



EB 2025/151

Resolución 042/2026, de 24 de febrero, de la Titular del Órgano Administrativo de Recursos Contractuales de la Comunidad Autónoma de Euskadi / Euskal Autonomia Erkidegoko Kontratuen inguruko Errekurtsoen Administrazio Organoaren titularra, en relación con el recurso especial en materia de contratación interpuesto por GEURIA INGENIERÍA & PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES, S.L. contra la adjudicación del contrato “Servicio de atención, información y gestión de una oficina técnica y de gestión de proximidad para la regeneración urbana integral y rehabilitación y mejora de los edificios y viviendas de los inmuebles incluidos en el ámbito de actuación de SURBISA en el Distrito II y en especial en los Barrios Zurbaran – Arabella de Bilbao”, tramitado por la Sociedad Urbanística de Rehabilitación de Bilbao, S.A. (SURBISA)

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Con fecha 31 de octubre de 2025 tuvo entrada en el registro del Órgano Administrativo de Recursos Contractuales de la Comunidad Autónoma de Euskadi / Euskal Autonomia Erkidegoko Kontratuen inguruko Errekurtsoen Administrazio Organoa (en adelante, OARC / KEAO) el recurso especial en materia de contratación interpuesto por GEURIA INGENIERÍA & PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES, S.L. (en adelante, GEURIA) contra la adjudicación del contrato “Servicio de atención, información y gestión de una oficina técnica y de gestión de proximidad para la regeneración urbana integral y rehabilitación y mejora de los edificios y viviendas de los inmuebles incluidos en el ámbito de actuación de SURBISA en el Distrito II y en especial en los Barrios Zurbaran – Arabella de Bilbao”, tramitado por la Sociedad Urbanística de Rehabilitación de Bilbao, S.A. (SURBISA)





SEGUNDO: El 31 de octubre este OARC / KEAO remitió el recurso al poder adjudicador solicitándole, además de la copia del expediente de contratación, el informe al que se refiere el artículo 56.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP). La documentación se recibió el día 4 de noviembre.

TERCERO: Trasladado el recurso a los interesados con fecha 5 de noviembre, el día 12 de noviembre se presentaron las alegaciones de PROYECTOS Y DESARROLLOS XORTU, S.L (en adelante, XORTU), adjudicatario impugnado.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Representación y legitimación

Consta en el expediente la legitimación de la recurrente y la representación de quien actúa en su nombre.

SEGUNDO: Inclusión del contrato en el ámbito objetivo del recurso especial

Según el artículo 44.1 a) de la LCSP, son susceptibles de recurso especial en materia de contratación los contratos de servicios cuyo valor estimado supere los 100.000 euros.

TERCERO: Impugnabilidad del acto

El artículo 44.2 c) de la LCSP señala que podrán ser objeto de recurso los acuerdos de adjudicación.

CUARTO: Interposición del recurso en tiempo y forma

El recurso ha sido interpuesto en tiempo y forma.



QUINTO: Régimen jurídico del poder adjudicador

En cuanto al régimen jurídico aplicable, SURBISA tiene la condición de poder adjudicador, aunque no de Administración Pública, según lo dispuesto en el artículo 3 LCSP.

SEXTO: Alegaciones de la recurrente

En síntesis, el recurso se basa en los argumentos que a continuación se resumen:

a) La oferta de GEURIA se ajusta a los pliegos de la licitación, pero recibió una puntuación sustancialmente inferior a otras ofertas que, según afirma, presentaban carencias reconocidas por la Mesa de Contratación. En particular, alega lo siguiente:

- En el criterio de adjudicación “Idoneidad profesional del equipo de trabajo (hasta 20 puntos)”, la recurrente obtuvo 5 puntos sobre un máximo de 20, y GEURIA entiende que no se le puntuó correctamente el subcriterio relativo a experiencia, a pesar del contenido de su proposición, y afirma que se alteró en la valoración la descripción del criterio en los pliegos, dejando fuera la experiencia en tramitación de ayudas y que se otorgaron puntuaciones superiores a otras ofertas, vulnerando el principio de igualdad de trato.
- En el criterio “Enfoque metodológico, funcional y técnico (hasta 15 puntos)”, GEURIA indica:
 - discrepancias con la motivación de la adjudicación en materia de apoyo desde oficina, patentes, promoción e impulso de obras, asociaciones vecinales, y supuestas extralimitaciones funcionales.



- no se valora suficientemente la ampliación de horarios, los estudios termográficos, las fichas “antes/después” y el diagnóstico social.
 - se penaliza la falta de uso de lenguaje inclusivo en la documentación de la oferta pese a no ser exigencia evaluable en el criterio de adjudicación ni requisito de la fase de licitación; aun así, GEURIA sí menciona este aspecto en su oferta.
- En el criterio de adjudicación “Comunicación, coordinación con SURBISA y aseguramiento de la calidad (hasta 10 puntos)”, GEURIA sostiene que no se le ha valorado adecuadamente en aspectos como los informes semanales, semestrales y anuales, autoevaluación, control de calidad, comunicación y atención presencial, conflictos y toma de acuerdos.
- b) GEURIA afirma que SM y XORTU no han sido penalizados por incumplir los pliegos en varios aspectos:
- Ambas empresas sustituyen informes semanales por informes quincenales o por interlocución telefónica (apartado 3.3 del Pliego de Prescripciones Técnicas, en adelante, “PPT”).
 - El PPT exige que las personas que presten el servicio tengan suficiente dominio del euskera para atender en ambos idiomas, pero SM limita la cobertura a un 15% de dedicación de un perfil bilingüe, lo que no asegura atención continuada.
- c) Finalmente, se solicita lo siguiente:
- Que se declare la nulidad de la adjudicación impugnada y que se ordene la retroacción del procedimiento al momento de la valoración técnica para una nueva puntuación homogénea y ajustada a los pliegos.



- Subsidiariamente, que se disponga la exclusión de ofertas que incumplen requisitos esenciales del PPT.

SÉPTIMO: Alegaciones de XORTU

XORTU se opone al recurso con los siguientes argumentos:

- a) XORTU se remite al contenido del informe técnico de evaluación de las proposiciones y alega que los criterios de adjudicación se han aplicado correctamente.
- b) La no inclusión de un informe semanal ha penalizado la oferta de XORTU en el correspondiente criterio de adjudicación; no obstante, el informe técnico asegura una interlocución y contacto continuo con el equipo de SURBISA.

OCTAVO: Alegaciones del poder adjudicador

El poder adjudicador se opone a la estimación del recurso por las razones que se resumen a continuación:

- a) El hecho de que la recurrente no superara el umbral eliminatorio previsto en los pliegos tras la apertura del sobre relativo a los criterios de adjudicación sujetos a juicio de valor (artículo 146.3 LCSP) no supone que se le haya excluido por un incumplimiento de los pliegos.
- b) Por lo que se refiere a la aplicación de los criterios de adjudicación, el poder adjudicador alega, en síntesis, lo siguiente:
 - Se produjo un error de transcripción al omitir en la descripción del criterio un aspecto relativo a experiencia en “tramitación administrativa de ayudas económicas para la rehabilitación de edificios”.



- La técnica propuesta por la recurrente no dispone de experiencia en materias requeridas, mientras que otras licitadoras sí la tienen, aunque sea escasa. Además, la recurrente confundiría la experiencia exigida al equipo adscrito al contrato con la experiencia de la empresa, que no es lo que se valora.
 - En relación con la experiencia en la tramitación administrativa de ayudas, la oferta de la recurrente acredita experiencia recopilando documentación para la tramitación de ayudas, diferenciándola de la tramitación propiamente dicha, y se destaca que no se concreta el tiempo, alcance o número de expedientes; por otro lado, la dedicación a las tareas sería, en todo caso, residual.
 - En cuanto al enfoque metodológico, funcional y técnico de la propuesta, la recurrente ha presentado una oferta sin atender al objetivo final de la Opengela (oficina de proximidad para promover e incentivar que las comunidades de propietarios acometan obras). Dentro del mismo apartado, SURBISA afirma que sí se valoró el apoyo del equipo, pero diferencia que otra licitadora (XORTU) asegura la presencialidad de la persona adicional y habría detallado su perfil y aportado currículum y experiencia. También se indica que en la oferta de la recurrente hay una transcripción casi literal del contenido de los pliegos sin desarrollar los puntos evaluables. No se plantea un trabajo de campo para conocer el estado de la edificación, esperando la entrega documental por parte de los interesados.
 - El lenguaje inclusivo es un requisito de todas las comunicaciones, informes, atenciones y actividades internas y externas de la Opengela.
- c) Sobre la solicitud de exclusión de las ofertas de otros licitadores, el poder adjudicador afirma que, si la falta de un informe semanal en las comunicaciones (requisito subsanable en fase de ejecución) fuera un incumplimiento que



conllevara exclusión automática, con mayor razón debería excluirse la oferta de la recurrente porque una integrante del equipo de trabajo no satisface las exigencias de los pliegos. El incumplimiento relativo al informe semanal fue penalizado, tal y como consta en el informe de evaluación de ofertas. También se penalizó la oferta de SM por incluir una sola persona para la atención en euskera adscrita el 15% del tiempo.

NOVENO: Apreciaciones del OARC/KEAO

En síntesis, la recurrente solicita la anulación de la adjudicación y la retroacción de actuaciones para aplicar correctamente los criterios de adjudicación sujetos a juicio de valor, ya que la evaluación realizada por el poder adjudicador ha supuesto la eliminación de su oferta por no superar el umbral de puntuación previsto en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP); concretamente, ha obtenido 16 puntos sobre 45 cuando se precisaba de un mínimo de 22,50. Subsidiariamente, GEURIA solicita la exclusión de las ofertas de sus competidores por incumplir el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT). Los apartados relevantes de los pliegos, que rigen el procedimiento de adjudicación vinculando a los licitadores y a SURBISA por no haber sido impugnados en tiempo y forma, son los siguientes:

Pliego de Condiciones Técnicas para la contratación del servicio de atención, información y gestión de una oficina técnica y de gestión de proximidad para la regeneración urbana integral y rehabilitación y mejora de los edificios y viviendas del barrio de Zurbaran y Arabella de Bilbao incluido en el ámbito de actuación de Surbisa

...

I. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

1. Criterios de adjudicación:

CRITERIOS CUALITATIVOS, DEPENDIENTES DE JUICIO DE VALOR: HASTA 45 PUNTOS

1.- Idoneidad profesional del equipo de trabajo: hasta 20 puntos

Para valorar la idoneidad se atenderá a la experiencia conjunta del equipo o de parte del mismo en proyectos con el mismo objeto del previsto para la oficina de proximidad desarrollados para



el sector público en algún ámbito de actuación/intervención declarado de Rehabilitación Protegida o similar: Hasta 10 puntos.

Para valorar la formación en mediación, derecho de la propiedad horizontal, contratos civiles y convivencia: Hasta 5 puntos

Para valorar la experiencia laboral en rehabilitación de elementos comunes de Comunidades propietarias y/o redacción de ITEs así como en tramitación administrativa de ayudas económicas para la rehabilitación de edificios: Hasta 5 puntos

2.- Enfoque metodológico, funcional y técnico de la propuesta: hasta 15 puntos

Se valorará la idoneidad y adaptación de la propuesta presentada a los requerimientos del pliego de prescripciones técnicas, la coherencia y estructura técnica de la metodología y propuesta presentada en cuanto al modelo de organización y ejecución de los servicios (horarios propuestos, disponibilidad, atención, etc.). Así como las posibles mejoras en cuanto a los contenidos de tareas a desarrollar, de organización, de alcance de los estudios técnicos o sociales que propongan realizar.

3.- Comunicación y coordinación entre la Oficina de Proximidad y Surbisa y propuesta de aseguramiento de la calidad de prestación del servicio: hasta 10 puntos

Se valorará el Sistema de coordinación interna, la adaptación, la integración y los mecanismos de colaboración con el equipo técnico-jurídico, social y administrativo de Surbisa.

Se valorará la Comunicación con Asociaciones Vecinales, en Distrito y con otros agentes implicados en el proceso

Se valorará el sistema y modalidad propuesto de relación con SURBISA y con las personas atendidas en cuanto a gestión documental, tramitación procedimental, canalización de atención al público y modelo participativo, plan de atención a las personas con el que se alcance una correcta transmisión de la información.

...

4. Umbral mínimo de puntuación exigido al licitador para continuar el proceso selectivo.

Conforme al artículo 146.3 de la LCSP, para ser admitidos a la valoración global, se exigirá que en los criterios no cuantificable mediante fórmulas, los licitadores alcancen un umbral mínimo de puntuación, de forma que no sean tenidas en cuenta por la Mesa de Contratación las ofertas cuya puntuación no alcance lo siguiente: 50% de 45 puntos: 22,50 puntos

...)

Pliego de Condiciones Técnicas para la contratación del servicio de atención, información y gestión de una oficina técnica y de gestión de proximidad para la regeneración urbana integral y rehabilitación y mejora de los edificios y viviendas del barrio de Zurbaran y Arabella de Bilbao incluido en el ámbito de actuación de Surbisa

...

9.- PLAN DE IGUALDAD Y LENGUAJE INCLUSIVO



Las personas pertenecientes a la empresa adjudicataria utilizarán un lenguaje no sexista en sus comunicaciones, informes, atenciones y resto de actividades.
...)

A la vista de lo expuesto, de las alegaciones de los interesados y del resto de la documentación que consta en el expediente, se exponen las apreciaciones del OARC / KEAO sobre la viabilidad del recurso.

a) Sobre la aplicación de los criterios de adjudicación sujetos a juicio de valor

El recurrente impugna la puntuación obtenida en la evaluación de los criterios de adjudicación sujetos a juicio de valor. Sobre esta cuestión, se observa lo siguiente:

a 1) Doctrina general

Sobre la aplicación de los criterios de adjudicación sujetos a juicio de valor y su motivación, este OARC / KEAO ha manifestado reiteradamente (ver, por ejemplo, la Resolución 1/2025) en relación con la discrecionalidad técnica en la valoración, que el órgano evaluador goza de un cierto margen en la aplicación de los criterios de adjudicación sujetos a juicio de valor, de manera que no es revisable por este OARC / KEAO todo lo referido a los juicios técnicos emitidos al respecto, debiendo en cambio verificarse el respeto a los límites generales jurídicamente impuestos a la actividad discrecional no técnica del poder adjudicador. Estos límites se refieren a la competencia del órgano, el procedimiento, los elementos reglados, los hechos determinantes, la adecuación al fin perseguido y al juego de los principios generales del derecho. Los citados límites impiden la fiscalización del llamado "núcleo material de la decisión" (el estricto juicio o dictamen técnico), pero no el de sus "aledaños", que comprenden, de un lado, las actividades preparatorias o instrumentales que rodean a ese estricto juicio técnico para hacerlo posible y, de otro, las pautas jurídicas que también



son exigibles a dichas actividades, como el respeto al principio de igualdad de trato y la interdicción de la arbitrariedad (ver, por ejemplo, la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de julio de 2010, recurso 950/2008, ECLI:ES:TS:2010:4043, así como la Resolución 117/2019 del OARC / KEAO).

En cuanto a los requisitos mínimos que debe satisfacer la motivación de la adjudicación para cumplir las funciones que la LCSP le encomienda, especialmente posibilitar a los interesados la interposición de un recurso debidamente fundado (artículo 151.2 de la LCSP) y facilitar a este Órgano el control del ejercicio de la discrecionalidad técnica que ampara al poder adjudicador, se ha pronunciado el OARC / KEAO en reiteradas ocasiones (ver, por todas, su Resolución 66/2025). En síntesis, la motivación debe expresar el material o las fuentes de información sobre las que va a operar el juicio técnico, consignar los criterios de valoración que se utilizarán para emitir dicho juicio técnico y expresar por qué la aplicación de esos criterios conduce al resultado individualizado que otorga la preferencia a un licitador frente a los demás; una vez satisfechos estos requisitos, no hay obligación de que la motivación se ajuste a un esquema formal concreto.

a 2) Sobre la valoración de las proposiciones

A la vista de la doctrina expuesta en el apartado a 1) anterior, este Órgano entiende que el motivo de recurso debe estimarse porque la evaluación de las proposiciones ha infringido los límites que constriñen el ejercicio de la discrecionalidad técnica en los epígrafes valorativos que se expresan a continuación:

- 1) En cuanto al criterio de adjudicación “Idoneidad profesional del equipo de trabajo”, el informe técnico admite expresamente que la persona con titulación técnica adscrita al equipo de trabajo acredita experiencia en “solicitud de expedientes de ayudas para Comunidades y expedientes individuales”. Esta afirmación no es coherente con la atribución a GEURIA de 0



puntos en un subcriterio que valora, entre otras cosas, la experiencia laboral “en tramitación administrativa de ayudas económicas para la rehabilitación de edificios”.

- 2) En el criterio “Enfoque metodológico, funcional y técnico de la propuesta: Hasta 15 puntos” (en el que la recurrente obtuvo 5 puntos), el informe de evaluación señala que no se utiliza lenguaje inclusivo en los documentos aportados. Esta observación es improcedente porque no identifica una ventaja derivada del contenido de la proposición y vinculada al objeto del contrato, como es propio de un criterio de adjudicación (ver los artículos 145.5 a) y 145.6 de la LCSP), sino a la misma documentación de la proposición. Además, el lenguaje inclusivo es una obligación del adjudicatario (apartado 9 del PPT), no un requisito exigible al licitador, y menos a los documentos por ellos presentados. De hecho, lo relevante para la aplicación del criterio sería, en el caso de que esta cuestión estuviera comprendida en él, el compromiso de garantizar “una atención de calidad con un lenguaje inclusivo” (página 27 de la memoria técnica de la oferta).

b) Conclusión

La estimación del motivo relativo a la incorrecta aplicación de los criterios sujetos a juicio de valor conlleva la anulación de la adjudicación y excusa de analizar la pretensión de excluir a los otros dos licitadores porque ésta se ha planteado con carácter subsidiario. En principio, la citada anulación implicaría también la retroacción de actuaciones para que se efectuara una nueva valoración de las proposiciones. Sin embargo, tal retroacción no es posible porque ya no cabe una valoración separada de los criterios sujetos a juicio de valor y de los sujetos a fórmula, requerida por el artículo 146.2 LCSP, por lo que debe cancelarse el procedimiento de adjudicación. Aunque dicha cancelación no ha sido pedida por el recurrente, es conforme con el principio de congruencia (artículo 57.2 LCSP) porque se deduce de la configuración de la licitación tal y como la ha establecido



el legislador. Por otro lado, es acorde con el artículo 119.3 de la Ley 39/2015, del procedimiento administrativo común (la llamada “*reformatio in peius*”) porque se mejora la situación del recurrente, que pasa de ser un licitador excluido a poder presentar una nueva oferta en un más que probable nuevo procedimiento.

Por todo lo expuesto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46.1 de la LCSP y en la Disposición Adicional Octava de la Ley 5/2010, de 23 de diciembre, por la que se aprueban los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio 2011, la Titular del Órgano Administrativo de Recursos Contractuales de la Comunidad Autónoma de Euskadi / Euskal Autonomia Erkidegoko Kontratuen inguruko Errekurtsoen Administrazio Organoaren titularra:

RESUELVE

PRIMERO: Estimar parcialmente el recurso especial en materia de contratación interpuesto por GEURIA INGENIERÍA & PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES, S.L. contra la adjudicación del contrato “Servicio de atención, información y gestión de una oficina técnica y de gestión de proximidad para la regeneración urbana integral y rehabilitación y mejora de los edificios y viviendas de los inmuebles incluidos en el ámbito de actuación de SURBISA en el Distrito II y en especial en los Barrios Zurbaran – Arabella de Bilbao”, tramitado por la Sociedad Urbanística de Rehabilitación de Bilbao, S.A. (SURBISA), anulando el acto impugnado y cancelando el procedimiento de adjudicación.

SEGUNDO: Notificar este acuerdo a todos los interesados en este procedimiento.

TERCERO: Levantar la suspensión del procedimiento de adjudicación.



CUARTO: De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57.4 LCSP, requerir al poder adjudicador para que dé cuenta a este Órgano de las actuaciones adoptadas para el cumplimiento de la presente resolución.

QUINTO: Contra la presente resolución, ejecutiva en sus propios términos, solo cabe la interposición de recurso contencioso- administrativo (artículo 44.1 Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, LJ) en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la notificación de esta (artículo 46. 1 LJ), ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco (artículo 10.1 k) LJ), de conformidad con el artículo 59.1 de la LCSP.

Vitoria-Gasteiz, 2026ko otsailaren 24a

Vitoria-Gasteiz, 24 de febrero de 2026