

**CONCURSO DE LICITACIÓN DE CONTRATO DE OBRAS DE
DERRIBO DE EDIFICACIONES INTERIORES EN LA MANZANA 111, PARCELA 129
Y DIRECCIÓN POSTAL C/ NAVARRERÍA 31 (EDIFICIO OSCUS) EN EL CASCO
ANTIGUO DE PAMPLONA**

**VALORACIÓN DOCUMENTACIÓN TÉCNICA – CRITERIOS CUALITATIVOS -
SOBRE B**

1. INTRODUCCIÓN

Habiéndose procedido ya a la apertura y valoración del sobre A, es objeto de este informe el definir el resultado de la valoración de los criterios cualitativos presentados por las licitadoras concurrentes en el sobre B, conforme a lo indicado en el apartado L del cuadro de características:

A) PROPUESTA TÉCNICA..... *maximo 50 puntos*

α.1- MEMORIA EXPLICATIVA DEL CONOCIMIENTO DEL PROYECTO, PLANTEAMIENTO DE LA OBRA Y SU DESARROLLO..... hasta 20 puntos

- *Se valorará el conocimiento del proyecto: descripción del proceso de derribo, grado de definición y coherencia con la documentación técnica, definiendo las actuaciones necesarias para llevarlo a cabo y propuestas de ejecución, incluso detección de contradicciones u omisiones del proyecto.*

- *Se valorará la identificación de los puntos críticos: Análisis de la problemática de ejecución que se pueda suscitar debido a las dificultades de acceso al edificio a derribar (interior de manzana) y propuesta de soluciones al respecto.*

- *Se valorará la descripción de la organización física de la obra: Ordenación de espacios, accesos, tránsitos, zonas de descarga y acopios, casetas e instalaciones de obra, señalización medios auxiliares, etc.*

- *Se valorará la descripción de maquinaria, herramientas y medios auxiliares a utilizar.*

α.2- TRATAMIENTO DE AFECCIONES DE LA DEMOLICIÓN Y MEDIDAS DE PREVENCIÓN..... 20 puntos máximo

- *Se valorarán las medidas de prevención de carácter colectivo propuestas para mejorar las condiciones de seguridad de la demolición, teniendo en cuenta el carácter residencial de la zona, la ubicación del edificio a derribar y la incidencia de la existencia de amianto entre los materiales de construcción del edificio.*



- Se valorará el Plan de atención, comunicación, y resolución de posibles incidencias tanto en la zona de la obra, como de afecciones a otros edificios, indicando la metodología de comunicación con cada agente, valoración de las incidencias, tiempos de respuesta y resolución.

a.3- PLAN DE OBRA..... 10 puntos máximo

- Descripción de las fases, proceso y desarrollo de la obra con el grado de detalle suficiente e indicación del camino crítico para el cumplimiento del plazo de finalización.

- Medios de control y medidas para asegurar el cumplimiento del plazo establecido en la licitación.

- Plan de seguimiento del planning de la obra que facilite a todos los agentes el seguimiento del mismo, con aportación de medidas concretas de reducción de plazos o reajuste del planning para garantizar el cumplimiento del plazo de ejecución, en los casos en que sea necesario, como podría ser, por ejemplo, por la demora de suministro de materiales o el hallazgo de restos arqueológicos.

Se fija un umbral mínimo de puntuación exigido al licitador para continuar el proceso selectivo que es el siguiente: *La puntuación mínima a obtener en el Sobre B “criterios cualitativos” para poder mantenerse en el proceso de licitación y no ser excluido del mismo, es de 25 puntos.”*

Teniendo en cuenta los criterios de valoración anteriormente descritos, se procede a valorar cada una de las ofertas presentadas.

2. INFORME

Al concurso se han presentado dos licitadoras:

CONSTRUCCIONES Y DESMONTES RIBERA NAVARRA, S.A.
OBRAS Y SERVICIOS TEX, S.L.

De acuerdo con lo indicado en el cuadro de características (apartado L) que rige el concurso, se han utilizado pluralidad de criterios de adjudicación.

CONSTRUCCIONES Y DESMONTES RIBERA NAVARRA, S.A. presenta una propuesta técnica trabajada siguiendo el guion del pliego, con una correcta explicación de cada apartado acompañada de planos muy aclaratorios.

OBRAS Y SERVICIOS TEX, S.L. presenta una propuesta técnica poco trabajada en algunos aspectos y sin aporte de planos descriptivos de la zona de actuación ni plano organizativo de implantación.

En cuanto a los contenidos a valorar, se han considerado los siguientes puntos:

a.1.- MEMORIA EXPLICATIVA DEL CONOCIMIENTO DEL PROYECTO, PLANTEAMIENTO DE LA OBRA Y SU DESARROLLO..... hasta 20 puntos

Se han valorado los siguientes aspectos:

Conocimiento del proyecto:

CONSTRUCCIONES Y DESMONTES RIBERA NAVARRA, S.A.:

Aporta un plano general y fotografías del estado actual que apoyan la descripción del proceso de derribo, considerándose un aspecto positivo, así como una descripción completa del derribo, en 2 fases:

- Fase 1: desmantelamiento del interior del edificio.
- Fase 2: demolición del edificio por el sistema “elemento a elemento”, iniciando en la cubierta y avanzando hasta la cimentación. Posteriormente actúa en la adecuación del solar con la retirada de cimentación superficial y saneamiento del terreno para nivelarlo con una capa de grava.

Indica que, antes de comenzar la demolición, realizará un reconocimiento técnico de las edificaciones colindantes, así como de la red viaria y de servicios afectados. Define una demolición combinada (manual y mecánica en función de los materiales encontrados).

Describe el proceso de demolición de la cubierta según proyecto, con un equipo específico inscrito en el RERA y posteriormente describe la demolición de la estructura, tabiques, muros, etc, e indica la ejecución de la red de drenaje superficial y los cerramientos de parcela.

Analiza la documentación de proyecto en la que detecta las siguientes omisiones:

- En planos falta la representación del depósito de gasóleo enterrado
- Ni en planos, ni en memoria se especifica el relleno de la zahorra artificial
- No se especifica la descripción de la nueva puerta de acceso peatonal
- Ni en planos, ni memoria se especifica la solera de arena ofítica

OBRAS Y SERVICIOS TEX, S.L.:

Presenta una descripción completa y por fases de la obra, si bien algunos aspectos son analizados de forma general. No aporta planos descriptivos que apoyen la explicación del proceso de obra.

En otro apartado describe el proceso de derribo y sus fases:

- Trabajos previos: redacción del plan de demolición para la aprobación por la D.F., redacción de plan especial de retirada de amianto para la tramitación en Gobierno de Navarra, redacción de los planes de PSS Y PR, contratación de seguro, fotografías, etc. Colocación de testigos de yeso en viviendas colindantes. Comunicación a empresas de suministros, a policía municipal de los recorridos de acceso, etc.
- Desvíos de instalaciones.
- Implantación obra.
- Derribo: fase 1: vaciado interior edificio.
- Derribo: fase 2: iniciando el desmontaje de cubierta de fibrocemento y otros materiales con amianto. Describe este proceso de demolición. Posteriormente continua con la demolición controlada (manual y mecánica) de los elementos pétreos y finaliza con la demolición de soleras y cimentaciones y la adecuación del solar con el extendido de la capa de árido, la ejecución de recogida de aguas superficiales y el cierre del solar.
- Se indica que la empresa dispone de la autorización para la retirada de amianto y su inscripción en el RERA.

No realiza estudio de detección de posibles contradicciones u omisiones de proyecto.

Identificación de puntos críticos:

CONSTRUCCIONES Y DESMONTES RIBERA NAVARRA, S.A.:

Detalla varios puntos críticos relativos a las dificultades técnicas de ejecución, considerándose más bien problemáticas habituales en trabajos de derribo tipo y no específicas de esta obra en particular:

- Medidas de Seguridad: se dispondrá de un Comunicador de Obra encargado de realizar reuniones semanales con el Ayuntamiento para minimizar afecciones a los vecinos y la realización de un control de acceso a obra.
- Maniobrabilidad de maquinaria: proponen el uso de maquinaria de pequeñas dimensiones para reducir la ocupación de obra.
- Amianto: la empresa se encuentra inscrita en el RERA y, previo a los trabajos, habrán tramitado la aprobación del plan de trabajos con amianto por la autoridad competente.
- Servicios afectados y clausura de instalaciones: realizarán un estudio previo para asegurar la continuidad de las redes.
- Residuos generados: planificación de gestión de residuos.
- Instalaciones en el bloque a demoler: revisión previa para garantizar el funcionamiento de la manzana.

No analiza la problemática de ejecución que se pueda suscitar debido a las dificultades de acceso al edificio.

OBRAS Y SERVICIOS TEX, S.L.:

Detalla escuetamente varios puntos críticos, si bien se valora positivamente que se ajusten al caso que nos ocupa, aunque las soluciones planteadas para su resolución están poco desarrolladas:

- Accesos limitados y reducidos que limitan el uso de determinada maquinaria.
- Presencia de señalista en entrada y salida de vehículos.
- Retirada de residuos en dúmperes.
- Posible uso de autogrúa para introducir la maquinaria a la parcela.
- Organización de obra para minimizar las afecciones generadas a las viviendas cercanas del patio de manzana.
- Aumento de tráfico en la calle.
- Colocación de elementos de protección.

No menciona la problemática del amianto por lo que no propone soluciones encaminadas a minimizar incidencias durante los trabajos de desamiantado.

Descripción de la organización física de la obra:

CONSTRUCCIONES Y DESMONTES RIBERA NAVARRA, S.A.:

Aporta planos y croquis muy aclaratorios que definen perfectamente la organización física de la obra, con la ubicación de la implantación de acopios, residuos, vallado perimetral, etc. y todos los elementos con los que se organiza la obra, valorándose este punto positivamente.

También se considera positivo el esfuerzo por minimizar la superficie ocupada en el espacio público.

OBRAS Y SERVICIOS TEX, S.L.:

Describe de forma breve los accesos de vehículos a obra y la implantación de las casetas de obra en el exterior y un aseo y caseta de herramienta en el interior de la parcela, teniendo en cuenta para la implantación el criterio de Policía Municipal. No aporta documentación gráfica de la obra que apoye la descripción anterior, con lo cual la propuesta se considera poco definida.

Descripción de maquinaria, herramientas y medios auxiliares a utilizar:

CONSTRUCCIONES Y DESMONTES RIBERA NAVARRA, S.A.:

Aporta cuadro explicativo genérico de las actividades más importantes con definición de maquinaria, medios auxiliares y humanos en función de las diferentes tareas a ejecutar.

OBRAS Y SERVICIOS TEX, S.L.:

Aporta un listado de sus recursos de maquinaria y herramientas, resultando más genérica en el caso de medios auxiliares.

La puntuación resultante en este punto es:

a.1.- MEMORIA EXPLICATIVA DEL CONOCIMIENTO DEL PROYECTO, PLANTEAMIENTO DE LA OBRA Y SU DESARROLLO	Hasta 20 puntos.
CONSTRUCCIONES Y DESMONTES RIBERA NAVARRA, S.A.	15,00 puntos
OBRAS Y SERVICIOS TEX, S.L.	12,50 puntos

a.2.- TRATAMIENTO DE AFECCIONES DE LA DEMOLICIÓN Y MEDIDAS DE PREVENCIÓNhasta 20 puntos

Se han valorado los siguientes aspectos:

Medidas de prevención de carácter colectivo propuestas para mejorar las condiciones de seguridad de la demolición, teniendo en cuenta el carácter residencial de la zona, la ubicación del edificio a derribar y la incidencia de amianto entre los materiales de construcción de edificio:

CONSTRUCCIONES Y DESMONTES RIBERA NAVARRA, S.A.:

Presenta un apartado de afecciones bien estudiado, demostrando el conocimiento de la problemática de la obra. Las principales medidas preventivas de carácter colectivo que propone son:

- Afecciones durante las demoliciones: los trabajos se realizarán en horario de menor afección al horario de descanso, cortes con disco en lugar de martillo compresor, nebulizador de partículas de agua, sellado de carpinterías de edificios afectados, materiales susceptibles de emitir polvo se transportarán tapados, lonas antipolvo en el vallado perimetral. La afección al entorno se minimiza controlando los accesos peatonales y rodados, con vallado antipolvo y actuaciones de mayor impacto acústico en horarios fuera del descanso. Se controlará las posibles fisuras de edificios aledaños y protección de muros medianiles de parcelas colindantes. Se indica que Ribera Navarra es una empresa inscrita en el RERA y comenzarán con la tramitación de la aprobación del plan de trabajos con amianto en cuanto sean conocedores de la adjudicación.
- Afecciones durante la implantación: la implantación de las oficinas de obra las propone en el exterior de la actuación, se contará con señalistas y la zona de gestión de residuos en el patio del INAP. Vigilancia de vehículos y maquinaria y comprobación de servicios existentes.

Aportan plano de detalle de implantación de obra y de las afecciones citadas.

OBRAS Y SERVICIOS TEX, S.L.:

Presenta un estudio de afecciones correcto, pero somero en general, proponiendo los siguientes puntos de afección:

- Afección medioambiental: se basa en minimizar los residuos generados mediante un desmontaje cuidadoso, habilitación de zonas de residuos, planificación de tajos, demoliciones selectivas
- Afección al tráfico rodado y peatonal: con comunicación a Policía Municipal.
- Accesos a obra: se repite lo indicado en el apartado de puntos críticos.

Plan de atención, comunicación y resolución de posibles incidencias:

CONSTRUCCIONES Y DESMONTES RIBERA NAVARRA, S.A.:

Propone un Plan de atención, comunicación y resolución de incidencias que se ocupa exclusivamente de las incidencias observadas durante el periodo de garantía de las obras, no ajustándose al desarrollo de los conceptos solicitados en el pliego y por tanto valorándose negativamente.

OBRAS Y SERVICIOS TEX, S.L.:

Plan de atención breve, proponiendo antes de comenzar los trabajos una reunión informativa para vecinos y agentes colindantes, además de un servicio de atención a la ciudadanía. Las incidencias y reclamaciones se registrarán y se dará respuesta en el plazo de 24 o 48 horas, incluso actuación inmediata. Como valor positivo se observa una correcta adecuación al caso concreto que nos ocupa.

La puntuación resultante en este punto es:

a.2.- TRATAMIENTO DE AFECCIONES DE LA DEMOLICIÓN Y MEDIDAS DE PREVENCIÓN	Hasta 20 puntos.
CONSTRUCCIONES Y DESMONTES RIBERA NAVARRA, S.A.	14,00 puntos
OBRAS Y SERVICIOS TEX, S.L.	15,00 puntos

a.3.- PLAN DE OBRA..... hasta 10 puntos

Se han valorado los siguientes aspectos:

Descripción de fases, proceso y desarrollo de la obra:

CONSTRUCCIONES Y DESMONTES RIBERA NAVARRA, S.A.:

Aporta un plan de obra completo, con una duración de 4 meses y 2 fases (reflejada en apartados anteriores). Aportan diagrama de Gantt desglosado por actividades y tareas y con indicación del

camino crítico. Tiene en cuenta la incidencia en la programación de los plazos administrativos para aprobar el Plan de Desamiantado.

OBRAS Y SERVICIOS TEX, S.L.:

Aporta un diagrama de Gantt muy básico, con duración de 4 meses. Se valora negativamente la inexistencia de un desglose de actividades en cada una de las fases y de un análisis de equipos y rendimientos. Se suscribe que el camino crítico es toda la obra, considerándose esta una información poco analizada y acertada. No se tienen en cuenta los plazos administrativos para la aprobación del Plan de Desamiantado.

Medios de control y medidas para asegurar el cumplimiento del plazo:

CONSTRUCCIONES Y DESMONTES RIBERA NAVARRA, S.A.:

Indica que, en el caso de producirse una desviación de plazos aportarían equipos aumentando la jornada de trabajo y doble turno, incluso trabajo en sábado y aumento de operarios en cada equipo, valorándose positivamente la disponibilidad de equipos y la adopción de parámetros no forzados y generosos para el cumplimiento de los plazos.

OBRAS Y SERVICIOS TEX, S.L.:

Presenta un estudio escueto y genérico, no específico para esta obra, proponiendo la coordinación con la Dirección de Obra, la realización de un seguimiento diario de la obra, control del volumen de residuos y ajuste de trabajos.

Plan de seguimiento del planning:

CONSTRUCCIONES Y DESMONTES RIBERA NAVARRA, S.A.:

Se valora positivamente su apuesta por medidas de corrección mediante revisión de recursos, revisión de holguras, estudio de restos arqueológicos previo al inicio de obra y un buen plan de suministro para minimizar la demora de suministro de materiales.

OBRAS Y SERVICIOS TEX, S.L.:

Explica de forma muy genérica que, en caso de desvíos de planificación, analizarían recursos y rendimientos de trabajo para aumentarlos en caso necesario.

La puntuación resultante en este punto es:

a.3.- PLAN DE OBRA	Hasta 10 puntos.
CONSTRUCCIONES Y DESMONTES RIBERA NAVARRA, S.A.	8,50 puntos
OBRAS Y SERVICIOS TEX, S.L.	3,50 puntos

3. TOTAL PUNTUACIÓN SOBRE “B”

Tras el análisis de toda la documentación y las puntuaciones parciales anteriormente descritas, la puntuación resultante de la Propuesta Técnica es la siguiente:

TOTAL PUNTUACIÓN SOBRE “B”	Máximo 50 puntos Mínimo 25 puntos
CONSTRUCCIONES Y DESMONTES RIBERA NAVARRA, S.A.	37,50 puntos
OBRAS Y SERVICIOS TEX, S.L.	31,00 puntos

Es lo que procede informar a los efectos oportunos.

En Pamplona a 1 de agosto de 2025,

Fdo: Alberto Calvo Azagra, Arquitecto Técnico de la Oficina de Rehabilitación de Vivienda

Fdo: Margarita Asenjo Lozano, Arquitecta Técnica de PCH-IB, S.A.

Fdo: Ana Suescun Erro, Arquitecta Técnica del Área de Proyectos Estratégicos y Movilidad