



Informe sobre memorias presentadas en el marco de la tramitación del contrato de «Obras de reforma de la instalación de climatización del edificio administrativo de la Junta General del Principado de Asturias ubicado en calle Cabo Noval 9, de Oviedo» (2026/41/B5102)

Se elabora el presente informe con objeto de la evaluación de las memorias presentadas, conforme a las prescripciones recogidas en el apartado 13.3.1.B) del PCAP.

Las memorias, con una puntuación máxima de 25 puntos, se han valorado teniendo en cuenta el resumen que se realiza en cada uno de los apartados que a continuación se detalla:

1. Análisis del proyecto y comprensión de la obra: Identificación de puntos singulares (zonas complejas, interferencias y fases críticas), detección de riesgos técnicos y propuesta de medidas de mitigación, propuesta de ajustes constructivos compatibles con el proyecto, sin que supongan una modificación, secuenciación lógica de las partidas clave y aportación de esquemas, croquis propios o diagramas de fases.

COMSA	<p>El análisis resulta insuficiente por falta de desarrollo, elabora la memoria en términos genéricos, con alusiones muy puntuales a la casuística de la obra, lo que supone una memoria de calidad escasa y con falta de coherencia con el proyecto.</p> <p>No identifica de forma concreta puntos singulares ni riesgos específicos, no propone ajustes constructivos, plantea una secuenciación genérica y no aporta esquemas o diagramas específicos.</p>	0
SIMTE	<p>El análisis del proyecto es muy completo, detallado y específico. La comprensión de la obra tiene un alto nivel de detalle y coherencia técnica, desarrolla la totalidad de la memoria analizando el proyecto y con referencia concreta a la obra a ejecutar, es clara, concisa y estructurada, incorpora esquemas y es totalmente coherente con el proyecto.</p> <p>Analiza las fases críticas, zonas complejas y riesgos de la obra, anticipando posibles incidencias y planteando alternativas convenientemente justificadas. Incluye propuestas para mejoras sobre la instalación de la UTA y la independización de la climatización entre plantas sin alteraciones presupuestarias. Elabora una secuenciación minuciosa de los trabajos compatible con el mantenimiento de la actividad del edificio, e incorpora un diagrama de red detallado, con hitos y plazos concretos, coordinado con el diagrama de Gantt.</p>	3
URÍA	<p>Desarrolla la mayor parte de la memoria analizando el proyecto y con referencia concreta a la obra a ejecutar, salvo algunos apartados que recurre a justificaciones genéricas.</p> <p>Identifica riesgos por fases y circunstancias relevantes, puntos singulares y riesgos. En la resolución organizativa, relativa a las interferencias con el mantenimiento de la actividad en el edificio, elabora propuesta de almacenamiento no ajustada al proyecto, que no mejora la secuenciación de la obra. No aporta otras propuestas de ajustes, ni esquemas propios, remitiéndose a la documentación del proyecto y a las fotos realizadas durante la visita al edificio.</p>	1,8
URBIA	<p>Desarrolla gran parte de la memoria en términos generales, la estructura de su contenido es bastante claro, si bien comete errores en relación con el planteamiento del proyecto, así como para la ejecución organizativa de la obra.</p> <p>Identifica riesgos por fases, medidas de mitigación, secuenciación de los trabajos y diagramas de fases y de red con dependencias y fechas. Propone el desmontaje de las máquinas existentes y el izado de las nuevas en un mismo día, lo que no resulta apropiado por cuanto que con carácter previo al izado de las máquinas nuevas es necesario realizar los trabajos de adecuación e impermeabilización de la cubierta, y así se contempla en proyecto en capítulo independientes.</p>	0,5
ASIME	<p>Elabora la memoria en términos genéricos, con alusiones muy puntuales a la casuística de la obra, lo que supone una memoria de calidad escasa y con falta de coherencia con el proyecto, concreción y desarrollo técnico.</p> <p>No identifica riesgos específicos ni propone medidas concretas, no plantea ajustes constructivos, describe la secuenciación de forma genérica.</p>	0





2. Relación de las máquinas y equipos que se instalarán. Se incluirán todas las hojas de especificaciones.

COMSA	Remite a los del proyecto aportando fichas de todo ello.	2
SIMTE	Remite a los del proyecto aportando fichas de todo ello.	2
URÍA	Remite a los del proyecto aportando fichas de todo ello.	2
URBIA	Remite a los del proyecto aportando fichas de todo ello.	2
ASIME	Remite a los del proyecto aportando fichas de todo ello.	2

3. Metodología constructiva: Descripción detallada de los procesos de obra, soluciones para la ejecución de trabajos en espacios reducidos y su compatibilidad con la actividad administrativa, procedimiento para la retirada de los equipos de producción actualmente en servicio en la azotea del edificio, almacenaje y retirada de los equipos existentes en despachos.

COMSA	Realiza un análisis insuficiente con una descripción genérica de los procesos de obra sin adaptación completa al proyecto, propone soluciones genéricas en relación con la compatibilidad con la actividad del edificio, describe de forma genérica la retirada de equipos y plantea un sistema de almacenamiento y retirada inviable y no ajustado al proyecto.	0
SIMTE	Realiza una descripción detallada de los procesos de obra conforme al proyecto, propone medidas específicas y adaptadas a la casuística de la obra para compatibilidad con la actividad del edificio, describe adecuadamente la retirada de equipos en fases y plantea una organización del almacenamiento y gestión de residuos a contenedores, conforme al proyecto, incidiendo en la frecuencia de retirada para minimizar riesgos e interferencias. Elabora propuesta para los trabajos de impermeabilización de la cubierta y colocación de las nuevas máquinas.	2
URÍA	Realiza una descripción detallada de los procesos más significativos de la obra y de la actuación en cubierta, propone medidas de compatibilidad con la actividad del edificio mediante organización horaria y protección, describe la retirada de equipos con planificación específica y plantea un sistema de almacenamiento sin referencia a la previsión y planteamiento contemplado en el proyecto.	1,5
URBIA	Realiza una descripción genérica de los procesos de obra, omitiendo actuaciones relevantes de proyecto, propone soluciones genéricas para compatibilidad con la actividad del edificio, plantea una retirada de equipos de producción condicionada por una secuencia en la que no podría realizarse correctamente las actuaciones de impermeabilización de cubierta contempladas en proyecto y propone un sistema de almacenamiento en el interior sin referencia a los contenedores previstos y con una frecuencia de retirada que supondría interferencias con la actividad del edificio.	0
ASIME	Realiza una descripción genérica de los procesos de obra, propone soluciones genéricas para espacios reducidos, describe de forma genérica la retirada de equipos sin adaptación al entorno y plantea un procedimiento de almacenamiento también genérico. Resulta genérica y no está adaptada al proyecto ni a la obra a abordar.	0





Junta General del Principado de Asturias

4. Planificación y programación de la obra: Diagrama de Gantt claro y coherente con el plazo ofertado, identificación de hitos clave, gestión de trabajos simultáneos y solapes.

COMSA	Presenta un esquema de Gantt muy genérico, poco desglosado, ajustado al plazo de ejecución de la obra según proyecto. Elabora una lista de hitos clave, y referencia a la gestión de solapes y trabajos simultáneos propios de una obra de climatización en términos generales.	0,5
SIMTE	Presenta un esquema de Gantt muy detallado y desglosado de la obra a desarrollar conforme al proyecto, ajustado al plazo de ejecución de la obra según proyecto. Tiene en cuenta el plazo de suministro de los equipos, el solape de los trabajos, así como la concatenación de aquellos necesarios y los hitos que expone a lo largo de la memoria, y de forma coherente con los apartados anteriores. Incorpora también un diagrama de Red, complementado y en coordinación con el diagrama de Gantt, en el que se detalla también la organización de la obra y el solape de actuaciones. Incluye además de las pruebas finales, la documentación final as-built y la legalización, si en su caso procediese.	2
URÍA	Presenta un esquema de Gantt muy detallado y desglosado, ajustado al plazo de ejecución de la obra según proyecto. Tiene en cuenta y desglosa las consideraciones previas que condicionan el desarrollo de la obra, el plazo de suministro de los equipos. Aporta cuadro de rendimientos para la valoración de los tiempos y tiene en cuenta el solape de los trabajos, así como la concatenación de los mismos y los hitos clave que expone a lo largo de la memoria, y de forma coherente con los apartados anteriores.	2
URBIA	Presenta un esquema de Gantt muy genérico y poco desglosado, ajustado al plazo de ejecución de la obra según proyecto. Elabora una lista de hitos clave, así como de trabajos simultáneos y solapes, con un formato genérico propios de una obra de climatización, sin tener en cuenta la casuística concreta de la obra de referencia.	0,5
ASIME	El diagrama de Gantt resulta completamente insuficiente, por cuanto que refiere actuaciones genéricas para cualquier obra de climatización, a pesar de lo cual no acompaña de un desglose propio de estas. En el análisis de hitos clave, no se remite a la obra por cuanto que propone su desarrollo en dos fases, la primera referida a la planta primera y una pequeña área de la planta baja y la segunda abarcaría el resto de la planta baja. El edificio consta de Planta baja, tres plantas y bajo cubierta. La referencia a trabajos simultáneos y solapes se realiza de forma genérica, sin tener en cuenta la casuística concreta de la obra de referencia.	0

5. Organización del equipo humano: Organigrama específico para la obra, definición de funciones de cada perfil profesional, experiencia del equipo en obras similares, dedicación real al conjunto de la obra para cada perfil.

COMSA	Presenta el organigrama con designación nominal parcial, no de todo el equipo que se vinculará a la obra, define sus funciones y aporta currículums únicamente del delegado de obra, el jefe de obra y el encargado donde se indica su experiencia en términos genéricos. Establece la dedicación diferenciando perfiles con presencia total y parcial.	0,8
SIMTE	Presenta el organigrama con designación nominal de todos los puestos que vincula a la obra, define sus funciones incluyendo dedicación diaria, sin definir porcentaje de forma explícita. Detalla la experiencia con referencia a actuaciones similares en la que se incluye una obra con edificio en uso. Aporta e incluye currículums de los miembros del equipo en el que se incluyen las obras en las que trabajaron.	1,5
URÍA	Presenta el organigrama con designación nominal completa, define sus funciones y el porcentaje de dedicación a la obra. Justifica la experiencia del personal vinculado por años de antigüedad y remite para la experiencia y en términos generales, a la de la empresa licitadora, con referencia a obras que consideran similares.	1
URBIA	Presenta el organigrama por formación, sin designación nominal, define las funciones incluyendo porcentaje de dedicación a la obra. Aporta experiencia referida a actuaciones puntuales únicamente del jefe de obra y del encargado, y refiere, en términos generales, la experiencia de los oficiales con los sistemas a instalar.	1
ASIME	Presenta el organigrama con designación nominal parcial, define las funciones y dedicación en porcentaje. Se indica de forma genérica que todo el equipo contará con una determinada experiencia medida en años, lo que resulta contradictorio con la designación nominal de sus integrantes, ya que esa experiencia debe concretarse y ser evaluable en este momento, y no formularse en términos generales.	0,5





Junta General del Principado de Asturias

6. Medios materiales y auxiliares: relación de maquinaria concreta y su uso en la obra, descripción de medios auxiliares especiales.

COMSA	Elaboran un listado de la maquinaria en términos muy genéricos, así como de los medios auxiliares especiales vinculados a la bajada e izado de los equipos de cubierta.	1
SIMTE	Elaboran un listado de la maquinaria, genérica y específica, vinculada a la ejecución adjuntando la relación muy detallada. Compromete la disponibilidad por parte de la licitadora de todos los recursos, equipos y maquinaria necesaria para la ejecución de la obra de climatización propiamente dicha. Distingue los medios auxiliares especiales necesarios para la bajada e izado de los equipos de cubierta que son necesarios contratar, así como las ayudas de albañilería.	2
URÍA	Elaboran un listado de la maquinaria vinculada a la ejecución y de los medios auxiliares especiales vinculados a la bajada e izado de los equipos de cubierta y aquellos utilizados para tareas específicas y menos habituales vinculados con la instalación.	1,5
URBIA	Elaboran un listado de la maquinaria, genérica y específica, vinculada a la ejecución de la obra y de los medios auxiliares especiales vinculados a la bajada e izado de los equipos de cubierta y aquellos utilizados para tareas específicas y menos habituales vinculados con la instalación.	1,5
ASIME	Elaboran un listado de la maquinaria, vinculada a la ejecución de la obra, clasificada por categorías y de los medios auxiliares especiales vinculados a la bajada e izado de los equipos de cubierta y aquellos utilizados para tareas específicas.	1,5

7. Plan de control de calidad: procedimientos de control por unidades de obra, ensayos previstos y controles documentales, trazabilidad de materiales, gestión de no conformidades.

COMSA	Expone de forma escueta los distintos apartados relativos al control de calidad	0,5
SIMTE	Remite el control por unidades de obra, los ensayos previos y controles documentales, así como la gestión de no conformidades a empresa externa con reconocida solvencia, aportando el plan de trabajo elaborado por la empresa. Expone el protocolo para llevar a cabo la trazabilidad de los materiales, teniendo en cuenta sellos y certificados.	1
URÍA	Desarrolla amplia y detalladamente los procedimientos para el seguimiento del control de calidad de los distintos apartados. Incluye también la verificación de la estanqueidad de la cubierta, cuestión fundamental que vincula al mantenimiento del edificio.	2
URBIA	Desarrolla los procedimientos para el seguimiento del control de calidad de los distintos apartados, conforme a un protocolo genérico para obras de climatización. Incorpora el control de calidad para las actuaciones de impermeabilización de huecos y limahoya, pero no tiene en cuenta la verificación de la estanqueidad de la cubierta, lo que es fundamental con carácter previo a la instalación de las nuevas máquinas.	0,5
ASIME	Realiza una declaración de intenciones para justificar los distintos apartados a valorar en el plan de control de calidad, pero no desarrolla cómo se va llevar a cabo.	0





Junta General del Principado de Asturias

8. Seguridad y salud: Identificación de riesgos específicos de la obra, medidas preventivas por fase, integración de la seguridad en la planificación, formación y control en obra.

COMSA	Elabora la identificación de riesgos, enumera de forma escueta las medidas preventivas por fases, indica el protocolo a seguir para garantizar la seguridad en la obra e incluye, en términos generales, la formación previa y continua, así como el control durante el desarrollo de la obra.	1
SIMTE	Elabora la identificación de riesgos, enumera las medidas preventivas por fases, e indica, con referencia normativa, el protocolo a seguir para garantizar la seguridad en la obra e incluye de forma clara, en base al convenio de aplicación, la formación de los responsables y el control durante la ejecución.	2
URÍA	Relaciona los riesgos más significativos, desarrolla y justifica las medidas preventivas por fases. Indica el protocolo a seguir para garantizar la seguridad en la obra, así como el control durante el desarrollo de la ejecución. Incluye la formación previa y continua.	2
URBIA	Relaciona los riesgos más significativos identificándolos por categorías, desarrolla las medidas preventivas por fases. Indica el protocolo a seguir para garantizar la seguridad en la obra, así como el control durante la ejecución, enumerando los momentos de relevancia. Incluye la formación previa y continua.	2
ASIME	Realiza una identificación de riesgos escueta, adelanta el uso de medidas preventivas sin especificar ni motivar, indica en términos generales la integración de la seguridad en la planificación. Incluye la formación previa y continua, así como el control durante el desarrollo de la obra.	0,5

9. Gestión medioambiental y sostenibilidad: gestión de residuos por tipología, medidas de reducción de polvo, ruido y emisiones, uso eficiente del agua y la energía, protección del entorno y de terceros.

COMSA	Enumera, en términos generales la gestión de residuos, las medidas para reducción de ruido y polvo, refiere actuaciones genéricas para ahorro de agua y energía y plantea medidas de protección en términos generales.	0,5
SIMTE	Desglosa de forma detallada los residuos con cuantificación y clasificación en base a la concreción del proyecto. Propone medidas adecuadas para reducción de ruido y polvo incluyendo protección de estancias, refiere actuaciones para ahorro de agua y energía y plantea medidas concretas de protección del entorno y terceros, así como para minimizar interferencias y molestias al entorno.	2
URÍA	Desarrolla la gestión de residuos con protocolo de los pasos a seguir en términos generales para obras de climatización. Propone medidas para reducción de ruido y polvo, refiere actuaciones para ahorro de agua y energía y plantea actuaciones de protección ambiental vinculadas a eficiencia energética.	1
URBIA	Protocoliza la gestión de residuos en términos generales, propone medidas adecuadas con escaso desarrollo en reducción de polvo, refiere actuaciones para ahorro de agua y energía basadas en la justificación de la eficiencia energética en el resultado de la actuación que se aborda, siendo esto objeto del propio proyecto. Basa la protección ambiental en medidas genéricas de eficiencia energética.	0,5
ASIME	Protocoliza la gestión de residuos en términos generales, y en esos mismos términos genéricos y partiendo de una redistribución de espacios que no es el caso de la obra que nos ocupa, propone medidas para la reducción de polvo, ruido y emisiones. Refiere actuaciones genéricas para ahorro de agua y energía, así como para la protección del entorno y terceros.	0,5





Junta General del Principado de Asturias

10. Plan de gestión de interferencias y afecciones: afecciones a tráfico, peatones, servicios existentes; coordinación con los suministradores de máquinas, equipos, materiales y medios auxiliares; señalización y comunicación con usuarios.

COMSA	Refiere afecciones en términos generales incluyendo una solución inviable de colocación de contenedores en cubierta, describe de forma general la coordinación con suministradores y plantea un protocolo de comunicación limitado a usuarios del edificio.	0
SIMTE	Concretas afecciones conforme al proyecto y propone medidas para minimizarlas, detalla la coordinación con suministradores en hitos clave y plantea un protocolo de comunicación para el entorno afectado en los hitos claves de la obra como el bajado e izado de maquinaria, que son actuaciones que interfieren con tráfico rodado y peatonal.	2
URÍA	Concretas afecciones conforme al proyecto y propone medidas para minimizarlas, refiere la coordinación con suministradores en términos generales y plantea un protocolo de comunicación limitado a usuarios del edificio.	1,5
URBIA	Concretas afecciones y propone medidas, refiere el uso de camiones de acopio, con frecuencia todo el año, si bien la obra tiene un período de duración de 3 meses según proyecto. Refiere la coordinación con suministradores y permisos municipales vinculados, pero con la previsión de la necesidad de actuación de grúa elevadora en una única ocasión, el protocolo para su intervención. Plantea un protocolo de comunicación limitado a usuarios del edificio.	0,5
ASIME	Refiere afecciones en términos generales sin adaptación al proyecto ni a la obra a abordar, plantea la coordinación con suministradores según su protocolo interno y propone medidas de comunicación en términos genéricos.	0,5

11. Gestión del contrato y comunicación con la Dirección Facultativa: sistema de reuniones y reporting, gestión de certificaciones y modificaciones, trazabilidad documental, resolución temprana de incidencias.

COMSA	Propone un sistema de reuniones y reporting, contempla certificaciones y modificaciones sin considerar su tramitación administrativa y afección a los plazos de la obra. Define un protocolo de trazabilidad documental y plantea un sistema básico de resolución de incidencias.	1
SIMTE	Propone un sistema de reuniones, con propuesta de frecuencias y ejemplos de actas. Contempla la gestión de certificaciones y modificaciones sin considerar su tramitación administrativa y afección a los plazos de la obra. Define un sistema de trazabilidad contrastado y plantea resolución de incidencias incluyendo ejemplos concretos.	1,5
URÍA	Propone el sistema de reuniones en términos generales, describe certificaciones con referencia genérica a la normativa de aplicación. Remite a un sistema general de trazabilidad y plantea la resolución de incidencias en términos generales.	0,5
URBIA	Propone un sistema de reuniones y reporting implementado como empresa, determinando frecuencia y contenido, en función de la casuística a resolver y/o documentar. Contempla la gestión de certificaciones y modificaciones sin tener en cuenta la tramitación administrativa y afección a los plazos de la obra, lo que resulta básico cuando desde su perspectiva y según sus consideraciones propias de la memoria propone actuaciones no contempladas en proyecto. Define una estructura de trazabilidad documental y plantea resolución de incidencias con desarrollo de procesos.	1,5
ASIME	Propone el sistema de reuniones en términos generales, describe certificaciones conforme a normativa, define un sistema básico de trazabilidad y plantea un protocolo para la resolución de incidencias.	1





Junta General del Principado de Asturias

12. Experiencia previa: referencias a obras similares, problemas habituales y soluciones adoptadas, aplicación de dicha experiencia a la obra objeto del contrato.

COMSA	Señala tres obras, y una de ellas con un importe considerablemente inferior. Además solo el técnico de Seguridad y Salud adscrito a esta parece haber participado en ella. Identifica problemas en términos generales en instalaciones de climatización y plantea soluciones inmediatas de forma genérica.	0
SIMTE	Refiere amplia experiencia en distintos tipos de edificios incluyendo casos similares en edificios públicos y con la misma casuística de compatibilizar obra y mantenimiento de su uso. Identifica problemas en actuaciones en edificios manteniendo su actividad y plantea soluciones concretas adaptadas a la posible casuística de la obra.	2
URÍA	Señala varias obras si bien algunas de ellas no son equiparables. Identifica problemas en términos generales relacionados con organización de tajos y limitación de espacios y remite, en términos generales, a la capacidad de la empresa para resolverlos.	0,5
URBIA	Refiere obras comparables en edificios públicos y en condiciones similares. Identifica problemas en actuaciones en edificios manteniendo su actividad y plantea soluciones concretas adaptadas a la obra.	2
ASIME	No refiere experiencia, ni problemas ni soluciones.	0

Por lo que, conforme a lo señalado en este informe, el resultado de la puntuación final tras el análisis de las memorias presentadas por las distintas empresas licitadoras se recoge en la siguiente tabla resumen:

	COMSA	SIMTE	URÍA	URBIA	ASIME
Apartado 1 – Puntos singulares	0	3	1,8	0,5	0
Apartado 2 – Equipos y fichas	2	2	2	2	2
Apartado 3 – Metodología	0	2	1,5	0	0
Apartado 4 – Planificación (Gantt)	0,5	2	2	0,5	0
Apartado 5 – Equipo obra	0,8	1,5	1	1	0,5
Apartado 6 – Medios materiales	1	2	1,5	1,5	1,5
Apartado 7 – Control de calidad	0,5	1	2	0,5	0
Apartado 8 – Seguridad y salud	1	2	2	2	0,5
Apartado 9 – Medioambiente	0,5	2	1	0,5	0,5
Apartado 10 – Interferencias	0	2	1,5	0,5	0,5
Apartado 11 – Gestión contrato	1	1,5	0,5	1,5	1
Apartado 12 – Experiencia	0	2	0,5	2	0
TOTAL	7,3	23	17,3	12,5	6,5

Oviedo, 30 de abril de 2026

Jefa del Servicio de Patrimonio, Infraestructuras y Mantenimiento
Ana María Fernández Dopazo