



INFORME: VALORACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL CONCURSO PARA LA CONTRATACIÓN DE LA OBRA DE “REHABILITACIÓN DE CUBIERTA DEL EDIFICIO Y ADECUACIÓN DE LA PLANTA BAJA DEL CP NICASIO DE LANDA para CIVIVOX PROVISIONAL DE ETXABAKOITZ”

Se ha realizado concurso por procedimiento abierto sin publicidad comunitaria, para la licitación de las obras de “Rehabilitación de cubierta del edificio y Adecuación de la Planta Baja del CP Nicasio de Landa para Civivox Provisional de Etxabakoitz”.

-Presupuesto máximo de licitación:	777.032,32 € (IVA Incluido)
-Plazo máximo de ejecución:	4 meses

Se han presentado cuatro empresas:

- CONSLAU S.L.
- ERKI CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE, S.L.
- EXCAVACIONES FERMÍN OSÉS, S.L.
- CONSTRUCCIONES NOVELETA S.L.

La valoración de la propuesta técnica se realizará según el grado de estudio y calidad de la solución propuesta que se observe en la oferta sobre los distintos apartados recogidos en el apartado L1 del Cuadro de características del contrato. Ello desglosado del siguiente modo:

1.a) Memoria explicativa del planteamiento de la obra y su desarrollo: 30 puntos.

- Se valorará el conocimiento de los trabajos a realizar, el desarrollo de la obra y el estudio adecuado de los materiales, maquinaria y detalles constructivos específicos de esta obra. Asimismo, se valorarán propuestas y alternativas de ejecución garantizadas por el licitador sin sobrecostes respetando los materiales prescritos en el proyecto.
- Propuesta de distribución de espacios para acopio de materiales, escombros y maquinaria.



1.b) Tratamiento de afecciones: 10 puntos.

- Tal y como se indica en el pliego, el complejo de inmuebles en el que está incluido este edificio se destina, en uno de ellos y en su patio a uso docente. Si bien durante los meses de julio y agosto no habrá actividad académica, a partir del 1 de septiembre comenzará el uso docente en la parcela lo cual, deberá ser tenido en cuenta para el tratamiento de afecciones y plan de obra. Por lo tanto, el tratamiento de afecciones deberá prever las medidas a adoptar para cada una de las fases de ejecución y adecuarse al nivel de actividad o no existente en el centro.
- Junto con ello, se valorará el tratamiento de afecciones en cuanto a la circulación peatonal y de tráfico colindante y al acceso/ salida del mismo desde la vía pública, para la entrada y salida de camiones.
- Asimismo, se valorará especialmente la minimización de riesgos y molestias que la obra pueda ocasionar y las medidas concretas a adoptar para la protección del arbolado.
- Y también se valorará el tratamiento de afecciones propuesto para no dañar el arbolado y césped existente en la zona.

1.c) Plan de obra: 10 puntos.

- Se valorará el correcto planteamiento cronológico para el desarrollo idóneo de las obras. Identificando las labores a realizar y las fórmulas de estimación apropiada de tiempos y solapamiento de labores.
- En relación a la variación del volumen actividad en el centro educativo durante la ejecución del contrato, se tendrá en cuenta la adecuación o no en el Plan de Obra a este aspecto.

No continuará en el procedimiento de licitación y no se procederá a la apertura del sobre C del licitador que no obtenga una puntuación mínima de 30 puntos en la valoración del sobre B (propuesta técnica).



OFERTAS VALORADAS:

Del estudio en la oferta de **CONSLAU, S.L.** se deduce un buen conocimiento de la obra con la problemática que supone la ejecución de la obra con el Colegio y la Unidad de Barrio en funcionamiento. Expone los principales condicionantes de la obra con acierto.

A continuación, desarrolla pormenorizadamente los trabajos, desarrollo que se va completando sobre cada trabajo con observaciones, detección de puntos problemáticos, soluciones y propuestas de ejecución de tareas adicionales a su cargo. Entre ellas, consideramos interesante la propuesta de ejecutar catas previas para detección del estado del soporte de cubierta. En cambio, comenta la necesidad de revisar los encuentros con las cubiertas en las que no se actúa pero éstos no existen porque están en diferente plano.

También a tener en cuenta las aportaciones sobre las instalaciones en cuanto a los recuperadores de calor, conductos y rejillas, electricidad y resto. Se adjunta la revisión realizada por la Ingeniería redactora del Proyecto de Instalaciones.

Otros temas a valorar positivamente son el seguimiento completo de la carpintería referente a los CAEs y los ensayos BlowerDoor y la recuperación de teja. Sin embargo, hay otros puntos en los que sus observaciones no son relevantes y no responden a los problemas reales, como, por ejemplo, los trabajos con amianto.

El estudio, también, detecta los suministros que deben preverse al inicio de la obra para no retrasar los tajos.

Por otro lado, presenta una implantación de obra adecuada con una correcta circulación de vehículos, acopios de materiales, gestión de residuos y casetas. Se plantea liberar el patio con anterioridad al final de obra, una vez realizados los trabajos de cubierta, si bien con la implantación planteada no parece posible.

En cambio, se detectan los siguientes errores: no protegen las zonas verdes ni el parque infantil y está mal definida la zona de actuación en planta baja.

Respecto al empleo de maquinaria, prevé maquinaria ligera para facilitar trabajos y causar menos afecciones. Listado completo con el uso de cada elemento y su motivación.

En cuanto a la Problemática de ejecución, detecta varios puntos problemáticos, como la prospección de la afección de la cubierta, las interferencias de recuperadores y rejillas de ventilación.

Realiza un correcto planteamiento del control de los materiales de obra, destacando los más singulares.



En el apartado de Estudio de afecciones, realiza una correcta descripción de las afecciones posibles (a peatones, a vehículos, a redes y otras como polvo, ruido, arbolado...) y las soluciones que proponen son correctas. A destacar el vallado opaco para protección del alumnado.

Se adjunta planos de recorridos y de implantación completos.

En cuanto al Plan de obra, presentan un completo diagrama de Gantt con indicación del camino crítico. Señalan el inicio de obra para el 1 de octubre, tras el que plantean las actuaciones previas e inmediatamente los trabajos de demoliciones. Los trabajos de cubierta comienzan la primera semana de diciembre y van solapándose con los trabajos interiores del edificio y exteriores cuando se puede, de manera que para finales de diciembre plantea que muchos trabajos estén realizados. Sin embargo, plantean el relleno con resina tras la ejecución de tabiquería lo que no es correcto.

Presentan la planificación general y los criterios de programación y el solapamiento siguiendo los criterios del punto primero. Explican el camino crítico, así como las medidas para asegurar el cumplimiento del plazo establecido y la justificación de rendimientos. Presentan un desglose de inversiones mensuales, con una cifra de 777.032,32 euros (IVA excluido) de inversión total y la inversión por años coincide con la prevista por el Ayuntamiento.

ERKI CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE, S.L. realizan una breve descripción del proyecto y describen el proceso constructivo que aplicarán, dando soluciones adecuadas para cada una de los trabajos. Plantea el desarrollo de la obra por fases, adjuntando plano, y analizan la problemática de la obra brevemente, comenta que se ejecutará la rehabilitación de la cubierta en las vacaciones escolares de Navidad y la solución no es la idónea porque retrasa la ejecución del resto de obra y puede comprometer el plazo.

A continuación, propone los equipos que van a intervenir y la maquinaria a emplear en cada tarea. Posteriormente desarrolla un estudio de materiales y soluciones constructivas de forma general y según indicaciones de proyecto.

Realiza varias propuestas de ejecución adecuadas y lógicas, en las que tiene en cuenta la gestión de los CAE para lo que presenta un dossier final de trazabilidad interesante.

En la implantación plantean el traslado del parque infantil, que no es posible, y no hacen mención a la protección de las zonas verdes.



En el apartado de Tratamiento de afecciones expone varios tipos. Comienza por las afecciones al centro en cuanto a suministros y plantea soluciones idóneas. A continuación trata las afecciones al tráfico peatonal y de vehículos de manera general y poco concreta. En cuanto a las afecciones a redes repite lo indicado en el punto de afecciones al centro y, a continuación, en la afecciones a arbolado y césped describe las medidas a tomar según el Pliego municipal de protección de elementos vegetales. En otras afecciones analiza la generación de ruidos, polvo, materiales peligrosos como la presencia de amianto, que no se prevé en esta obra. Adjuntan plano de afecciones.

Plantean una implantación de obra correcta pero con inconvenientes ya que, como se ha mencionado anteriormente, proponen el traslado del parque infantil, que no es posible, y plantean un espacio muy reducido para la gestión de acopios y residuos. A su vez, proponen la utilización de espacios del edificio como vestuarios y oficina, lo que se considera correcto y reduce los elementos a instalar. Adjuntan plano de implantación.

En cuanto al Plan de Obra, la oferta propone el inicio de obra el 1 de octubre de 2026 que, con una duración de 4 meses, tendrá un fin de obra el 29 de enero de 2027. Expone los condicionantes de la obra para su planificación como son la coordinación con la actividad del centro y la Unidad de Barrio, las festividades. Adjunta Diagrama de Gantt con camino crítico y equipos asignados a cada tarea, medición y duración de la misma. Realiza un buen estudio de rendimientos con coeficientes de reducción.

Sin embargo y, como se ha mencionado anteriormente, se refiere a la rehabilitación de la cubierta en las vacaciones escolares de Navidad y la solución no es la idónea porque retrasa la ejecución del resto de obra y puede comprometer el plazo, y plantea las actuaciones sobre el relleno y la ejecución de las soleras a la vez, lo que tampoco es correcto.

Se presenta tabla con desglose de inversiones por meses ajustado al presupuesto de proyecto y a la previsión de gasto por año establecida en las condiciones de la licitación.

EXCAVACIONES FERMÍN OSÉS, S.L. presenta una memoria en la que se describe el planteamiento de los trabajos de manera secuencial y adecuada respecto a las tareas a ejecutar. Describe la ejecución de la cubierta en cuatro fases.

Explica ciertos detalles constructivos de la obra específicos y plantea la forma de solucionarlos de manera correcta. Estudia principales materiales de obra y expone las comprobaciones que van a ejecutar sobre ellos.



Realiza estudio de maquinaria, herramientas y medios auxiliares. Ofrece andamio en patio interior y plantea empleo de autogrúa en izado de materiales y desescombro de cubierta, que causa afecciones en trabajos fuera de la zona de implantación de la obra.

Analiza la problemática específica correctamente identificando como tales los diferentes usos, presencia de arbolado, zona de juegos, hormigonado del patio interior, acceso a la cubierta por el patio interior y el desmontaje de cubierta por etapas.

Al respecto realiza una serie de propuestas sin sobre coste que se estiman adecuadas: protección de cubierta con andamio en patio interior, acciones previas en zonas verdes y adaptaciones en escalones de patio si fueran necesario por nuevas pendientes. Sin embargo, plantea otra que no es viable que es el traslado de los juegos infantiles.

La implantación es correcta en lo concerniente a acopios, casetas y resto de instalaciones de obra, minimizando afecciones, vallado por interior sin afectar a arbolado.

En cuanto a las Afecciones, se tratan de manera adecuada, estudiando circulaciones peatonales y rodadas y sus interferencias, aportando señalistas, programación y señalización. Plantea una marquesina en la entrada de la unidad de barrio como protección de los trabajos de cubierta. Prevé las afecciones en trabajos de conexión eléctrica y de datos a los centros cercanos, aunque no plantea los cortes de suministro fuera de su horario.

Retranqueo de vallado para no afectar el arbolado perimetral. Menciona los trabajos con camión autogrúa que estarían fuera de la zona de implantación, que pueden causar afecciones.

Realiza una justificación correcta de la implantación. Adjunta planos completos de afecciones e implantación.

En el apartado Plan de obra, presentan un completo diagrama de Gantt con indicación del camino crítico. Señalan el inicio de obra para el 1 de octubre, tras el que plantean las actuaciones previas e inmediatamente los trabajos de demoliciones. Los trabajos de cubierta comienzan la tercera semana de octubre y van solapándose con los trabajos interiores del edificio: se plantean los trabajos de urbanización al final de los de cubierta, a mitades de diciembre.

Describen la estimación de tiempos, rendimientos y solapamientos de los trabajos y presentan el programa de trabajo en cuatro fases. Plantean el relleno con resina tras la ejecución de tabiquería lo que no es correcto. Explican el camino crítico, así como



las medidas para asegurar el cumplimiento del plazo establecido y la adaptación de la planificación a la actividad del centro.

Presentan un desglose de inversiones mensuales, con una cifra de 642.175,47 euros (IVA excluido) de inversión total, en la que la inversión para 2026 es menor de lo previsto por el Ayuntamiento.

La oferta presentada por **CONSTRUCCIONES NOVELETA S.L.**, en la memoria denota un limitado conocimiento de la obra y realiza una descripción simple y somera. Plantea un proceso constructivo poco lógico. Presenta personal de obra y proveedores y define poco los materiales, la maquinaria y los detalles de la obra. Hace referencia a la problemática de la ejecución de forma breve y poco acertada.

En cuanto a las Afecciones, el análisis es somero, sin profundizar, analiza las relativas a peatones, tráfico, redes, entorno de manera muy general.

La implantación de obra es correcta pero poco definida. Adjunta plano muy sencillo que no representa todos los elementos necesarios.

En el apartado Plan de obra, presenta diagrama de Gantt por partidas con indicación del camino crítico y desglose de la inversión por meses, sin concretar cálculos de rendimientos ni medidas para el cumplimiento del plazo. El inicio de obra lo marca el 31 de agosto de 2026 que es anterior al planteado por el Ayuntamiento. Aparte de eso, la planificación de obra es correcta, excepto los plazos de la rehabilitación de cubierta que son muy reducidos.

Es cuanto se informa a los efectos oportunos

Pamplona, 31 de agosto de 2026

El Arquitecto Municipal

La Arquitecta Técnica Municipal

Iñigo Peralta Calvo

Maite Rodríguez Chávarri



**PUNTUACIÓN DE LA PROPUESTA TÉCNICA PARA LA ADJUDICACIÓN DE LA OBRA DE
“REHABILITACIÓN DE CUBIERTA DEL EDIFICIO Y ADECUACIÓN DE LA PLANTA BAJA DEL CP
NICASIO DE LANDA para CIVIVOX PROVISIONAL DE ETXABAKOITZ”**

PROPUESTA TÉCNICA	1. MEMORIA EXPLICATIVA	2. TRATAMIENTO AFECCIONES	3. PLAN DE OBRA	TOTAL
	30	10	10	50
CONSLAU S.L.	25	7	7	39
ERKI CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE, S.L.	19	6	5	30
EXCAVACIONES FERMÍN OSÉS, S.L.	20	8	6	34
CONSTRUCCIONES NOVELETA S.L.	12	4	4	20

* No continuará en el procedimiento de licitación y no se procederá a la apertura del sobre C del licitador que no obtenga una puntuación mínima de 30 puntos de los 50 puntos máximos posibles en la valoración del sobre B.

Pamplona, 31 de agosto de 2026

El Arquitecto Municipal

La Arquitecta Técnica Municipal

Iñigo Peralta Calvo

Maite Rodríguez Chávarri