

Madrid, 5 de mayo de 2026

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 obra de un edificio de viviendas colaborativas protegidas para alquiler asequible en la parcela situada en la calle Elio Antonio de Nebrija nº 2 de Soria.

La actuación Elio Antonio de Nebrija (Soria) es resultado de diferentes acuerdos institucionales entre SEPES (actualmente CASA 47 Entidad Pública Empresarial, en adelante CASA 47), el entonces MITMA, ahora MIVAU, y el Ayuntamiento de Soria, en especial el Convenio, de fecha 9 de julio de 2024, entre el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, el Ayuntamiento de Soria y SEPES (actualmente CASA 47) para destinar a políticas sociales en materia de vivienda una parcela de equipamiento sita en la calle Elio Antonio de Nebrija nº 2 del citado municipio. La parcela objeto de proyecto, con calificación de Equipamiento de contingencia, permite construir sobre la misma viviendas colaborativas protegidas conforme a la Ley del Derecho a la Vivienda de Castilla y León.

Conforme a lo establecido en el apartado B) de la Estipulación Segunda del citado Convenio, le corresponde a SEPES la redacción de todos los proyectos técnicos necesarios para llevar a cabo las obras de 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 de obra de un edificio de viviendas colaborativas protegidas para alquiler asequible en la parcela situada en la calle Elio Antonio de Nebrija nº 2 de Soria, 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, el órgano de contratación designó como Ganador del concurso de proyectos a D. Ignacio Olite Lumbreras, D. Koldo Fernández Gaztelu, D. Antonio Olavarrieta Acebo y MADE V Arquitectos SLP (Compromiso de UTE GGOOM).



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 9 de marzo de 2026 se solicitó a D. Ignacio Olite Lumbreras, D. Koldo Fernández Gaztelu, D. Antonio Olavarrieta Acebo y MADE V Arquitectos SLP (Compromiso de UTE GGOOM) 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 10 de abril de 2026 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 28 de abril de 2026 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 6ª 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 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, contempladas en el acta en la que se recoge el fallo el Concurso de proyectos:

En su oferta, el licitador ha considerado de forma parcial la sugerencia de mejora formulada por el Jurado, incorporado una oportuna modificación de la propuesta arquitectónica, al modificar el acabado microperforado del revestimiento de chapa de acero minionda prelacada en fachada, justificando convenientemente la idoneidad de la solución propuesta y de la no consideración en su totalidad de la sugerencia formulada por el jurado, al no ajustarse la misma a la realidad de la propuesta presentada a concurso. Por todo ello, se considera acertada la justificación aportada, así como la modificación introducida en proyecto.

Medios humanos y materiales

En su oferta definitiva, el licitador ha atendido en buena medida las mejoras solicitadas, completando el equipo propuesto y detallando los medios materiales ofertados, 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, presentando perfiles cualificados y adecuados para el desarrollo de los trabajos. Por su parte, el equipo de asesoramiento en tareas específicas está constituido por diversos



colaboradores externos, cubriendo convenientemente las áreas necesarias para la buena ejecución del contrato.

La propuesta organizativa presenta un desarrollo ajustado, reflejando esquemáticamente las funciones y relaciones de dependencia, si bien no ahonda en la dedicación de los efectivos ni en el desarrollo pormenorizado de las tareas a desempeñar por los distintos componentes del equipo en las fases de proyecto y de obra.

En lo relativo a los medios materiales, se presenta un listado de equipos informáticos ajustado para el desarrollo de los trabajos. Respecto a las aplicaciones informáticas, se incluye un listado con herramientas adecuadas para las tareas objeto de contrato.

Plan de Ejecución BIM previo

En su oferta definitiva, el licitador ha atendido buena parte de las mejoras solicitadas, incrementando la calidad de implementación de la metodología BIM en la ejecución del contrato, si bien no ha atendido alguna mejora de cierta relevancia, como la relativa a la aconsejable obtención y comprobación de mediciones a partir del modelo BIM. Por todo ello, cabe hacer la siguiente valoración de este criterio:

El PreBEP presenta un desarrollo adecuado, con una adecuación parcial a lo requerido en la norma UNE-EN ISO 19650, asimismo parcialmente 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 D. Ignacio Olite Lumbreras, D. Koldo Fernández Gaztelu, D. Antonio Olavarrieta Acebo y MADE V Arquitectos SLP (Compromiso de UTE GGOOM) se recoge en el siguiente cuadro:

CRITERIO	Puntuación
Incorporación de las recomendaciones del Jurado	28
Dotación de medios humanos y materiales	30
Plan de Ejecución BIM previo	16
TOTAL	74



Teniendo en consideración la calidad de la oferta presentada, se propone adjudicar a D. Ignacio Olite Lumbreras, D. Koldo Fernández Gaztelu, D. Antonio Olavarrieta Acebo y MADE V Arquitectos SLP (Compromiso de UTE GGOOM) la contratación de los servicios de redacción del Proyecto de edificación y dirección de obra de un edificio de viviendas colaborativas protegidas para alquiler asequible en la parcela situada en la calle Elio Antonio de Nebrija nº 2 de Soria.

LA JEFA DE LA SECCIÓN DE
PROYECTOS DE EDIFICACIÓN I

EL JEFE DE LA DIVISIÓN DE
PROYECTOS DE EDIFICACIÓN
P.S.

EL DIRECTOR GENERAL DE EDIFICACIÓN

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