



REQUISITOS PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS EQUIPOS TECNICOS

Con el fin de unificar los criterios que deben reunir los equipos que puedan licitar los trabajos correspondientes a los Proyectos y Dirección Facultativa de las intervenciones a acometer en los inmuebles del área de Basaundi Bailara, incluidos en la propuesta de colaboración entre el Ayuntamiento de Lasarte-Oria y el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, en este documento se desarrollan los requisitos de solvencia que deben contar los equipos técnicos, la documentación que debe recoger la propuesta y los correspondientes criterios de valoración. Se deberán solicitar al menos tres presupuestos a equipos que cuenten con la solvencia requerida.

1.- SOLVENCIA TECNICA DE LOS EQUIPOS TECNICOS REDACTORES

- Composición del equipo.- Al menos un/a arquitecto/a y una arquitecto/a técnico/a.
- Solvencia técnica. El equipo deberá contar con experiencia en los últimos diez años, en al menos 2 actuaciones de redacción de proyectos y dirección de obra de rehabilitación de edificios que incluyan la instalación de ascensores y obras dirigidas a la mejora del comportamiento energético de la envolvente térmica y sus instalaciones, con un PEM de 150.000,00 euros.

Se deberá acreditar estos extremos aportando un cuadro en el que detallen los siguientes datos:

- La relación de edificios rehabilitados, detallando el alcance (Conservación, Mejora de Eficiencia Energética, accesibilidad o varios de los anteriores) y titular que figura como promotor.
- El número de viviendas, en su caso.
- Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto correspondiente a cada uno de los proyectos de rehabilitación señalados.
- Importe de Ejecución Material del certificado final de las liquidaciones de las obras, detallando los importes totales y su repercusión por vivienda.

2.- DOCUMENTACION DE LA PROPUESTA DE TRABAJO.

2.1.- MEMORIA DE LA PROPUESTA

En la propuesta se incluirá una Memoria en la que se desarrollen los contenidos que se indican en este apartado. Con el objetivo de evitar conflictos con los particulares, el informe se realizará a partir de las conclusiones que se puedan obtener a partir de una inspección visual del exterior del edificio y su entorno, así como del portal, evitando molestar a los vecinos.



2.1.1.- Breve descripción general del edificio, de su programa funcional y de las unidades registrales más relevantes y de sus características, tras realizar una inspección visual general, para la adecuada comprensión, tanto de su conjunto, como de su arquitectura, sus accesos, escaleras, detalles etc. Este apartado deberá quedar suficientemente documentado en su propuesta junto con las fotografías que el ofertante considere necesarias.

2.1.2.- Identificación de las patologías existentes, y de los problemas de accesibilidad y de ineficiencia energética detectados en la ITE (en caso de que se disponga de dicho documento), así como realización de un análisis crítico de la misma, indicando sus carencias u omisiones si las hubiera. Se acompañarán fotografías de los problemas y patologías detectados para su mejor comprensión durante la inspección visual. A partir de esa información, se identificarán las principales patologías detectadas en la inspección visual y las carencias relacionadas con su eficiencia energética y accesibilidad.

2.1.3.- Relación de las actuaciones incluidas en una propuesta inicial de intervención y de sus posibles alternativas, que con carácter enunciativo pueden considerarse inicialmente, a la vista de las características del inmueble y las condiciones identificadas.

2.2.- PROPUESTA ECONÓMICA

Se presentará la propuesta económica de honorarios, en misión completa, detallando los correspondientes a cada uno de los siguientes conceptos.

2.2.1.- Proyecto Básico y de Ejecución

2.2.2.- Elaboración/actualización de la ITE y del Certificado de Eficiencia Energética, incluyendo la emisión del certificado de Subsanación final. Para realizar la ITE se visitará el 100% de las viviendas y locales que componen el edificio. En caso de que ya se hubiera realizado, se revisará y se validará tanto su contenido como el del Certificado de Eficiencia Energética.

2.2.3.- Dirección Facultativa (Diferenciando los honorarios correspondientes a la Dirección de Obra y a la Dirección de Ejecución).

2.2.4.- Coordinación de Seguridad y Salud, incluyendo tanto la elaboración del Estudio de Seguridad y Salud que corresponda en atención a las características de la obra, como las labores de Coordinación de Seguridad y Salud desde la aprobación del Plan de Seguridad hasta la finalización de los trabajos.

2.2.5.- Elaboración y seguimiento del Plan de Gestión de Residuos con la emisión de los certificados finales.



2.2.6.- Elaboración y seguimiento del Programa de control de calidad, con la elaboración de los certificados y documentación final de obra.

2.2.7.- Elaboración y entrega del Libro de Mantenimiento del edificio.

2.2.8.- Proyecto y Certificado de Andamios, en su caso.

2.2.9.- Asistencia a la Comunidad de Propietarios durante todo el proceso de elaboración de los distintos documentos técnicos y ejecución de la obra, incluyendo el análisis comparativo de las ofertas de obra, el proceso de comunicación y participación, etc.

2.2.10.- Otros conceptos no incluidos en los apartados anteriores y que el licitador considere deben incluirse.

3.- CRITERIOS DE ADJUDICACION.

3.1- VALORACION DE LA MEMORIA.- HASTA 60 PUNTOS.

Cada apartado de la memoria recibirá un máximo de 20 puntos.

3.2.- VALORACION DEL PRECIO.- HASTA 60 PUNTOS.

Se valorará con 60 puntos la oferta económica más económica prorrateando la valoración de las restantes en relación a las diferencias que haya con dicha oferta.

Identificación de oferta como desproporcionada o anormal:

A efectos de apreciar que una proposición incluye valores anormales o desproporcionados que dificulten su cumplimiento, los límites para apreciar que se da dicha circunstancia son los siguientes:

- Las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta (1) de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales al presupuesto base de licitación.



- Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado

En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.

3.3.- VALORACION DE LA EXPERIENCIA, HASTA 20 PUNTOS

Se valorará la experiencia en partir de la tercera actuación, ya que las dos primeras se consideran parte de la solvencia técnica exigible a todos los equipos

- a) Experiencia en redacción de Proyectos (con un máximo de 5 puntos): 1 punto por cada proyecto de rehabilitación presupuesto superior a 150.000 euros de P.E.M redactado durante los 10 últimos años
- b) Experiencia en Dirección de Obra y Dirección de Ejecución (con un máximo de 5 puntos): 1 punto por cada Dirección de Obra y Dirección de Ejecución de un proyecto de rehabilitación de presupuesto superior a 150.000 euros de P.E.M (durante los 10 últimos años).

Para realizar la valoración de los apartados a) y b), deberá aportarse un cuadro en el que detallen los siguientes datos:

- La relación de edificios rehabilitados, detallando el alcance (Conservación, Mejora de Eficiencia Energética, accesibilidad o varios de los anteriores) y titular que figura como promotor.
 - El número de viviendas, en su caso.
 - Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto correspondiente a cada uno de los proyectos de rehabilitación señalados.
- c) Formación específica en rehabilitación de Edificios y/o Regeneración Urbana: Deberán presentarse los títulos de los cursos, postgrados y máster relacionados con la rehabilitación de edificios residenciales y la regeneración urbana (con un máximo de 5 puntos) Se valorará la formación de al menos 25 horas.

Formación expedida por centro o entidad oficial, superior o igual a 25 horas. 1 puntos.

Formación expedida por centro o entidad oficial, superior o igual a 50 horas. 3 puntos.

Formación expedida por centro o entidad oficial, superior o igual a 100 horas. 5 puntos.



LASARTE-ORIA

UDALA-AYUNTAMIENTO

d) Se valorarán los cursos realizados sobre ITEs, patologías y eficiencia energética (con un máximo de 5 puntos): Se valorará la formación de al menos 25 horas.

Formación expedida por centro o entidad oficial, superior o igual a 25 horas. 1 puntos.

Formación expedida por centro o entidad oficial, superior o igual a 50 horas. 3 puntos.

Formación expedida por centro o entidad oficial, superior o igual a 100 horas. 5 puntos