



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 DEL SERVICIO DE CONSULTORIA Y ASISTENCIA TECNICA PARA LA SUPERVISIÓN, MODIFICACION DE PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE EJECUCIÓN DE UN EDIFICIO DE 55 APARTAMENTOS PARA MAYORES EN LA PARCELA G.00, EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, DEL A.I.U. "IN.05 MONS"

I.- Datos del contrato.

- Nº de expediente: 02/2017
- Objeto del contrato: Asistencia técnica para la supervisión, modificación de Proyecto de Ejecución y Dirección facultativa de las obras de ejecución de un edificio de 55 apartamentos para mayores en la parcela g.00, equipamiento comunitario, del A.I.U. "IN.05 MONS"
- El presupuesto base de licitación se fija en 95.066,66 € más 19.964,00 € (21% I.V.A.) = 115.030,66 €.
- Procedimiento de adjudicación: procedimiento abierto.
- Medios y fecha de publicidad: web municipal.

II.- Propositiones admitidas y ofertas realizadas. Valoración

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

- FIARK ARQUITECTOS S.L.P.
- A&M EDITA, S.L.

2. En virtud de lo establecido en el artículo 11 del Pliego de condiciones económico-administrativas que rigen la licitación, con fecha 16 de octubre de 2017, el Comité de evaluación, analizadas las condiciones de aptitud, capacidad y solvencia técnica, económica y financiera de las ofertas presentadas, declara admitida la oferta presentada por A&M EDITA, S.L. e inadmitida provisionalmente la presentada por FIARK ARQUITECTOS, S.L.P. por defectos/omisiones en la misma, acordandose igualmente y respecto de esta última el requerimiento de subsanación correspondiente.



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

Presentada en tiempo y forma la subsanación requerida y tras su análisis, se constata que FIARK ARQUITECTOS, S.L.P. cumple con lo solicitado, por lo que el Comité de evaluación acuerda declarar su oferta como admitida definitivamente.

3. Con fecha de 20 de octubre se procede por parte del Comité de evaluación a la apertura de los sobres "C" PROPOSICION TECNICA, y constatándose que tanto por parte de A&M EDITA, S.L., como de FIARK ARQUITECTOS, S.L.P. no se ha aportado información requerida en el artículo artículo 9, Sobre C, apartado c) del Pliego de Condiciones Económico administrativas, como es la relativa al convenio colectivo que será de aplicación a los trabajadores que realicen la actividad objeto del contrato, se acuerda requerir a ambos licitadores su aportación.

4. Habiéndose cumplimentado por ambas empresas en tiempo y forma el requerimiento hecho, con fecha 10 de noviembre de 2017 se elabora por parte de la Responsable del Departamento Técnico informe de valoración de las ofertas técnicas, en el que se viene a indicar lo siguiente:

CRITERIOS DE VALORACION

De acuerdo al artículo 12 del pliego de cláusulas económico administrativas, para la valoración de las ofertas técnicas presentadas, se toman en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Análisis de la problemática planteada por el proyecto y su ejecución y propuesta de resolución de dicha problemática. Análisis y en su caso propuestas de las modificaciones requeridas por el art. 1.2 del presente Pliego: Máximo 25 puntos.*
- b) Metodología de trabajo. Organización del equipo de trabajo y disposición medios técnicos y personales adicionales a los establecidos como mínimos en este Pliego en cuanto a número, especialidades, experiencia profesional y dedicación que van a emplearse en el desarrollo del trabajo y servicio: Máximo de 20 puntos.*

DOCUMENTACION A PRESENTAR. CONTENIDO

Con el fin de valorar estos aspectos, según se establece en artículo 9, SOBRE C.- PROPOSICIÓN TECNICA del pliego de cláusulas económico administrativas, se deberá aportar una Memoria con una descripción detallada de las actuaciones a llevar a cabo para el desarrollo de los trabajos, en la que se incluirán los siguientes apartados:

- a) Análisis de la problemática planteada por el proyecto y su ejecución y propuesta de resolución de dicha problemática. Análisis y en su caso propuestas de las modificaciones requeridas por el art. 1.2 del presente Pliego.*
- b) Se presentará metodología y organización del equipo de trabajo: se detallarán las tareas/funciones a realizar por cada uno de los componentes del equipo propuesto, con incorporación de organigrama completo del personal técnico o unidades técnicas adscritas al servicio, describiendo currículos, acreditándose especialidades concretas, experiencia profesional y dedicación, que no podrá ser en ningún caso inferior ni en número ni en dedicación al exigido como mínimo en el presente Pliego.*



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

OFERTAS A VALORAR

En el procedimiento de licitación se han recibido 2 ofertas:

Licitador nº 1: FIARK ARQUITECTOS S.L.P.

Licitador nº 2: GRUPO EDITA - Arana&Muñoz Edita S.L.

VALORACION OFERTAS

Licitador nº 1: FIARK AROUITECTOS S.L.P.

a) Análisis de la problemática planteada por el proyecto y su ejecución y propuesta de resolución de dicha problemática. Análisis y en su caso propuestas de modificaciones requeridas (máximo 25 puntos)

Análisis de la problemática planteada por el proyecto y su ejecución y propuesta de resolución de dicha problemática:

Tras la lectura de la oferta técnica, se comprueba que el Proyecto de ejecución ha sido analizado en su totalidad toda vez que se señalan una serie de puntos problemáticos de interés, relativos algunos a cuestiones de detalle constructivo y otros, debidos a discordancias entre presupuesto, mediciones y detalles.

Se analizan puntos del proyecto en el que establece la existencia de deficiencias en el mismo, planteando en su caso posibles soluciones de mejoras como son los relativos a tabiquería de cartón yeso, falso techo acústico, suelo de madera, carpintería exterior, sanitarios minusválidos, urbanización del bidegorri, recrecido del porche de PB, y a sujeciones de barandillas, lo que se valora muy positivamente.

Análisis y en su caso propuestas de modificaciones requeridas:

Respecto los aspectos del Proyecto que según los Pliegos se han de modificar, tanto en lo que se refiere a fachadas, como carpintería interior, como cubiertas, se analiza por el licitador cada uno de ellos con un planteamiento inicial de soluciones a valorar positivamente, a salvo de lo relativo a las instalaciones fotovoltaicas, aspecto éste respecto del cual nada se plantea.

En relación a la habilitación de local en planta baja como hogar de jubilado, el licitador hace un planteamiento gráfico de distribución de dicha planta, que se valora de forma positiva.

Respecto a la viabilidad y propuesta de modificación de Programa de viv./apartamentos tutelados, se efectúa un primer análisis para la habilitación de viviendas comunitarias/apartamentos tutelados, detectando posibles problemas y puntos a tener en cuenta como es la problemática que pudiera surgir en relación con la evacuación en caso de incendios, previendo la posible necesidad de una escalera adicional pactada con bomberos para poder cumplir con la normativa vigente, lo que igualmente se valora positivamente.

En conclusión se considera que, toda vez que se ha efectuado un primer análisis riguroso de la problemática que presenta el proyecto y su ejecución con detección de posibles deficiencias y con apuntes de soluciones, y que por otro lado, respecto la casi totalidad de las propuestas de modificaciones requeridas desde el Pliego estas han sido analizadas con propuesta de soluciones, es por lo que la oferta técnica a este apartado se le otorga una puntuación de 23 puntos sobre 25.

b) Metodología de trabajo. Organización del equipo de trabajo y disposición medios técnicos y personales adicionales a los establecidos como mínimos en este Pliego en cuanto a número, especialidades,



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

experiencia profesional y dedicación que van a emplearse en el desarrollo del trabajo y servicio. (Máximo de 20 puntos).

Metodología y organización del trabajo:

El licitador aporta una metodología si bien de forma genérica, en cuanto a la organización del trabajo desarrolla y describe los trabajos a realizar en diversas fases, con asignación de tareas y funciones a realizar por cada uno de los componentes del equipo propuesto y su organización.

Por otro lado, se añade a los trabajos a realizar una fase de postventa no exigida por el Pliego con metodología de actuación, que merece una especial valoración positiva.

Igual valoración positiva merece que se acredite por el licitador estar en posesión de los certificados de calidad ISO 9001/2008 así como el de Ecodiseño ISO 14006.

Disposición medios técnicos y personales adicionales a los establecidos como mínimos en este Pliego en cuanto a número, especialidades, experiencia profesional y dedicación que van a emplearse en el desarrollo del trabajo y servicio:

En lo que respecta a los medios personales de que dispone el licitador, este indica que dispone de 8 arquitectos superiores, 2 arquitectos técnicos, 1 técnico de proyectos de construcción y 1 secretaria. En consecuencia se recogen 10 técnicos más de los que se establecen como mínimo de solvencia técnica.

Por lo que se refiere a experiencia laboral se presenta amplio curricular, descriptivo de trabajos que han venido realizando, entre otros y a valorar, aquellos relativos a la proyección, edificación y dirección de obras residenciales, lo que permite valorar de forma positiva la amplia experiencia de la empresa en trabajos similares a los que se quieren contratar.

En definitiva se valora positivamente la calidad del equipo que se plantea.

Por lo que se refiere a la dedicación, se valora como un plus la establecida en la fase de postventa de un Delegado, Arquitecto, un Arqto. técnico y un Técnico postventa.

En conclusión y por todo lo anterior en este apartado se le otorga una puntuación de 19 puntos sobre 20.

Licitador nº 2: GRUPO EDITA - Arana&Muñoz Edita S.L.

a) Análisis de la problemática planteada por el proyecto y su ejecución y propuesta de resolución de dicha problemática. Análisis y en su caso propuestas de modificaciones requeridas

Análisis de la problemática planteada por el proyecto y su ejecución y propuesta de resolución de dicha problemática:

No se observa en la oferta técnica presentada que se haya hecho un estudio o primer análisis de la problemática que pudiera plantear el concreto proyecto de ejecución: no se analiza ningún aspecto del mismo ni se plantea ninguna problemática concreta y su posible resolución.

Únicamente se mencionan y con carácter general posibles problemas estructurales por la posible sobrecarga de la colocación de las fotovoltaicas, sin haber hecho un mínimo análisis de la existencia real de dicha problemática en el concreto Proyecto y a la vista del estado de la obra de edificación.



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

Es por ello que en este aspecto se considera muy deficitaria la oferta realizada.

Análisis y en su caso propuestas de modificaciones requeridas

En relación a los aspectos del Proyecto a modificar según los Pliegos y relativos a fachadas, carpintería interior, cubiertas, así como a la habilitación de local en planta baja como hogar de jubilado, no se hace ningún análisis al respecto ni propuesta alguna más allá de recoger lo que el propio Pliego de Condiciones Técnicas indica en el artículo 2.2. como trabajos a realizar por el adjudicatario.

Respecto a la viabilidad y propuesta de modificación del Programa de viv/apartamentos tutelados tampoco se plantea análisis alguno, no se hace ningún tipo de propuesta especial ni estudio de dicha posibilidad.

Se plantea la necesidad normativa de la eficiencia energética para el consumo casi nulo de los edificios, enumerando los pasos genéricos a seguir pero, sin planteamiento concreto de posibles deficiencias detectadas al respecto en el proyecto, ni soluciones concretas para mejorarlo.

Es por todo ello, que en este aspecto se considera muy deficitaria la oferta realizada.

A la vista de lo anterior la oferta presentada en lo que se refiere a este apartado a) se le otorga una puntuación de 0 puntos sobre 25 puesto que la misma nada indica o es muy deficitaria en cuanto a la descripción de los aspectos a valorar en este apartado.

b) Metodología de trabajo. Organización del equipo de trabajo y disposición medios técnicos y personales adicionales a los establecidos como mínimos en este Pliego en cuanto a número, especialidades, experiencia profesional y dedicación que van a emplearse en el desarrollo del trabajo y servicio.

Metodología y organización del trabajo:

Con el fin de valorar este aspecto conviene recordar, que el Pliego de condiciones económico administrativas indica en su artículo 9 Sobre C, Apartado b) que se presentará metodología y organización del equipo de trabajo: se detallarán las tareas/funciones a realizar por cada uno de los componentes del equipo propuesto con incorporación de organigrama completo del personal técnico o unidades técnicas adscritas al servicio.

El licitador no aporta metodología alguna ni organización del trabajo alguno: no se hace una descripción de los trabajos a desarrollar, ni tareas o funciones a realizar por cada uno de los componentes del equipo propuesto y su organización.

Es por ello que no definiéndose nada al respecto por parte del licitador, este aspecto se valora negativamente en la oferta presentada.

Disposición medios técnicos y personales adicionales a los establecidos como mínimos en este Pliego en cuanto a número, especialidades, experiencia profesional y dedicación que van a emplearse en el desarrollo del trabajo y servicio:

Con el fin de valorar este aspecto conviene igualmente recordar que el Pliego de condiciones económico administrativas indica en su artículo 9 Sobre C, Apartado b) que se incorporará en la oferta un organigrama completo del personal técnico o unidades técnicas adscritas al servicio, describiendo currículos, acreditándose especialidades concretas, experiencia profesional y dedicación,



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

En la oferta Técnica se aporta una relación de técnicos a adscribir, indicando su titulación.

En lo que respecta al número de técnicos se recogen 5 técnicos más de los que se establecen como mínimo de solvencia técnica.

Por lo que se refiere a experiencia laboral respecto del personal a adscribir al contrato, en algunos casos no se recoge ninguna afirmación, y respecto de los que se afirma que disponen de alguna se hace de forma muy genérica y no se acredita ni desarrolla de alguna manera.

En relación al nivel de especialización, únicamente se indican las especialidades de cada agente, pero tampoco se recoge currículum de cada uno de ellos.

Al no presentarse currículum alguno, ni acreditación de experiencia y especialidades del equipo (más allá de la propia titulación), no se puede valorar ni la experiencia ni el grado de especialización del equipo propuesto, en definitiva no se puede valorar su calidad.

Por lo que se refiere a dedicación, se señala la dedicación exclusiva de los miembros del equipo sin definición de las tareas que cada uno de ellos va a desarrollar en ejecución del objeto del contrato con una estimación o planificación de los tiempos a dedicar a cada una de las mismas.

No se aporta un análisis del tiempo dedicado por cada uno de los agentes, según las tareas que cada uno vienen a desarrollar, y por lo tanto sin que se explicita una dedicación superior a la señalada en el Pliego de condiciones técnicas.

No estableciéndose expresamente una dedicación superior a la establecida en los Pliegos, no hay nada que valorar al respecto.

Finalmente y por lo que se refiere a la disposición de medios materiales adicionales a los establecidos como mínimos el licitador indica la disposición de un sistema de trabajo multidisciplinar BIM, lo que se valora favorablemente.

Teniendo en cuenta la índole del contrato de que se trata de adjudicar, en el que es preciso evaluar la calidad de los equipos concretamente propuestos por el licitador para la ejecución de ese contrato, para lo cual se ha de atender a la constitución del equipo y su organización, así como a la experiencia probada y al currículum de sus miembros, aspectos estos determinantes para apreciar la calidad profesional del equipo a plantear, dadas las omisiones y déficits de información que la oferta presenta, no cabe sino concluir que la misma no permite valorar convenientemente dichos aspectos por lo que se valora negativamente, a salvo de la disposición como medio técnico del BIM, por lo que se le asigna 1 punto sobre 20.

Como conclusión, la documentación que integra la oferta técnica presentada no contiene en absoluto elementos de juicio, lo que supone una carencia total de idoneidad de la misma para la ejecución de los servicios solicitados.

CUADRO RESUMEN

De todo lo anteriormente explicitado resulta el siguiente cuadro como resumen de valoraciones:

EMPRESA LICITADORA	a) Análisis (25 puntos max.)	b) Metodología (20 puntos ax.)	Total puntos (45 puntos max.)
GRUPO EDITA	0 puntos	1 punto	1 punto
FIARK	23 puntos	19 puntos	42 puntos



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

La mejor puntuación corresponde a FIARK ARQUITECTOS, S.L.P. con 42 puntos sobre un total de 45 puntos.”

5.- El informe de valoración de las ofertas técnicas es aprobado por el Comité de evaluación en reunión de fecha 10 de noviembre de 2017.

6.- Procediéndose el 13 de noviembre por parte del Comité de evaluación a la apertura del Sobre B de Propuesta económica, resulta lo siguiente:

Empresa licitadora	Propuesta sin IVA	21% IVA	Total
1. A&M EDITA, S.L.	59.891,99€	12.577,32€	72.469,31€
2. FIARK ARQUITECTOS, S.L.P.	66.546,66€	13.974,80€	80.521,46€

7. Analizadas y valoradas por el Comité de evaluación dichas proposiciones económicas, éste considera que procede admitir todas ellas, resultando a la vista de lo indicado en el artículo 12.2 del Pliego de Condiciones Económico administrativas, la puntuación siguiente:

Empresa licitadora	Puntos
1. A&M EDITA, S.L.	55,00 puntos
2. FIARK ARQUITECTOS, S.L.P.	44,59 puntos

8. Aplicados todos los criterios de valoración establecidos en el art. 12 del Pliego de Condiciones a las proposiciones, esto es valoradas tanto las ofertas técnicas como las económicas, el Comité de evaluación de fecha 13 de noviembre de 2017, acuerda aprobar la puntuación total siguiente:

Empresa licitadora	Propuesta Técnica	Propuesta Económica	Total
1. A&M EDITA, S.L.	1 punto	55,00 puntos	56 puntos
2. FIARK ARQUITECTOS, S.L.P.	42 puntos	44,59 puntos	86,59 puntos



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

9. A la vista de todo lo anterior y previa propuesta del Comité de Evaluación, con fecha 15 de noviembre de 2017, el Presidente del Consejo de Administración de la Entidad acuerda:

- 1) *ADMITIR todas las ofertas presentadas.*
- 2) *DECLARAR como oferta económicamente más ventajosa para la prestación de los servicios de consultoría y asistencia técnica relativos a la supervisión, modificación de Proyecto de Ejecución y Dirección facultativa de las obras de ejecución de un edificio de 55 apartamentos para mayores en la parcela g.00, equipamiento comunitario, del A.I.U. "IN.05 MONS", la presentada por FIARK ARQUITECTOS, S.L.P. por el precio de 66.546,66€ más 13.974,80€ (21% IVA) = 80.521,46€ IVA incluido.*
- 3) *FACULTAR al Director Gerente de la Entidad Pública Empresarial de Vivienda, Donostiako Etxegintza para requerir la presentación de la documentación que proceda en relación con lo indicado en el artículo 9, Sobre A, apartado 8, así como la indicada en el artículo 13 del Pliego de condiciones económico administrativas.*
- 4) *FACULTAR al Director Gerente de Entidad Pública Empresarial de Vivienda, Donostiako Etxegintza para, previo examen de la corrección de la documentación en su caso presentada por FIARK ARQUITECTOS, S.L.P., proceda a la adjudicación del contrato de consultoría y asistencia técnica indicado.*

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

10. Efectuado el correspondiente requerimiento, FIARK ARQUITECTOS, S.L.P. presenta en tiempo la documentación solicitada, procediendo el Comité de Evaluación de fecha 5 de diciembre de 2017, a calificarla de forma positiva y acordando en consecuencia proponer Director Gerente de Entidad Pública Empresarial de Vivienda Entidad, como delegado del órgano de contratación, la adjudicación del contrato.

Visto el Acuerdo del Presidente del Consejo de Administración de fecha 15 de noviembre 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,



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

ACUERDA:

ADJUDICAR a FIARK ARQUITECTOS, S.L.P. el contrato para la prestación de los servicios de consultoría y asistencia técnica relativos a la supervisión, modificación de Proyecto de Ejecución y Dirección facultativa de las obras de ejecución de un edificio de 55 apartamentos para mayores en la parcela g.00, equipamiento comunitario, del A.I.U. "IN.05 MONS", por el precio de 66.546,66€ más 13.974,80€ (21% IVA) = 80.521,46€ IVA incluido.

Donostia-San Sebastián, 5 de diciembre de 2017

EL DIRECTOR GERENTE

Fdo. Rafael Farias Blanc