



Entidad Estatal
de Vivienda



Madrid, 15 de diciembre de 2025

DIRECTOR GENERAL DE
EDIFICACIÓN

DOCUMENTO INTERNO

ASUNTO: **Propuesta de adjudicación de la contratación de los servicios de redacción del Proyecto de edificación y dirección de las obras de un edificio de viviendas para alquiler asequible en la parcela situada en la Avenida de Castilla nº 38 y 40, en el municipio de Pedrafita do Cebreiro (Lugo) mediante procedimiento negociado sin publicidad.**

La actuación Avenida de Castilla (Pedrafita do Cebreiro) es resultado de diferentes acuerdos institucionales entre SEPES (actualmente CASA 47 Entidad Pública Empresarial, en adelante CASA 47), MITMA, MIVAU y el Ayuntamiento de Pedrafita do Cebreiro (Lugo), en especial el Convenio, de fecha 9 de mayo de 2024, entre el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, el Ayuntamiento de Pedrafita do Cebreiro y SEPES (actualmente CASA 47) para destinar a políticas sociales en materia de vivienda los solares sitos en la Avenida de Castilla nº 38 y 40 de la citada localidad. Conforme a la Estipulación 2.B) del Convenio, le corresponde a esta Entidad la redacción de todos los proyectos técnicos necesarios para llevar a cabo la edificación de las viviendas, así como aquellas obras de adecuación interior del solar ejecutadas bajo la misma licencia urbanística, que puedan ser necesarias para la puesta en marcha del edificio.

A tal efecto, esta Entidad convocó, mediante anuncio en la Plataforma de Contratación del Sector Público, un Concurso de Proyectos, con intervención de Jurado, para la contratación de los servicios de redacción del Proyecto de Edificación y Dirección Facultativa de las Obras de un edificio de viviendas para alquiler asequible en la Parcela situada en la Avenida de Castilla nº 38 y 40, en el municipio de Pedrafita do Cebreiro (Lugo), en los términos previstos en el artículo 183.2.b) de la Ley de Contratos del Sector Público 9/2017, de 8 de noviembre, "concursos de proyectos con primas de participación o pagos a los participantes" y posible adjudicación ulterior al ganador del correspondiente contrato de servicios, conforme al inciso contenido en la letra d) del artículo 168 del mismo texto legal.

Tras el fallo del jurado y comprobados los requisitos exigibles de capacidad jurídica, de obrar, la ausencia de prohibición de contratar, la capacidad de representación y la acreditación de solvencia económica y financiera y técnica y profesional, de conformidad con el apartado 14 de las Bases, la empresa TALLER DE ARQUITECTURA BIM, S.L. fue declarada por el órgano de contratación ganadora del concurso de proyectos.

Conforme al apartado 21 de las Bases reguladoras del concurso de proyectos celebrado, se podrá adjudicar posteriormente el contrato de servicios de redacción del proyecto de edificación y dirección de obra al equipo de profesionales ganador del concurso, mediante un procedimiento negociado sin publicidad, conforme al artículo 168.d de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.

Una vez aprobada por la Dirección General de SEPES (actualmente CASA 47) la licitación de los citados servicios por el procedimiento negociado sin publicidad, por razones de exclusividad derivadas de la celebración del Concurso de proyectos del que ha resultado ser el ganador, con fecha 21 de octubre de 2025 se solicitó a la empresa TALLER DE ARQUITECTURA BIM, S.L. la presentación, en un plazo no superior a 15 días a contar desde la recepción de correspondiente



comunicación, de su oferta, facilitándole para ello el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) y el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (PPTP).

Conforme a lo establecido en el PCAP, los criterios de adjudicación sobre los que versará la negociación son los siguientes:

- La incorporación de las recomendaciones, sugerencias y/o observaciones que el Jurado haya emitido respecto de la propuesta
- Los medios humanos y materiales
- Plan de ejecución BIM previo

Recibida la oferta del licitador en plazo y forma, se comprueba que se ajusta a lo requerido en el PCAP, si bien es susceptible de incorporar mejoras en varios de los criterios objeto de negociación, fundamentalmente en los medios humanos y materiales y en el Plan de ejecución BIM previo. A tal fin, con fecha 21 de noviembre de 2025 se requiere al licitador para que incorpore en su oferta las mejoras señaladas, solicitándole que aporte la oferta revisada, que tendrá carácter de definitiva o, en su defecto, se ratifique de la oferta presentada, todo ello en el plazo de 7 días a contar desde la recepción de la comunicación.

Con fecha 1 de diciembre de 2025 el licitador presenta por Registro nueva oferta revisada, y definitiva, en la que ha atendido parcialmente las solicitudes hechas.

A continuación, se procede al análisis y valoración de la oferta definitiva en base a los criterios de adjudicación. Conforme a la Cláusula 6^a del PCAP, los criterios que sirven de base para la adjudicación del contrato, de acuerdo con lo establecido en el art. 145 LCSP, para valorar la mejor relación calidad-precio, son los siguientes:

- *La incorporación de las recomendaciones, sugerencias y/o observaciones que el Jurado haya emitido respecto de la propuesta que haya obtenido la condición de ganadora y sea objeto de la adjudicación del contrato de servicios posterior (hasta un máximo de 40 puntos):*

Se valorará la idoneidad de las incorporaciones introducidas en la propuesta. En caso de que el Jurado no haya realizado recomendaciones, sugerencias y/o observaciones a ser tenidas en cuenta en el desarrollo de la propuesta, se otorgará la máxima puntuación en este apartado.

- *Los medios humanos que formen el Equipo de Arquitectura y materiales para la ejecución del contrato (hasta un máximo de 40 puntos):*

Se valorará en este apartado la combinación de efectivos, más allá de la dotación mínima de establecida como criterio de solvencia técnica (equipo mínimo), con cualificación técnica que formarán parte del Equipo de Arquitectura para el desarrollo del trabajo en sus distintas fases, así como los medios materiales que el licitador se comprometa a utilizar como soporte para la ejecución del contrato, tanto propios como aquellos otros que el licitador tenga previsto alquilar o adquirir a tal fin. Para ello se tendrán en cuenta la titulación, la especialización, la adecuación del número de técnicos adscritos, su dedicación al contrato, tanto en tiempo como en su adscripción a las distintas tareas y fases de desarrollo de los trabajos, y la estructura organizativa propuesta por el licitador.

- *El Plan de Ejecución BIM previo (hasta un máximo de 20 puntos):*

Se valorará la adecuación a los requerimientos BIM exigidos en el PPTP (Anexo V) y las mejoras que sobre el mismo puedan plantearse.



Incorporación de las recomendaciones, sugerencias y/o observaciones del Jurado

Con relación a la incorporación de las recomendaciones, sugerencias y/o observaciones del Jurado, en el acta en la que se recoge el fallo el Concurso de proyectos se citan las siguientes:

- 1) *Replanteamiento de las orientaciones de las viviendas, pues es mejorable.*
- 2) *En el caso de la propuesta de Madeira Acolledora, se podría plantear abrir los jardines de las viviendas en planta baja, para disfrute del resto de vecinos.*
- 3) *Por la altura de las viviendas en planta baja, se recomienda mejorar las medidas de privacidad de los habitantes de estas viviendas.*
- 4) *Reconsiderar las cocinas abiertas en las viviendas en general (no se ve necesario incluir las cocinas en el salón).*
- 5) *Se pueden mejorar las tipologías de las viviendas en cuanto a distribución de los espacios.*

En su oferta, el licitador ha incorporado diversas soluciones a la propuesta arquitectónica, dando respuesta satisfactoria a todos aquellos aspectos en los que la legislación y la normativa, tanto urbanística como de habitabilidad, lo han hecho posible. Así, se recogen mejoras en la apertura de los jardines al conjunto de los vecinos del inmueble, en las medidas de privacidad de las viviendas de planta baja y en la integración de la cocina, todas ellas adecuadas. En otros aspectos, como en la tipología de las viviendas en cuanto a su distribución interior, se ha justificado convenientemente la gran flexibilidad de la propuesta a la hora de adoptar distintas configuraciones tipológicas gracias a la concepción global de los espacios. Por otra parte, cuando la normativa no permite atender las sugerencias del jurado, como es el caso del replanteo de las orientaciones de las viviendas, la justificación aportada se considera acertada.

Medios humanos y materiales

En su oferta definitiva, el licitador ha atendido a las mejoras solicitadas, reforzando el equipo técnico y ofertando actividades complementarias muy convenientes para el desarrollo del trabajo, de tal forma que cabe hacer la siguiente valoración de este criterio:

Los medios humanos que forman el Equipo de Arquitectura son de carácter multidisciplinar, con un perfil altamente cualificado y adecuado al trabajo a desarrollar y una distribución de la dedicación elevada y proporcional a las funciones y tareas desempeñadas por cada uno de los miembros del equipo. El equipo secundario, formado fundamentalmente por colaboradores externos, es coherente con el principal, cubriendo todas las áreas necesarias para la buena ejecución del contrato.

La propuesta organizativa se desarrolla adecuadamente, detallando funciones y relaciones de dependencia, aunque en algunos casos no quedan claras las jerarquías e interrelaciones de algunos miembros del equipo.

En lo relativo a los medios materiales, se presenta un listado de equipos informáticos correcto para el desarrollo de los trabajos. Respecto a las aplicaciones informáticas, se incluye un listado con herramientas muy adecuadas para las tareas objeto de contrato, la mayoría actualizadas a la última versión.



Plan de Ejecución BIM previo

En su oferta definitiva, el licitador ha atendido a la mayoría de las mejoras solicitadas, incrementando la calidad de implementación de la metodología BIM en la ejecución del contrato, de tal forma que cabe hacer la siguiente valoración de este criterio:

El PreBEP presenta un desarrollo exhaustivo, estructurado, y adaptado al contrato, con un alto grado de concordancia con lo requerido en la norma UNE-EN ISO 19650, y ajustado al Anexo V del PPTP, siendo muy coherente con los medios humanos y materiales asignados al contrato.

En base a todo lo anterior, el resultado de la valoración de los criterios de adjudicación contenidos en la oferta presentada por la empresa TALLER DE ARQUITECTURA BIM, S.L. se recoge en el siguiente cuadro:

CRITERIO	Puntuación
Incorporación de las recomendaciones del Jurado	30
Dotación de medios humanos y materiales	32
Plan de Ejecución BIM previo	18
TOTAL	80

Teniendo en consideración la alta calidad de la oferta presentada, se propone adjudicar a la empresa TALLER DE ARQUITECTURA BIM, S.L. la contratación de los servicios de redacción del Proyecto de edificación y dirección de las obras de un edificio de viviendas para alquiler asequible en la parcela situada en la Avenida de Castilla n.º 38 y 40, en el municipio de Pedrafita do Cebreiro (Lugo).

EL JEFE DE LA DIVISIÓN DE
PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

EL DIRECTOR GENERAL
DE EDIFICACIÓN

Aprobado,
EL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN
PD.: (Acuerdo del Consejo Rector de 26/11/2025)
LA PRESIDENTA

Se acompaña la siguiente documentación

- *Solicitud de oferta inicial al licitador*
- *Solicitud de mejora de la oferta y presentación de oferta definitiva*
- *Oferta definitiva del licitador*