



## Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.org - www.donostia.org/etxegintza  
20003 Donostia / San Sebastián

### ADJUDICACIÓN DE LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE CONSULTORIA Y ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA DIRECCIÓN DE LA OBRA DE CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DE 162 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN LA PARCELA a. 300.6 DEL A.U. LO.05 TXOMIN ENEA.

Realizadas las actuaciones que constan en el expediente, se sintetiza a continuación el resultado de las que más abajo se indican para un mayor conocimiento por parte del Presidente del Consejo de Administración de la Entidad Pública Empresarial de Vivienda, Donostiako-Etxegintza, cara a la resolución sobre la adjudicación del contrato.

#### **I.- Datos del contrato.**

- Nº de expediente: 01/2016
- Objeto del contrato: La prestación de los servicios de consultoría y asistencia técnica para la Dirección de las obras de construcción de un edificio para la habilitación de 162 viviendas en las parcelas a.300.6 del A.U. "LO.05 Txomin Enea", en régimen de protección pública, con sus garajes y trasteros.
- El presupuesto base de licitación se fija en 380.843,21€ más 79.977,07€ (21% IVA)= 460.820,28€ IVA incluido.
- Procedimiento de adjudicación: procedimiento abierto.
- Medios y fecha de publicidad: BOG, de 9 de noviembre de 2016, DOUE, de 21 de octubre 2016 y web municipal.

#### **II.- Propositiones admitidas y ofertas realizadas. Valoración**

1. Vencido el plazo de presentación de propositiones, se reciben ofertas de las siguientes empresas:

GAUSARK, S.L.

ARKITALDE, S.L.

SATIE ARQUITECTOS, S.L.P.

EUSKALTYM, S.L.

EZKETA, S.L.P.

UTE BIEME 2014 Arquitectura SLP – MANU ATRISTRAIN ARQUITECTO, S.L.P.

ESTUDIO URGARI S.L.



## Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.org - www.donostia.org/etxegintza  
20003 Donostia / San Sebastián

2.El Comité de evaluación analizadas las condiciones de aptitud, capacidad y solvencia técnica, económica y financiera, declara admitidas las ofertas presentadas por GAUSARK, S.L., ARKITALDE, S.L., SATIE ARQUITECTOS, S.L.P., EUSKALTYM, S.L., EZKETA, S.L.P., UTE BIEME 2014 ARQUITECTURA S.L.P.-MANU ATRISTRRAIN ARQUITECTO, S.L.P. y ESTUDIO URGARI S.L.

3.En virtud de lo establecido en el artículo 12 del Pliego de condiciones económico-administrativas que rigen la licitación se procedió a la apertura de los sobres "C" PROPOSICION TECNICA, elaborándose por parte de la Responsable del Departamento Técnico informe de valoración de las citadas ofertas, que fue aprobado por el Comité de evaluación en sesión celebrada el día 1 de febrero de 2017.

De dicho informe y aplicados los criterios establecidos en el artículo 13.2 del Pliego, resulta la puntuación siguiente:

Empresa licitadora	a) Análisis	b) Metodología	c) Trabajos	TOTAL PUNTOS
1. GAUSARK S.L.P.	8	9	8,75	25,75
2. ARKITALDE S.L.	15	9	8	32
3.SATIE ARQUITECTOS S.L.P.	18	8,75	10	36,75
4. EUSKAL TYM S.L.	15	8,25	8,75	32
5. EZKETA S.L.P.	10	8,75	8,75	27,5
6. UTE BIEME 2014 ARQUITECTURA S.L.P – MANU ATRISTRRAIN ARQUITECTO S.L.P.	16	11	10	37
7. ESTUDIO URGARI S.L.	15	11,5	9,5	36

4. Abierto el Sobre B de Propuesta económica, resulta lo siguiente:



## Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Marí kalea, 1, behea / Calle Marí, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.org - www.donostia.org/etxegintza  
20003 Donostia / San Sebastián

Empresa licitadora	Propuesta sin IVA	21% IVA	TOTAL
1. GAUSARK S.L.P.	209.463,72€	43.987,38€	253.451,10€
2. ARKITALDE S.L.	241.519€	50.719€	292.238€
3.SATIE ARQUITECTOS, S.L.P.	240.600€	50.526€	291.126€
4. EUSKAL TYM S.L.	197.749€	41.527€	239.276€
5. EZKETA S.L.P.	228.000€	47.880€	275.880€
6. UTE BIEME 2014 ARQUITECTURA S.L.P – MANU ATRISTRRAIN ARQUITECTO S.L.P.	210.600€	44.226€	254.826€
7. ESTUDIO URGARI S.L.	297.057,70€	62.382,12€	359.439,82€

5. Analizadas por el Comité de evaluación todas proposiciones económicas presentadas, considera que procede admitir todas ellas, resultando a la vista de lo indicado en el artículo 13.1 del Pliego de Condiciones Económico administrativas, la puntuación siguiente:

Empresa licitadora	Baja total	Baja tramo 1	Baja tramo 2	Puntos tramo 1	Puntos tramo 2	TOTAL PUNTOS
1. GAUSARK S.L.P.	45%	20%	25%	50,00	4,45	54,45
2. ARKITALDE S.L.	36,58%	20%	16,58%	50,00	2,95	52,95
3.SATIE ARQUITECTOS, S.L.P.	36,82%	20%	16,82%	50,00	3,00	53,00
4. EUSKAL TYM S.L.	48,08%	20%	28,08%	50,00	5,00	55,00
5. EZKETA S.L.P.	40,13%	20%	20,13%	50,00	3,59	53,59
6. UTE BIEME 2014 ARQUITECTURA S.L.P – MANU ATRISTRRAIN ARQUITECTO S.L.P.	44,70%	20%	24,70%	50,00	4,40	54,40
7. ESTUDIO URGARI S.L.	22%	20%	2%	50,00	0,36	50,36



## Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.org - www.donostia.org/etxegintza  
20003 Donostia / San Sebastián

6. Aplicados todos los criterios de valoración establecidos en el art. 13 del Pliego de Condiciones a las proposiciones, esto es valoradas tanto las proposiciones técnicas como las económicas, el Comité de evaluación de fecha 7 de febrero de 2017, acuerda aprobar la puntuación total siguiente:

Empresa licitadora	Propuesta Técnica	Propuesta Económica	TOTAL PUNTOS
1. GAUSARK S.L.P.	25,75	54,45	80,20
2. ARKITALDE S.L.	32,00	52,95	84,95
3. SATIE ARQUITECTOS, S.L.P.	36,75	53,00	89,75
4. EUSKAL TYM S.L.	32,00	55,00	87,00
5. EZKETA S.L.P.	27,50	53,59	81,09
6. UTE BIEME 2014 ARQUITECTURA S.L.P – MANU ATRISTRRAIN ARQUITECTO S.L.P.	37,00	54,40	91,40
7. ESTUDIO URGARI S.L.	36,00	50,36	86,36

7. A la vista de todo lo anterior y previa propuesta del Comité de Evaluación, con fecha 27 de febrero de 2017, el Consejo de Administración de la Entidad, acuerda:

- 1) ADMITIR todas las ofertas presentadas.
- 2) DECLARAR como oferta económicamente más ventajosa la presentada por la presentada por la UTE BIEME 2014 ARQUITECTURA S.L.P – MANU ATRISTRRAIN ARQUITECTO S.L.P. para la prestación de los servicios de consultoría y asistencia técnica licitados.
- 3) FACULTAR al Director Gerente para requerir a la UTE BIEME 2014 ARQUITECTURA S.L.P – MANU ATRISTRRAIN ARQUITECTO S.L.P. la presentación de la documentación indicada en el artículo 14 del Pliego de condiciones económico administrativas, previa a la adjudicación.
- 4) FACULTAR al Presidente de la Entidad para, previo examen de la corrección de la documentación que en su caso sea presentada, proceda a la adjudicación del contrato de consultoría y asistencia técnica para la Dirección de las obras de construcción de un edificio para la habilitación de 162 viviendas en las parcelas a.300.6 del A.U. "LO.05 Txomin Enea", por el precio ofertado de 210.600€





## Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.org - www.donostia.org/etxegintza  
20003 Donostia / San Sebastián

*más 44.226€ (21% IVA) = 254.826€ IVA incluido.*

Se adjunta como Documento núm. 1 copia de dicho Acuerdo y documento anexo al mismo.

8. Efectuado el correspondiente requerimiento, UTE BIEME 2014 ARQUITECTURA S.L.P – MANU ATRISTRAIN ARQUITECTO S.L.P. presenta en tiempo la documentación solicitada, procediendo el Comité de Evaluación de fecha 13 de marzo de 2017, a calificarla de forma positiva y acordando en consecuencia proponer al Presidente del Consejo de Administración de la Entidad, como delegado del órgano de contratación, la adjudicación la prestación de los servicios de consultoría y asistencia técnica para la Dirección de las obras de construcción de un edificio para la habilitación de 162 viviendas en las parcelas a.300.6 del A.U. “LO.05 Txomin Enea”, en régimen de protección pública, con sus garajes y trasteros por el precio ofertado de 210.600€ más 44.226€ (21% IVA) = 254.826€ IVA incluido.

Visto el Acuerdo del Consejo de Administración de fecha 27 de febrero de 2017, la propuesta de adjudicación realizada por el Comité de Evaluación, los restantes documentos que constan en el expediente, y dado que en el mismo se ha seguido el procedimiento previsto en el Pliego de Cláusulas Administrativas así como en las normas que rigen la contratación, se propone al Presidente del Consejo de Administración de la Entidad Pública Empresarial de Vivienda-Donostiako Etxegintza, la adopción del siguiente

### **ACUERDO:**

ADJUDICAR a la UTE BIEME 2014 ARQUITECTURA S.L.P – MANU ATRISTRAIN ARQUITECTO S.L.P. el servicio de consultoría y asistencia técnica para la Dirección Facultativa de las obras de construcción de un edificio para la habilitación de 162 viviendas en las parcelas a.300.6 del A.U. “LO.05 Txomin Enea”, en régimen de protección pública, con sus garajes y trasteros por el precio ofertado de 210.600€ más 44.226€ (21% IVA) = 254.826€ IVA incluido.

Donostia-San Sebastián, de 13 de marzo de 2017

EL PRESIDENTE

Fdo. Eneko Goia Laso



## Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.eus - www.donostia.eus/etxegintza  
20003 Donostia / San Sebastián

### **ANÁLISIS DE LAS OFERTAS DEL CONCURSO PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE CONSULTORÍA Y ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA DIRECCIÓN DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO PARA LA HABILITACIÓN DE 162 VIVIENDAS EN LA PARCELA A.300.6 DEL A.U. "LO.05 TXOMIN ENEA"**

---

De acuerdo al artículo 13 del pliego de cláusulas administrativas, sobre criterios de valoración de las ofertas, se toman en cuenta los siguientes criterios técnicos:

*"13.2 Proposición Técnica. Memoria (45 puntos máximo),*

*En este apartado se valorarán los siguientes aspectos:*

*a) Análisis de la problemática planteada por el proyecto y su ejecución y propuesta de resolución de dicha problemática: 20 puntos.*

*b) Metodología de trabajo. Organización del equipo de trabajo y disposición medios personales técnicos que van a emplearse en el desarrollo del trabajo y servicio: 12,5 puntos.*

*c) Fijación de los trabajos que integran el servicio o prestación y, en su caso, de las operaciones más importantes constitutivas de dichos trabajos: 12,5 puntos."*

En el procedimiento de licitación se han recibido 7 ofertas, que se valoran en el mismo orden en el que fueron presentadas:

Licitador nº 1: GAUSARK S.L.P.

Licitador nº 2: ARKITALDE S.L.

Licitador nº 3: Satie Arquitectos S.L.P.

Licitador nº 4: EUSKAL TYM S.L.

Licitador nº 5: Ezketa S.L.P.

Licitador nº 6: UTE: Bieme2014 Arquitectura S.L.P. y Manu Atristain arquitecto S,L.P.

Licitador nº 7: Estudio Urgari S.L.



## Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behe / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.eus - www.donostia.eus/etxegintza  
20003 Donostia / San Sebastián

### Licitador nº 1: GAUSARK S.L.P.

---

#### **a) Análisis de la problemática planteada por el proyecto y su ejecución y propuesta de resolución de dicha problemática: 20 puntos.**

Este licitador hace una somera descripción de algunos aspectos generales del proyecto, así como de la organización de espacios, equipos y plazos, para concluir que el único aspecto que requiere una propuesta de resolución es el de los plazos.

Este análisis se considera parcial y falto de propuestas de mejora como las aportadas en mayor o menor medida por el resto de licitadores.

Para este apartado a) se otorga una puntuación de **8 puntos sobre 20**.

#### **b) Metodología de trabajo. Organización del equipo de trabajo y disposición medios personales técnicos que van a emplearse en el desarrollo del trabajo y servicio: 12,5 puntos.**

Se presenta un equipo propio de 9 personas, aunque sólo se recoge la dedicación de 5 de ellos. Se aporta un apoyo para el director de obra y otro para el director de ejecución de la obra, lo cual es valorable

En este sobre se aportan CVs únicamente del director de obra y del director de ejecución de la obra, con la experiencia profesional cada uno de ellos.

En cuanto a los asesores especializados exigidos en el pliego, las asesorías en instalaciones, geotecnia y topografía las realizarán empresas especializadas. La asistencia en estructuras recae sobre el director de ejecución de la obra; en cuyo CV se recoge su amplia experiencia en el cálculo de estructuras en distintos proyectos. Por otro lado, no se incluyen en este sobre los CVs del resto de los especialistas ni los su experiencia profesional, como sí hacen otros licitadores.

Respecto a las dedicaciones, se describe únicamente la dedicación de 5 de los agentes del equipo de GAUSARK, con un cómputo total de 26,5 horas a la semana. Se planifica una visita a la semana a la obra para el director de obra, y dos visitas para el director de la ejecución de la obra y para su apoyo. No se describen las dedicaciones de los asesores especializados, algo que sí hacen otros licitadores. Se considera un nivel de dedicación adecuado, que cumple lo recogido en el pliego, aunque otros licitadores lo superan.

En cuanto a la metodología, se describen de modo breve el tipo de trabajos a realizar y su desarrollo, para posteriormente poner dos ejemplos de sus procedimientos de gestión, basados en la ISO 9001, con su descripción, fichas y diagrama de flujos, lo que es valorable. También se valora la posesión de los certificados ISO 9001, ISO 14001 e ISO 14006.

Se valora positivamente el uso de una página web para el intercambio de información entre las partes.

Para este apartado b) se otorga una puntuación de **9 puntos sobre 12,5**.

#### **c) Fijación de los trabajos que integran el servicio o prestación y, en su caso, de las operaciones más importantes constitutivas de dichos trabajos: 12,5 puntos.**

Se presenta una tabla con una planificación temporal de los trabajos a realizar por el equipo de GAUSARK, identificando qué agente realiza cada tarea, los medios técnicos y el tiempo de dedicación de cada agente. Se recoge de modo muy claro los trabajos a realizar, lo que es valorable, pero se considera que el alcance de las tareas no se desarrolla tanto como en el caso de otros licitadores. Igualmente, se proponen una serie de controles y seguimientos que son valorables, aunque no en la misma cantidad ni con el mismo detalle que otros licitadores.

Para este apartado c) se otorga una puntuación de **8,75 puntos sobre 12,5**.



## Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.eus - www.donostia.eus/etxegintza  
20003 Donostia / San Sebastián

### Licitador nº 2: ARKITALDE S.L.

---

#### **a) Análisis de la problemática planteada por el proyecto y su ejecución y propuesta de resolución de dicha problemática: 20 puntos.**

Este licitador analiza distintos aspectos del proyecto y detecta algunas indefiniciones y contradicciones en el proyecto, aunque es menos exhaustivo que otros licitadores. En concreto, se señalan posibles problemas en cuanto a puentes térmicos e infiltraciones de aire; sin embargo, no se proponen soluciones al respecto, como sí hacen otros licitadores, por lo que se ha valorado en consecuencia.

En todo caso, se valoran positivamente los siguientes aspectos:

Se aporta una valoración geotécnica redactada por un ingeniero geólogo, y se valoran las aportaciones hechas en el mismo, en concreto en cuanto a las pruebas y ensayos a realizar en los pilotes.

Se pone de manifiesto la falta de sectorización de algunos conductos, lo cual se valora positivamente, así como así como la necesidad de coordinar las distintas instalaciones y verificar la no interferencia entre las mismas, además del dimensionado y del espacio para alojar algunas de ellas.

Se valora también la propuesta de realizar ensayos de carpintería exterior.

Para este apartado a) se otorga una puntuación de **15 puntos sobre 20**.

#### **b) Metodología de trabajo. Organización del equipo de trabajo y disposición medios personales técnicos que van a emplearse en el desarrollo del trabajo y servicio: 12,5 puntos.**

Se presenta un equipo propio de 5 personas, incluyendo la asistencia en topografía. Entre ellos, se propone una arquitecta para la supervisión de la obra, lo que es valorable.

No se aporta en este sobre CV de ninguno de los agentes, ni su experiencia profesional.

Se plantean asistencias de empresas especializadas para estructuras, geotecnia e instalaciones, aunque no incluyen en este sobre los CVs ni su experiencia profesional. Se valora positivamente la inclusión del asesoramiento en acústica a cargo de una empresa especializada.

En cuanto a las dedicaciones, se plantea una dedicación de 16 horas a la semana para la dirección de obra y de 20 horas a la semana para el director de ejecución de la obra, así como 40 horas a la semana para la arquitecta que se encargará de la supervisión de la obra, lo cual se valora positivamente, aunque no es el licitador que mejor propuesta haga al respecto. Se planifica una visita a la semana a la obra para la dirección facultativa al completo y visitas diarias para el director de la ejecución de la obra, lo que se considera valorable.

Es exhaustivo en la explicación de la metodología a seguir, lo cual es valorable, aunque no identifica las tareas por agentes. Se valora la posesión de los certificados ISO 9001 e ISO 14006.

Para este apartado b) se otorga una puntuación de **9 puntos sobre 12,5**.

#### **c) Fijación de los trabajos que integran el servicio o prestación y, en su caso, de las operaciones más importantes constitutivas de dichos trabajos: 12,5 puntos.**

Se presenta un listado esquemático de los trabajos a realizar, sin identificar a los agentes ni la planificación en el tiempo. Tampoco se plantea qué controles se van a realizar durante la obra, aspecto que sí trabajan otros licitadores. Se considera que este apartado se desarrolla menos que en el caso de otros licitadores.

Para este apartado c) se otorga una puntuación **8 puntos sobre 12,5**.





## Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxes 943 32 79 20 - [etxegintza@donostia.eus](mailto:etxegintza@donostia.eus) - [www.donostia.eus/etxegintza](http://www.donostia.eus/etxegintza)  
20003 Donostia / San Sebastián

### Licitador nº 3: Satie Arquitectos S.L.P.

#### **a) Análisis de la problemática planteada por el proyecto y su ejecución y propuesta de resolución de dicha problemática: 20 puntos,**

Este licitador hace el análisis del proyecto más exhaustivo de todos, analizando prácticamente todos los capítulos de la obra, haciendo propuestas para muchos de ellos y detectando distintas deficiencias y/o incoherencias en el proyecto. Se valora positivamente en general, y entre otros puntos cabe resaltar lo siguiente:

En concreto se valora la atención prestada al capítulo de la estructura y a la ventilación de las viviendas y de los sótanos, así como a la coordinación entre instalaciones y al dimensionado del espacio para alojarlas.

Se encuentran deficiencias de sectorización en algunas fachadas y en algunos conductos, lo que también es muy valorable. Igualmente, se detecta que el cálculo de demanda energética es incompleto, y se incide en que se verificará que se cumple la normativa al respecto.

También se valora la incidencia que se hace en el análisis de los distintos tipos de fachadas y en los encuentros entre las mismas.

Finalmente, se valora positivamente la asesoría propuesta para el personal de Donostiako Etxegintza en relación a la puesta en marcha de las instalaciones y la puesta en funcionamiento del edificio.

Para este apartado a) se otorga una puntuación de **18 puntos sobre 20**.

#### **b) Metodología de trabajo. Organización del equipo de trabajo y disposición medios personales técnicos que van a emplearse en el desarrollo del trabajo y servicio: 12,5 puntos.**

Se presenta un equipo propio de 5 personas, incluyendo la asistencia en instalaciones y estructuras. Entre ellos, se propone una arquitecta de apoyo para la dirección de la ejecución de los trabajos, lo que es valorable.

No se aporta en este sobre CV de ninguno de los agentes, ni su experiencia profesional.

En cuanto a los asesores especializados exigidos en el pliego, las asesorías en geotecnia y topografía las llevarán a cabo técnicos subcontratados, aunque no se les identifica, ni se aportan sus CVs ni su experiencia profesional.

Las asistencias en estructuras y en instalaciones recaen en técnicos de Satie Arquitectos, en un arquitecto y en un ingeniero industrial, respectivamente. Al no aportar en este sobre los CVs de ambos ni su experiencia profesional, no se puede valorar el nivel de especialización de cada uno de ellos en la materia. En concreto, en el caso de la asesoría en estructuras, debido a esto y a la complejidad de la casuística que rodea a la cimentación del edificio, se ha valorado menos que a otros licitadores que aportan el plus de especialización, mediante la contratación de empresas especializadas en la materia o acreditando la especialización de los técnicos propios. Lo mismo ocurre con las instalaciones, al ser tan alto el nivel de tecnificación de las instalaciones del edificio.

Respecto a las dedicaciones, se presenta una tabla con la relación de horas destinadas por cada día de la semana, a lo largo de la obra, para cada uno de los agentes y según sus tareas, incluyendo también las dedicaciones de los especialistas. Aunque no hay un cómputo total de horas por persona, el desglose de las mismas supone una dedicación correcta, aunque otros licitadores la mejoran. Según la citada tabla, la dirección de obra y la dirección de ejecución de la obra realizan una reunión semanal para el seguimiento y coordinación de la obra, lo que es acorde con el pliego, aunque otros licitadores realizan un mayor número de visitas.

En lo que se refiere a la metodología, se considera que está bien desarrollada y explicada, lo que es valorable. Se considera también valorable la disposición de los certificados ISO 9001 y UNE 150.301.



## Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.eus - www.donostia.eus/etxegintza  
20003 Donostia / San Sebastián

Se propone como mejoras la realización de infografías y un dossier fotográfico, así como la simulación energética del edificio y la redacción de un informe de demanda y consumo energético anual, siendo sobre todo valorable esto último.

Para este apartado b) se otorga una puntuación de **8,75 puntos sobre 12,5**.

### **c) Fijación de los trabajos que integran el servicio o prestación y, en su caso, de las operaciones más importantes constitutivas de dichos trabajos: 12,5 puntos.**

Se hace una completa descripción de los trabajos a desarrollar, incluyendo un apartado en el que se identifican las tareas a cumplir por cada agente. Además, se presenta una extensa relación de los controles a realizar durante el desarrollo de la obra, lo que se valora positivamente.

Por otro lado, se describen los recursos que se destinarán en la fase de garantía, y se recoge que el primer año se realizarán labores de inspección y seguimiento de las instalaciones, lo que se valora positivamente.

Para este apartado c) se otorga una puntuación de **10 puntos sobre 12,5**.

## **Licitador nº 4: EUSKAL TYM S.L.**

### **a) Análisis de la problemática planteada por el proyecto y su ejecución y propuesta de resolución de dicha problemática: 20 puntos.**

Este licitador analiza distintos aspectos del proyecto y detecta algunas indefiniciones y contradicciones en el mismo, aunque otros licitadores son más exhaustivos. Se destacan los siguientes aspectos:

Se valora positivamente el análisis que se hace sobre la estructura, y las propuestas que se hacen al respecto. También se valora el estudio que se hace sobre el sistema de ventilación y las medidas que proponen para que sea más eficiente.

Se detectan posibles puentes térmicos principalmente en los encuentros con carpinterías y en los cantos de forjado de la fachada caravista. Se proponen soluciones constructivas para minimizarlos, lo cual resulta valorable.

Se valora también las propuestas en cuanto a evitar los problemas acústicos en cajas de persiana y en tuberías de saneamiento.

También es valorable el poner de manifiesto la necesidad de minimizar los tramos rectos de las conducciones de calefacción y ACS, para evitar problemas derivados de las dilataciones de los conductos.

Para este apartado a) se otorga una puntuación de **15 puntos sobre 20**.

### **b) Metodología de trabajo. Organización del equipo de trabajo y disposición medios personales técnicos que van a emplearse en el desarrollo del trabajo y servicio: 12,5 puntos.**

Se presenta un equipo propio de 2 personas correspondientes al director de obra y al director de ejecución de la obra. Con esto se cumple lo requerido en el pliego, pero todos los demás licitadores presentan equipos propios con más componentes.

Se adjuntan los CV de ambas personas, junto con su experiencia profesional.

Todos los asesoramientos especializados requeridos en el pliego son cubiertos por empresas especialistas, lo cual se valora positivamente. Se adjuntan los CVs y experiencia profesional de los técnicos asistentes en estructuras e instalaciones.



## Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.eus - www.donostia.eus/etxegintza  
20003 Donostia / San Sebastián

Se proponen 2 visitas a la semana para el director de la obra, superando lo recogido en el pliego, y 2 visitas a la semana también para el director de ejecución de la obra, mientras que los asesores en instalaciones y estructuras visitarán la obra una vez a la semana. Sin embargo, no se hace una estimación de las horas que supondrá esta dedicación, por lo que no se puede hacer una comparación efectiva con el resto de los licitadores, y se valora en consecuencia.

En cuanto a la metodología, se hace una descripción adecuada del tema, aunque no tan en profundidad como otros licitadores. Se valora que estén en proceso de implantación de la certificación ISO 9001.

Se propone un sistema de intercambio de información mediante un espacio FTP. Se valora la propuesta, aunque se considera un sistema algo obsoleto y menos ágil que el de usar una página web para este fin, tal y como han propuesto otros licitadores.

Para este apartado b) se otorga una puntuación de **8,25 puntos sobre 12,5**.

### **c) Fijación de los trabajos que integran el servicio o prestación y, en su caso, de las operaciones más importantes constitutivas de dichos trabajos: 12,5 puntos.**

Se presenta un listado esquemático de los trabajos a realizar, sin identificar a los agentes ni la planificación en el tiempo.

Se recoge una relación de los controles y seguimientos a realizar, aunque lo desarrolla menos que otros licitadores, como Satie Arquitectos, por ejemplo.

Una vez terminada la obra, se proponen revisiones cada dos semanas durante los 6 meses siguientes a la recepción de la obra. Esto se valora positivamente, aunque licitadores como en nº3 y el nº6 ofrecen un servicio más amplio en este sentido.

Para este apartado c) se otorga una puntuación de **8,75 puntos sobre 12,5**.

## **Licitador nº 5: Ezketa S.L.P.**

### **a) Análisis de la problemática planteada por el proyecto y su ejecución y propuesta de resolución de dicha problemática: 20 puntos.**

Este licitador hace una somera descripción de algunos aspectos generales del proyecto, sin llegar a identificar problemas concretos ni dar propuestas de mejora como las aportadas en mayor o menor medida por el resto de licitadores.

Para este apartado a) se otorga una puntuación de **10 puntos sobre 20**.

### **b) Metodología de trabajo. Organización del equipo de trabajo y disposición medios personales técnicos que van a emplearse en el desarrollo del trabajo y servicio: 12,5 puntos.**

Se presenta un equipo de 10 personas que consiste en dos arquitectos y un aparejador a pie de obra, lo cual es valorable, y un equipo de apoyo de 7 técnicos, aunque sólo se recoge la dedicación de las tres personas a pie de obra.

No se aporta en este sobre CV de ninguno de los integrantes del equipo.

Todos los asesoramientos especializados requeridos en el pliego son cubiertos por empresas especialistas, lo cual se valora positivamente, aunque no se aportan en este sobre sus CVs ni su experiencia profesional. Se valora positivamente la inclusión de una empresa especialista en acústica.

En cuanto a la dedicación, se describe la dedicación en horas por semana por capítulos de obra y su duración. Se estima una dedicación de 31 horas semanales para todo el equipo, incluyendo a los





## Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.eus - www.donostia.eus/etxegintza  
20003 Donostia / San Sebastián

especialistas. La dedicación de los arquitectos se estima en 5 ó 9 horas a la semana, dependiendo de la fase, y la del aparejador en 9 horas a la semana. La dedicación de estos técnicos es inferior a la propuesta por la mayoría de los licitadores, y se valora en consecuencia. Se realizarán dos visitas de obra a la semana, lo cual es valorable.

En cuanto a la metodología, se incluye un apartado de relación de procesos constructivos, en lo que se da cuenta de ello de manera resumida y se adjunta además una tabla con el planning de trabajo donde se señalan los trabajos propios de la dirección de obra, y la duración de los mismos, aunque no se identifican las tareas por agente. Se considera correcto aunque algo escueto en comparación con lo desarrollado por otros licitadores.

Se valora positivamente el uso de una página web para el intercambio de información entre las partes.

Para este apartado b) se otorga una puntuación de **8,75 puntos sobre 12,5**.

### **c) Fijación de los trabajos que integran el servicio o prestación y, en su caso, de las operaciones más importantes constitutivas de dichos trabajos: 12,5 puntos.**

Se considera que se hace una adecuada descripción de los trabajos a realizar, aunque no se identifica qué agentes realizan cada tarea. Por otro lado, se aporta información sobre los controles a realizar durante la obra, aunque no tan exhaustivamente como otros licitadores.

Para este apartado c) se otorga una puntuación de **8,75 puntos sobre 12,5**.

## **Licitador nº 6: UTE: Bieme2014 Arquitectura S.L.P. y Manu Atristain arquitecto S.L.P.**

### **a) Análisis de la problemática planteada por el proyecto y su ejecución y propuesta de resolución de dicha problemática: 20 puntos.**

Se considera que este licitador ha hecho un completo análisis del proyecto, haciendo hincapié en las particularidades del mismo, lo cual es valorable. Cabe destacar los siguientes aspectos:

Se valora positivamente el estudio de la problemática de las precargas, así como las medidas a tener en cuenta para su correcto desarrollo. También se valora el análisis de los efectos de las precargas en los pilotes; y las propuestas planteadas para su ejecución. En concreto, se valora la propuesta de estudiar qué alineaciones quedan fuera del alcance de las precargas, de modo que los pilotes se puedan ejecutar por fases, sin tener que esperar al asiento completo de la urbanización. También se valora el control de la posición de los pilotes, previo y posterior a la hinca.

Se detectan inconcreciones en la estructura y se proponen soluciones, lo cual es valorable, pero sobre todo se valora la propuesta de realizar un modelado BIM para estudiar las interferencias entre estructura e instalaciones.

También se valora la propuesta de ejecutar la fachada caravista mediante un sistema de hoja autoportante con aislamiento continuo; se considera que es la mejor solución aportada para tratar el posible puente térmico en el encuentro entre esta fachada y los cantos de forjado.

Se valoran además las soluciones propuestas para la mejora de la impermeabilización de las chimeneas y petos de cubierta, así como el cambio en el sistema constructivo de la fachada de ático, proponiendo un muro estructural para evitar los pilares retranqueados.

Para este apartado a) se otorga una puntuación de **16 puntos sobre 20**.





## Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.eus - www.donostia.eus/etxegintza  
20003 Donostia / San Sebastián

### **b) Metodología de trabajo. Organización del equipo de trabajo y disposición medios personales técnicos que van a emplearse en el desarrollo del trabajo y servicio: 12,5 puntos.**

Se presenta un equipo propio de 4 personas, que consiste en 2 arquitectos como directores de la obra, lo cual es valorable, y una arquitecta técnica como directora de la ejecución de la obra, así como un vigilante de obra.

Se aportan los CVs de los arquitectos y de la arquitecta técnica.

Todos los asesoramientos especializados requeridos en el pliego son cubiertos por empresas especialistas, lo cual se valora positivamente, y se adjuntan en este sobre los CVs y la experiencia laboral de las asistencias en estructuras e instalaciones.

Se fija una dedicación del 25% para cada uno de los directores de la obra, así como una dedicación del 50% para la directora de ejecución de la obra. Se valora positivamente este aspecto, aunque hay algunos licitadores que lo superan.

En cuanto al número de visitas, se fija un número de dos visitas semanales para los directores de la obra y de tres visitas semanales para la directora de ejecución de la obra. Esto se valora positivamente ya que está entre los licitadores que más visitas a obra plantean.

Por otro lado, se valora muy positivamente la inclusión de la figura del vigilante de obra con dedicación exclusiva a este proyecto.

Respecto a la metodología, se presenta una tabla en la que se recogen de manera clara las actividades a realizar, junto con los criterios de aplicación y los registros o anexos correspondientes a cada una. Se valora positivamente.

Finalmente, se oferta la modelización de todo el edificio en BIM para gestionar con esta herramienta toda la dirección de obra, y también para la realización de los planos de fin de obra. Se valora muy positivamente este aspecto, ya que se considera muy valioso para el mejor entendimiento del edificio y para una más correcta ejecución y coordinación de todos los elementos de la obra.

Para este apartado b) se otorga una puntuación de **11 puntos sobre 12,5**.

### **c) Fijación de los trabajos que integran el servicio o prestación y, en su caso, de las operaciones más importantes constitutivas de dichos trabajos: 12,5 puntos.**

Se aporta una tabla con las actividades a realizar y el criterio de aplicación, que se complementa con una explicación de los trabajos que se llevarán a cabo en las distintas fases de la obra.

También se mencionan los controles a realizar durante la ejecución de la obra, lo cual es valorable.

Finalmente, se dedica un apartado al desarrollo postventa, extendiendo el servicio por el tiempo de garantías que la ley establece para las edificaciones, lo cual se valora muy positivamente.

Para este apartado c) se otorga una puntuación de **10 puntos sobre 12,5**.



## Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behe / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.eus - www.donostia.eus/etxegintza  
20003 Donostia / San Sebastián

### **Licitador nº 7: Estudio Ugarl S.L.**

---

#### **a) Análisis de la problemática planteada por el proyecto y su ejecución y propuesta de resolución de dicha problemática: 20 puntos.**

El presente licitador realiza un buen análisis del proyecto, incidiendo en las particularidades del mismo, lo que se considera valorable. En concreto, cabe resaltar los siguientes aspectos:

Se valora el análisis que se hace de las precargas y de su relación con la cimentación, así como la incidencia que se hace en el control de los pilotes y su replanteo. También se valora el análisis de la influencia del nivel freático en el edificio y las medidas a tomar para su correcta ejecución.

En cuanto a las instalaciones, se valora el análisis que se hace respecto al District Heating y la necesidad de coordinación con Fomento de San Sebastián, así como las pautas a seguir para ello y para el control de la instalación. También se valora positivamente que se haga hincapié en la necesidad de coordinar las distintas instalaciones, tanto los aparatos como los trazados.

Finalmente, se valora el análisis del ahorro energético del edificio, dado que es un proyecto en el que se ha hecho mucho hincapié en este tema y se va a desarrollar mucha tecnología al respecto.

Para este apartado a) se otorga una puntuación de **15 puntos sobre 20**.

#### **b) Metodología de trabajo. Organización del equipo de trabajo y disposición medios personales técnicos que van a emplearse en el desarrollo del trabajo y servicio: 12,5 puntos.**

Se presenta un equipo propio de 7 personas, todos con dedicación concreta al proyecto. Se aportan dos arquitectos adjuntos al director de obra, una arquitecta técnica adjunta a la directora de ejecución de la obra, un ingeniero para la coordinación entre la edificación y la urbanización y un arquitecto técnico como vigilante de obra. Es el equipo más completo entre los que se presentan a esta licitación, lo cual se valora muy positivamente.

Se aportan los CVs de los 7 componentes del equipo con los trabajos realizados por cada uno de ellos, lo que se valora positivamente.

Todos los asesoramientos especializados requeridos en el pliego son cubiertos por empresas especialistas, lo cual se valora positivamente, y se adjuntan los CVs y la experiencia profesional de cada una de las asistencias.

En cuanto a las dedicaciones, el director de la obra y uno de sus adjuntos, así como adjunta a la directora de ejecución de la obra la destinarán un 50% de su jornada laboral anual a esta obra, mientras que la directora de ejecución de la obra y la adjunta a la dirección de obra destinarán un 75% de su jornada laboral anual. Esta propuesta mejora la del resto de los licitadores, y se valora muy positivamente.

Por otro lado, se valora muy positivamente la inclusión de un arquitecto técnico como vigilante de obra con una dedicación del 100% a este proyecto.

Respecto a la metodología, se presenta una tabla que muestra de manera clara las actividades a realizar por cada uno de los miembros del equipo, incluyendo a las asesorías especializadas, lo que se valora positivamente.

Se valora positivamente el uso de una página web para el intercambio de información entre las partes.

Para este apartado b) se otorga una puntuación de **11,5 puntos sobre 12,5**.

#### **c) Fijación de los trabajos que integran el servicio o prestación y, en su caso, de las operaciones más importantes constitutivas de dichos trabajos: 12,5 puntos.**

Se aporta una explicación exhaustiva de los trabajos a realizar, completada con una tabla donde se da una relación muy completa de las tareas que llevará a cabo cada agente, todo lo cual se valora positivamente.



## Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxa 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.eus - www.donostia.eus/etxegintza  
20003 Donostia / San Sebastián

También se recogen de modo detallado los controles a realizar durante la obra, lo que se valora positivamente.

Para este apartado c) se otorga una puntuación de **9,5 puntos sobre 12,5**.

### **Comparativa entre los distintos licitadores**

---

#### **a) Análisis de la problemática planteada por el proyecto y su ejecución y propuesta de resolución de dicha problemática: 20 puntos.**

Para este apartado se considera que Satie Arquitectos ha hecho el mejor análisis, ya que ha estudiado la gran mayoría de los apartados del proyecto, proponiendo una amplia serie de propuestas de resolución a los problemas detectados.

La UTE Bieme-Atristain y Estudio Urgari hacen también propuestas muy interesantes; se valora sobre todo el conocimiento del proyecto y de sus particularidades más críticas, y las respuestas dadas a ello.

El resto de licitadores hace un desarrollo del tema más o menos completo, proponiendo medidas de distintos niveles e importancia, y se ha valorado en consecuencia.

#### **b) Metodología de trabajo. Organización del equipo de trabajo y disposición medios personales técnicos que van a emplearse en el desarrollo del trabajo y servicio: 12,5 puntos.**

En este apartado se ha valorado sobre todo la cantidad de técnicos aportados a la dirección de obra y su nivel de dedicación, así como la descripción de la metodología empleada. También se ha valorado que se haya aportado un plus de especialización en los asesoramiento mínimos requeridos en el pliego, mediante la contratación de empresas especializadas en la materia o acreditando la especialización de los técnicos propios.

En este sentido, Estudio Urgari es el licitador que presenta una oferta más completa, y por eso recibe la mayor puntuación.

La UTE Bieme-Atristain hace también una buena propuesta, muy parecida a la de Estudio Urgari en cuanto a calidad. Las características del equipo que propone no son tan buenas, pero se ha valorado el uso de tecnología BIM en su metodología.

El resto de los licitadores presenta propuestas de menor calidad en alguno de los aspectos valorados, y por eso se les valora en menor medida.

#### **c) Fijación de los trabajos que integran el servicio o prestación y, en su caso, de las operaciones más importantes constitutivas de dichos trabajos: 12,5 puntos.**

En este apartado se ha valorado la claridad y la exhaustividad a la hora de explicar los trabajos a realizar y de los controles a realizar, así como también sus propuestas para la asistencia una vez terminada la obra.

En este sentido, Satie Arquitectos y la UTE Bieme-Atristain son los licitadores que hacen las propuestas más completas, y por eso reciben la mayor puntuación. Se considera que Estudio Urgari también hace una propuesta muy completa, pero sin abordar el tema de la asistencia post-obra, por lo que no recibe tanta puntuación.

En el caso de EUSKAL TYM, a pesar de plantear revisiones una vez terminada la obra, hace una propuesta al respecto inferior a la de Satie Arquitectos y la UTE Bieme-Atristain, y debido a esto y a que el desarrollo del resto de los apartados es más bien esquemática, se le valora en menor medida.



## Entidad Pública Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza

Mari kalea, 1, behea / Calle Mari, 1, bajo - Tel. 943 48 17 65 - Faxe 943 32 79 20 - etxegintza@donostia.eus - www.donostia.eus/etxegintza  
20003 Donostia / San Sebastián

En cuanto al resto de licitadores, no hacen referencia a la asistencia tras el fin de la obra, y el resto de apartados los desarrollan en mayor o menor medida, y se valora en consecuencia.

### Cuadro resumen de las valoraciones

Se presenta el siguiente cuadro como resumen de las valoraciones:

Empresa licitadora	a) Análisis	b) Metodología	c) Trabajos	Total
1. GAUSARK S.L.P.	8	9	8,75	25,75
2. ARKITALDE S.L.	15	9	8	32
3. Satie Arquitectos S.L.P.	18	8,75	10	36,75
4. EUSKAL TYM S.L.	15	8,25	8,75	32
5. Ezketa S.L.P.	10	8,75	8,75	27,5
6. UTE Bieme2014 Arquitectura S.L.P. y Manu Atristain arquitecto S.L.P.	16	11	10	37
7. Estudio Urgari S.L.	15	11,5	9,5	36

La mejor puntuación corresponde a la **UTE: Bieme2014 Arquitectura S.L.P. y Manu Atristain arquitecto S.L.P.**, con **37 puntos** sobre un total de 45.

En Donostia – San Sebastián, a 1 de febrero de 2017

Nere Ibarlucea Díaz  
Responsable técnica