento de los equipamientos municipales que puedan resultar afectados (1 punto).

##### 1. UTE ELECNOR - SBBART.

Implantación y organización de obra excelentes en desarrollo de los procesos altamente industrializados que se proponen. No detectan dificultades ni afectaciones a la movilidad ni al normal funcionamiento ciudadano.

Dada la escasez de datos y justificaciones en este apartado, se considera que la propuesta es suficiente (50%) en todos los aspectos de valoración.

Se considera que por el presente apartado corresponde una puntuación de 2,50 puntos.

#### **Apartado F.- Planificación de la obra. (4 puntos)**

Concordancia y coherencia entre las soluciones constructivas, el proceso constructivo y la organización de la obra de acuerdo con la planificación o cronograma de ejecución (diagrama de barras tiempo-actividad respecto a los capítulos de obra).

#### 1. UTE ELEC NOR - SBBART.

Buena ordenación temporal. Aporta cronograma y justificación bien desarrollada. Plazo de ejecución excelente con una notable reducción del plazo de construcción de los edificios. (4p).

Se considera que por el presente apartado corresponde una puntuación de 4 puntos.

### CONCLUSIÓN

En base a todo lo expuesto anteriormente y de acuerdo con las condiciones y criterios fijados en el PCAP que rige esta licitación, se emite la siguiente puntuación para las memorias aportadas por los licitadores con el sobre 2:

#### TABLA RESUMEN.

| CRITERIS VALORABLES MITJANÇANT JUDICIS DE VALOR (clàusula 11 PCAP) |           |           |           |           |           |           |              |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------|
|                                                                    | Apartat A | Apartat B | Apartat C | Apartat D | Apartat E | Apartat F | TOTAL        |
| 1. UTE ELEC NOR - SBBART                                           | 11,25     | 7,50      | 8,00      | 5,00      | 2,50      | 4,00      | <b>38,25</b> |
| PUNTUACIÓ MÀXIMA                                                   | 15,00     | 10,00     | 10,00     | 5,00      | 5,00      | 4,00      | 49,00        |

El proceso de licitación puede continuar con el licitador único presentado, UTE ELEC NOR - SBBART, en tanto que la valoración de la documentación aportada con el sobre 2, cumple el requisito fijado en la cláusula 11 del Pliego de Condiciones que rige la licitación al haber obtenido una puntuación de **38,25 puntos** sobre los 49 puntos objeto de evaluación, superando el umbral establecido en el PCAP (de 24,5 puntos) para poder proseguir con el proceso licitatorio.

Se incorpora a continuación, como anexo presente informe, la tabla con la valoración detallada.

*Firmado electrónicamente a la fecha que consta en el encabezamiento.*

| CRITERIOS VALORABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR (cláusula 11 PCAP) |                              |            |  |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------|--|
|                                                                  |                              | Apartado A |  |
|                                                                  | calidad arquitectónica       |            |  |
|                                                                  | Calidad y racionalidad       |            |  |
|                                                                  | Adecuación tipológica        |            |  |
|                                                                  | Integración al entorno       |            |  |
|                                                                  | Imagen arquitectónica        |            |  |
|                                                                  | Espacios libres              |            |  |
|                                                                  | SUMA                         |            |  |
|                                                                  |                              | Apartado B |  |
|                                                                  | grado adecuación al programa |            |  |
|                                                                  | Planteamiento                |            |  |
|                                                                  | Justificación y coherencia   |            |  |
|                                                                  | Claridad y detalle           |            |  |
|                                                                  | Mejoras substanciales        |            |  |
|                                                                  | Valor añadido                |            |  |
|                                                                  | SUMA                         |            |  |
|                                                                  |                              | Apartado C |  |
|                                                                  | solución constructiva        |            |  |
|                                                                  | Sistema estructural          |            |  |
|                                                                  | Sistema envolvente           |            |  |
|                                                                  | Sistema instalaciones        |            |  |
|                                                                  | SUMA                         |            |  |
|                                                                  |                              | Apartado D |  |
|                                                                  | grado industrialización      |            |  |
|                                                                  | Excelente                    |            |  |
|                                                                  | Correcto                     |            |  |
|                                                                  | Suficiente                   |            |  |
|                                                                  | Deficiente / Muy Deficiente  |            |  |
|                                                                  | SUMA                         |            |  |
|                                                                  |                              | Apartado E |  |
|                                                                  | proceso y organización       |            |  |
|                                                                  | Implantación y organización  |            |  |
|                                                                  | Dificultades y soluciones    |            |  |
|                                                                  | Afectaciones movilidad       |            |  |
|                                                                  | Otras afectaciones           |            |  |
|                                                                  | SUMA                         |            |  |
|                                                                  |                              | Apartado F |  |
|                                                                  | planificación obra           |            |  |
|                                                                  | Excelente                    |            |  |
|                                                                  | Correcto                     |            |  |
|                                                                  | Suficiente                   |            |  |
|                                                                  | Insuficiente                 |            |  |
|                                                                  | Muy deficiente               |            |  |
|                                                                  | SUMA                         |            |  |
|                                                                  | TOTAL                        |            |  |
| 1. UTE ELECNOR - SBART                                           |                              |            |  |
|                                                                  |                              |            |  |
| PUNTUACIÓN MÁXIMA                                                |                              |            |  |