



**INFORME DE VALORACIÓN DE
CRITERIOS SOMETIDOS A JUICIOS DE
VALOR.**

**OBRAS DE HABILITACIÓN DE LOCAL
PARA LOS CENTROS DE INNOVACIÓN
TERRITORIAL EN SANGÜESA Y EN
ESTELLA.**

Contenido

1. OBJETO	3
2. CONCURRENCIA	3
3. ADMISIÓN DE OFERTAS	4
4. CRITERIOS SOMETIDOS A JUICIOS DE VALOR (hasta 35 puntos)	4
Lote 1.- Ejecución de las obras de habilitación de local para centro de innovación territorial en Sangüesa	4
Lote 2. Ejecución de las obras de habilitación de local para centro de innovación territorial en Estella.....	4
Valoración Criterio 1.1- Memoria explicativa del planteamiento de los trabajos y su desarrollo (Hasta 20 puntos).....	5
Valoración Criterio 1.2.- Tratamiento de las afecciones (Hasta 5 puntos).....	6
Valoración Criterio 1.3.- Plan de obra (Hasta 10 puntos).....	7
5. RESUMEN PUNTUACIONES CRITERIOS CUALITATIVOS	9

1. OBJETO

El objeto del presente documento es realizar un informe sobre la oferta que se ha presentado al procedimiento para la contratación de las obras de habilitación de local para los Centros de Innovación Territorial en Sangüesa y en Estella (en adelante, "CIT"), según lo previsto en el Pliego de Cláusulas Administrativas y en el Pliego de Condiciones Técnicas confeccionado al efecto.

Las propuestas se han presentado de acuerdo con la estructura establecida para esta oferta en PLENA que contiene dos sobres, identificados como:

- **SOBRE 1.-** DOCUMENTACIÓN GENERAL Y CRITERIOS SOMETIDOS A LA APLICACIÓN DE JUICIOS DE VALOR, relativa a la contratación de las obras de habilitación de local para los Centros de Innovación Territorial en Sangüesa y en Estella.
- **SOBRE 2.-** PROPUESTA CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE FÓRMULAS, relativa a la contratación de las obras de habilitación de local para los Centros de Innovación Territorial en Sangüesa y en Estella

En este informe se presenta la valoración de los criterios sometidos a juicios de valor de las propuestas recibidas en la presente licitación.

2. CONCURRENCIA

Finalizado el plazo de presentación de ofertas, se ha recibido la documentación oportuna de la empresa siguiente:

LOTE 1 (Sangüesa)

Ninguna oferta

LOTE 2 (Estella)

- VARAZDIN EMPRESA DE INSERCIÓN SOCIOLABORAL S.L.

3. ADMISIÓN DE OFERTAS

El proceso de licitación se encuentra dividido en dos lotes, de conformidad con lo dispuesto en los Pliegos Reguladores:

- **LOTE 1 Obras de Habilitación de local para CIT Sangüesa**
- **LOTE 2 Obras de Habilitación de local para CIT Estella**

En la licitación se hace referencia a una serie de prescripciones técnicas mínimas obligatorias asignadas, por un lado, a las obras de habilitación de local para CIT Sangüesa (LOTE 1) y por otro, al CIT Estella (LOTE 2).

Estas prescripciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos, tienen por objeto definir las especificaciones técnicas mínimas para la ejecución las obras de habilitación de local para los Centros de Innovación Territorial en Sangüesa y en Estella.

Estas prescripciones tienen carácter de mínimas y deben ser cumplidas en su totalidad.

Una vez revisados los mínimos, se constata que la oferta presentada cumple con estos mínimos asignados. Es por ello que, se admite y pasa a valorarse la propuesta presentada.

4. CRITERIOS SOMETIDOS A JUICIOS DE VALOR (hasta 35 puntos)

Lote 1.- Ejecución de las obras de habilitación de local para centro de innovación territorial en Sangüesa.

En el caso del Lote 1, no se ha presentado ninguna oferta.

Lote 2. Ejecución de las obras de habilitación de local para centro de innovación territorial en Estella.

En el caso del Lote 2, un único licitador ha entregado documentos para la valoración de su propuesta. En primer lugar, se realizará una valoración siguiendo los siguientes criterios cualitativos sujetos a juicio de valor:

CONCEPTO	Puntos
1.1.- Memoria explicativa del planteamiento de los trabajos y su desarrollo	Hasta 20 puntos
1.2.- Tratamiento de las afecciones	Hasta 5 puntos
1.3.- Plan de obra	Hasta 10 puntos

Valoración Criterio 1.1- Memoria explicativa del planteamiento de los trabajos y su desarrollo (Hasta 20 puntos)

Se valorará el conocimiento de los trabajos a realizar, el desarrollo de estos y el estudio adecuado de los materiales, maquinaria y detalles constructivos específicos de esta obra. Se tendrá muy en cuenta el estado de las soluciones adoptadas a la problemática que puedan suscitar los trabajos, utilización de maquinaria y accesos.

Las ofertas se valorarán de forma proporcional entre las mismas, otorgando más puntos a las soluciones que mayor valor aporten al conjunto de las tareas del proyecto según el programa de ejecución propuesto y el equipo humano y material que se incluya en la oferta, mediante estos criterios:

- Aportación baja: Entre 0 y 5 puntos
- Aportación media: Entre 5 y 10 puntos
- Aportación alta: Entre 10 y 15 puntos
- Aportación muy alta: Entre 15 y 20 puntos

VARAZDIN EMPRESA DE INSERCIÓN SOCIOLABORAL S.L.

La propuesta de Varazdin presenta una memoria técnica que evidencia un conocimiento sólido y bien desarrollado del alcance de la obra, describiendo no solo las actuaciones a ejecutar, sino también su secuencia constructiva y los principales condicionantes productivos de una intervención sobre edificio existente en entorno urbano.

Se valora positivamente el enfoque constructivo realista y orientado a priorizar la producción, así como el cumplimiento íntegro del alcance definido en el pliego, el control del plazo, la minimización de afecciones y la entrega final del local completamente terminado, probado y apto para su puesta en uso.

Asimismo, la propuesta organiza los trabajos en fases claramente definidas, lo que aporta orden y coherencia al desarrollo de la obra: replanteo técnico inicial, implantación y protecciones, demoliciones selectivas, albañilería de redistribución, ejecución del refuerzo estructural asociado a la nueva mampara, adaptación de instalaciones, colocación de carpinterías y compartimentaciones especiales, acabados finales y fase de pruebas, limpieza y documentación de cierre.

También se considera especialmente positiva la identificación de frentes críticos de producción, entre los que destacan la secuencia de demolición y preparación previa a la mampara acristalada con su refuerzo estructural, la correcta ejecución del aseo accesible con sus instalaciones asociadas y la coordinación entre electricidad, telecomunicaciones, climatización, carpintería y acabados para lograr un resultado final limpio y sin repasos pendientes.

No obstante, si bien la propuesta presenta un alto nivel técnico y un planteamiento bien estructurado, no incorpora un desarrollo especialmente detallado de soluciones constructivas específicas ni propuestas de mejora o innovación sobre el proyecto, manteniéndose en un nivel técnico elevado pero sin alcanzar un grado de definición excepcional en todos los aspectos evaluados.

En conjunto, la oferta presenta un nivel técnico alto, con un planteamiento coherente, suficientemente detallado y bien alineado con las exigencias del pliego, aportando una calidad técnica superior a la mínima exigible, aunque sin alcanzar un grado de desarrollo excepcional en todos los apartados. Por ello, **se otorgan 17 puntos sobre 20**.

Valoración Criterio 1.2.- Tratamiento de las afecciones (Hasta 5 puntos)

Se valorará el tratamiento de las afecciones al resto de edificios colindantes, a las infraestructuras y redes de servicio, a la circulación peatonal y tráfico rodado y ciclista y otro tipo de afecciones que puedan darse derivadas de trabajar en espacios públicos.

Las ofertas se valorarán de forma proporcional entre las mismas, otorgando más puntos a las soluciones que menos repercusiones, molestias y afecciones causen durante la ejecución de la obra, mediante estos criterios:

- Aportación baja: Entre 0 y 1,25 puntos
- Aportación media: Entre 1,25 y 2,5 puntos
- Aportación alta: Entre 2,5 y 3,75 puntos
- Aportación muy alta: Entre 3,75 y 5 puntos

VARAZDIN EMPRESA DE INSERCIÓN SOCIOLABORAL S.L.

La memoria de Varazdin incluye un apartado específico relativo al tratamiento de las afecciones derivadas de la ejecución de la obra, con especial atención a su ubicación en el entorno urbano y a la necesidad de compatibilizar los trabajos con el uso habitual de dicho entorno.

Se valoran positivamente los siguientes aspectos:

- La incorporación de medidas orientadas a la minimización de afecciones al tráfico rodado y peatonal, mediante la planificación de operaciones logísticas en franjas horarias de menor intensidad de uso, priorizando las primeras horas de la jornada laboral y evitando periodos de mayor tránsito, lo que contribuye a reducir interferencias con el entorno.
- La previsión de técnicas de demolición controlada, orientadas a minimizar la generación de ruido, vibraciones y polvo, mediante actuaciones selectivas y progresivas, evitando demoliciones masivas y favoreciendo un mayor control sobre el entorno inmediato de la obra.
- La implantación de medidas concretas de gestión de obra que inciden directamente en la reducción de afecciones, tales como la limpieza diaria del espacio de trabajo, la retirada frecuente de residuos y la limitación de la dispersión de polvo mediante protecciones temporales, lo que contribuye a mantener condiciones adecuadas tanto dentro como fuera del local.
- La consideración del entorno existente, incluyendo la protección de elementos colindantes y el compromiso de reposición de posibles daños, lo que refleja una correcta previsión de los riesgos asociados a la intervención.

En conjunto, la propuesta incorpora medidas adecuadas y bien planteadas, adaptadas al entorno urbano en el que se desarrolla la obra, con actuaciones orientadas a reducir de forma efectiva las molestias y afecciones durante su ejecución.

En consecuencia, **se otorgan 5 puntos sobre 5**, al considerarse una aportación de nivel muy alto en este criterio.

Valoración Criterio 1.3.- Plan de obra (Hasta 10 puntos)

Se valorará el correcto planteamiento cronológico y orden de ejecución elegido, su viabilidad, idoneidad y coherencia. Se valorará la subdivisión del plan en tareas basadas en fases de obra, gremios, zonas y plantas que faciliten su control y seguimiento. Se valorará la introducción de hitos con compromisos de ejecución de fases de obra, de fácil control. Se valorará la reducción del plazo de ejecución de obra.

Las ofertas se valorarán de forma proporcional entre las mismas, otorgando más puntos a las soluciones que mayor valor aporten al desarrollo de la obra según el plan de obra

propuesto, destacando la clara identificación de tareas incluidas en el plan y los hitos introducidos, mediante estos criterios:

- Aportación baja: Entre 0 y 2,5 puntos
- Aportación media: Entre 2,5 y 5 puntos
- Aportación alta: Entre 5 y 7,5 puntos
- Aportación muy alta: Entre 7,5 y 10 puntos

VARAZDIN EMPRESA DE INSERCIÓN SOCIOLABORAL S.L.

La propuesta de Varazdin presenta un plan de obra detallado, estructurado en un programa de ejecución de 16 semanas, ajustado al plazo máximo previsto en el pliego.

Se valora positivamente:

- La correcta estructuración del plan de obra mediante un cronograma detallado, en el que se definen las distintas tareas, sus duraciones y las relaciones de dependencia entre ellas, lo que facilita el seguimiento y control de la ejecución.
- La coherencia entre el plan de obra propuesto y el proceso constructivo descrito en la memoria, manteniendo una lógica de ejecución ordenada y sin interferencias significativas entre oficios.
- La identificación de actividades críticas vinculadas a suministros y fases sensibles de la obra, como la instalación de mamparas acristaladas, elementos móviles de compartimentación y determinadas instalaciones, lo que evidencia una correcta previsión de los puntos que pueden condicionar el desarrollo de los trabajos.
- La incorporación de medidas de control de la ejecución, tales como el seguimiento periódico de la obra, la planificación a corto plazo y la previsión de medidas de ajuste ante posibles desviaciones, lo que contribuye a garantizar el cumplimiento del plazo establecido.

No obstante, el plan de obra no plantea una reducción del plazo de ejecución ni incorpora hitos especialmente diferenciadores o mecanismos avanzados de optimización del proceso constructivo que permitan considerar la propuesta como de nivel muy alto.

En consecuencia, **se otorgan 8 puntos sobre 10**, al considerarse una aportación alta, con un planteamiento viable, coherente y suficientemente detallado, aunque sin elementos claramente diferenciadores que justifiquen una puntuación superior.

A modo de resumen presentamos la siguiente tabla de valoración:

VARAZDIN	Puntuación Lote 2
VARAZDIN	30

VARAZDIN	Puntuación Lote 2
1.1- Memoria explicativa del planteamiento de los trabajos y su desarrollo	17 puntos
1.2.- Tratamiento de las afecciones	5 puntos
1.3.- Plan de obra	8 puntos
TOTAL	30 puntos

5. RESUMEN PUNTUACIONES CRITERIOS CUALITATIVOS

De la puntuación obtenida en la propuesta técnica se obtiene la siguiente valoración de la oferta realizada.

Licitador	Puntuación Lote 2
VARAZDIN	30

En Pamplona, a 24 de abril de 2026

Toya Bernad Calza
Directora de Innovación, Comunicación y Atención Ciudadana

Beatriz Andión Pérez
Especialista en Gestión de Proyectos de Innovación