

INFORME NECESIDAD NUEVAS OFICINAS TERRITORIALES GIPUZKOA

1. Motivación de la necesidad del contrato.

1. Necesidad a la que se pretende dar satisfacción (art. 28 LCSP):

i. naturaleza y extensión de las necesidades

El objeto del contrato deberá ser determinado, se podrá definir en atención a las necesidades o funcionalidades concretas que se pretendan satisfacer.

- ✓ En junio de 2018 el estudio de arquitectura Queralt recibe por parte del Gobierno Vasco, a través del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, el encargo de realizar el proyecto de ejecución para la rehabilitación del edificio “Iturritxo”, sito en el nº 163 de Antigua Calzada de Ategorrieta en Donostia, Gipuzkoa, con el objetivo de optimizar el rendimiento energético de la envolvente e instalaciones y conseguir la calificación A en un edificio de consumo casi nulo rehabilitado con materiales naturales y técnicas constructivas sostenibles.
- ✓ En Julio de 2018 se presenta un primer documento a modo de avance del proyecto de ejecución, llamado “BORRADOR DE PROYECTO DE EJECUCIÓN” en el cual se recogen todas las actuaciones a ejecutar e incluye una memoria presupuestaria detallada.
- ✓ Tomando como base el “BORRADOR DE PROYECTO DE EJECUCIÓN” se encarga y desarrolla un ESTUDIO ENERGÉTICO, destinado a profundizar en las medidas, materiales, soluciones constructivas y casuística para el edificio “Iturritxo”, llegando a la definición final de las soluciones energéticas y de sostenibilidad definitivas.
- ✓ Paralelamente, dado que la mayor parte de las viviendas son propiedad de Gobierno Vasco y gestionadas por Alokabide, desde el seno de ésta última, se plantea trasladar sus actuales oficinas al edificio “Iturritxo” con la voluntad de hacer de éste, y su rehabilitación, su sede administrativa. Así mismo, se dispone de la parcela colindante, propiedad del Gobierno Vasco, con edificabilidad propia para introducir la posibilidad de ampliación del espacio disponible en el propio edificio “Iturritxo”.
- ✓ En julio de 2019 Queralt realiza un estudio de viabilidad para estudiar las posibilidades que tanto el edificio “Iturritxo” como la parcela colindante brindan para alojar sus nuevas oficinas de atención al cliente. Con este estudio, ALOKABIDE realiza unos planos de anteproyecto que servirán de base para el servicio de la presente licitación.

ii. idoneidad de su objeto y contenido

ALOKABIDE no podrá celebrar otros contratos que aquellos que sean necesarios para el cumplimiento y realización de sus fines institucionales.

- ✓ La atención al cliente en sus oficinas forma parte del fin institucional de ALOKABIDE.

2. Objeto del contrato

- ✓ El objeto del presente concurso es la selección de la propuesta para la redacción del Proyecto Básico, el Proyecto de Ejecución y la Dirección Facultativa para la construcción de las futuras oficinas de atención al cliente de ALOKABIDE (Gipuzkoa) en Donostia / San Sebastián, que obtenga mayor valoración por los miembros del Jurado y en base a ella contratar la prestación de los servicios de redacción de proyectos básico y de ejecución y, en su caso, dirección facultativa de las obras correspondientes.
- ✓ La contratación de la dirección facultativa se llevará a cabo únicamente si ALOKABIDE aprueba y contrata la ejecución de las obras. En caso de que ALOKABIDE decidiera no ejecutar las obras, la persona adjudicataria de la prestación de servicios debería presentar el proyecto básico y de ejecución, sin derecho indemnizatorio alguno por la no contratación de la dirección facultativa de las obras.

3. Órgano de contratación

- ✓ La SOCIEDAD PÚBLICA ALOKABIDE, S.A. convoca este concurso de proyectos. El Órgano de contratación es la Directora General de ALOKABIDE.

4. La justificación de la necesidad y causa de su falta de planificación, incluida la justificación del procedimiento elegido. Especial referencia a la no periodicidad de la contratación.

- ✓ El presente contrato se configura como un único lote, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 99.3 de la LCSP, debido a que desde el punto de vista técnico es recomendable coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución de una pluralidad de contratistas diferentes.
- ✓ De acuerdo con lo previsto en el artículo 22 de la LCSP, este concurso no se encuentra sujeto a regulación armonizada al no superar su valor estimado el umbral de 214.000 euros.

5. Justificación de que no se está alterando el objeto del contrato para evitar las reglas generales de la contratación.

- ✓ El presente concurso se regirá en todo lo no previsto en las presentes bases por lo dispuesto en las “normas especiales aplicables a los concursos de proyectos”, recogidos en los artículos 183 y siguientes de la LCSP y por el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en todo lo que no se oponga a la LCSP.
- ✓ En concreto, este concurso pertenece a la modalidad prevista en el artículo 183.2 a), y con él se valorarán las diferentes alternativas que desde un punto de vista arquitectónico se planteen para la construcción de las oficinas, con la intención de seleccionar la propuesta

que aporte las soluciones de mayor calidad y excelencia desde el punto de vista técnico, funcional, arquitectónico, cultural y medioambiental.

6. Que el contratista no ha suscrito más contratos que individual o conjuntamente superen la cifra de 15.000 euros para servicios y suministros y 40.000 euros en obras para el mismo objeto contractual

- ✓ Al ser una CONTRATACIÓN ABIERTA por CONCURSO se desconoce quién va a ser el adjudicatario del contrato, y por tanto su facturación anual.

7. En obras, además presupuesto.

- ✓ El valor estimado se desglosa en:
 - Importe total de premios.- 15.000 € IVA no incluido.
 - Importe máximo del contrato de servicios.- 130.000 € IVA no incluido.
- ✓ En caso de contratación al equipo premiado de los proyectos, el importe del premio tendrá carácter de pago a cuenta de los honorarios correspondientes y se deducirá de estos a la contratación de la redacción del correspondiente proyecto técnico y de la dirección de sus obras y demás conceptos. La propuesta ganadora tendrá la consideración de anteproyecto. Los premios estarán sujetos, en su caso, a la retención correspondiente.
- ✓ El presente concurso contempla el pago de contraprestaciones económicas a los concursantes finalistas en concepto de gastos por la elaboración de las propuestas y por la entrega de las mismas, por un importe máximo de 15.000,00 euros IVA excluido (18.150,00 euros IVA incluido).

	IMPORTE SIN IVA	21 % IVA	IMPORTE CON IVA
GANADOR/A	5.000 €	1.050 €	6.050 €
2º PREMIO	3.000 €	630 €	3.630 €
3º PREMIO	3.000 €	630 €	3.630 €
4º PREMIO	2.000 €	420 €	2.420 €
5º PREMIO	2.000 €	420 €	2.420 €
TOTAL	15.000€	3.150 €	18.150 €

- ✓ El concurso, o alguno de los premios, podrá declararse desierto si el jurado considera unánimemente que no pueden otorgarse premios por no haber propuestas que resulten suficientemente satisfactorias para los objetivos del concurso.

El importe máximo del contrato de servicios se desglosa en:

- Importe redacción Proyecto Básico.- 33.000 € IVA no incluido.

- Importe redacción Proyecto Ejecución.- 27.000 € IVA no incluido.
 - Importe Dirección Facultativa.- 70.000 € IVA no incluido.
- ✓ Los anteproyectos y proyectos presentados para la construcción de las oficinas no podrán superar un presupuesto de ejecución material de 1.100.000 € (PEM) más el 19% de gastos generales y beneficio industrial más el IVA correspondiente (en total un precio de ejecución de contrata de 1.309.000 € + IVA), cuantía que se tendrá que respetar, debiendo presentar un diseño y proyecto viable con los parámetros establecidos. El proyecto deberá cumplir las exigencias contenidas en el presente Pliego, así como en el pliego de condiciones técnicas. El incumplimiento de los parámetros establecidos, incluido el límite presupuestario fijado, conllevará la exclusión de la propuesta que se declarará inviable.
- 8. En los contratos menores de valor estimado superior a los 5.000 euros, sin IVA, el órgano de contratación solicitará, al menos, tres presupuestos, debiendo quedar ello suficientemente acreditado en el expediente.**
- ✓ No aplica por ser un CONCURSO PÚBLICO
- 9. Los datos identificativos del adjudicatario así como la justificación de la selección de la oferta de mejor relación calidad-precio su elección.**
- ✓ No aplica por ser un CONCURSO PÚBLICO



Aitor Pradovaso Cañas
Responsable de Mantenimiento y Sostenibilidad de Alokabide