



# **PROPUESTA DE CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN PARA LA PROMOCIÓN DE DOS EDIFICIOS DE VIVIENDA PROTEGIDA PARA ALQUILER ASEQUIBLE SITUADOS EN LAS PARCELAS 2.4.1 Y 2.4.2 DE LA ACTUACIÓN “REGIMIENTO DE ARTILLERÍA” DE SEVILLA.**

## **DENOMINACIÓN DEL CONTRATO**

Servicios de redacción de los Proyectos de Edificación para la promoción de dos edificios de vivienda protegida para alquiler asequible situados en las parcelas 2.4.1 y 2.4.2 de la actuación “Regimiento de Artillería” de Sevilla.

## **JUSTIFICACIÓN**

La actuación residencial “Regimiento de Sevilla” se inicia en virtud del Convenio suscrito entre SEPES y la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (actualmente INVIED), del Ministerio de Defensa, el 20 de noviembre de 2008, para la enajenación a SEPES de los terrenos ocupados por el antiguo Regimiento de Artillería Daoíz y Velarde, enclavados en el Distrito de Bella Vista-Palmera, con el fin de destinar dichos terrenos a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección. Además, es de aplicación por subrogación el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Sevilla de fecha 16 de abril de 2007.

El ámbito se corresponde con el Área de Reforma Interior denominada ARI-DBP-07 del PGOU de Sevilla, constituyendo un sector de Suelo Urbano No Consolidado de 14,21 ha cuyo desarrollo está previsto en la ficha del PGOU mediante la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI). Dicho Plan, que establece la ordenación pormenorizada del ámbito, fue aprobado definitivamente 24 de enero de 2020 y contempla la creación de zonas verdes y ajardinadas, equipamientos para usos de servicios de interés público, social y deportivo, así como una red viaria de diferentes tipos de intensidad. Dentro de los suelos lucrativos, el uso residencial es el dominante, con capacidad para 948 viviendas, de las cuales 486 deberán ser protegidas. El resto está destinado a servicios terciarios.

En desarrollo del PERI, la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Sevilla aprobó, con fecha 26 de abril de 2024, el Proyecto de Urbanización del sector ARI.DBP-07 “Regimiento de Artillería”.

Igualmente, SEPES ha redactado el proyecto de reparcelación y lo ha remitido al Ayuntamiento para su tramitación, encontrándose por el momento pendiente de aprobación.

Con fecha 29 de abril de 2025 se formalizó el contrato de obras de urbanización del ámbito con la empresa UTE SOLIDO OBRAS Y MANTENIMIENTO, S.L.-SARDALLA ESPAÑOLA, S.A.-INGENIERÍA DIGITAL ELÉCTRICA, S.L. En la actualidad, las obras prosiguen sin contratiempos, estando prevista su finalización a finales de abril de 2027, lo que permite avanzar en la redacción de los proyectos de edificación de las parcelas resultantes.

Por otra parte, esta actuación quedó adscrita al Plan de viviendas para el alquiler asequible (PVAA) desde el inicio del mismo, reflejándose tal circunstancia en el convenio suscrito entre SEPES y el MITMA (actualmente MIVAU), de fecha 10 de noviembre de 2022. Mediante este Plan, SEPES se encargará de la redacción, tramitación y aprobación de los documentos técnicos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización y edificación de las viviendas y, en su caso, de adecuación interior del solar, que puedan ser necesarias.

Con la ejecución de los edificios residenciales sobre los citados solares se pretende dar respuesta a las necesidades de vivienda detectadas en el municipio, considerando conveniente la ampliación de la oferta de vivienda existente en alquiler a precio asequible. En este caso concreto, se propone la edificación de las siguientes parcelas:

- Parcela 2.4.1 de la actuación "Regimiento de Artillería" de Sevilla, (coincidente con la submanzana 2.4.1 del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del ARI-DBP-07, "Regimiento de Artillería" del Plan General de Valencia), actualmente en urbanización, limitada por los futuros viales V2 y VC2 y colindante con la parcela 2.4.2, con una superficie total de 2.553 m<sup>2</sup> de suelo.
- Parcela 2.4.2 de la actuación "Regimiento de Artillería" de Sevilla, (coincidente con la submanzana 2.4.2 del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del ARI-DBP-07, "Regimiento de Artillería" del Plan General de Valencia), limitada por los futuros viales V2, V6 y VC2 y colindante con la parcela 2.4.1, con una superficie total de 2.512 m<sup>2</sup> de suelo.

En virtud del Convenio suscrito con INVIED para la enajenación de los terrenos ocupados por el antiguo Regimiento de Artillería Daoíz y Velarde, ambas parcelas deben ser destinadas a viviendas sujetas a algún tipo de protección oficial, con independencia de que el planeamiento establezca la calificación para vivienda libre en la parcela 2.4.2.

Una vez analizada las promociones a desarrollar en las referidas parcelas, considerando la necesidad de dar respuesta ágil a las necesidades de vivienda en el municipio, se plantea desarrollar un proyecto edificatorio en cada una de ellas en dos fases de redacción: primero la redacción del proyecto básico y posteriormente la redacción del proyecto de ejecución con un máximo total de 146 viviendas protegidas, de acuerdo con el siguiente desglose:

- Parcela 2.4.1: máximo 78 viviendas
- Parcela 2.4.2: máximo 68 viviendas

La presente contratación no forma parte de una necesidad más amplia de la misma naturaleza que pudiera suponer fraccionamiento del gasto.

Las prestaciones de los servicios objeto de contrato tienen individualidad propia, sin vínculo funcional u operativo con otras contrataciones de servicios con las que pueda coincidir en el tiempo, puesto que, entre otras razones, la redacción y ejecución de estos servicios no depende de la redacción y ejecución de cualquiera otros con los que pudiera existir concurrencia temporal, ni tampoco la falta de esta afecta a otras, pues es susceptible de viabilidad técnica y económica al margen de las demás licitaciones, constituyendo por sí sola, tantas unidades funcionales como lotes se han previsto. Por ello y teniendo en cuenta la ubicación geográfica específica de los proyectos, que hace que los servicios objeto de contrato deban responder a condicionantes concretos, ya sean físicos, normativos o programáticos, que diferencian la viabilidad técnica y económica de esta contratación frente a otras con las que pudiera coincidir en el tiempo, y que, a su vez, posibilitará la ejecución de obras autónomas, esta contratación responde a una necesidad única y específica de carácter independiente.

## DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del trabajo es la redacción de los proyectos de edificación (básico y de ejecución) para la construcción de dos edificios de viviendas, ambos protegidos, destinadas a alquiler asequible y de todos aquellos documentos técnicos complementarios legalmente necesarios para la obtención de la oportuna licencia de obras por parte del Ayuntamiento.

Asimismo, el objeto del trabajo incluye las tareas de seguimiento durante la tramitación administrativa, la emisión de cuantos informes sean requeridos, la corrección de observaciones detectadas y demás trabajos necesarios para la correcta tramitación del proyecto.

Cada Proyecto formará un conjunto completo y terminado que contempla la totalidad de las obras y trabajos necesarios para alcanzar la correcta finalización del inmueble, así como su puesta en servicio. Estará redactado de modo que permita a un técnico distinto del autor llevar a cabo la dirección y ejecución de las obras sin dificultad alguna de interpretación de su contenido, y finalizarlas de manera que su funcionamiento sea correcto y adecuado al fin que se pretende.

Los Proyectos de Ejecución se suscribirán y visarán en su totalidad.

Los trabajos se realizarán conforme a lo estipulado en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.



El objeto del presente contrato se corresponde con la realidad de la prestación a realizar y no se está alterando el mismo para evitar la aplicación de las reglas generales de contratación.

No será necesario para la ejecución del contrato que los servicios se presten en las dependencias de SEPES.

No será necesario para la ejecución del contrato que SEPES ceda al contratista equipos o material en ningún caso.

No será necesario para la ejecución del contrato que SEPES autorice el acceso del personal de la empresa contratista a sus aplicaciones informáticas en ningún caso.

El contratista, sus empleados y/o colaboradores o subcontratistas o su personal no podrán tener acceso a datos de carácter personal que sean objeto de tratamiento en ejecución del trabajo, ni tampoco contacto con dichos datos con ocasión de la prestación.

El objeto de este contrato puede dividirse en los siguientes lotes o prestaciones diferenciadas:

Teniendo en cuenta que los servicios de redacción de los proyectos no tienen entre sí un vínculo operativo y su ejecución puede llevarse a cabo de forma independiente, de manera que la ejecución de cualquiera de ellos no está condicionada por el otro, ni individual ni colectivamente, se proponen DOS (2) LOTES diferenciados para facilitar la concurrencia de licitadores a dichos servicios.

- **Lote 1:** Servicios de redacción del Proyecto de Edificación de un edificio de vivienda protegida para alquiler asequible en la parcela 2.4.1 de la actuación "Regimiento de Artillería" de Sevilla.
- **Lote 2:** Servicios de redacción del Proyecto de Edificación de un edificio de vivienda protegida para alquiler asequible en la parcela 2.4.2 de la actuación "Regimiento de Artillería" de Sevilla.

Se establecen como condiciones especiales de ejecución la/s siguiente/s:

Condiciones de ejecución de carácter social:

El Contratista deberá observar la siguiente condición, referida al personal perteneciente o que vaya a pertenecer al conjunto de la plantilla adscrita a la ejecución del contrato durante el tiempo que dure el mismo:

- El porcentaje de mujeres sobre el total de empleados que se adscriban a la ejecución del contrato superará en cinco (5) puntos porcentuales a la media nacional del sector de las empresas de arquitectura, ingeniería y oficinas de estudios técnicos.

A los efectos previstos en el párrafo anterior, la mención a la media nacional del sector de las empresas de ingeniería y oficinas de estudios técnicos, relativa al porcentaje de mujeres, se entenderá referida a los datos de la Encuesta de Población Activa a diciembre del año inmediatamente anterior a la adjudicación del contrato.

SEPES podrá en cualquier momento durante la ejecución del contrato efectuar un seguimiento del cumplimiento por parte del adjudicatario de la condición de carácter social que en él se impone.

Consideraciones de Economía sostenible:

Con el fin de reducir el uso de papel, impresión y tintas, el adjudicatario optará por la utilización de medios telemáticos de comunicación con SEPES, siempre que sean posibles, que permitan un conocimiento en tiempo real del estado de la documentación generada que realice. Esto se realizará sin perjuicio de que SEPES pueda requerir reuniones personales, documentación y copias del proyecto en papel cuando, a juicio de SEPES, resulte necesario.

## VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor estimado del contrato se fija en 737.660,00 euros. Impuesto indirecto: 154.908,60 euros en concepto de IVA

(Valor total estimado LOTE 1: 377.946 €, sin IVA; Valor total estimado LOTE 2: 359.714 €, sin IVA)

La justificación del valor estimado es la siguiente:

A efectos de establecer el valor estimado del contrato, la valoración de los honorarios de redacción de los Proyectos de edificación se ha formulado atendiendo al precio general del mercado en el momento de la presente licitación, dentro de los términos contemplados en la Ley de Contratos del Sector Público, a tanto alzado, por comparación con precios de servicios de licitaciones de características similares publicadas en la Plataforma de Contratación del Sector Público, tanto de ámbito local como nacional, así como de las licitaciones previas recientes realizadas por SEPES.

• **Lote 1:**

Partiendo de las condiciones de edificabilidad del solar, los Honorarios de redacción del Proyecto de edificación, ajustado a precios de mercado, son los siguientes:

$$H_{P1} = 361.096 \text{ €}$$

Por otra parte, la redacción de dicho proyecto exige la realización de un Estudio geotécnico de la parcela, trabajo complementario no incluido en los honorarios de proyecto, por lo que el valor de dicho trabajo se ha estimado de forma independiente.

Para la estimación de honorarios del Estudio Geotécnico de la parcela se han previsto de forma desglosada los trabajos a realizar en el ámbito concreto, presupuestando dichos trabajos a partir del Cuadro de precios del MITMA (actualmente Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible). El coste estimado del Estudio Geotécnico asciende a:

$$H_{G1} = 16.850 \text{ €}$$

Por tanto, el importe total estimado de licitación de este lote asciende a 377.946,00 € (IVA excluido).

• **Lote 2:**

Partiendo de las condiciones de edificabilidad del solar, los Honorarios de redacción del Proyecto de edificación, ajustado a precios de mercado, son los siguientes:

$$H_{P2} = 342.864 \text{ €}$$

Por otra parte, la redacción de dicho proyecto exige la realización de un Estudio geotécnico de la parcela, trabajo complementario no incluido en los honorarios de proyecto, por lo que el valor de dicho trabajo se ha estimado de forma independiente.

Para la estimación de honorarios del Estudio Geotécnico de la parcela se han previsto de forma desglosada los trabajos a realizar en el ámbito concreto, presupuestando dichos trabajos a partir del Cuadro de precios del MITMA (actualmente Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible). El coste estimado del Estudio Geotécnico asciende a:

$$H_{G2} = 16.850 \text{ €}$$

Por tanto, el importe total estimado de licitación de este lote asciende a 359.714 € (IVA excluido).

En consecuencia, el valor estimado del contrato es el siguiente:

Valor total estimado LOTE 1: 377.946,00 € (IVA excluido)

Valor total estimado LOTE 2: 359.714,00 € (IVA excluido)

Valor de todos los LOTES (valor estimado del contrato): 737.660,00 € (IVA excluido).



La Unidad proponente de este contrato considera que los costes laborales no son el coste económico principal del valor del contrato por los siguientes motivos:

El objeto del contrato es de naturaleza intelectual, directamente asociado a la cualificación técnica de los redactores del mismo y no a la participación de un número concreto de efectivos, que puede ser muy variable. En consecuencia, su precio no es susceptible de ser determinado por aplicación de costes unitarios por hora de trabajo, sino que está sujeto a otras condiciones, tales como la dificultad intrínseca del objeto proyectado, la capacidad de interpretación del contexto en el que se desarrolla y, en definitiva, capacidades personales específicas cuya valoración resulta más compleja que la mera aplicación de costes laborales unitarios y tiempo trabajado.

Para el desglose de los costes directos, indirectos y otros eventuales gastos calculados para su determinación se propone que se utilicen los ratios sectoriales de sociedades no financieras que se encuentran disponibles en la Central de Balances del Banco de España (CenBal) para empresas de cualquier tamaño en el sector de actividad correspondiente al objeto del contrato.

## PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y TIPO DE TRAMITACIÓN

### PROCEDIMIENTO:

Teniendo en consideración el importe del valor estimado de los servicios y los criterios de adjudicación que se establecen más adelante, el procedimiento de adjudicación que se considera más adecuado para seleccionar en este caso al adjudicatario es el ABIERTO por los siguientes motivos:

Con el propósito de favorecer la máxima concurrencia, competencia y transparencia, no existiendo consideraciones particulares que requieran el empleo de otros procedimientos conforme al artículo 131.2 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, procede en este supuesto ordinario la aplicación del procedimiento abierto.

Al tratarse de un contrato de servicios que tiene por objeto una prestación de carácter intelectual (servicio de arquitectura), la Ley establece que el precio no puede ser el único factor determinante de la adjudicación. Por consiguiente, en la adjudicación del contrato deberá utilizarse una pluralidad de criterios que evalúen la mejor relación calidad-precio de la oferta. Dada la naturaleza del contrato, los criterios relacionados con la calidad deben representar, al menos, el 51% de la puntuación assignable en la valoración de las ofertas y, en caso de establecerse criterios de adjudicación evaluables mediante un juicio de valor, su ponderación no será superior al 45% del total de la puntuación.

### TRAMITACIÓN:

La Tramitación del procedimiento es ORDINARIA.

## SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL

El objeto de este contrato no está incluido en el ámbito de clasificación de ningún grupo y subgrupo vigente.

Los medios de acreditación de la solvencia técnica son los siguientes:

### LOTE 1

#### Servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza

Acreditación de la realización por el licitador o por uno o varios de los integrantes de una UTE, en su caso, de haber redactado uno o varios proyectos de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato. Con objeto de garantizar una adecuada competencia, en atención a la menor actividad inmobiliaria en los últimos años, se tendrá en cuenta los proyectos que hayan obtenido Licencia de Obra en los últimos diez (10) años. A estos efectos, tendrá la condición de similar naturaleza cuando se cumplan simultáneamente las condiciones expresadas a continuación:

- Que se trate de proyectos de edificación residencial de cualquier tipología, a excepción de la vivienda unifamiliar, ya sea aislada o adosada. En este sentido, se consideran dentro de la edificación residencial los

proyectos de vivienda colectiva, colaborativa, turística (hospedaje) y residencial comunitaria (residencias de estudiantes, personas mayores, etc.).

- Que el presupuesto de ejecución material total, entendiendo como tal la suma de los presupuestos de todos los proyectos presentados para acreditar la solvencia, sea como mínimo el presupuesto de ejecución material establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares para el proyecto del LOTE 1, con el requisito de que al menos uno de los proyectos supere el importe de 4.500.000 €.

Los trabajos realizados por el licitador se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente cuando el destinatario de los trabajos sea una entidad del sector público. Cuando el destinatario sea un sujeto privado, los trabajos realizados por el licitador se acreditarán mediante certificados expedidos por el promotor de estos o mediante una declaración del licitador acompañada de los documentos obrantes en su poder que acrediten la realización de la prestación por parte del licitador. Los certificados contendrán los datos relevantes del trabajo: objeto del trabajo, contenido del trabajo (si no se dedujera del propio objeto la similitud con el trabajo que se licita, con especial atención a la tipología residencial), fecha de obtención de licencia y presupuesto de ejecución material de las obras contemplado en el trabajo objeto de acreditación.

#### Personal técnico participante

El empresario licitador deberá designar expresamente un técnico competente con experiencia en trabajos análogos que actuará como Redactor del proyecto objeto del contrato, y que será el interlocutor con SEPES. En caso de licitadores que se presenten en UTE, el Redactor deberá ser designado por los responsables de cada una de las empresas que conformen la UTE. Si el Redactor no es el empresario, o representante del empresario en la licitación, o personal laboral al servicio del empresario (o de una de las empresas componentes de la UTE en su caso), deberá aportarse compromiso explícito de colaboración para el trabajo, que deberá estar suscrito por el técnico propuesto.

En relación con el Redactor deberá aportarse:

- Acreditación de la titulación de Arquitecto que habilite para la firma del Proyecto objeto del contrato conforme a la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación.
- Certificado de colegiación como ejerciente de la profesión en el colegio profesional correspondiente.
- Acreditación de la realización por el Redactor, actuando como técnico responsable, de un trabajo de igual o similar naturaleza que el que constituye el objeto del contrato. Con el fin de garantizar una adecuada competencia, en atención a la menor actividad inmobiliaria en los últimos años, se tendrán en cuenta los proyectos que hayan obtenido Licencia de Obras en los últimos diez (10) años. A estos efectos, se considerará que el trabajo es de similar naturaleza cuando se cumpla la condición expresada a continuación:
  - Un (1) proyecto de edificación residencial con tipología de vivienda colectiva de al menos cincuenta (50) viviendas.

El trabajo realizado por el Redactor se acreditará mediante certificado expedido o visado por el órgano competente cuando el destinatario del trabajo sea una entidad del sector público. Cuando el destinatario sea un sujeto privado, el trabajo realizado por el Redactor se acreditará mediante un certificado expedido por el promotor de este o mediante una declaración del Redactor acompañada de los documentos obrantes en su poder que acrediten la realización de la prestación por su parte. El certificado contendrá los datos relevantes del trabajo: objeto del trabajo, contenido del trabajo (si no se dedujera del propio objeto la similitud con el trabajo que se licita, con especial atención a la tipología residencial), fecha de obtención de licencia y número de viviendas de la promoción.

#### **LOTE 2**

##### Servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza

Acreditación de la realización por el licitador o por uno o varios de los integrantes de una UTE, en su caso, de haber redactado uno o varios proyectos de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato. Con objeto de garantizar una adecuada competencia, en atención a la menor actividad inmobiliaria en los últimos años, se tendrán en cuenta los proyectos que hayan obtenido Licencia de Obra en los últimos diez (10) años. A estos efectos, tendrá la condición de similar naturaleza cuando se cumplan simultáneamente las condiciones expresadas a continuación:



- Que se trate de proyectos de edificación residencial de cualquier tipología, a excepción de la vivienda unifamiliar, ya sea aislada o adosada. En este sentido, se consideran dentro de la edificación residencial los proyectos de vivienda colectiva, colaborativa, turística (hospedaje) y residencial comunitaria (residencias de estudiantes, personas mayores, etc.).
- Que el presupuesto de ejecución material total, entendiendo como tal la suma de los presupuestos de todos los proyectos presentados para acreditar la solvencia, sea como mínimo el presupuesto de ejecución material establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares para el proyecto del LOTE 2, con el requisito de que al menos uno de los proyectos supere el importe de 4.500.000 €.

Los trabajos realizados por el licitador se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente cuando el destinatario de los trabajos sea una entidad del sector público. Cuando el destinatario sea un sujeto privado, los trabajos realizados por el licitador se acreditarán mediante certificados expedidos por el promotor de estos o mediante una declaración del licitador acompañada de los documentos obrantes en su poder que acrediten la realización de la prestación por parte del licitador. Los certificados contendrán los datos relevantes del trabajo: objeto del trabajo, contenido del trabajo (si no se dedujera del propio objeto la similitud con el trabajo que se licita, con especial atención a la tipología residencial), fecha de obtención de licencia y presupuesto de ejecución material de las obras contemplado en el trabajo objeto de acreditación.

#### Personal técnico participante

El empresario licitador deberá designar expresamente un técnico competente con experiencia en trabajos análogos que actuará como Redactor del proyecto objeto del contrato, y que será el interlocutor con SEPES. En caso de licitadores que se presenten en UTE, el Redactor deberá ser designado por los responsables de cada una de las empresas que conformen la UTE. Si el Redactor no es el empresario, o representante del empresario en la licitación, o personal laboral al servicio del empresario (o de una de las empresas componentes de la UTE en su caso), deberá aportarse compromiso explícito de colaboración para el trabajo, que deberá estar suscrito por el técnico propuesto.

En relación con el Redactor deberá aportarse:

- Acreditación de la titulación de Arquitecto que habilite para la firma del Proyecto objeto del contrato conforme a la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación.
- Certificado de colegiación como ejerciente de la profesión en el colegio profesional correspondiente.
- Acreditación de la realización por el Redactor, actuando como técnico responsable, de un trabajo de igual o similar naturaleza que el que constituye el objeto del contrato. Con el fin de garantizar una adecuada competencia, en atención a la menor actividad inmobiliaria en los últimos años, se tendrán en cuenta los proyectos que hayan obtenido Licencia de Obras en los últimos diez (10) años. A estos efectos, se considerará que el trabajo es de similar naturaleza cuando se cumpla la condición expresada a continuación:
  - Un (1) proyecto de edificación residencial con tipología de vivienda colectiva de al menos cincuenta (50) viviendas.

El trabajo realizado por el Redactor se acreditará mediante certificado expedido o visado por el órgano competente cuando el destinatario del trabajo sea una entidad del sector público. Cuando el destinatario sea un sujeto privado, el trabajo realizado por el licitador se acreditará mediante un certificado expedido por el promotor de este o mediante una declaración del licitador acompañada de los documentos obrantes en su poder que acrediten la realización de la prestación por parte del licitador. El certificado contendrá los datos relevantes del trabajo: objeto del trabajo, contenido del trabajo (si no se dedujera del propio objeto la similitud con el trabajo que se licita, con especial atención a la tipología residencial), fecha de obtención de licencia y número de viviendas de la promoción.

Al tratarse de un contrato sujeto a regulación armonizada no es necesario establecer un criterio específico de solvencia para empresas de nueva creación.

No hay determinadas partes o trabajos incluidos en el objeto del contrato que, en atención a su especial naturaleza, deban ser ejecutados directamente por el propio licitador.

## CONCRECIÓN DE LAS CONDICIONES DE SOLVENCIA

No se exige a los licitadores ningún requisito adicional de solvencia.

## GARANTÍA PROVISIONAL Y DEFINITIVA

No procede la exigencia de garantía provisional.

La garantía definitiva para responder de las obligaciones derivadas del contrato se constituirá por el licitador que haya presentado la mejor oferta por el importe correspondiente al 5% del precio final ofertado, IVA excluido.

En caso de que la oferta del licitador propuesta como adjudicatario resultara incursa en presunción de anormalidad, la garantía definitiva ascenderá al 10% del importe correspondiente.

## CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y SU PONDERACIÓN

Se establecen varios criterios de adjudicación, cuya enumeración, forma de ponderación y documentación a presentar por los licitadores son las siguientes:

Para la valoración de todas las ofertas se utilizarán los mismos criterios de adjudicación, independientemente del lote a las hayan sido presentadas. La selección del adjudicatario de cada lote se realizará de acuerdo con la valoración cuantitativa de su oferta, siendo ésta la que obtenga la mayor puntuación.

Las ofertas presentadas a cada uno de los lotes se clasificarán mediante comparación entre ellas para lo que se establece una valoración total máxima de 100 puntos, que se distribuirán de la siguiente forma:

### CRITERIOS VALORABLES QUE DEPENDE DE JUICIO DE VALOR: 45 PUNTOS

#### - DOTACIÓN DE MEDIOS HUMANOS Y MATERIALES: hasta un máximo de 3 puntos.

Se valorará en este apartado la combinación de efectivos con cualificación técnica que se presenta 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 redacción del trabajo, 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. No se tendrá en cuenta para la valoración de este apartado la dotación mínima de efectivos establecida como criterio de solvencia técnica.

A efectos de valoración del presente criterio, el licitador presentará:

- Una relación nominal del personal que se compromete a adscribir a la realización del trabajo y cuya participación será directa en el mismo, haciendo mención expresa a sus titulaciones académicas y profesionales, disciplina en la que están especializados y dedicación al contrato, expresada como porcentaje de jornadas laborales completas dedicadas al contrato respecto del plazo total del mismo. Igualmente, se presentará un organigrama y/o memoria explicativa donde se detallen las competencias y dependencias del equipo propuesto.
- Una relación nominal del personal técnico no incluido en la relación anterior, cuya participación sea conveniente a juicio del licitador a fin de asesorar al equipo principal en cuestiones específicas (topografía, geotecnia, estructuras, instalaciones, telecomunicaciones, sostenibilidad, etc.).
- Una relación de los medios materiales adscritos al contrato, indicando la localización de la oficina, equipos, dispositivos, aplicaciones informáticas, etc., a emplear en el desarrollo del trabajo.

El documento expresará, de forma concisa, clara y ordenada, la dotación de medios humanos y materiales asignados



al contrato, con una extensión máxima de 10 páginas (tamaño UNE A-4) y un tamaño de letra no inferior a 10 puntos tipográficos.

En la documentación aportada no habrá referencias a cuestiones que sean evaluables en la licitación mediante fórmulas o porcentajes. Si de la documentación aportada pudiera deducirse de forma directa o indirecta la valoración de cualquiera de estos criterios, la oferta será rechazada por vulnerar el principio de secreto de las proposiciones.

- **METODOLOGÍA DE TRABAJO:** hasta un máximo de 2 puntos.

Se valorará en este apartado los aspectos procedimentales que el licitador aplique al desarrollo del trabajo por la puesta en práctica de la metodología BIM exigida en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares y la coherencia con los medios humanos y materiales asignados al contrato. A los efectos de la valoración de este apartado, los licitadores presentarán:

- En el marco de lo dispuesto en la orden PCM/818/2023 relativo al Plan de Incorporación de la Metodología BIM en la contratación pública de la Administración General del Estado y sus organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes, se incluirá un Plan de Ejecución BIM previo (PreBEP), redactado de acuerdo a la serie de Normas UNE - EN ISO 19650, que resulte consecuente con los requisitos BIM recogidos en el Anexo V (Requerimientos BIM) del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

En la documentación aportada no habrá referencias a cuestiones que sean evaluables en la licitación mediante fórmulas o porcentajes. En este sentido, si de la documentación aportada pudiera deducirse de forma directa o indirecta que el licitador dispone de la certificación UNE-EN ISO 19650 o equivalente, a valorar mediante la aplicación de meras fórmulas o porcentajes, la oferta será rechazada por vulnerar el principio de secreto de las proposiciones.

- **CALIDAD DE LA PROPUESTA:** hasta un máximo de 30 puntos.

Se valorará en este apartado la calidad y desarrollo de la propuesta arquitectónica presentada, así como la respuesta al programa de necesidades de los alojamientos considerando la normativa que puede afectar al diseño, para lo que se establecen los siguientes aspectos de calidad de la propuesta a valorar:

a) **Contextualización con el entorno:**

Se valorará:

- la consideración en el diseño de las características específicas del lugar, a la escala del tejido urbano (calle, manzana, barrio, municipio) más adecuada a la propuesta edificatoria en función de la actuación de que se trate, ya sea de un nuevo edificio, de un conjunto de edificios, de una manzana completa, de un complejo aislado, u otras formas de actuación, de modo que contribuya a consolidar o potenciar recursos arquitectónicos propios de aquél (tipológicos o morfológicos) o bien recurra a alguna forma de contextualización urbana que refuerce o mejore la coherencia del entorno en que se inserta y su identidad específica.

Las propuestas que opten abiertamente por la descontextualización habrán de justificar la aportación de nuevos valores que mejoren claramente la preexistencia.

- la implantación del edificio en relación con los condicionantes específicos de la parcela de carácter topográfico, de urbanización y de acceso al inmueble, tanto a nivel peatonal como rodado.
- la adecuación de la propuesta a las determinaciones urbanísticas de implantación del edificio.

b) **Interés, composición y estética:**

Se valorará:

- el interés conceptual y valor arquitectónico de la propuesta respecto de la configuración de la edificación (tipología, ordenación de volúmenes, ocupación, y relaciones espaciales y/o volumétricas).

- la solución compositiva y/o estética en los ámbitos discursivo y visual, de su racionalidad y funcionalidad, así como del equilibrio entre diferentes espacios que conforman la propuesta, tanto interiores como exteriores, así como de uso colectivo y privativo.

c) Programa funcional:

Se valorará:

- el cumplimiento del programa de alojamiento establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares con calidad espacial, racionalidad y funcionalidad desde el punto de vista de los potenciales residentes, lo que incluye la facilidad de acogida y adaptación del modelo habitacional a las distintas unidades de convivencia, tanto en el presente como a lo largo de su ciclo de vida, así como la integración de la perspectiva de género en la distribución interior y en los espacios comunes exteriores e interiores del inmueble.
- la previsión, dentro del inmueble, de zonas de servicios comunes, dimensional y funcionalmente adecuadas, tales como espacios de circulación y comunicación, zonas de reunión, áreas ajardinadas, aparcamiento de bicicletas, juegos infantiles o cualquier otra que pueda tener cabida de forma razonable y equilibrada, y siempre teniendo en cuenta el necesario rigor presupuestario.
- la adopción en el diseño de medidas de privacidad y seguridad, especialmente en viviendas situadas en planta baja, en su caso.
- la consideración del diseño del acceso, valorándose la accesibilidad de cualquier persona y el diseño universal o diseño para todos los usuarios.
- La adecuación a la normativa urbanística y de habitabilidad que resulte de aplicación.

d) Racionalidad constructiva, estructural y de las instalaciones:

Se valorará:

- la optimización de los recursos y procesos en la construcción del edificio, realizando un uso eficiente de los materiales seleccionados y una planificación adecuada de las fases de construcción para minimizar el tiempo y los costes de ejecución y mantenimiento y conservación del inmueble, evitando materiales, acabados o soluciones constructivas que impliquen sobrecostes innecesarios.
- la racionalidad estructural centrada en un diseño eficiente de la estructura con el mínimo uso de materiales, sin por ello comprometer la estabilidad, seguridad y durabilidad del edificio.
- la racionalidad en la planificación de las Instalaciones (electricidad, fontanería, calefacción, ventilación, telecomunicaciones, etc.) de forma coordinada con el diseño arquitectónico y estructural para evitar interferencias, optimizar el espacio y facilitar su mantenimiento y reparación futura, asegurando que los componentes críticos sean accesibles.

e) Sostenibilidad ambiental:

Con miras al logro del menor impacto ambiental, se valorará, más allá del preceptivo cumplimiento de la normativa vigente de edificación y, en particular, del CTE:

- la incorporación de técnicas bioclimáticas, y/o implementación de nuevas tecnologías a la edificación, con el fin de mejorar la calidad del ambiente interior y de reducir los efectos negativos sobre el entorno.
- la incorporación en la propuesta de medidas para la reducción del consumo de agua, tanto en la fase de construcción del edificio como en la fase de explotación del mismo, y en especial la concepción integral del ciclo del agua y su posible reutilización.
- la selección de materiales y de los sistemas constructivos, estructurales y de instalaciones de cara a la optimización de costes durante las fases de ejecución, uso, mantenimiento y conservación, fomentando la reutilización y la minimización de residuos.

A los efectos de la valoración de este apartado, los licitadores presentarán la documentación técnica que defina la propuesta arquitectónica en sus aspectos esenciales, a nivel de anteproyecto, tanto técnicos como económicos. Para ello se aportará:



- **Paneles gráficos:**

La propuesta se presentará en un máximo de tres paneles, cada uno de tamaño UNE A1, en soporte digital, con calidad suficiente para ser impreso en dicho tamaño sin pérdida de calidad apreciable. Si el tamaño del archivo superase los 8 MB, podrá presentarse cada panel en un archivo independiente que no supere dicho tamaño.

En estos paneles se representará la documentación gráfica relativa a la propuesta, incluyendo:

- Propuesta de solución arquitectónica, modelo habitacional e integración en el emplazamiento. Plantas, alzados y secciones del edificio que a juicio del licitador sean necesarios para la comprensión de la propuesta arquitectónica, a escala definida y de uso común (se incluirá escala gráfica) y el norte. Los edificios se representarán acotados en forma, dimensiones y ubicación en la parcela, con una definición tal que no sea necesario introducir modificaciones sustanciales en el desarrollo posterior del proyecto.
- Esquemas de usos, circulaciones y accesos que faciliten la comprensión de la solución propuesta.
- Esquema estructural, detallando la racionalidad de la solución, sistematización y definición de las soluciones y técnicas constructivas adoptadas y su viabilidad.
- Otros esquemas, gráficos o textos expresivos de las estrategias adoptadas en materia de sostenibilidad ambiental, social y económica, así como justificativos de la adecuación a los criterios de valoración planteados.
- Cuadro de superficies útiles de las viviendas, organizados por tipos de vivienda, y número total de viviendas. No se aportarán datos de la superficie construida de la propuesta ni de la edificabilidad alcanzada.
- Perspectivas e imágenes, así como cualquier otra documentación gráfica que el licitador considere necesaria para la mejor comprensión de la propuesta. Se admitirán bocetos, infografías, perspectivas o cualquier expresión gráfica que explique la propuesta.

- **Memoria descriptiva de la propuesta:**

El documento expresará, de forma concisa, clara y ordenada, la propuesta arquitectónica, con una extensión máxima de 10 páginas (tamaño UNE A-4) y un tamaño de letra no inferior a 10 puntos tipográficos. La memoria se estructurará de acuerdo a los siguientes apartados:

- Memoria conceptual justificativa de la propuesta arquitectónica en la que se amplíe la información aportada en los paneles. El texto explicativo podrá estar apoyado con imágenes y únicamente podrá ampliar cuestiones que ya aparecen recogidas en los paneles. Se aportarán datos generales de la promoción.
- Presupuesto aproximado como avance de estimación económica de las obras de construcción.

Aquellas propuestas que presenten incumplimientos de la normativa de aplicación tales que supongan la inviabilidad de estas o requieran de una reformulación sustancial de las mismas para hacer viable el desarrollo del proyecto no serán valoradas a efectos de este criterio, asignándoseles cero puntos de los 30 posibles.

En la documentación aportada no habrá referencias a cuestiones que sean evaluables en la licitación mediante fórmulas o porcentajes. Si de la documentación aportada pudiera deducirse de forma directa o indirecta la valoración de cualquiera de estos criterios, la oferta será rechazada por vulnerar el principio de secreto de las proposiciones.

**- INDUSTRIALIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN: hasta un máximo de 10 puntos**

La industrialización avanzada en la construcción se fundamenta en el uso de procesos industriales, automatización y tecnología con el objetivo de conseguir la máxima eficiencia en todo el proceso constructivo, instrumentado mediante sistemas constructivos compatibles, fácilmente ensamblables mecánicamente en obra o en emplazamientos intermedios, que ofrezcan una matriz suficiente de elementos combinables en un concepto de industrialización abierta acorde con los principios de calidad, sostenibilidad y durabilidad.

La construcción industrializada requiere una profunda digitalización de todo el proceso constructivo, adoptando el uso de la metodología BIM (Building Information Modeling) que permite el diseño, construcción y gestión de edificios e instalaciones a nivel digital en un entorno colaborativo de los distintos agentes que participan en la construcción.

La soluciones de industrialización son diversas y se encuentran en proceso de expansión, debido a su carácter innovador, pudiendo encontrarse diferentes tipos de construcción off-site, como la construcción modular/volumétrica

en la cual se construyen módulos enteros tridimensionales independientes, la construcción panelizada basada en la fabricación de paneles estructurales bidimensionales (paredes, suelos, techos, etc.) o la construcción con elementos prefabricados donde se fabrican partes individuales del edificio. El equilibrio pasa por el desarrollo de capacidades que permitan alcanzar ganancias en eficiencia y economías de escala, pero de forma adaptada al territorio, teniendo en cuenta los costes de transporte y la energía empleada en estos sistemas. Además, este modelo de construcción cierra la brecha entre la construcción tradicional y la industria manufacturera al aprovechar los beneficios de ambas industrias para agilizar el proceso de construcción y reducir los costes.

El uso de procesos automatizados para mejorar la eficiencia de la construcción, con sistemas compatibles que se ensamblan fácilmente en obra o en emplazamientos intermedios, comporta numerosas ventajas entre las que se pueden citar una mejora de la calidad de la edificación, un aumento de la capacidad productiva del sector, una reducción de los plazos de ejecución de las obras, una disminución del impacto ambiental y una mejora en las condiciones laborales.

Gracias a la sistematización y a la mecanización, se reducen las posibilidades de error y se posibilita controles de calidad más estrictos, lo que favorece que los productos puedan cumplir con estándares de calidad más altos. Las técnicas de fabricación precisas en el entorno controlado de una fábrica también contribuyen a tener menos defectos y conseguir productos más duraderos. Asimismo, la planificación inicial de los proyectos de construcción con un alto grado de industrialización permite medir de forma precisa el impacto ambiental tanto durante la fase de construcción como durante el ciclo de vida de los edificios, favoreciendo la elección de sistemas y procesos con menor impacto, tanto por un uso más eficiente de los materiales, incluyendo materiales reutilizables o reciclables, como por el menor uso de recursos hídricos para la construcción o la disminución de los residuos asociados a la misma. Todo ello en equilibrio con una logística eficiente en el transporte de los componentes para mantener bajo control el impacto derivado de esta fase del proceso.

Además, ofrece la oportunidad reducir los problemas de escasez de mano de obra, a la vez que incentiva la creación de puestos de trabajo especializados con mejores las condiciones de seguridad y salud e inclusividad, haciendo el mercado laboral de la construcción más atractivo.

Teniendo en cuenta las necesidades de aumentar la capacidad productiva y eficiencia en la construcción para hacer frente al reto de incrementar sustancialmente el parque de viviendas destinadas a alquiler asequible en el menor plazo de tiempo posible y con el mínimo impacto ambiental, se valorará:

- Las soluciones propuestas de industrialización y su grado de integración en el conjunto de las obras que satisfagan las necesidades del programa contemplado en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, atendiendo a las posibilidades razonables que ofrece la localización del inmueble y el presupuesto disponible para la promoción en cuestión.
- Se podrán valorar también aspectos tales como el nivel de experimentación o la aplicación de soluciones innovadoras.

A los efectos de la valoración de este apartado, los licitadores presentarán:

- Memoria técnica: El documento expresará, de forma concisa, clara y ordenada, la propuesta explicativa de las soluciones propuestas de industrialización de la construcción, acompañada de los gráficos que se consideren oportunos, así como del grado de integración de esta en el conjunto de las obras. A tal efecto, en la memoria se incluirá una estimación del presupuesto de ejecución material de la obra, a nivel de resumen capítular, en el que figurará el importe de cada capítulo, el porcentaje que representa frente al total del presupuesto y el porcentaje que supone el grado de industrialización de las obras de ese capítulo respecto a sí mismo. Además, se aportarán las cifras totales del presupuesto de ejecución material y el porcentaje de las obras realizadas mediante procesos industrializados respecto del referido total. La memoria técnica contará con una extensión máxima de 7 páginas (tamaño UNE A-4) para los textos, con un tamaño de letra no inferior a 10 puntos tipográficos, y 3 páginas más (tamaño UNE A-3) para la información gráfica.

En la documentación aportada no habrá referencias a cuestiones que sean evaluables en la licitación mediante fórmulas o porcentajes. En este sentido, si de la documentación aportada pudiera deducirse de forma directa o indirecta la reducción del plazo de las obras que el licitador propone, a valorar mediante la aplicación de meras fórmulas o porcentajes, la oferta será rechazada por vulnerar el principio de secreto de las proposiciones.

**Umbral mínimo:** se establece un umbral mínimo de puntuación técnica de la suma de todos los conceptos anteriormente expuestos del 50% del total de la puntuación correspondiente a los criterios de adjudicación ponderables

en función de un juicio de valor (45 puntos). Dicho umbral se exigirá a todo licitador para continuar en el proceso selectivo.

## CRITERIOS VALORABLES MEDIANTE FÓRMULAS O PORCENTAJES: 55 PUNTOS

### Criterios relacionados con la calidad técnica de la oferta: 40 puntos

#### CRITERIOS RELACIONADOS CON LA PROPUESTA ARQUITECTÓNICA:

- REDUCCIÓN DEL CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE: 10 puntos

Se considera que una reducción del consumo de energía primaria no renovable del edificio más allá de lo exigido por la normativa vigente durante la fase de explotación supone un valor importante en la consecución de una gestión eficiente de recursos energéticos limitados, con una indudable reducción del impacto ambiental de la propuesta.

En este sentido, se valorará que el edificio tenga un consumo renovable inferior al valor límite incluido en la tabla 3.1.a, en función de la zona climática en la que se ubique el mismo, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación, conforme a establecido en la sección HE0 del Documento Básico HE de Ahorro de energía del CTE para edificios nuevos destinados a uso residencial privado.

Tabla 3.1.a - HE0  
Valor límite  $C_{ep,nren,lim}$  [kW·h/m<sup>2</sup>·año] para uso residencial privado

	Zona climática de invierno					
	a	A	B	C	D	E
Edificios nuevos y ampliaciones	20	25	28	32	38	43
Cambios de uso a residencial privado y reformas	40	50	55	65	70	80

En territorio extrapeninsular (Illes Balears, Canarias, Ceuta y Melilla) se multiplicarán los valores de la tabla por 1,25

Teniendo en cuenta la localización de la promoción (zona climática B4), se tomará como valor límite del consumo de energía primaria no renovable de edificio en 28 kW·h/m<sup>2</sup>·año.

Para la asignación de la puntuación, el licitador deberá recoger en su oferta el valor máximo de consumo de energía primaria no renovable (expresado en kW·h/m<sup>2</sup>·año conforme al CTE) que se compromete a respetar en el diseño del edificio. Se asignarán 10 puntos al licitador que oferte una reducción igual o mayor al 20% del valor límite (valor igual o inferior a 22,4 kW·h/m<sup>2</sup>·año). Las ofertas con valores superiores a 22,4 kW·h/m<sup>2</sup>·año no obtendrán puntuación en este apartado.

- VENTILACIÓN NATURAL TRANSVERSAL DE LAS VIVIENDAS: hasta un máximo de 6 puntos

Se considera que una adecuada ventilación natural de las viviendas proyectadas supone un valor innegable del proyecto en cuanto a su habitabilidad y sostenibilidad ambiental. A tales efectos, se entiende que una vivienda es susceptible de ventilación natural trasversal si dispone de la posibilidad de la circulación de aire no forzado mecánicamente a través de aperturas en la fachada (ventanas) cuando estas aperturas se encuentran en fachadas distintas. De la misma forma, toda estancia de una vivienda que pueda ser ventilada por una corriente natural de aire procedente de otra estancia con apertura al exterior localizada en una fachada diferente a la de la propia estancia se considera que es una estancia susceptible de ventilación natural transversal. Se calculará el porcentaje de la propuesta con ventilación natural transversal conforme a la siguiente fórmula:

$$Ivn = 100 \times \frac{\sum_{i=1}^n \left( \frac{S_{uvt_i}}{S_{u_i}} \times \text{coef}_i \right)}{n^o \text{ viv}}$$

Donde:

*Ivn:* Índice de ventilación natural transversal de la propuesta, en porcentaje

*Svvt<sub>i</sub>:* Superficie útil de la vivienda (*i*) que tiene ventilación natural transversal, en m<sup>2</sup>

*Su<sub>i</sub>:* Superficie útil de la vivienda (*i*), en m<sup>2</sup>

*Coef<sub>i</sub>:* Coeficiente adimensional con valor 1 si la ventilación natural transversal se realiza por fachadas exteriores y 0,8 si alguna de las estancias de la vivienda (*i*) tiene ventilación natural trasversal a través de un patio interior.

*Nº viv:* Número total de viviendas de la promoción.

El licitador aportará una tabla con un desglose por vivienda de los valores *Svvt<sub>i</sub>*, *Su<sub>i</sub>*, *Coef<sub>i</sub>* anteriormente descritos, así como el valor *Nº viv* (Número total de viviendas de la promoción).

A partir de los datos aportados por el licitador en la referida tabla, se calculará el valor del *Índice de ventilación natural transversal de la propuesta* (*Ivn*) de la propuesta arquitectónica, conforme a la anterior fórmula.

El proyecto con el índice mayor obtendrá la máxima puntuación. Las restantes puntuaciones (*Pi*) serán proporcionales linealmente según el índice de la propuesta respecto del índice mayor, de acuerdo a la fórmula:

$$Pi = 6 \times \frac{Ivn\ i}{Ivn\ max}$$

Donde:

*Pi:* Puntuación de la propuesta *i*

*Ivn i:* Índice de ventilación natural transversal de la propuesta *i*

*Ivn max:* Índice de ventilación natural transversal de la propuesta que ha obtenido el mayor valor

Siendo *i* el indicador de una determinada propuesta.

- RATIO DE OPTIMIZACIÓN DE LA PONTENCIALIDAD DEL SOLAR: hasta un máximo de 8 puntos

Se considera positivo obtener el rendimiento óptimo de la promoción inmobiliaria a fin de maximizar el impacto social de recursos públicos a invertir. Se valorará en este apartado la relación que se establece entre la superficie útil de las viviendas respecto a la superficie construida de la propuesta y la edificabilidad alcanzada con la propuesta (medida conforme al planeamiento) respecto a la edificabilidad potencial máxima del solar de acuerdo a la fórmula:

$$Rops = \frac{Su \times Epro}{Sc \times Emax}$$

Donde:

*Rops:* Ratio de optimización de la potencialidad del suelo

*Su:* Superficie útil total de todas las viviendas proyectadas, en m<sup>2</sup>

*Sc:* Superficie total construida de la propuesta (sobre y bajo rasante), en m<sup>2c</sup>

*Epro:* Edificabilidad alcanzada por la propuesta, medida conforme al planeamiento, en m<sup>2c</sup>

*Emax:* Edificabilidad máxima del solar conforme al planeamiento, en m<sup>2c</sup>

El licitador aportará los valores *Su*, *Sc*, *Epro* y *Emax*, descritos en la anterior fórmula.

A partir de los citados datos aportados por el licitador, se calculará el valor del *Ratio de optimización de la potencialidad del suelo* (*Rops*) de la propuesta arquitectónica, conforme a la anterior fórmula.

El proyecto con la ratio mayor obtendrá la máxima puntuación. Las restantes puntuaciones (*Pi*) serán proporcionales linealmente según la ratio obtenida respecto del ratio mayor, de acuerdo a la fórmula:



$$Pi = 8 \times \frac{Rops i}{Rops max}$$

Donde:

- $Pi$ : Puntuación de la propuesta i  
 $Rops i$ : Ratio de optimización de la potencialidad del suelo de la propuesta i  
 $Rops max$ : Ratio de optimización de la potencialidad del suelo de la propuesta que ha obtenido el mayor valor

Siendo  $i$  el indicador de una determinada propuesta.

- REDUCCIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRA: hasta un máximo de 4 puntos

Se considera deseable la reducción de plazos en la ejecución de las obras por ser un objetivo alineado con el Plan de Vivienda de Alquiler Asequible, máxime ante una situación coyuntural perentoria de escasez de oferta de viviendas de estas características en el mercado, adoptando para ello soluciones constructivas industrializadas en el proyecto que permitan disminuir los tiempos de ejecución en obra respecto a la construcción tradicional sin menoscabo de la calidad de las viviendas ni del conjunto de la promoción inmobiliaria.

Para la asignación de la puntuación, el licitador deberá recoger en su oferta la reducción del plazo de la ejecución de las obras, expresado en meses enteros, que se compromete a respetar al establecer el programa de obras incluido en el proyecto de edificación respecto del máximo teórico, que para este caso se establece en 24 meses de obras tanto para el LOTE 1 como para el LOTE 2.

Se asignarán las siguientes puntuaciones de acuerdo con la reducción de plazo ofertada:

LOTE 1 y 2

Plazo teórico de ejecución de obras 24 meses	Reducción de plazo			
	1 mes	2 meses	3 meses	4 meses
Puntuación	1 punto	2 puntos	3 puntos	4 puntos

Las ofertas que no propongan reducción del plazo de la ejecución de las obras o aquellas otras cuya propuesta sea superior a 4 meses de reducción no obtendrán puntuación en este apartado.

- CRITERIOS RELACIONADOS CON LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

- REDUCCIÓN DE LOS PLAZOS PARCIALES: hasta un máximo de 4 puntos

Se considera deseable la reducción de plazos en la ejecución del contrato, de forma tal que no quede comprometida la calidad del trabajo realizado. Este objetivo de reducción de los plazos empleados sin merma de calidad del servicio prestado está alineado con el Plan de Vivienda de Alquiler Asequible, debido a la situación coyuntural perentoria de escasez de oferta de viviendas de estas características en el mercado.

Para la asignación de la puntuación, el licitador deberá recoger en su oferta la reducción o reducciones de los plazos parciales de la ejecución del contrato, expresado en número de semanas, que se compromete a respetar:

Se asignarán los siguientes puntos de acuerdo con la oferta realizada:

Reducción del plazo máximo para la presentación del Proyecto Básico	Puntuación
1 semana menos	1
2 semanas menos	2



Reducción del plazo máximo para la presentación del Proyecto de Ejecución	Puntuación
1 semana menos	1
2 semanas menos	2

Las ofertas que no propongan reducción de los plazos parciales de ejecución del contrato o aquellas otras cuya propuesta sea superior a los umbrales establecidos (dos semanas máximo en cada uno de los plazos parciales) no obtendrán puntuación en este apartado.

- CERTIFICACIÓN EN METODOLOGÍA BIM: hasta un máximo de 2 puntos

Estar en posesión de la certificación UNE-EN ISO 19650 o equivalente implica un avance deseable en el nivel de implantación de la metodología BIM del licitador, suponiendo una mejora en la prestación del objeto de contrato respecto a los requerimientos exigidos por la normativa vigente en materia de contratación pública. Se otorgarán 2 puntos si la empresa licitadora cuenta con certificación vigente en la Norma UNE-EN ISO 19650 "Organización y digitalización de la información en obras de edificación e ingeniería civil que utilizan BIM (Building Information Modelling). Gestión de la información al utilizar BIM", o equivalente. En caso contrario, no se otorgará puntuación por este criterio. Si los licitadores se presentan en UTE, se otorgarán 2 puntos si todas las empresas que constituyen la UTE cuentan con la referida certificación; 1 punto si alguna o varias están certificadas, pero no todas; y ningún punto si ninguna de ellas cuenta con dicha certificación. A tal efecto, el licitador presentará copia de la certificación en la que se acredite estar en posesión de esta y declaración responsable en la que manifieste el compromiso de renovarla si perdiera su vigencia durante la ejecución del contrato.

#### SOBREPRESTACIONES EN EL ALCANCE DE LOS TRABAJOS:

- CÁLCULO DE LA HUELLA DE CARBONO: 5 puntos

Se considera una mejora en las prestaciones del servicio disponer de la huella de carbono derivada de la construcción del edificio a fin de obtener información sobre el impacto medioambiental de la actividad de SEPES y de la toma de decisiones presentes o futuras sobre su posible reducción.

A los efectos de este apartado, se entiende por huella de carbono el cálculo del total de gases de efecto invernadero (GEI) emitidos a la atmósfera a causa de la ejecución de la edificación, realizado tomando como referencia bases de datos medioambientales de reconocido prestigio vinculadas al modelo BIM. Dicho cálculo comprenderá la extracción de materias primas, la fabricación de los materiales, el transporte de estos hasta la obra y la construcción del edificio, pero no se tendrán en cuenta las emisiones operacionales, es decir, aquellas que se desprenden en la fase de uso del edificio. En el proyecto, este valor se expresará en toneladas de dióxido de carbono equivalente (kg CO<sub>2</sub> eq) emitido por metro cuadrado de edificio construido.

Se otorgarán al licitador 5 puntos por ofertar el cálculo de la huella de carbono en los términos anteriormente definidos. A tal efecto, el licitador deberá recoger en su oferta si asume o no tal compromiso.

- PRESENTACIÓN DE INFOGRAFÍAS: 1 punto

La presentación de imágenes fotorrealistas de la promoción puede resultar un valor añadido al contrato por facilitar labores posteriores de carácter comercial. Se otorgará al licitador 1 puntos por ofertar la presentación de, al menos, cuatro vistas diferenciadas de la promoción y una integración aérea. No se otorgará ningún punto si el licitador no oferta la realización de dichas infografías del Proyecto de Edificación. A tal efecto, el licitador deberá recoger en su oferta si asume o no tal compromiso.



### Criterios relacionados con el precio de la oferta: 15 puntos

PRECIO DEL CONTRATO: hasta un máximo de 15 puntos.

Se otorgará la máxima puntuación a la oferta con el precio más bajo, siendo el resto de las ofertas puntuadas proporcionalmente mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{Puntos oferta económica} = 15 \times (\text{Oferta más baja} / \text{Oferta del licitador})$$

La oferta económica se presentará en los términos establecidos en los pliegos.

### PUNTUACIÓN FINAL DE LAS OFERTAS

La puntuación final de cada oferta será la suma de las puntuaciones parciales en cada apartado.

### UMBRAL DE ANORMALIDAD DE LAS OFERTAS

A los efectos de determinar las ofertas con valores anormales o desproporcionados deben establecerse los siguientes coeficientes, que se calcularán con cinco decimales:

\**Coeficiente de licitación K*, de una oferta cualquiera: es la cifra que resulta de dividir el precio de esa oferta entre el precio base de licitación

\**Coeficiente de baja B*, de una oferta cualquiera: es la cantidad resultante de restar K a la unidad. Es decir,  $B=1-K$

\**Media de los coeficientes de baja, MB*: es la media aritmética de todos los coeficientes de baja B, de todas las ofertas admitidas o bien de aquellas que deban considerarse para este concepto, según lo recogido en los párrafos siguientes

Sentados estos conceptos, se considerará que una oferta tiene un valor anormal o desproporcionado en los siguientes supuestos:

- 1) Cuando, sea un solo licitador, suceda que su  $B>0,25$ .
- 2) Cuando sean dos licitadores, con coeficiente de baja B1 y B2, siendo  $B1>B2$ , se pueden dar dos supuestos:
  - a) Que  $B2>0,25$  en cuyo caso, ambas ofertas tendrán un valor anormal o desproporcionado.
  - b) Que  $B2<0,25$  o bien  $B2=0,25$  en cuyo caso la oferta más barata tendrá un valor anormal o desproporcionado si  $B1>B2 + 0,20$
- 3) Cuando sean tres licitadores, con coeficientes de baja B1, B2 Y B3, se hallará la media, MB de sus coeficientes de baja y tendrá un valor anormal o desproporcionado aquella oferta cuyo coeficiente de baja sea  $B>MB+0,10$ . No obstante, no se tendrá en cuenta para el computo de dicha MB la oferta de cuantía más elevada cuando su coeficiente de baja sea  $B<MB-0,10$ . En cualquier caso, se considerará desproporcionada cualquier oferta cuyo coeficiente de baja sea  $B>0,25$
- 4) Cuando sean cuatro o más licitadores, se determinará en primer lugar la MB de todas las ofertas. Si se diera el caso de que una o varias ofertas estuvieran en el supuesto de que sus coeficientes de baja  $B<MB-0,10$  entonces se recalcularía la MB, excluyendo esas ofertas. Ahora bien, si al eliminar dichas ofertas, el número de restantes ofertas es inferior a 3, entonces la nueva MB se calculará, en todo caso, considerando solo las tres ofertas más baratas. Una vez que se ha calculado mediante estos procedimientos la MB se considerará que tiene un valor anormal o desproporcionado toda aquella oferta cuyo coeficiente de baja sea  $B>MB+0,10$ .

### DURACIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato será de meses treinta (30), a contar desde el día siguiente a la formalización del contrato.



El plazo comprende tanto el tiempo de redacción como el de obtención de los permisos o autorizaciones administrativas necesarias (Licencia de Obra, Calificación, etc.) y elaboración y entrega de modificaciones exigidas durante este trámite, periodo en el cual el adjudicatario continuará prestando su asistencia técnica conforme a lo indicado en el objeto del contrato.

Este plazo tiene consideración de máximo para la ejecución del contrato, pudiendo ser inferior si se obtiene la licencia de obras y, en su caso, resto de permisos que fuesen necesarios, otorgados por los organismos competentes en la autorización de las obras contenidas en el proyecto objeto de contrato, momento en el que se dará el contrato por finalizado.

Para este contrato se fijan los siguientes plazos parciales:

Para la ejecución del contrato del LOTE 1 y del LOTE 2:

- Un máximo de SETENTA Y CINCO (75) DÍAS NATURALES, a contar desde la firma del contrato correspondiente, para presentar en SEPES el Proyecto Básico del edificio y los documentos técnicos complementarios que sean exigibles para la tramitación administrativa de los mismos.
- Un máximo de SETENTA Y CINCO (75) DÍAS NATURALES, a contar desde la comunicación al Contratista de conformidad técnica de SEPES al Proyecto Básico, para presentar en SEPES el Proyecto de Ejecución del edificio y los documentos técnicos complementarios que sean exigibles para la tramitación administrativa de los mismos.

En caso de haber ofertado el contratista la reducción de alguno de los plazos parciales de ejecución será de aplicación el menor plazo ofertado.

Concluidos y entregados los documentos en el plazo señalado arriba y de acuerdo con lo establecido en el contrato y sus pliegos, se procederá a su revisión. Cuando el Proyecto no se halle en estado de ser recibido, se darán al Contratista las instrucciones precisas para remediar los defectos observados, fijándose plazo para ello, expirado el cual se procederá a nuevo examen del mismo para su recepción, si procede. El proceso será reiterativo hasta que esté en condiciones de ser aprobado técnicamente por SEPES. Si los defectos o errores observados fueran de una importancia tal que SEPES no considerara de recibo el trabajo, podrá resolver el contrato.

Aprobado técnicamente el trabajo por SEPES, el Contratista hará entrega en el plazo de cinco (5) días hábiles, tras la comunicación de la referida aprobación técnica del ejemplar supervisado, de los ejemplares definitivos que SEPES solicite, hasta el número máximo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares. Si alguno o varios de los documentos requiriesen ser visados por Colegio Profesional, el plazo anterior computará desde el momento de la obtención del último de los visados.

## PENALIDADES

En caso de que el subcontratista o suministrador vinculado a la ejecución del contrato aporte al órgano de contratación resolución judicial o arbitral firme acreditando impago por parte del contratista en los plazos previstos en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, y que dicha demora en el pago no venga motivada por el incumplimiento de alguna de las obligaciones contractuales asumidas por el subcontratista o por el suministrador en la ejecución de la prestación, se impondrá una penalidad mensual equivalente al 5 por ciento del precio del contrato hasta alcanzar el límite máximo del 50 por ciento de dicho precio.

Para asegurar el cumplimiento de este contrato se establecen las siguientes penalidades:

a) Penalidades por demora

Si llegado el término de cualquiera de los plazos parciales que se establezcan en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares para la realización del trabajo, el Contratista hubiera incurrido en mora por causas imputables al mismo, SEPES podrá optar indistintamente por la resolución del contrato con pérdida de la garantía, o por la imposición de una penalidad diaria en la proporción de 0,60 € por cada 1.000 € del precio del contrato, IVA excluido. A estos efectos,



el Contratista incurrirá en mora por el mero transcurso del plazo señalado sin que requiera notificación por parte de SEPES.

b) Penalidades por alteración del personal adscrito

Si el contratista quisiera realizar cambios respecto del Redactor del Proyecto designado en su oferta o en el personal con titulación universitaria adscrito al contrato, deberá solicitarlo por escrito y requerirá la aprobación expresa de SEPES, que se podrá negar si considera que la alternativa propuesta por el contratista no mantiene o mejora las características de su oferta. En tal caso, el contratista deberá desistir del cambio pretendido o proponer un candidato alternativo que mantenga o mejore las características de su oferta.

En caso de que SEPES acceda a la solicitud del contratista, se impondrán automáticamente las penalidades en un importe del 5% del precio del contrato. Se exceptúan los supuestos de fallecimiento, incapacidad temporal, maternidad, riesgo durante el embarazo, acogimiento o adopción de menores de 6 años, paternidad o excedencia por cuidado de familiar dependiente según legislación vigente.

## FORMA DE PAGO

El pago se realizará previa presentación de la factura y siempre que el cumplimiento del contrato se hubiera comprobado por SEPES. La forma de pago será la siguiente:

El 45% del precio final de contratación se abonará una vez sea aprobado técnicamente por SEPES el Proyecto Básico y demás documentación complementaria y hayan sido entregados los ejemplares definitivos para su tramitación. Concluido el plazo total del contrato (30 meses) sin que se hubiese producido la aprobación técnica por SEPES del Proyecto Básico por causas no imputables al Contratista, se tendrá el contrato por terminado, correspondiendo el abono al Contratista del 6% de las cantidades que en ese momento le quedasen por recibir en concepto de lucro cesante y pago final, sin que le corresponda abono alguno adicional.

El 35% del precio final de contratación se abonará una vez sea aprobado técnicamente por SEPES el Proyecto de Ejecución y demás documentación complementaria, y hayan sido entregados los ejemplares definitivos para su tramitación. Concluido el plazo total del contrato (30 meses) sin que se hubiese producido la aprobación técnica por SEPES del Proyecto de Ejecución por causas no imputables al Contratista, se tendrá el contrato por terminado, correspondiendo el abono al Contratista del 6% de las cantidades que en ese momento le quedasen por recibir en concepto de lucro cesante y pago final, sin que le corresponda abono alguno adicional.

El 20% del precio final de contratación una vez obtenida la Licencia de Obras y, en su caso, el resto de las autorizaciones administrativas preceptivas, (incluida la entrega de textos refundidos que procedan). En el caso de que SEPES desista de solicitar licencia y, en su caso, el resto de las autorizaciones administrativas preceptivas, en el plazo restante del contrato, entendiendo por tal el que va desde la aprobación técnica por SEPES del Proyecto de Ejecución hasta la finalización del mismo, o iniciados dichos trámites no se obtuvieran las aprobaciones administrativas pertinentes por causas no imputables al contratista en el referido plazo, se procederá al abono de este 20% restante.

## REVISIÓN DE PRECIOS

En este contrato no procede la revisión de precios.

## PLAZO DE GARANTÍA

No procede establecer plazo de garantía. Los motivos por los que no se considera necesario son:

La naturaleza del bien a entregar es del tipo intelectual y no susceptible de deterioro, defectos de fabricación o vicios ocultos.



Entidad Estatal  
de Vivienda

ABIERTO SERVICIOS V10



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE VIVIENDA  
Y AGENDA URBANA

## CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Serán causa de resolución del contrato las previstas en la Ley de Contratos del Sector Público.

## DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA A LA PROPUESTA

- Carátula del SIGES**
- Pliego de Prescripciones Técnicas firmado**
- Autorización de inicio de la Dirección General**
- Certificado de no recurrir a la contratación de servicios externos como primera medida y de inexistencia de medios personales suficientes.**
- En caso de servicios informáticos, informe favorable de la Secretaría General de Administración Digital.**
- Plano de emplazamiento y delimitación**



Entidad Estatal  
de Vivienda

ABIERTO SERVICIOS V10



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE VIVIENDA  
Y AGENDA URBANA

## PROPUESTA FINAL

En consecuencia, se propone la aprobación de la contratación del Contrato de Servicios de redacción de los Proyectos de Edificación para la promoción de dos edificios de vivienda protegida para alquiler asequible situados en las parcelas 2.4.1 y 2.4.2 de la actuación "Regimiento de Artillería" de Sevilla, mediante el procedimiento ABIERTO, así como la aprobación del gasto correspondiente.

La Dirección General de SEPES con fecha 03/10/2025 autorizó el inicio de la tramitación de la presente propuesta.

Respecto al plazo de presentación de ofertas, desde la Unidad proponente se considera que el plazo legalmente establecido de 15 días naturales para los contratos de importe inferior a 221.000 euros, o de 30 días naturales para los de importe superior, debería ampliarse hasta dos (2) meses para facilitar la concurrencia en vista de la documentación exigida y de la complejidad de los trabajos requeridos.

UNIDAD PROPONENTE DEL CONTRATO  
Jefe de División de  
Proyectos de Edificación

Visto Bueno EL RESPONSABLE DEL CONTRATO  
Director General de Edificación