

ACTA DE APERTURA Y VALORACIÓN DEL SOBRE B, RELATIVO A LAS PROPUESTAS TÉCNICAS O SUJETAS A JUICIOS DE VALOR PRESENTADAS EN EL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE LA POSADA VIEJA DE ZUBIRI (ESTERIBAR)

PRIMERO.- Abierto el sobre A relativo a la documentación general el día 12 de marzo de 2025 a las 12:30 horas, se comprueba que han presentado ofertas tres empresas licitadoras: ERKI CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE S.L., MALDADIA S.L. y PROVIDER IBÉRICA S.L.U.

Comprobado que todas las empresas han entregado correctamente toda la documentación correspondiente al sobre A, siendo las 14:04 horas del día 12 de marzo de 2025, se procede a la apertura del sobre B relativo a los criterios cualitativos sujetos a juicios de valor.

SEGUNDO.- Siendo las 10:13 horas del día 18 de marzo de 2025, se reúne en el Ayuntamiento de Esteribar la Mesa de Contratación del procedimiento de licitación, para deliberar sobre la documentación presentada. Se encuentra presente de manera telemática, el miembro de la Mesa de Contratación Don Francisco Sánchez Salazar, vocal tercero y arquitecto del equipo redactor del proyecto básico y de ejecución.

El resto de los miembros de la Mesa de Contratación se han reunido, presencialmente, en la sala polivalente del Ayuntamiento de Esteribar:

- Don Guillermo Larrayoz Otazu, alcalde del Ayuntamiento de Esteribar y presidente de la Mesa.
- Doña María Urtasun Larrat, vocal primera de la Mesa y asesora urbanística del Ayuntamiento de Esteribar.
- Don Emilio Artacho Barrasa, vocal segundo de la Mesa y asesor urbanístico del Ayuntamiento de Esteribar.

- Doña Ana Leache Arrese, vocal cuarta, con funciones de secretaría de la Mesa y secretaria del Ayuntamiento de Esteribar.

Comienza la reunión recordando la puntuación de cada uno de los apartados a valorar en este sobre B:

La cláusula 10 del Pliego de condiciones reguladoras, que establece como contenido a incluir en las propuestas técnicas *“Memoria explicativa y planteamiento de la obra y su desarrollo. Análisis de afecciones sobre infraestructuras existentes en el local y en su exterior que puede llevar consigo las obras y las medidas que se adoptarán para minimizar los riesgos y las consecuencias de daños sobre las mismas. Análisis del proyecto y propuestas. Propuesta de sistema de estabilización y apeo de fachada”, “Estudio de las circulaciones, acopios y zonas de almacenamiento de suministros, carga y descarga de materiales atendiendo a las dimensiones del acceso a la zona a intervenir. Este estudio incluirá planos a escala suficiente y acotados con las zonas afectadas, indicando superficie, medios de protección, plazos previstos de ocupación de cada una, etc.” y “Medidas medioambientales: se indicarán las medidas que se prevean tomar relacionadas con la protección contra el ruido de obra, el polvo emitido y otras que tengan relación con la actividad constructiva. Además, se aludirá a los compromisos asumidos en cuanto a la reutilización y reciclaje de los productos utilizados y residuos propios de la obra, así como del correcto tratamiento del resto de los residuos no reutilizados, con gestores autorizados”, la valoración de las ofertas técnicas presentadas se divide en los tres apartados fijados en la misma.*

A este respecto, y siguiendo lo dispuesto en la cláusula 11 del Pliego, cabe resaltar, por un lado, que la *memoria explicativa y el planteamiento de la obra y su desarrollo* se valora con hasta 25 puntos.

Conocimiento de los trabajos a realizar y estudio de puntos críticos y particulares del proyecto encontrados y analizados pormenorizadamente que puedan comprometer el avance esperado de la obra con propuesta de soluciones, hasta 10 puntos;

Plan de obra: planteamiento cronológico del desarrollo idóneo de las obras, hasta 5 puntos;

Análisis del proyecto y propuestas, entre ellas la relativa al sistema de estabilización y apeo de fachada, hasta 10 puntos), por otro lado, que el estudio de las circulaciones, afección, acopios y zonas de almacenamiento de suministros, punto de entrada y salida de la obra, circulación peatonal dentro de la misma, infraestructuras y redes de servicio implantadas, perímetro del vallado de obra, lugar de acopio, carga y descarga de materiales atendiendo a las dimensiones del acceso a la zona a intervenir se valora con hasta 5 puntos

Las medidas medioambientales, respecto de las cuales se indicarán las medidas que se prevean tomar relacionadas con la protección contra el ruido de obra, el polvo emitido y otras que tengan relación con la actividad constructiva y los compromisos asumidos en cuanto a la reutilización y reciclaje de los productos utilizados y residuos propios de la obra, así como del correcto tratamiento del resto de los residuos no reutilizados, con gestores autorizados, se valoran con hasta 10 puntos.

Se acuerda empezar analizando la memoria explicativa y planteamiento de la obra y su desarrollo, puntuada con hasta 25 puntos, en orden alfabético de las licitadoras.

Respecto a la propuesta de **ERKI CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE S.L.** la documentación presentada demuestra un conocimiento cierto y detallado del entorno de la intervención. Se muestra un estudio pormenorizado de las infraestructuras y la planificación de su desconexión y gestión en obra. Se aporta un análisis del riesgo de inundación del río Arga muy interesante dada su cercanía y el cuidado que debe procurarse en materia de prevención medioambiental. Se describen con precisión los trabajos de demolición, incluyendo la detección de elementos de fibrocemento, y siendo especialmente relevante el cuidado en la clasificación, etiquetado y tratamiento de los elementos estructurales a recuperar. También es valorable la realización propuesta de la cimentación por bataches.

Sin embargo, en el estudio del proyecto se detectan dos cuestiones mal entendidas: por un lado, el pilar de planta baja en la zona posterior del edificio no se conserva, se retirará

y se sustituirá por uno nuevo de acero estructural; y por otro lado, la propuesta de subestructura del “castillete” del ascensor en planta segunda no es aceptable, ya que esta no debe continuar hasta la cubierta ya que no se respetaría las imágenes fotorrealista que ilustran el resultado buscado.

La planificación de obra es muy detallada, ya que se aporta cuadro detallado de equipos (personal y maquinaria/herramientas), desglose de la planificación con la descripción mensual de la misma, así como la definición del camino crítico y medidas preventivas y correctoras adecuadas para evitar retrasos. Consideramos valioso el preacuerdo con empresas de la región para el tratamiento de residuos, la previsión de empresas de subcontratación y la previsión de encargos de elementos a medida con amplia antelación para evitar retrasos. La ejecución de la estructura se desarrolla fundamentalmente durante los meses de febrero-abril, con la intención de evitar los periodos de lluvia.

Sin embargo, la ejecución de la estructura de madera no se ha desglosado por niveles de planta, siendo esto crucial para la ejecución.

En relación con las medidas de mejora, se aporta una detallada y adecuada revisión de discrepancias entre el presupuesto y el proyecto. Se aporta estudio de estabilización y se valora positivamente dado que optimiza recursos y mejora las circulaciones, minimizando afecciones. También es valorable la carta de compromiso para la realización de ensayos de patologías de fachada.

Respecto a la propuesta presentada por **MALDADIA S.L.** es destacable la acreditada solvencia profesional, respecto a las otras propuestas de licitación, en obras de rehabilitación (clasificación empresarial, K-7 E que acredita para la Restauración de Bienes Inmuebles Histórico-Artísticos) y para ello la muestra de obras ejecutadas. Es destacable la disposición de acopio de los materiales fundamentales para esta obra en las proximidades de la misma, cantera y elementos de madera propios, así como herramientas y experiencia en el tratamiento de cantería y madera.

La empresa candidata demuestra conocimiento de la solución estructural, así como amplia experiencia en la resolución de obras similares. Hace un análisis de los puntos críticos de las obras y propone soluciones basadas en la experiencia.

Tras analizar el presupuesto encuentran discrepancias y proponen una revisión de las mediciones en el plazo del mes posterior a la adjudicación para hacer los ajustes pertinentes. El plan de obras es claro, conciso y realista, aportando explicación detallada de las distintas fases. Se hace especial hincapié en el montaje de la estructura desglosada por plantas, en la fase de cimentación y de consolidación del muro.

La empresa candidata aporta soluciones de mejora interesantes. Muestran conocimiento sobre los procedimientos administrativos locales con relación a la protección contra incendios de estructuras de madera. Muestran experiencia en la restauración de edificios con fachada de piedra, reparación de dinteles, consolidación de muros, etc. Proponen una buena solución para el alero de cubierta. Proponen drenaje en el perímetro del edificio que queda bajo rasante. Proponen alternativas para la cimentación y la introducción de dos bombas de calor más pequeñas configuradas en cascada en vez de una para prolongar la vida útil de la instalación y minimizar el desgaste. Proponen la ejecución propia de la estabilización de la fachada con medios propios y de acuerdo con la experiencia previas en obras análogas, lo que permitiría una mayor flexibilidad e incluso ahorro.

Por último, se procede a valorar la propuesta presentada por **PROVISER IBÉRICA S.L.U.** Se evalúa positivamente el estudio del entorno de la intervención, especialmente de los servicios de instalaciones para su conexión y utilización en la fase de obra. Es reseñable la especial preocupación demostrada por el traslado y recepción de los paneles de CLT, así como su paso por el Puente de la Rabia e incluso la propuesta de revisión estructural. Se considera interesante la propuesta de realizar ensayos no destructivos de los elementos estructurales. Es muy valiosa la aportación de organigrama, demostrando la disposición de personal cualificado con obras ejecutadas en el entorno próximo a la intervención (País Vasco y Navarra, fundamentalmente). Demuestran un especial interés en la ejecución y legalización de las complejas instalaciones del edificio.

La planificación de obra es muy detallada, ya que se aporta cuadro detallado de equipos (personal y maquinaria/herramientas), desglose de la planificación con la descripción mensual de la misma, así como la definición del camino crítico y medidas preventivas y

correctoras adecuadas para evitar retrasos (en este sentido resulta interesante la figura propuesta del comunicador de incidencias). Se valora positivamente el desglose de la ejecución de la estructura. Sin embargo, se considera que el periodo de desarrollo de la estructura podría retrasarse para evitar los meses de lluvia y adelantar las tareas de reparación y consolidación de los muros de mampostería.

En relación a las medidas de modificación y mejora, se valora positivamente la adopción, ante discrepancias entre el proyecto y el presupuesto, del aislamiento de mayor espesor y menor transmitancia térmica. De igual manera en el caso del hormigón armado, asumiendo un hormigón HA-30/B/10/XC3 en los zunchos de hormigón armado sobre muros de mampostería. La cuestión de la mejora de la impermeabilización es interesante, no así la de sustitución del ascensor ya que este se ha escogido en base a unas estrictas premisas de dimensión y altura de huida máxima. Se presentan dos propuestas alternativas de estabilización, valorando positivamente la primera de ellas (INCYE) dado que optimiza recursos y mejora las circulaciones, minimizando afecciones.

Respecto al Estudio de Afecciones, que se refiere al estudio de las circulaciones, afección, acopios y zonas de almacenamiento de suministros, punto de entrada y salida de la obra, circulación peatonal dentro de la misma, infraestructuras y redes de servicio implantadas, perímetro del vallado de obra, lugar de acopio, carga y descarga de materiales atendiendo a las dimensiones del acceso a la zona a intervenir, con una puntuación máxima de 5 puntos, la Mesa de contratación valora lo siguiente:

Respecto a la propuesta de **ERKI CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE S.L.**, el acceso a la obra se propone desde la N135 por la calle y puente la Rabia, aunque se limita a vehículos de materiales. Los vehículos de operarios se aparcarán fuera de la zona de obra (Plaza la Rabia) para minimizar tráfico por el puente.

Los medios de elevación propuestos son una grúa automontable situada en el lado este del edificio, muy próxima al Camino de Santiago, durante todo el periodo de obra. Se apoyará con camión pluma.

Se incide en el peso de la maquinaria a emplear para evitar afecciones al puente, pero no se ha analizado el transporte hasta obra de piezas de gran dimensión como los paneles de forjado.

En el estudio se detecta presencia de amianto y se propone la colocación de caseta de desamiantado hasta la finalización de las tareas.

La implantación se propone en el lado este y sur, con mayor afección al Camino de Santiago, aunque propone una completa señalización e información. Presenta un buen estudio de implantación y valoración de afecciones y presenta un detallado plan de acopios y suministros de materiales, aportando la posibilidad de realizar acopios necesarios en instalaciones propias.

En cuanto a la propuesta presentada por **MALDADIA S.L.**, frente al resto de propuestas, no plantea el acceso de material y maquinaria pesada por el puente la Rabia, sino que lo hace por camino desde Magna por la subestación eléctrica y el cementerio.

Propone devolver camino a estado original y plantea medidas de adecuación del camino actual para soportar el tráfico pesado.

La implantación la vincula a la zona sur y al lateral este del edificio, donde propone colocar una grúa torre, próxima al trazado del camino de Santiago. La zona de acopios la plantea en el norte de la parcela, para menor afección a la circulación por el camino de Santiago y al encuentro con el Puente.

Hace buen análisis de las infraestructuras urbanas afectadas, aunque el análisis de afecciones al entorno es limitado. No plantea plan de acopios.

Respecto a la propuesta de **PROVISER IBÉRICA S.L.U.**, plantea el acceso directo a la zona de obra desde la N135 por calle y puente de la Rabia. Se ha analizado de forma pormenorizada las dimensiones del recorrido y optado por el empleo de un camión pluma para la descarga de materiales voluminosos y pesados, tras un buen análisis de diferentes opciones.

En la propuesta se analiza no solo el peso de los paneles de forjado, sino las dimensiones de los mismos, planteando una solución de reconfigurar el cálculo y dimensión de las piezas de forjado para que puedan ser transportados a la zona de obra y puestos en obra con los medios de elevación elegidos.

Para controlar la afección de la obra al camino de Santiago, se proponen dos escenarios de implantación en obra: preferentemente en zona norte de forma general, aunque se amplía a sur y este exclusivamente en fase de montaje de estructura.

Presenta un buen estudio de implantación y valoración de afecciones.

Presenta un detallado plan de acopios y suministro de materiales a obra.

Por último, se procede a la valoración del último apartado, en el que se valoran Medidas Medioambientales, con una puntuación máxima de 10 puntos. Se valorarán tanto las medidas previstas relacionadas con la protección contra el ruido de obra, el polvo emitido y otras que tengan relación con la actividad constructiva, así como los compromisos asumidos en cuanto a la reutilización y reciclaje de los productos utilizados y residuos propios de la obra, así como del correcto tratamiento del resto de los residuos no reutilizados, con gestores autorizados.

El estudio de medidas ambientales presentado por **ERKI CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE S.L** se considera muy completo y pormenorizado por cada una de las medidas, con propuestas claras y valiosas de consumo de energía, empleo de combustible, actuación frente al polvo, limpieza, mitigación del ruido, etc.

Dentro de las medidas propuestas se valoran muy positivamente las siguientes:

- revegetación del entorno a su estado natural tras las obras.
- protección al medio hidrológico para evitar vertidos al río: tapado de rejillas, balsa de decantación.
- empleo de agua no potable para usos constructivos en obra y control del consumo de agua.

- empleo de materiales de menor impacto ambiental: pinturas ecológicas, ahorros de material reciclado, etc.)
- propuestas de reutilización y reciclaje
- limpieza diaria del entorno.
- protección frente al polvo en edificaciones próximas a la obra.

En la propuesta se presenta un completo plan de actuación con los residuos de obra.

Asimismo, presenta compromiso de colaboración con la empresa CONTENA RECUPERACIÓN S.L.

En cuanto a la documentación presentada por **MALDADIA S.L.**, el estudio con las medidas propuestas se consideran adecuadas, aunque menos completo, siendo parte de ellas muy genéricas.

Dentro de las medidas propuestas se valoran positivamente las siguientes:

- empleo de pequeña maquinaria eléctrica propia menos ruidosa
- reutilización y almacenaje agua de lluvia.
- Balsa de descontaminación.
- Revegetación del entorno a su estado natural tras las obras.

Asimismo, presenta compromiso de colaboración con la empresa CONTENA RECUPERACIÓN S.L.

PROVISER IBÉRICA S.L.U. presenta estudio de completo y con medidas concretas claras y adecuadas al tratamiento de la afección del polvo, ruido, limpieza, etc. Propone uso de agua no potable para labores de limpieza.

Aporta la figura del comunicador de incidencias e información y atención a los vecinos

Control de afecciones con tráfico pesado y obra a uso cementerio y tráfico colegio así como equipo de limpieza permanente.

Respecto al compromiso, no hay compromiso con empresa gestora.

A la vista de todo ello, la Mesa de Contratación, acuerda por UNANIMIDAD otorgar la siguiente puntuación a las ofertas presentadas en el sobre B por las empresas licitadoras:

	Memoria explicativa y planteamiento de la obra y su desarrollo: Hasta 25 puntos.			Estudio de las circulaciones, afección, acopios y zonas de almacenamiento de suministros. Hasta 5 puntos	Medidas medioambientales. Hasta 10 puntos.	Puntuación TOTAL. Hasta 40 puntos
	Conocimiento de los trabajos a realizar y estudio de puntos críticos. Hasta 10 puntos	Plan de obra. Hasta 5 puntos	Análisis del proyecto y propuestas, entre ellas la relativa al sistema de estabilización y apeo de fachada. Hasta 10 puntos	Estudio de las circulaciones, afección, acopios y zonas de almacenamiento de suministros, punto de entrada y salida de la obra, circulación peatonal dentro de la misma, infraestructuras y redes de servicio implantadas, perímetro del vallado de obra, lugar de acopio, carga y descarga de materiales atendiendo a las dimensiones del acceso a la zona a intervenir. Hasta 5 puntos.	Medidas relacionadas con la protección contra el ruido de obra, el polvo emitido y otras que tengan relación con la actividad constructiva. Compromisos con gestores autorizados	
ERKI CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE S.L.	9	5	7	4.5	9.5	35
MALDADIA S.L.	9	5	10	4	6.5	34.5
PROVISER IBÉRICA S.L.U.	9.5	5	9.5	4.5	8	36.5

Por lo tanto, la puntuación total del sobre B relativo a los criterios cualitativos sujetos a juicios de valor es la siguiente:

ERKI CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE S.L: 35

MALDADIA S.L: 34.5

PROVISER IBÉRICA S.L.U.: 36.5

En Esteribar, a fecha de firma electrónica.

EL PRESIDENTE

D. Guillermo Larrayoz Otazu

**LARRAYOZ
OTAZU
GUILLERMO
- 73466379D**

Firmado digitalmente por
LARRAYOZ OTAZU
GUILLERMO -
73466379D
Fecha: 2025.03.26
15:25:51 +01'00'

VOCAL PRIMERA

Dña. María Urtasun Larrat

María Urtasun Larrat
Arquitecta | ORVE Comarca
Pamplona
2025.03.20
14:36:00
+01'00'



VOCAL SEGUNDO

D. Emilio Artacho Barrasa

**ARTACHO
BARRASA
JOSE
EMILIO -
24407683Z**

Firmado digitalmente por
ARTACHO
BARRASA JOSE
EMILIO -
24407683Z
Fecha: 2025.03.25
12:08:44 +01'00'

VOCAL TERCERO

D. Francisco Sánchez Salazar

**26518056E
FRANCISCO
SÁNCHEZ
(R:
U13854484
)**

Firmado digitalmente por
26518056E
FRANCISCO
SÁNCHEZ (R:
U13854484)
Fecha:
2025.03.25
18:47:45 +01'00'

LA SECRETARIA

Dña. Ana Leache Arrese

**73124934E
ANA LEACHE
(R: P3109700I)**

Firmado digitalmente
por 73124934E ANA
LEACHE (R:
P3109700I)
Fecha: 2025.03.20
12:56:54 +01'00'