

ACTA DE VALORACIÓN TÉCNICA DE LAS PROPOSICIONES CORRESPONDIENTES AL SOBRE 2 (CRITERIOS NO VALORABLES MEDIANTE FÓRMULA) DEL CONTRATO DE OBRA DE REHABILITACIÓN DE LA CASA ZUNDA. FASE 2

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ACTA

1.1. Identificación del expediente:

En el marco del procedimiento abierto convocado por el Ayuntamiento de Baztan para la adjudicación del contrato de obras denominado **"Rehabilitación Casa Zunda. Fase 2"** (Código CPV: 45210000-2), se procede a la valoración técnica de las ofertas presentadas en relación con los criterios no valorables mediante fórmula (Sobre 2), de conformidad con lo establecido en el Pliego Regulador de la Contratación.

1.2. Marco normativo:

El presente procedimiento se rige por la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos, la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra, y por las estipulaciones contenidas en el Pliego de Cláusulas Administrativas y Prescripciones Técnicas aprobadas por el órgano de contratación.

1.3. Concurrencia y admisión:

Reunida la Mesa de Contratación y tras la apertura electrónica de las proposiciones del Sobre 2 a través de la Plataforma de Licitación Electrónica de Navarra (PLENA), se constata la participación de las siguientes empresas licitadoras, las cuales han sido admitidas a esta fase de baremación técnica:

- Empresa licitadora 1: **CONSTRUCCIONES ARAKAN S.L.**
- Empresa licitadora 2: **CONSTRUCCIONES A. BENGOTXEA S.L.**

2. CRITERIOS DE VALORACIÓN TÉCNICA Y PONDERACIÓN MÁXIMA

De acuerdo con la cláusula 13 del Pliego Regulador, los criterios no valorables mediante fórmula (Sobre 2) cuentan con una ponderación máxima conjunta de **25 puntos**, distribuidos en los siguientes subapartados:

- **A.1. Memoria explicativa y planteamiento de la obra y su desarrollo (Máximo 12 puntos):**
 - Conocimiento de los trabajos, puntos críticos, análisis de interferencias, medios materiales, maquinaria, subcontratación y control de calidad (hasta 6 puntos).
 - Plan de obra, planteamiento cronológico, rendimientos, lista de actividades, precedencias, diagrama espacio-tiempo y camino crítico (hasta 6 puntos).
- **A.2. Estudio de las circulaciones, afección acopios y zonas de almacenamiento de suministros, carga y descarga de materiales (Máximo 5 puntos).**
- **A.3. Medidas medioambientales relacionadas con la protección contra el ruido, polvo y sostenibilidad de la actividad constructiva (Máximo 5 puntos).**
- **A.4. Adaptación del estudio de seguridad y salud del proyecto al proceso constructivo ofertado (Máximo 3 puntos)**

3. ANÁLISIS Y VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA DE LAS OFERTAS

3.1. Valoración de la empresa CONSTRUCCIONES ARAKAN S.L.:

A.1 Memoria explicativa y planteamiento de la obra y su desarrollo.

- **Conocimiento de los trabajos y puntos críticos:** La empresa demuestra un alto conocimiento del proyecto al identificar correctamente el estado actual tras la Fase I y los trabajos exactos pendientes de la Fase II. Identifica seis puntos críticos precisos, tales como el cierre del trasdosado para evitar puentes térmicos con la estructura ya ejecutada, la coordinación entre tabiquería seca e instalaciones, y el tiempo de curado del suelo radiante. Para cada punto, propone soluciones técnicas y organizativas viables. Además, detalla el uso de andamio tubular normalizado y justifica la subcontratación de las instalaciones eléctricas, aerotermia y carpintería de PVC por la exigencia de instaladores autorizados, estableciendo control de calidad documental y pruebas de funcionamiento.

○ *Puntuación asignada: 6 / 6 puntos.*

- **Plan de obra y planteamiento cronológico:** ARAKAN presenta un plan de obra desglosado en 17 actividades con una duración total idónea de 16 semanas. Aporta un planteamiento sencillo al planificar por semanas desde el Acta de Replanteo en lugar de utilizar fechas de calendario fijas. Incluye una tabla con la lista de actividades, precedencias y holguras, definiendo explícitamente el camino crítico de la obra (actividades sin holgura). Complementa la planificación con un diagrama espacio-tiempo por zonas de obra y una previsión de inversión mensual coherente.

○ *Puntuación asignada: 5 / 6 puntos.*

A.2 Estudio de las circulaciones y acopios.

- La propuesta aún sin incluir planos define la ubicación de los accesos por la calle Sagualde, el vallado perimetral, y concentra la zona de acopios, descarga y casetas en la superficie libre este/sur de la parcela. Prevé medidas para minimizar la afección al vecindario, como la restricción de horarios y la limpieza periódica de la calle.

○ *Puntuación asignada: 3,5 / 5 puntos.*

A.3 Medidas medioambientales.

- La empresa propone medidas concretas que complementan las características sostenibles del proyecto base. Detalla acciones específicas para el control del ruido mediante maquinaria certificada y restricción de horarios. Para el polvo, propone el riego de superficies y priorizar el corte húmedo. Además, incluye la separación de residuos por fracciones con contenedores diferenciados, el aprovechamiento de aguas pluviales y la priorización de suministradores locales para reducir el impacto del transporte.

○ *Puntuación asignada: 5 / 5 puntos.*

A.4 Adaptación del estudio de seguridad y salud.

- Adapta correctamente el Estudio de Seguridad y Salud (ESS) general a la secuencia real de las 17 actividades que ha ofertado. Identifica los riesgos y medidas preventivas para las fases constructivas clave, como el montaje de andamios, derribos puntuales, trabajos en cubierta y uso de herramientas eléctricas. Destaca positivamente la previsión de contar con un recurso preventivo permanente según el RD 604/2006 durante las fases de andamiaje, cubierta e instalación eléctrica.

○ *Puntuación asignada: 3 / 3 puntos*

3.2. Valoración de la empresa CONSTRUCCIONES A. BENGOTXEA S.L.:

A.1 Memoria explicativa y planteamiento de la obra y su desarrollo.

- **Conocimiento de los trabajos y puntos críticos:** La propuesta demuestra comprensión de la intervención al identificar la necesidad de compatibilizar las soluciones nuevas con los soportes tradicionales del edificio existente. Enumera seis puntos críticos, abordando aspectos como la continuidad de la envolvente, los puentes térmicos y la coordinación de las instalaciones de aerotermia y suelo radiante. Para mitigar riesgos, propone comprobaciones previas del soporte y pruebas de estanqueidad. Detalla los medios materiales y auxiliares previstos. Sin embargo, omite por completo la relación de unidades de obra que se realizarán bajo subcontratación y la justificación o medidas de control de calidad asociadas a las mismas, un requisito expresamente demandado en el pliego.

○ Puntuación asignada: 4,5 / 6 puntos

- **Plan de obra y planteamiento cronológico:** Aporta un diagrama de Gantt que proyecta la obra en 175 días y una tabla justificativa de los rendimientos medios por equipos de trabajo. No obstante, la planificación carece de profundidad técnica en varios requerimientos obligatorios: no se incluye la red de precedencias múltiples, no presenta el diagrama espacio-tiempo por fases y omite la previsión de inversión mensual.

○ Puntuación asignada: 3,5 / 6 puntos

A.2 Estudio de las circulaciones y acopios.

- Incluye una memoria descriptiva con medidas para eliminar afecciones al vecindario, tales como la planificación de descargas en horarios compatibles, el control de polvo y la limpieza del vial. Aporta dos planos esquemáticos específicos donde grafica de forma clara el vallado, el acceso rodado y peatonal por la calle Sagualde, la zona de acopios limpios, los contenedores de residuos clasificados y las casetas. Cumple adecuadamente con la exigencia gráfica solicitada.

○ Puntuación asignada: 4,5 / 5 puntos

A.3 Medidas medioambientales.

- Define una serie de objetivos ambientales centrados en la reducción de ruido, polvo, vibraciones y consumo de agua. Asume el compromiso de conseguir como mínimo un 70% en peso de preparación para la reutilización y reciclaje de los residuos (RCD). Las medidas son correctas y alineadas con la sostenibilidad, aunque están redactadas de forma algo genérica.

○ Puntuación asignada: 4 / 5 puntos

A.4 Adaptación del estudio de seguridad y salud.

- El documento presentado no contiene ningún apartado ni contenido específico que desarrolle la adaptación del Estudio de Seguridad y Salud del proyecto al proceso constructivo ofertado, incumpliendo este criterio de valoración.

○ Puntuación asignada: 0 / 3 puntos

4. CUADRO COMPARATIVO DE LA VALORACIÓN TÉCNICA

A continuación se resume de forma tabulada la puntuación alcanzada por cada una de las empresas licitadoras en los diferentes criterios subjetivos del Sobre 2:

Criterios de Valoración (Sobre 2)	Ponderación Máxima	ARAKAN	A. BENGOTXEA
A.1 Memoria y Plan de Obra	12	11	8
A.2 Circulaciones y Acopios	5	3,5	4,5
A.3 Medidas Medioambientales	5	5	4
A.4 Adaptación de Seguridad y Salud	3	3	0
PUNTUACIÓN TOTAL SOBRE 2	25 puntos	22,5 puntos	16,5 puntos

5. CONCLUSIÓN Y PROPUESTA TÉCNICA

Visto el resultado de la baremación técnica efectuada conforme a los parámetros objetivos y de discrecionalidad técnica fijados en el Pliego Regulador de la Contratación:

1. Se constata la superioridad técnica de la oferta presentada por la empresa **CONSTRUCCIONES ARAKAN**, al haber obtenido una puntuación de **22,50 puntos** sobre un total de 25, destacando por el rigor y exhaustividad en su plan de obra, el análisis detallado de puntos críticos y la correcta adaptación de la seguridad y salud.
2. La oferta de la empresa **CONSTRUCCIONES A. BENGOTXEA** obtiene una puntuación total de **16,50 puntos**, viéndose penalizada principalmente por la planificación temporal planteada y la ausencia de la adaptación del Estudio de Seguridad y Salud.
3. Se propone incorporar las presentes puntuaciones al expediente de contratación y continuar con los trámites legalmente previstos, procediendo en el acto público correspondiente a la apertura de las proposiciones del Sobre 3 (Criterios valorables de forma automática mediante fórmula) de las empresas admitidas.

Elizondo (Baztan), a 28 de agosto de 2026



Laura Apezteguía González
Arquitecto
Colegiado N°4532 del COAVN



Iñigo Elizalde Lecumberri
Arquitecto
Colegiado N°4531 del COAVN