



Aggregation and improved Governance for untapping Residential Energy Efficiency potential in the Basque Country

D4.3: Process Replication Guide/

Guía de replicación AGREE

Deliverable D4.3	
Authors and institution	Olatz Nicolas (TECNALIA) Patricia Molina (TECNALIA) Carolina García (TECNALIA)
Date	23-dic.-23

Dissemination level		
PU	Public, fully open, e.g. web	X
CO	Confidential, restricted under conditions set out in Model Grant Agreement	
CI	Classified, information as referred to in Commission Decision 2001/844/EC	



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement N° 847068.

The content of this document reflects only the author's view and the Commission is not responsible for any use that may be made of the information it contains.

Document change history			
Date	Version	Authors	Description
18/05/2022	v0.1	Olatz Nicolas/ Patricia Molina (TEC)	Draft Table of Contents for partners inputs
July 2022		Miren Cortazar (E21) Pedro Rodríguez (Bidebi) Maider Romay (Donostia)	Inputs and contributions
28/09/2022	V02	Olatz Nicolas (TEC)	Revision
22/05/2023		Miren Cortazar (E21) Pedro Rodríguez (Bidebi) Maider Romay (Donostia)	Inputs and contributions over the complete draft
20/11/2023	V03	Miren Cortazar (E21) Pedro Rodríguez (Bidebi) Maider Romay (Donostia) Carolina García (TEC)	Inputs and contributions to Chapter 4
10/12/2023	V04	Miren Cortazar (E21) Pedro Rodríguez (Bidebi) Maider Romay (Donostia) Olatz Nicolas (TEC) Carolina García (TEC)	Final report to review
22/12/2023	V05	Olatz Nicolas (TEC)	Final version
22/12/2023	V1.0	Mario Yoldi (GVVIV)	Submission

Contenido

Table of Contents.....	¡Error! Marcador no definido.
Table of Figures.....	¡Error! Marcador no definido.
Table of Tables	5
Executive Summary.....	6
Resumen ejecutivo.....	6
Acronyms and abbreviations	7
1 Introducción	8
1.1 Antecedentes.....	8
2 Objetivo del proceso de replicación	10
3 Como replicar AGREE paso a paso.....	11
3.1 FASE 1. Priorización de las áreas de intervención y lanzamiento del proceso.....	12
Sub-Fase 1.1 Priorización de las áreas de intervención.	12
Sub-Fase 1.2 Creación de la estructura de gobernanza.	14
Sub-Fase 1.3 Reuniones con las Comunidades de Propietarios.	15
3.2 FASE 2: Anteproyecto y firma de acuerdo.	16
Sub-Fase 2.1 Estudios previos.....	17
Sub-Fase 2.2. Acuerdos con las Comunidades de Propietarios/as.	19
3.3 FASE 3: Proyecto y solicitud de subvenciones.	19
Sub-Fase 3.1. Proyectos técnicos.....	19
Sub-Fase 3.2. Solicitud de ayudas.....	20
3.4 FASE 4: Contratación y desarrollo del proyecto.....	21
Sub-Fase 4.1. Resolución de ayudas.	22
Sub-Fase 4.2. Informe CE.	22
Sub-Fase 4.3. Inicio obras.....	22
4 Lecciones aprendidas en cada una de las fases.	23
4.1 Gestión multinivel	23
4.2 Requerimientos del equipo técnico.....	23
4.3 Participación.	24
4.4 Comunicación.....	24
4.5 Formación.....	25
4.6 Financiación.	25

5	ANEXOS	27
5.1	ANEXO 1. Pliegos de Condiciones Técnicas y Administrativas para la licitación pública de los Anteproyectos de Rehabilitación de los Conjuntos delimitado en Basauri.....	28
1.	Antecedentes	3
2.	Objeto del contrato	3
3	MARCO NORMATIVO.	4
4	DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR.....	5
5	ÓRGANO DE CONTRATACIÓN Y MESA DE CONTRATACIÓN	6
6	RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN.	6
7	CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA. SOLVENCIA ECONÓMICA Y TÉCNICA	7
8	PRECIO DEL CONTRATO Y REVISIÓN DE PRECIOS.....	7
9	FINANCIACIÓN DEL CONTRATO	8
10	PLAZO DE EJECUCIÓN.....	8
11	DOCUMENTACIÓN A DISPOSICIÓN DE LOS LICITADORES.....	8
12	FORMULACION Y RESOLUCION DE CONSULTAS, DUDAS O CUALQUIER OTRA CUESTION.....	8
13	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.....	9
14	CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	9
15	PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES	10
16	CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES.....	10
17	GARANTIA DEFINITIVA	11
18	APERTURA DE LA DOCUMENTACIÓN Y EXAMEN DE LAS OFERTAS.....	11
19	OFERTAS ANORMALMENTE BAJAS.....	12
20	ADJUDICACIÓN.....	12
21	FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO	13
22	ENTREGA DE TRABAJOS.....	13
23	FASES, TAREAS Y ABONO DEL PRECIO.....	13
24	PLANIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS.....	14
25	CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN.....	14
26	EXTINCIÓN DEL CONTRATO POR RESOLUCIÓN	14
27	CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.....	14
28	PROPIEDAD DE LOS TRABAJOS REALIZADOS Y DERECHOS DE PROPIEDAD INDUSTRIAL E INTELECTUAL.....	15

29	DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR.....	16
30	Derechos y obligaciones del adjudicatario.	17
31	Coordinación y relaciones del adjudicatario y bidebi basauri sl.....	17
5.2	ANEXO 2. Ficha de Justificación Económica de las actuaciones a proponer en cada inmueble.....	19

Ilustraciones

Figura 1-	Otros impactos del Proyecto AGREE	10
Figura 2-	Fases del proceso de replicación	12

Tablas

TABLA 1 –	IMPLEMENTACIÓN PROYECTOS PILOTO AGREE.....	9
-----------	--	---

Executive Summary.

This guide aims to provide a methodology to city councils and other relevant agents for the diagnosis and prioritization of homogeneous groups of urbanizations to address their rehabilitation based on an analysis of their needs and opportunities. This guide is one of the key elements for the replication process that has been developed through different activities of the AGREE Academy (WP5_Task 5.2) whose objective is to promote the energy rehabilitation of buildings in other municipalities.

The guide is structured following the different phases of the design and implementation process of rehabilitation projects, thus following the following chapters:

- ❖ Prioritization of intervention areas and launch of the process.
- ❖ Preliminary draft and signing of agreement.
- ❖ Project and grant application.
- ❖ Contracting and project development

Finally, a chapter of conclusions is included where the lessons learned throughout the different phases of the process are described.

Resumen ejecutivo

Esta guía pretende proporcionar una metodología a los ayuntamientos y otros agentes relevantes para el diagnóstico y priorización de conjuntos homogéneos de urbanizaciones para abordar su rehabilitación a partir de un análisis de sus necesidades y oportunidades. Esta guía es uno de los elementos clave para el proceso de replicación que se ha desarrollado a través de diferentes actividades de la Academia AGREE (WP5_Tarea 5.2) cuyo objetivo promover la rehabilitación energética de edificios en otros municipios.

La guía se estructura siguiendo las distintas fases del proceso de diseño e implementación de los proyectos de rehabilitación siguiendo así los siguientes capítulos:

- ❖ Priorización de las áreas de intervención y lanzamiento del proceso.
- ❖ Anteproyecto y firma de acuerdo.
- ❖ Proyecto y solicitud de subvenciones.
- ❖ Contratación y desarrollo del proyecto

Finalmente se incluye un capítulo de conclusiones donde se describen las lecciones aprendidas a lo largo de las diferentes fases del proceso.

Acrónimos y abreviaciones

ARI	Área de Rehabilitación Integrada
AD	Área Degradada
BD	Base de datos
BIDEBI	Sociedad Municipal de Gestión de Suelo y Urbanismo
CCPP	Comunidades de Propietarios
CEE	Certificado de Eficiencia Energética
EE	Eficiencia Energética
EU	European Union
EUSTAT	Instituto Vasco de Estadística
GIS	Sistema de Información Geográfica (Geographical Information Systems)
GV	Gobierno Vasco
INV	Instituto Nacional de la Vivienda
ITE	Inspección Técnica de Edificios
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana
RGI	Renta de Garantía de Ingresos
V-G	Vitoria-Gasteiz

1 Introducción

La presente guía surge tras un proceso de reflexión sobre los resultados obtenidos en el proyecto AGREE (Aggregation and improved Governance for untapping Residential Energy Efficiency potential in the Basque Country/ Agregación y mejora de la gobernanza para aprovechar el potencial de la eficiencia energética residencial en el País Vasco), con el objetivo de establecer los pasos a seguir para promover la rehabilitación energética de los conjuntos de edificios residenciales privados y definir la transferencia de las lecciones aprendidas en el proceso.

El proyecto AGREE pretende fomentar inversiones en la rehabilitación energética de edificios privados de viviendas residenciales a través del diseño y despliegue de mecanismos innovadores para:

Activar y agregar la demanda, ofreciendo un enfoque integrado para la rehabilitación, que incluya eficiencia energética y mejora de la habitabilidad y la accesibilidad, favoreciendo la rentabilidad mediante la agregación de la demanda de edificios de similar tipología, generalmente construidos en la misma época y habitados por población de características similares.

Aportar soluciones de financiación específicas, basadas en la segmentación de la demanda y la combinación personalizada de subvenciones y préstamos a través de la activación de un Fondo de Rehabilitación específico liderado por el Gobierno Vasco mediante convenio con entidades financieras, para llegar a la población tradicionalmente excluida y desbloquear la rehabilitación.

Mejorar la gobernanza, garantizando la participación en el proceso de los agentes implicados (personas residentes, comunidad financiera, profesionales, así como la coordinación multinivel), mediante el diseño e implementación de políticas efectivas, con las autoridades locales apoyando a los y las residentes en todo el proceso.

1.1 Antecedentes

El País Vasco tiene uno de los parques de viviendas más antiguas del sur de Europa. De hecho, el 57% de los edificios residenciales del País Vasco se construyó entre 1940 y 1980, antes de que se establecieran la regulación de la eficiencia energética en España.

De acuerdo con la estudio «Diagnóstico del parque de viviendas en el País Vasco» en 2012, la mayor parte de este parque no cumple con las condiciones adecuadas de eficiencia energética, ya que los edificios no tienen una envolvente térmica adecuada, ni un sistema de calefacción eficiente, por lo tanto ofrece un **gran potencial de ahorro de energía**, pero al mismo tiempo es un gran reto en toda Europa debido a sus estructuras complejas, incluida la propiedad múltiple, la gobernanza y la gestión de edificios, y también por las barreras para acceder a la financiación necesaria. Además, la mayoría de estos son edificios de viviendas con más de 4 plantas (55%) y muchos carecen de ascensor.

El ahorro energético no es percibido como una prioridad y, por lo tanto, no actúa como impulsor de la rehabilitación. Por lo tanto, es clave fomentar un enfoque integrado para la adaptación que incluye no solo la eficiencia energética, sino también la mejora de la accesibilidad y la habitabilidad.

Por otra parte muchos de estos edificios forman en su mayoría conjuntos edificatorios de tipología homogénea, con necesidades de rehabilitación similares, donde en vez de actuar de forma individual los procesos de rehabilitación podrían aprovechar las economías de escala, esta **agregación de la demanda** implica una mayor complejidad, especialmente en países como España, donde esta tipología de construcción suele ser copropiedad de varios propietarios (en estructuras de propiedad de condominio) y, por lo tanto, cualquier avance en su rehabilitación requiere llegar a acuerdos con múltiples propietarios.

En este contexto el proyecto AGREE tiene como objetivo impulsar inversiones en la rehabilitación energética de viviendas en Euskadi, a través del desarrollo y despliegue de mecanismos innovadores para la activación de la demanda y agregación, mejorar la gobernanza y soluciones de financiación personalizadas en edificios de viviendas que daten de 1940-80, tanto desde el punto de vista de la eficiencia energética (fachada), como del de la accesibilidad (instalación de ascensor) en 3 proyectos piloto ubicados en Donostia-San Sebastián, Vitoria-Gasteiz y Basauri.

Implementación en Basauri, Vitoria, Donostia

TABLA 1 – IMPLEMENTACIÓN PROYECTOS PILOTO AGREE

<p>BASAURI Bº de San</p>	<p>DONOSTIA Bº Itxaurrondo</p>	<p>VITORIA-GASTEIZ Bº Adurza y San Cristobal</p>
		
<p>99 viviendas 8 edificios 6.537 m2 rehabilitados</p>	<p>130 viviendas 14 edificios 9.463 m2 rehabilitados</p>	<p>373 viviendas 24 edificios 32.000 m2 rehabilitados</p>

El proceso se lleva a cabo a través de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación (en adelante SUR) de cada uno de los municipios BIDEBI, ENSACHE 21 y DONOSTIAKO ETXEGINTZA,

socios del proyecto AGREE, mediante su propio Plan de Acción, en el cual se estructuraba el proceso y la participación de los diferentes agentes, estableciendo su papel y participación en el proceso, especialmente el de las personas residentes, ya que en los barrios seleccionados la capacidad de gestión es escasa y se requiere el liderazgo desde el sector público para el fomento activo de la rehabilitación energética y de accesibilidad.

2 Objetivo del proceso de replicación

La replicación del proyecto AGREE tiene como objetivo fundamental aumentar el impacto de los resultados del proyecto, impulsar la cultura de la rehabilitación energética, aumentar el impacto del ahorro energético, impulsar la inversión optimizando a la vez el despliegue de los fondos disponibles para la rehabilitación energética tanto en el ámbito del País Vasco como en otros ámbitos geográficos.

Además de los resultados tangibles esperados del proyecto (inversiones realizadas, número de viviendas rehabilitadas, reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero... etc.) también se apuntan otros niveles de impacto que se resumen en la siguiente figura:

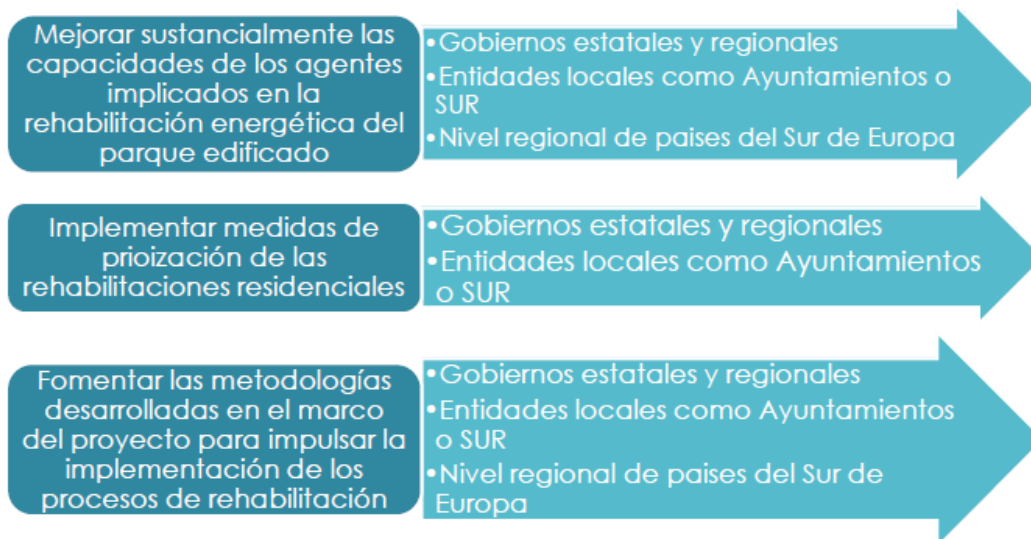


Figura 1- Otros impactos del Proyecto AGREE

Aunque replicación implica la reproducción exacta, los procesos de rehabilitación son complejos y deben adaptarse según las condiciones socioeconómicas del entorno, agentes, etc., por lo que en esta guía la replicación se refiere a la posibilidad de transferir los resultados de los casos piloto a otras áreas geográficas adaptándolo a los diferentes contextos (Europeo, nacional, regional o local).

Tanto las actividades llevadas a cabo en el marco de la AGREE Academy (T.5.2) como el Manual de Evaluación AGREE (D2.2.) constituyen herramienta de replicación del proyecto AGREE que se complementan con esta Guía para poder ampliar su reproducción y adecuación del modelo a un contexto distinto.

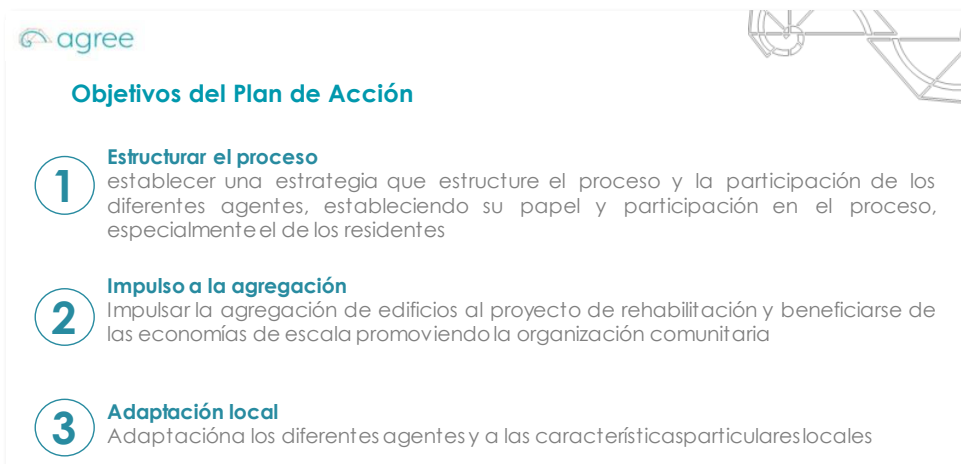
3 Como replicar AGREE paso a paso

En este capítulo se describe la metodología para movilizar a nivel municipal la rehabilitación energética de viviendas impulsando la agregación de edificios al proyecto de rehabilitación para poder beneficiarse de las economías de escala, promover la organización comunitaria, articulando tres aspectos clave como son: la información, la comunicación y la participación de los diferentes agentes a lo largo de todo el proceso, especialmente el de las personas residentes.

Se recomienda consultar otros informes técnicos disponibles en la página web del proyecto AGREE (<https://agree-basquecountry.eu/documentos/>) para obtener información más específica.

La metodología se basa tanto en la experiencia y bagaje de los diferentes socios del proyecto, como en las lecciones aprendidas no solo a lo largo de todo el proceso llevado a cabo por las SUR en los 3 municipios, sino también, y de manera más específica, durante la implementación del Plan de Acción para la movilización de la rehabilitación en cada uno de los pilotos. Los Planes de Acción tienen un objetivo triple:

- ❖ Establecer la estrategia que estructura el proceso de la rehabilitación energética y la involucración de todos los agentes, especialmente de las personas residentes.
- ❖ Impulsar la agregación, es decir que varios edificios contraten un proyecto de rehabilitación para poder beneficiarse de las economías de escala
- ❖ Adecuar el Plan a las características particulares de cada uno de los municipios donde se implementa.



La metodología resumida en la siguiente figura consiste en 4 fases (y un total de 10 sub-fases) y las acciones implementadas.

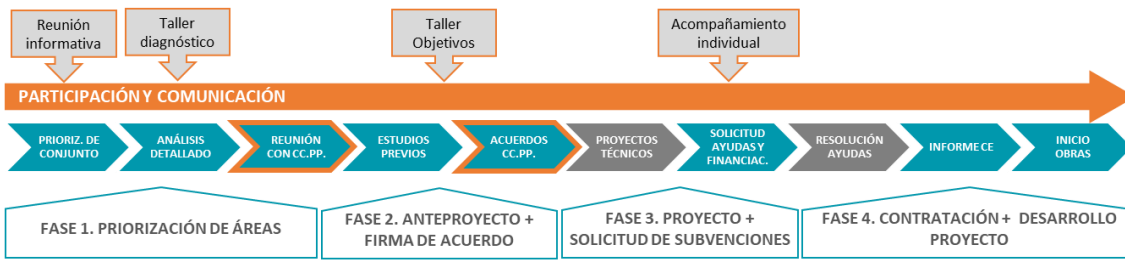


Figura 2-Fases del proceso de replicación

3.1 FASE 1. Priorización de las áreas de intervención y lanzamiento del proceso.

El objetivo de esta fase es que los Ayuntamientos puedan abordar la rehabilitación de grupos homogéneos de viviendas priorizando según análisis de necesidad-oportunidad. Esta priorización es un elemento clave para el proceso de replicación ya que permite identificar un conjunto de áreas de intervención en las que ir replicando con un horizonte a medio y largo plazo.



Sub-Fase 1.1 Priorización de las áreas de intervención.

La primera fase del proceso de rehabilitación de conjuntos residenciales homogéneos comienza con la evaluación de las necesidades y la identificación de oportunidades. A través del análisis de datos estadísticos, se procede a determinar y dar prioridad a un área específica para la intervención, siguiendo estos criterios:

- ❖ **Delimitación del universo a estudiar:** Se lleva a cabo un análisis exhaustivo de los edificios en el municipio, teniendo en cuenta su año de construcción, con el fin de identificar y acotar conjuntos de viviendas que compartan características similares. En este caso, considerando el alcance del proyecto, la selección se enfoca en aquellos edificios multifamiliares destinados a uso residencial, construidos entre 1940 y 1970, que consten de tres plantas o más.

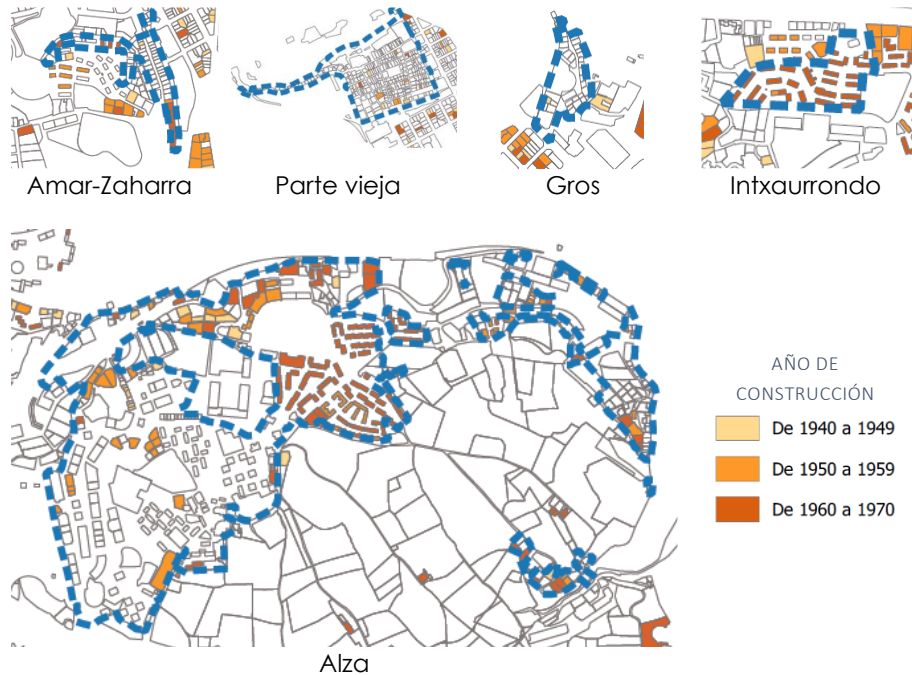


ILUSTRACIÓN 1. DELIMITACIÓN DEL UNIVERSO DE ESTUDIO EN DONOSTIA. FUENTE: TECNALIA A PARTIR DE DATOS DEL EUSTAT

- ❖ **Priorización de áreas de intervención:** Estos conjuntos residenciales se someten a un análisis detallado, a escala de sección censal, basado en una serie de indicadores que permiten establecer prioridades en función de su nivel de vulnerabilidad (necesidad) y la oportunidad de intervención. Estos indicadores consideran aspectos como el estado de las estructuras, el perfil socioeconómico y sociodemográfico de los residentes, así como las oportunidades disponibles en la zona. Para calcular el grado de priorización, se asigna un peso a cada indicador y se calculan los índices combinados por cada ámbito. Estos valores se normalizan para obtener una escala de priorización.



ILUSTRACIÓN 2. ESQUEMA DE LA ESTRUCTURA DE INDICADORES DE PRIORIZACIÓN DE ÁREAS DE INTERVENCIÓN. FUENTE: TECNALIA

- ❖ **Análisis detallado del conjunto (desagregado a escala de portal).** Una vez seleccionada el área o el barrio de intervención, se realiza un análisis detallado enfocado a la recopilación de datos a nivel de portal. El diagnóstico detallado de cada conjunto se realiza con la involucración de la población residente para determinar cuáles son las principales

necesidades y prioridades. En este punto, es esencial tener en cuenta la disponibilidad de fuentes de información, siendo clave la escala de información a la que se aplican dichas fuentes. También es crucial considerar los metadatos asociados a estas fuentes, incluyendo el año de producción, la frecuencia de actualización, la fiabilidad y la calidad de los datos, entre otros aspectos relevantes.



ILUSTRACIÓN 3. INDICADORES A ESCALA PORTAL PARA UN ANÁLISIS DETALLADO. FUENTE: TECNALIA

La metodología detallada se describe en el entregable D2.2: Guía metodológica de diagnóstico de conjuntos edificados para su rehabilitación integral.

Aspectos clave para la replicación	
Involucración de agentes	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Equipo técnico municipal ❖ Consejo Administración SUR
Recursos técnicos	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Cartografía de los edificios de todo el municipio con información semántica (.shp) ❖ Fuentes de datos a nivel de sección censal para poder georreferenciar los indicadores
Comunicación / sensibilización	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Contactos estables con representantes e interlocutores de los barrios ❖ Campañas de promoción a través de medios de comunicación local

Sub-Fase 1.2 Creación de la estructura de gobernanza.

- ❖ **Definición del sistema de gobernanza: estructura y protocolo.** Para asegurar el correcto y efectivo desarrollo del proceso y fomentar la participación de diversos actores en la toma de decisiones, se considera esencial la formación de un "grupo motor". Este grupo estará bajo la coordinación de la Sociedad Urbanística de Rehabilitación (SUR) e incluirá representantes del Ayuntamiento en niveles técnico y político, residentes y otros actores considerados decisivos. El grupo motor se dividirá en tres comisiones distintas: una comisión técnica, una comisión vecinal y una comisión estratégica. Además, se establecerá un protocolo de funcionamiento

para esta estructura, que determinará una frecuencia mínima de reuniones y el proceso de toma de decisiones. Dentro de la Comisión Vecinal, se deberá establecer la metodología para la toma de decisiones, considerando lo que establece la Ley de Propiedad Horizontal. Esto puede implicar la elección de representantes por portal, la realización de asambleas, la adopción de mayorías simples u otras formas de consulta y decisión que se ajusten a la legislación vigente.

- ❖ **Creación de Oficina de Barrio.** En la medida de lo posible, se considera importante la creación de una oficina de barrio, un espacio diseñado para facilitar la comunicación y el apoyo a la población residente y otros actores interesados. Este lugar serviría como punto de encuentro donde la comunidad pueda plantear preguntas y preocupaciones, acceder a información y llevar a cabo reuniones y asambleas. En muchas ocasiones, este propósito puede lograrse aprovechando locales o instalaciones municipales disponibles en la zona. Se recomienda que esta Oficina de Barrio cuente con personal que abarque diversos perfiles, como técnicos, trabajadores sociales y profesionales con conocimientos jurídico-administrativos. Este personal puede provenir de la SUR, el Ayuntamiento o contratarse externamente con el fin de garantizar una asistencia integral a la comunidad local.
- ❖ **Reuniones de sensibilización y co-diagnóstico.** Las reuniones celebradas al inicio del proceso tienen un carácter informativo para dar a conocer el proyecto y recopilar información sobre las personas que puedan tener más interés en el proyecto.

Aspectos clave para la replicación	
Involucración de agentes	<ul style="list-style-type: none"> ❖ SUR ❖ Ayuntamiento ❖ Residentes: líderes de portal, representantes e interlocutores del barrio
Recursos necesarios	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Oficina de rehabilitación, proporcionando espacio para reuniones ❖ Equipo técnico con capacidad de comunicación y mediación ❖ Protocolo para la toma de decisiones ❖ Programa de trabajo
Comunicación / sensibilización	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Protocolo y programa de comunicación ❖ Definición de los canales de comunicación ❖ Primeros talleres de sensibilización e información

Sub-Fase 1.3 Reuniones con las Comunidades de Propietarios.

Una vez se haya priorizado un ámbito de intervención en el que impulsar el proyecto de rehabilitación, y tras haberse establecido el Grupo Motor, se procederá a la gestión del proyecto. En esta etapa, se proporcionará una explicación detallada de la naturaleza del proyecto, sus objetivos, las fuentes de financiación y posibles subvenciones disponibles, los plazos de ejecución previstos, los roles de cada actor y cualquier otro elemento de interés o que pueda ser solicitado por la comisión vecinal y otros interesados.

Estas reuniones tienen el objetivo de comprender las expectativas, necesidades y voluntades de participación de las personas potencialmente involucradas en el proyecto de rehabilitación. Esto permitirá conocer sus opiniones, nivel de realismo, disposición para colaborar, entre otros aspectos. Las reuniones pueden tener carácter informativo o participativo. En este último caso, y especialmente en la fase inicial, la realización de talleres para incorporar la perspectiva de los residentes, priorizar los problemas identificados y reconocer las oportunidades que pueden surgir, se considera uno de los aspectos clave del proceso.

Posteriormente, se llevarán a cabo todas las reuniones necesarias para involucrar al mayor número posible de portales en el proceso. Estas reuniones se desarrollarán a diferentes escalas, incluyendo reuniones individuales, por portal, por edificio y a nivel de conjunto, con el fin de garantizar la participación activa y representativa de la comunidad en su conjunto.

Aspectos clave para la replicación	
Involucración de agentes	<ul style="list-style-type: none"> ❖ SUR ❖ Ayuntamiento ❖ Residentes: líderes de portal, representantes e interlocutores del barrio
Recursos necesarios	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Oficina de rehabilitación, proporcionando espacio para reuniones ❖ Equipo técnico con capacidad de comunicación y mediación ❖ Protocolo para la toma de decisiones ❖ Programa de trabajo
Comunicación / sensibilización	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Protocolo y programa de comunicación ❖ Definición de los canales de comunicación ❖ Primeros talleres de sensibilización e información

3.2 FASE 2: Anteproyecto y firma de acuerdo.

La segunda fase del proceso tiene por objetivo consolidar los acuerdos necesarios dentro de las CC.PP., acuerdos que deben estar basados en datos e información realista del estado actual de los inmuebles, así como de la realidad financiera de la comunidad, entre otros. De este modo, se posibilita el establecimiento de unos objetivos de rehabilitación realistas y viables, sin dejar de lado la identificación de los riesgos potenciales que pueden aparecer a lo largo de todo el proceso.



Sub-Fase 2.1 Estudios previos.

- ❖ **Desarrollo de Anteproyectos:** para poder impulsar la toma de decisiones en las CC.PP. respecto a embarcarse en un proceso de rehabilitación es preciso disponer de un abanico de soluciones que integre la diversidad de acciones posibles de mejora de la eficiencia energética y de accesibilidad en relación con el coste de la intervención. Estos estudios previos se realizan según tipologías constructivas para contribuir a la agregación de escala de las distintas propuestas.

Las SUR pueden liderar esta fase eliminando así esta carga económica a las CC.PP. Cada SUR elabora los Pliegos de Condiciones Técnicas y Administrativas para la licitación pública de los Anteproyectos de Rehabilitación de los Conjuntos a intervenir (ver Anexo 1).

Tomando como base los diagnósticos iniciales realizados en la Fase 1, los anteproyectos deberán incluir al menos varias propuestas de solución técnica a los problemas detectados, así como una estimación de costes. Los contratistas interesados tendrán un plazo específico (alrededor de un mes) para presentar sus propuestas, que serán valoradas y posteriormente adjudicadas.

Es recomendable que la valoración de las distintas propuestas presentadas en concurrencia competitiva sea acometida tanto con el criterio técnico del equipo municipal como con la valoración ciudadana de las distintas comunidades.

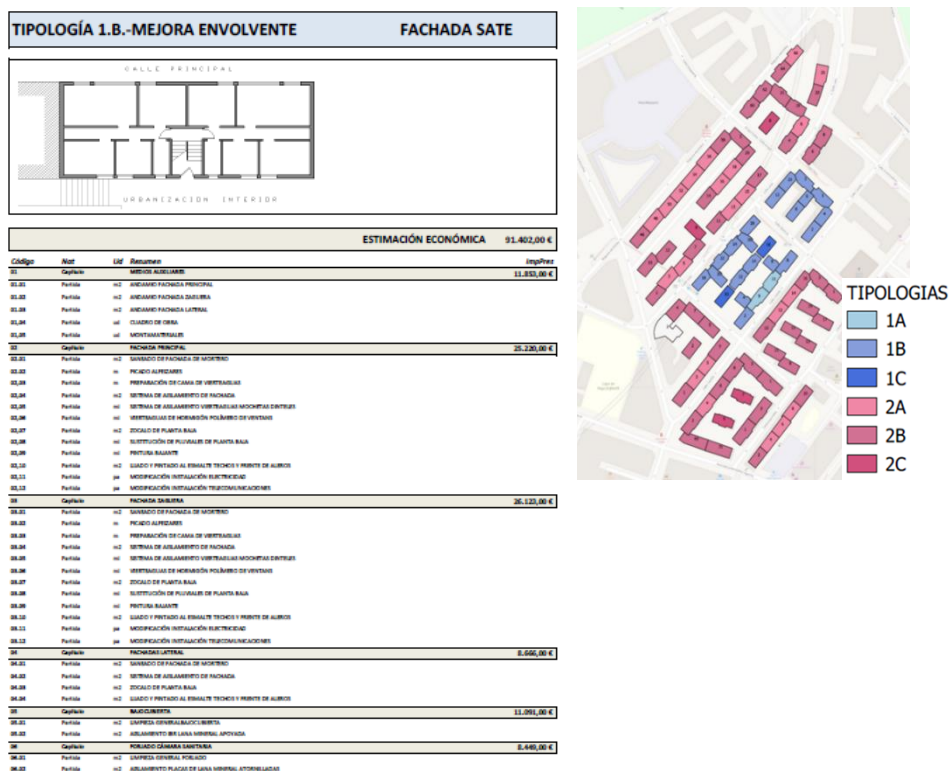


ILUSTRACIÓN 4. EJEMPLO DE LOS ESTUDIOS PREVIOS REALIZADOS POR BIDEBI.

- ❖ **Establecimiento de acuerdos:** una vez se cuenta con los anteproyectos las SUR organizan reuniones para presentar a las personas propietarias las alternativas de las soluciones propuestas y a partir de esta información puedan tomar decisiones y alcanzar acuerdos. Para

este proceso de formalización de acuerdos se proponen una serie de acciones informativas tanto las CC.PP., como para el resto de los agentes involucrados.

- o Sesión 1. Información para las Administraciones de Fincas: explicación del diagnóstico de los inmuebles (problemática frecuente) y actuaciones planteadas en los estudios previos.
- o Sesión 2. Información para los residentes y personas interesadas: explicación del diagnóstico de los inmuebles (problemática frecuente) y actuaciones planteadas en los estudios previos. Entrega de ficha del inmueble a los interesados en continuar con el proceso.
- o Sesión 3. Información específica para las CC.PP. (o residentes) interesadas: explicación de un "Caso Real" de rehabilitación energética (¿qué supone? ¿qué mejoras aporta?, etc.)
- o Sesión 4. Información para Profesionales: explicación de los proyectos en activo para los profesionales vinculados al proceso de Rehabilitación Energética
- o Posibles acciones complementarias:
 - Folleto ilustrativo de los proyectos para poder colocar en los portales incluidos en el ámbito junto con 2 paneles de los Estudios Previos.
 - Reunión con el Colegio Oficial de Administradores de Fincas
 - Servicio de atención personalizada para las personas del barrio interesadas en ampliar la información sobre la rehabilitación de sus viviendas y/o locales. (1 mañana a la semana / 3h).

A través de estas sesiones y acciones organizadas por las SUR se pretende además fomentar la agregación de la demanda para la contratación de los proyectos técnicos y de las obras, aprovechando una reducción de precios gracias a la economía de escala para lo que se recomienda establecer estructuras de mayor escala.

Aspectos clave para la replicación	
Involucración de agentes	<ul style="list-style-type: none"> ❖ SUR ❖ Ayuntamiento ❖ Administradores de fincas ❖ Profesionales del sector ❖ Residentes, de manera individual u organizada (líderes de portal, representantes e interlocutores de las CC.PP.)
Recursos necesarios + Comunicación / sensibilización	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Calendario de las sesiones y acciones informativa ❖ Folletos donde se expliquen de manera clara y sencilla los estudios previos ❖ Equipo técnico con capacidad de comunicación y mediación

Ensanche 21 **buscando sistematizar una mecánica para el proceso inicial de los proyectos de rehabilitación** tanto energética como de accesibilidad de los inmuebles también ha desarrollado un Modelo de "Ficha de Justificación Económica de las actuaciones a proponer en cada inmueble" dentro del ámbito AGREE donde se pudieran volcar los resultados previos. (ver Anexo 2)

Sub-Fase 2.2. Acuerdos con las Comunidades de Propietarios/as.

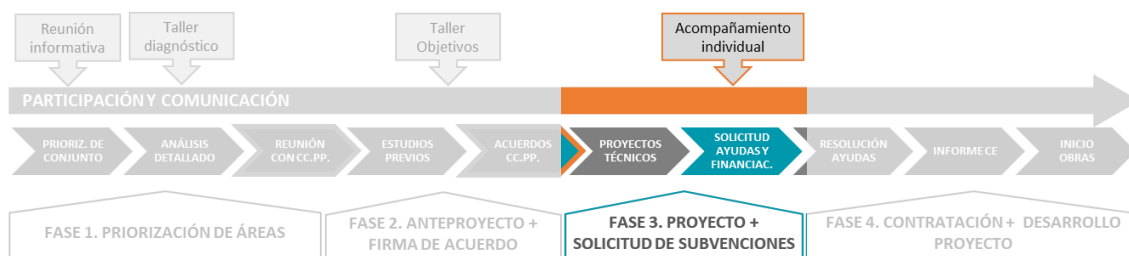
El alcanzar acuerdos entre las personas de las diferentes CCPP requiere de una labor de acompañamiento por parte de las SUR mediante reuniones a diferentes escalas: a nivel de conjunto, de portal, y de vivienda, para resolver dudas, realizar aclaraciones e informar acerca de las ayudas existentes, incluso de manera personalizada, ya que las características de cada persona determinan en buena medida las subvenciones a percibir.

Finalmente, aquellas Comunidades de Propietarios que decidan participar mediante la puesta en marcha de una actuación de rehabilitación integral, en colaboración con la sociedad pública municipal, deberán suscribir un acuerdo con la misma, de tal modo que queden claros los términos e implicación de cada parte. Todo ello sin perjuicio de la aplicación en lo que corresponda de la Ley de Propiedad Horizontal.

Aspectos clave para la replicación	
Involucración de agentes	<ul style="list-style-type: none"> ❖ SUR ❖ Ayuntamiento ❖ Residentes: líderes de portal, representantes e interlocutores del barrio
Recursos necesarios	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Plantilla de acuerdo de colaboración entre la SUR y las CC.PP.
Comunicación / sensibilización	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Establecer comunicación directa y continuada a diferentes escalas: escala de conjunto, escala de portal y vivienda a vivienda.

3.3 FASE 3: Proyecto y solicitud de subvenciones.

El principal objetivo de esta fase es el de avanzar en la definición del proyecto técnico para contar con la documentación suficiente para poder realizar la solicitud de ayudas. En esta fase es clave el haber conseguido los acuerdos necesarios que hayan facilitado la agregación de los proyectos de 2 o más CC.PP.



Sub-Fase 3.1. Proyectos técnicos.

Con posterioridad a la firma de los acuerdos necesarios para realizar la rehabilitación de cada edificio según los términos estipulados en la fase anterior, las CC.PP. procederán a la contratación del equipo técnico que abordará tanto la redacción del proyecto de ejecución, como la dirección facultativa de las obras, incluyendo todos los procedimientos necesarios ya

sean procedimientos técnicos (adjudicación de obras a empresa constructora) o procedimientos administrativos (solicitud de licencias, solicitud de permisos y solicitud de las ayudas disponibles).

Para la selección del equipo técnico se debe exponer claramente las ventajas de realizar una contratación conjunta por el mayor número de CC.PP. de edificios de la misma tipología o con proyectos de rehabilitación con características similares, de forma que las CC.PP. puedan beneficiarse de economías de escala tanto en la redacción del proyecto como posteriormente en la adjudicación de las obras. Para ello, es especialmente recomendable suscribir el convenio de gestión con la Administración.

Aspectos clave para la replicación	
Involucración de agentes	<ul style="list-style-type: none"> ❖ SUR ❖ Residentes: líderes de portal, representantes e interlocutores del barrio ❖ Equipos de arquitectura + Empresas constructoras
Recursos necesarios	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Proyecto de ejecución ❖ Procedimientos administrativos
Comunicación / sensibilización	<ul style="list-style-type: none"> ❖ En el caso de que las CC.PP. opten por unirse bajo un mismo proyecto técnico → Convenio de gestión con la Administración.

Sub-Fase 3.2. Solicitud de ayudas.

ORDEN de 21 de julio de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre medidas financieras para actuaciones protegibles en materia de rehabilitación en viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética con un importante aumento de las cuantías, límites de ingresos, etc.... respecto a la anterior línea de ayudas con el objetivo de abarcar a más ciudadanos. Incluye el instrumento financiero especial para la rehabilitación

ORDEN de 21 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, por la que se establecen las bases y se regula la convocatoria pública de ayudas con relación a los programas de ayudas de rehabilitación de los edificios residenciales y viviendas para el fomento de su eficiencia energética recogidos en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los Programas 3, 4 y 5 en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia - Financiado por la Unión Europea-NextGenerationEU.

Por otra parte, en septiembre de 2022, en Euskadi la red de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación de Euskadi (SUR) y la sociedad pública para la promoción de vivienda de protección pública VISESA, suscriben un convenio con el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco para asumir la condición de Entidades Colaboradoras para poder sustanciar

las funciones propias de los órganos instructores de las ayudas. Es decir, para coordinar, informar y facilitar la gestión de las ayudas y la prestación de servicios a sus destinatarios/as últimos/as para contribuir a facilitar la implementación y la gestión integral de los proyectos de rehabilitación energética en el ámbito residencial.

De esta forma las oficinas de las SUR se convierten en el punto de información y tramitación de solicitud de las ayudas el órgano instructor para la gestión de las ayudas mediante el impulso de la tramitación de las solicitudes, la realización de propuestas de resolución a los órganos competentes y la articulación de los pagos, bien en forma de anticipo a cuenta bien como pago final de las ayudas

Las CC.PP., y las personas propietarias a título individual, realizarán la solicitud de las correspondientes ayudas públicas al Gobierno Vasco y préstamos privados del Instrumento Financiero a las instituciones financieras signatarias, proceso que contará con el apoyo de las SUR como ventanillas únicas (pudiendo incluso responsabilizarse de su tramitación si así se ha suscrito en los acuerdos previos) en cada municipio, en coordinación con el Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio de Gobierno Vasco.

En el caso de gestión concertada con la Administración, los propietarios habilitarán a la SUR correspondiente para tramitar en su nombre las ayudas, con cesión de los créditos y derechos correspondientes, a efectos de compensar total o parcialmente las cuotas resultantes de la obra de rehabilitación. A tal fin, la SUR suscribirá previamente con Gobierno Vasco un convenio para la concesión y gestión préstamos protegidos para la rehabilitación.

Aspectos clave para la replicación	
Involucración de agentes	<ul style="list-style-type: none"> ❖ SUR ❖ Comunidades de Propietarios ❖ Equipo de arquitectura y constructora
Recursos necesarios	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Oficina de rehabilitación, como servicio de ventanilla única de acceso a las ayudas para la rehabilitación. ❖ Proyecto de ejecución
Comunicación / sensibilización	-

3.4 FASE 4: Contratación y desarrollo del proyecto.

Finalmente, y tras la resolución de las ayudas, el objetivo de la última fase está dirigido a formalizar la contratación de las obras para dar comienzo a las obras de rehabilitación.



Sub-Fase 4.1. Resolución de ayudas.

El Gobierno Vasco estudiará las solicitudes de ayuda y emitirá notificación de concesión de subvención. Por su parte, las instituciones financieras evaluarán las solicitudes de préstamo, que también serán evaluadas por el Gobierno Vasco para verificar el cumplimiento de los objetivos del Instrumento Financiero, y emitirán una notificación de concesión de préstamo.

Los costos elegibles para la rehabilitación energética en el Programa RENOVE incluyen la implementación de medidas de eficiencia energética, tanto activas como pasivas, monitoreo y el coste del proyecto técnico. Estos conceptos se diferenciarán claramente en el formulario de solicitud, para poder contabilizar la inversión en eficiencia energética que se espera movilizar, de cara al informe de resultados final.

La publicación de la notificación de concesión de ayudas por parte del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, y de préstamos por parte de las instituciones financieras, será el documento de prueba de las inversiones comprometidas en eficiencia energética.

Sub-Fase 4.2. Informe CE.

Se completará un formulario proporcionado por CINEA donde quede reflejado el resumen de inversiones e indicadores de impacto relacionados con la energía, incluidos los documentos de prueba de las inversiones comprometidas, que deberán alcanzar en suma los 8,5 millones de euros. Al tratarse de un proyecto financiado por la CE para el acompañamiento de las comunidades durante el proceso de implementación del plan de acción se exige un informe preceptivo proporcionado por CINEA

Sub-Fase 4.3. Inicio obras.

Con el inicio de las obras es importante mantener un asesoramiento para su seguimiento. Para ello, se recomienda la creación de una Comisión de Obras que se conforma por vecinos voluntarios representantes de cada edificio, debiendo aglutinar a los portales pertenecientes al mismo lote de obra. Los objetivos de esta comisión son el facilitar la transmisión de información y documentación hacia las CCPP y representar en la toma de acuerdos y decisiones para las obras.

Con la concesión de las Licencias de Obra se puede proceder a la tramitación de los préstamos personales.

- ❖ **Concesión de préstamos:** una vez acordado el modelo financiero por parte de las CCPP y con la licencia de obras concedida comienza el proceso de solicitud de financiación con las entidades bancarias como sistema, que, sin ser imprescindible, sí que facilita que el conjunto de la comunidad de propietarios pueda afrontar el pago del proyecto. Una vez firmados los préstamos se podrá dar comienzo a la obra. El préstamo inicial contempla el total del presupuesto de ejecución material de las obras, incluyendo el préstamo puente correspondiente a las ayudas que se recibirán mediante subvenciones públicas.

4 Lecciones aprendidas en cada una de las fases.

4.1 Gestión multinivel

El proyecto AGREE se ha desarrollado en áreas donde la capacidad de las CCPP para la gestión de todo el proceso de rehabilitación es muy limitada. Esta realidad es la norma o lo habitual en la mayoría de los entornos con una alta prioridad de rehabilitación, por ello la figura de una entidad municipal pública, como son las SUR, que acompañe, guíe y empodere a las CCPP resulta primordial. La necesidad del liderazgo de las SUR es clara. Durante el desarrollo del proyecto AGREE para la gestión de los fondos NEXT GENERATION el GV ya puso en marcha la implementación de estas ventanillas a través de los correspondientes convenios de colaboración con 14 Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación (SUR), así como con Visesa, además de las delegaciones de Vivienda situadas en las capitales de los 3 territorios.

En este sentido, es importante destacar que la propuesta de refundición de la EPBD exige a las administraciones públicas un esfuerzo por facilitar a los usuarios el acceso a la información y la realización de gestiones a través de oficinas de rehabilitación que ejercen de ventanillas únicas. La ratio establecida para la creación de estas ventanillas únicas para la eficiencia energética implica que, para la población del País Vasco (2.191.745 hab., datos provisionales del 01/01/2023, Eustat), debieran de existir 48 ventanillas únicas. Esto implica que el esfuerzo de coordinación y gestión multinivel en el corto-medio será alto, y por ello la experiencia adquirida en AGREE tiene un enorme potencial de replicación.

4.2 Requerimientos del equipo técnico.

El equipo técnico municipal es un elemento clave del Grupo Motor (ver Fase 1.2), su participación debe cubrir todas las etapas del proceso de rehabilitación, aportando, además de su experiencia y conocimiento técnico, estabilidad y confianza.

En la primera fase del proceso, los técnicos tienen que estar familiarizados con la gestión de fuentes de datos, el análisis de información y su evaluación para poder trasladar un mensaje claro a las CCPP.

La involucración de los departamentos de Acción Social y Participación Ciudadana son claves para extraer datos de forma anónima y poder contrastar la información obtenida a través de los indicadores definidos tanto para la priorización de áreas como para los posteriores estudios previos del área de intervención.

El potencial de replicación de la solución depende del interés y el apoyo de las entidades implicadas. En cada fase de replicación se detallan las características específicas del apoyo institucional requerido para poder sacar adelante las diferentes acciones.

Todos estos aspectos surgen de la reflexión realizada por las tres SUR. En todos los casos dicha experiencia y aprendizaje es un elemento clave para la replicación en otras áreas de rehabilitación.

4.3 Participación.

Es importante fomentar la participación activa en la toma de decisiones desde una primera fase, para analizar y comprender las principales barreras y resistencias que pueden frenar los procesos de rehabilitación, además de identificar y establecer un contacto personalizado con aquellas personas que demuestren un mayor interés, promoviéndolos como agentes motores de cambio.

Este proceso de toma de decisiones participado permite analizar todos los escenarios de rehabilitación posible para cada comunidad, tanto desde el punto de vista constructivo como económico. Cuando una comunidad está bien informada, la adopción de acuerdos es mucho más factible porque permite identificar objetivos comunes, y así se ha demostrado en los procesos implementados en Basauri, Donostia y Vitoria-Gasteiz.

Por otro lado, la participación informada también facilita la posibilidad de agregación de la demanda porque permite la demostración con datos de que la unión de proyectos con características edificatorias homogéneas implica una reducción de los costes de la obra. Por otro lado, la capacidad de negociación de las comunidades con las empresas de construcción también aumenta cuando se agrupan para la contratación de un proyecto unitario.

Un aspecto clave a tener en cuenta para la correcta replicación de los proyectos es el de entender que los procesos de participación, información y comunicación requieren mucho tiempo y dedicación, por lo que tiene que ser un proceso muy planificado a la vez que flexible para poder adaptar la participación a la realidad de cada comunidad o a los posibles problemas que puedan surgir.

Por tanto, es fundamental establecer una estrategia de participación de agentes, así como la estructura y protocolos de gobernanza del proceso que se base en la perspectiva de intervención comunitaria, en la que la participación ciudadana se integre en la toma de decisiones para definir necesidades, prioridades, estrategias y objetivos, seguimiento y evaluación.

Por último, entre los beneficios de la participación está el aumentar el potencial de agregación de la demanda. Cuando las personas se encuentran, se conocen y se reconocen, el sentimiento de comunidad y de barrio aumenta, y esto redundará en un incremento de la cohesión social de los barrios.

4.4 Comunicación.

Es necesario establecer una estrategia de comunicación que abarque los diferentes perfiles poblacionales (según edad, recursos, nivel formativo, etc.), instaurando varios canales de comunicación (teléfono, email, folletos, buzón, redes sociales, atención presencial, etc.). Es conveniente identificar una persona de referencia que genere confianza entre los y las vecinas, y que ayude a enfocar la información para que se transmita de forma adecuada, con el objetivo de establecer una comunicación fluida y aumentar la participación.

De nuevo, uno de los aprendizajes clave es el de entender que la comunicación requiere tiempo y dedicación, esto implica la repetición de los mensajes para que lleguen por los diferentes

canales. Cuando la comunicación es continua y adecuada a los diferentes usuarios, los resultados son siempre positivos, y así se ha demostrado a lo largo del proyecto AGREE.

Por otro lado, el contar con un servicio de acompañamiento por parte de las SUR, ha sido beneficioso para la mayoría de los hogares en general, pero ha resultado primordial para aquellos hogares con menores recursos o con alguna problemática social.

4.5 Formación.

La AGREE Academy ha impulsado la implementación de los resultados generados en el marco del proyecto AGREE, buscando el mejorar las capacidades de todos los agentes implicados en la rehabilitación energética del parque edificado.

Entre estos agentes clave es importante destacar a los administradores de fincas puesto que son un interlocutor directo, y por lo tanto clave, con las familias y hogares. A lo largo del proyecto AGREE se ha identificado que en algunos casos los administradores de fincas no estaban lo suficientemente formados como para poder acompañar con solvencia y confianza a las CCPP. Esto es clave para poder escalar la rehabilitación y alcanzar ritmos de rehabilitación mucho mayores.

4.6 Financiación.

Para estimular la inversión en la rehabilitación energética de edificios residenciales que presentan altas deficiencias energéticas y por tanto un alto potencial de ahorro energético es necesario contar con Mecanismos de Financiación innovadores como los que se proponen en el proyecto AGREE.

En este sentido, gracias al proyecto AGREE se han podido identificar algunos elementos relacionados con la financiación, con un alto potencial de mejora. Estos son:

- ❖ Pago de las subvenciones con el certificado de final de obra: actualmente las CCPP no reciben las ayudas solicitadas hasta que las obras no han acabado. Esto implica que las CCPP tienen que adelantar los pagos a la empresa constructora en su totalidad, por lo tanto, las CCPP deben contar con cierta liquidez o el acceso fácil al crédito bancario. Una solución que se ha implementado en Donostia es la concesión de las ayudas por partidas de obra, de manera que la subvención va llegando en varias tandas y así las CCPP no tienen que adelantar tanto dinero, y además, cuando llega parte de la subvención se puede usar para pagar la siguiente partida de obra.
- ❖ Acceso al crédito: sigue siendo difícil el acceso al crédito por buena parte de los hogares con necesidades de rehabilitación puesto que en muchos casos son familias con rentas medias o bajas. En este punto se identifican posibles elementos de mejora, por un lado, desde la negociación del GV a través del Instituto Vasco de Finanzas con las entidades financieras para poder adecuar los productos que ofertan a la realidad de los hogares (un ejemplo serían los avales bancarios). Por otro lado, la agregación de la demanda, canalizada a través de la figura del Agente Rehabilitador, también podría hacer más viable la concesión de préstamos bancarios.
- ❖ Despliegue de las oficinas de rehabilitación o ventanillas únicas: tal y como se ha mencionado anteriormente, el reto de la rehabilitación requiere de un alto nivel de gestión

y concertación, y por tanto, es preciso contar con financiación específica dirigida a tal fin. Desde GV se entiende esta necesidad y se prevé poder negociar con el BEI la participación en el programa ELENA para contar con una línea de financiación específica a nivel autonómico para las SUR o las entidades de gestión delegada mediante convenios de colaboración.

- ❖ Agente rehabilitador: esta figura que se contemplaba ya desde la Ley 8/2013 no termina de implantarse. Esto incluye la posibilidad de que las empresas de rehabilitación o las asociaciones administrativas de los propietarios financien las obras y, a cambio, reciban compensaciones en forma de "incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada".



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 Research and Innovation Programme under grant agreement No 847068.

5 ANEXOS



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 Research and Innovation Programme under grant agreement No 847068.



5.1 ANEXO 1. Pliegos de Condiciones Técnicas y Administrativas para la licitación pública de los Anteproyectos de Rehabilitación de los Conjuntos delimitado en Basauri.



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 Research and Innovation Programme under grant agreement No 847068.



CONTRATACIÓN PARA LA REDACCIÓN DE ESTUDIOS PREVIOS DEL BARRIO DE FEDERICO MAYO Y ANTEPROYECTO DE REHABILITACIÓN DE UNIDAD EDIFICATORIA TIPO EN BASAURI (BIZKAIA)

PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS

Y

CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES-

ENTE PROMOTOR:

BIDEBI BASAURI S.L.

OBJETO DEL CONTRATO:

Redacción de estudios previos del Barrio de Federico Mayo y de anteproyecto de rehabilitación de unidad edificatoria tipo, Basauri, (Bizkaia).

Código nomenclatura CPV:

71200000-0 Servicios de arquitectura

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN:

Abierto. Artículo LCSP: 156.

PLAZO DE EJECUCIÓN DEL TRABAJO:

TRES MESES

PRESUPUESTO:

20.000,-- euros (IVA no incluido).

INDICE

INDICE	1
1. ANTECEDENTES	3
2. OBJETO DEL CONTRATO	3
3. MARCO NORMATIVO.	4
4. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR	5
5. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN Y MESA DE CONTRATACIÓN	6
6. RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN.	6
7. CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA. SOLVENCIA ECONÓMICA Y TÉCNICA	7
8. PRECIO DEL CONTRATO Y REVISIÓN DE PRECIOS	7
9. FINANCIACIÓN DEL CONTRATO	8
10. PLAZO DE EJECUCIÓN	8
11. DOCUMENTACIÓN A DISPOSICIÓN DE LOS LICITADORES.	8
12. FORMULACION Y RESOLUCION DE CONSULTAS, DUDAS O CUALQUIER OTRA CUESTION	8
13. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	9
14. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	9
15. PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES	10
16. CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES	10
17. GARANTIA DEFINITIVA	11
18. APERTURA DE LA DOCUMENTACIÓN Y EXAMEN DE LAS OFERTAS.	11
19. OFERTAS ANORMALMENTE BAJAS	12
20. ADJUDICACIÓN	12
21. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO	13
22. ENTREGA DE TRABAJOS.	13
23. FASES, TAREAS Y ABONO DEL PRECIO	13
24. PLANIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS	14
25. CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN	14
26. EXTINCIÓN DEL CONTRATO POR RESOLUCIÓN	14
27. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN	14
28. PROPIEDAD DE LOS TRABAJOS REALIZADOS Y DERECHOS DE PROPIEDAD INDUSTRIAL E INTELLECTUAL	15
29. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR.	16
30. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.	17
31. COORDINACIÓN Y RELACIONES DEL ADJUDICATARIO Y BIDEBI BASAURI SL	17



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 Research and Innovation Programme under grant agreement No 847068.



1. Antecedentes

Este trabajo forma parte de las actividades a desarrollar en el Proyecto Europeo AGREE, proyecto impulsado por un consorcio formado por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, los municipios de Donostia-San Sebastián, Vitoria-Gasteiz y Basauri, el órgano ambiental IHOBE y la empresa TECNALIA, cuyo objetivo consiste en:

- A) Impulsar inversiones en la rehabilitación eficiente de la energía de edificios privados de viviendas residenciales en el País Vasco, a través del desarrollo y despliegue de mecanismos innovadores para la activación de la demanda y agregación, mejor gobernanza y soluciones de financiación personalizadas.
- B) Codiseñar e implementar soluciones innovadoras para la modernización edificios de viviendas que daten de 1940-80, tanto desde el punto de vista de la eficiencia energética (fachada), como del de la accesibilidad (instalación de ascensor) en 3 proyectos piloto, (1 por municipio), movilizand o una inversión de aproximadamente 8,5 M € y lograr la reducción de 250 toneladas de CO₂eq/año de aquí al año 2022.

AGREE contempla el desarrollo de Anteproyectos de Rehabilitación para los Conjuntos seleccionados, de forma que permitan a las Comunidades de Propietarios tomar la decisión de rehabilitar con una idea aproximada de la solución propuesta y el coste de las intervenciones, antes de tener que invertir en los Proyectos Técnicos definitivos, de forma que la decisión conlleve menos incertidumbres.

Las características de los edificios ubicados en el barrio seleccionado responden a una misma tipología edificatoria, con los ajustes necesarios para adaptarse a las rasantes o a otro tipo de elementos existentes, facilita que sea posible redactar un documento, con el nivel de detalle de anteproyecto, que estudie cómo rehabilitar ese tipo concreto de tipo edificatorio.

Este documento deberá señalar e identificar los diversos elementos a rehabilitar y proponer distintas soluciones para su ejecución, junto con una valoración estimativa de su coste.

2. Objeto del contrato

El presente pliego tiene por objeto fijar las cláusulas administrativas generales y las condiciones técnicas que han de regir en la contratación de la redacción de los documentos de Estudios previos y Anteproyecto para la rehabilitación de la unidad edificatoria tipo del área delimitada en el Barrio Federico Mayo de Basauri, de acuerdo a la documentación aportada

Es objeto del presente contrato:

- Redacción de un estudio previo del Barrio Federico Mayo de Basauri, que analice el patrimonio urbanizado y edificado existente e identifique y describa la unidad edificatoria tipo, (entendiendo por tal la resultante de reunir aquellas características constructivas más presentes en el conjunto).

- Redacción de un anteproyecto técnico, que proponga, describa y presupueste las alternativas de intervención para la realización en dicho inmueble (unidad edificatoria tipo) de una actuación de rehabilitación que logre la consecución de su eficiencia energética y accesibilidad universal siguiendo las directrices establecidas en el presente Pliego.
- Presentación de las distintas alternativas de intervención ante los diferentes agentes en las reuniones convocadas a tal fin.

Este trabajo se llevará a cabo por el adjudicatario del contrato bajo las directrices de la sociedad pública BIDEBI BASAURI S.L. y de acuerdo con la legislación urbanística vigente en el momento de la entrega del documento o documentos que constituyan el estudio previo / anteproyecto de rehabilitación.

La metodología a seguir para la elaboración del documento será la establecida con el adjudicatario a la vista de su oferta y de las posteriores instrucciones que la sociedad pública BIDEBI BASAURI S.L. transmita durante el desarrollo del trabajo.

3 MARCO NORMATIVO.

Para la elaboración de estos documentos deberán tenerse en cuenta la normativa vigente, los textos legales y reglamentarios de aplicación no derogados. Además de las previsiones contenidas en la normativa urbanística propiamente dicha, también se ha de estar a lo establecido en otras disposiciones de diversa índole con incidencia, directa o indirecta, en materia de obra civil.

Se desarrollará asimismo un anexo de sostenibilidad en los términos contenidos en las Guías de Edificación y Rehabilitación Ambientalmente Sostenible¹ con relación a los productos y procesos, desarrollo de técnicas y materiales de construcción sostenible; un mejor aprovechamiento de materiales reciclados y recurso renovables para la construcción

Mención especial merecen a este respecto las siguientes disposiciones:

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Ley vasca 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Ley vasca 3/2015, de 18 de junio, de vivienda.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997.

Ley 37/2003 del Ruido, de 17 de noviembre de 2003, y Reglamento de la misma, de 30 de diciembre de 2004.

¹ Guías de Edificación y Rehabilitación Ambientalmente Sostenible en la Comunidad Autónoma del País Vasco: https://www.euskadi.eus/web01-a2ingkli/es/contenidos/documentacion/guia_edificacion/es_pub/index.shtml

Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición

En el caso de que durante el período de redacción del documento entrase en vigor nueva legislación de aplicación, el adjudicatario procederá a realizar las adaptaciones pertinentes del documento, cualquiera que sea la fase de redacción o tramitación en que se encuentre.

4 DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR

El estudio previo realizará una recopilación de información de partida y un estudio del área y su entorno. Este deberá identificar y describir la morfología, características técnicas, patologías, situación energética y problemas de accesibilidad de la unidad edificatoria tipo del Barrio en el que se pretende fomentar la actuación de rehabilitación, tanto singularmente como en su relación con las unidades edificatorias colindantes.

La información obtenida deberá recogerse adecuadamente y servirá de base para la realización de las alternativas de las soluciones de rehabilitación del anteproyecto.

En base a las conclusiones del estudio previo realizado el anteproyecto deberá:

- Identificar, describir, proponer y presupuestar cada una de las distintas alternativas de intervención posibles para la realización en las diferentes tipologías edificatorias de una actuación de rehabilitación que logre la consecución de:
 - la mejora de su eficiencia energética. Esta mejora energética deberá justificarse a través de las siguientes condiciones:
 - Obtención de certificado de EE de al menos una etiqueta energética C
 - Reducción de los valores de transmitancia térmica en los elementos intervenidos (mínimo de un 50%)
 - Reducción de la demanda de climatización
 - Reducción de la demanda de energía primaria
 - su accesibilidad universal.
- Estudio del ratio de ventilación óptimo del edificio para evitar riesgos de condensación minimizando el impacto sobre la EE.
- Se plantearán estudios comparativos de las diferentes alternativas comparando presupuestos de coste de ejecución y afecciones de las obras de mejora energética y de accesibilidad (necesidad de realojos, interrupción temporal de los accesos, inmisiones acústicas, etc...)
- Realizar una previsión según las tipologías de las cantidades de residuos de construcción y demolición a generar y destino final, teniendo en cuenta la preceptiva separación en origen.
- Desarrollar anexo de sostenibilidad en los términos contenidos en las Guías de Edificación y Rehabilitación Ambientalmente Sostenible con relación a los productos y procesos, desarrollo de técnicas y materiales de construcción sostenible; un mejor aprovechamiento de materiales reciclados y recurso renovables para la construcción.

- En base a los presupuestos realizar un estudio comparativo económico, de afecciones y de resultados obtenibles de cada una de las alternativas.
- Expresar gráficamente de modo fácilmente inteligible el estado inicial, las posibles alternativas de intervención, las distintas fases de ejecución y el resultado final posible tras la ejecución de cada alternativa, con expresión de los costes a asumir por la propiedad.

Asimismo, el adjudicatario deberá aportar en formato digital el diseño completo (imágenes, gráficos, planos y texto) de una propuesta de documentación divulgativa y de un juego de paneles explicativos de los trabajos realizados. La elaboración y producción de los materiales para la difusión masiva de estos diseños corresponderá a BIDEBI BASAURI SL.

BIDEBI BASAURI SL llevará a cabo acciones de divulgación dirigido a los y las residentes para presentar las diferentes alternativas en las que el adjudicatario deberá participar. Estas acciones que se concretarán en coordinación de los diferentes departamentos municipales como el de participación ciudadana.

5 ÓRGANO DE CONTRATACIÓN Y MESA DE CONTRATACIÓN

El órgano competente para esta contratación será el Presidente del Consejo de Administración de la sociedad pública municipal BIDEBI BASAURI S.L. que tiene facultad para adjudicar el correspondiente contrato.

La Mesa de Contratación estará constituida por:

- PRESIDENTE: Director Gerente de BIDEBI BASAURI S.L.
- SECRETARIO: Asesor Jurídico del Ayuntamiento de Basauri
- VOCALES: Arquitecto municipal del Ayuntamiento de Basauri y Arquitecto designado por la Dirección de Vivienda del Gobierno Vasco.

La mesa podrá solicitar cuantos informes técnicos estime pertinentes, al comité de personal experto u organismo técnico especializado compuesto por las siguientes personas:

- Unai Pomposo Bilbao, Ingeniero Municipal
- Cristina Alcalde Diaz, Arquitecta Técnica Municipal.
- Delioma Franco Cabo, Arquitecta Técnica Municipal.

6 RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN.

Este contrato tiene carácter privado de acuerdo con el artículo 20 de la LCSP, rigiéndose en cuanto a su preparación y adjudicación por la referida norma y aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, las normas de derecho privado. En cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, se regirá por el derecho privado.

La jurisdicción contencioso-administrativa es competente para la resolución de las cuestiones litigiosas relativas a su preparación y adjudicación y la jurisdicción civil en las relativas a sus efectos, cumplimiento y extinción.

7 CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA. SOLVENCIA ECONÓMICA Y TÉCNICA

Solvencia económica y financiera. Los licitadores deberán acreditar la solvencia económica y financiera mediante la acreditación del volumen anual de negocio referido al año de mayor volumen de negocios de los tres últimos concluidos por importe mínimo de 150.000,00 €. Se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil. Si se tratara de otras figuras deberán acreditar sus cuentas de acuerdo con su legislación específica.

En todo caso, la inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público (ROLECE o REVASCON), acreditará frente a todos los órganos de contratación del sector público, a tenor de lo en el reflejado y salvo prueba en contrario, las condiciones de solvencia económica y financiera del empresario.

Solvencia técnica o profesional. Se acreditará mediante la presentación de una relación de los principales servicios realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato en los últimos 3 años, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario público o privado de los mismos. El importe de algunos de ellos deberá ser superior al presupuesto base de licitación del presente contrato en el año de mayor ejecución.

Con este mismo objeto deberá indicarse el nombre y apellidos de las personas asignadas al proyecto que cumplan los siguientes requisitos:

- Redactor del proyecto de ejecución y Director de la obra. Poseerá la titulación académica de arquitecto/a o ingeniero/a de Caminos, Canales y Puertos y acreditará haber redactado en los últimos 5 años un Proyecto de Ejecución, cuyo presupuesto de contrata supere los 300.000,00 € en un trabajo relativo a rehabilitación integral de una edificación residencial.

- Asimismo se deberá presentar una relación del personal técnico que vaya a intervenir en los trabajos, con la indicación de las funciones específicas a desarrollar por cada uno de ellos, así como Titulación oficial y currículum vitae.

Las empresas licitadoras deberán disponer de oficina estable en el País Vasco y un mínimo de 10 personas en plantilla destinadas a estas funciones en esta Comunidad Autónoma.

8 PRECIO DEL CONTRATO Y REVISIÓN DE PRECIOS

El valor del contrato asciende a VEINTE MIL EUROS (20.000,00€), IVA excluido.

La partida correspondiente al IVA (21%) asciende a 4.200 €. La cuantía total del contrato incluidos impuestos asciende a 24.200,00 €

No procederá la revisión de precios a tenor de lo dispuesto en el artículo 103 de la LCSP.

9 FINANCIACIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato se financiará con cargo al presupuesto de BIDEBI BASAURI S.L. existiendo consignación presupuestaria en las partidas del proyecto AGREE.

El proyecto AGREE está financiado a través del programa de investigación e innovación HORIZON 2020 de la Unión Europea en virtud del acuerdo de subvención N ° 847068.

10 PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo máximo de ejecución del contrato es de 3 meses a contar desde el día siguiente de la firma del contrato.

La oferta incorporará una planificación de los trabajos. Previo a la firma del contrato se concretará con BIDEBI BASAURI S.L. el cronograma conforme a la oferta presentada, ajustándolo a las fechas concretas. Este calendario servirá como seguimiento por parte de los técnicos municipales para el control de los plazos.

11 DOCUMENTACIÓN A DISPOSICIÓN DE LOS LICITADORES.

BIDEBI BASAURI SL pone a disposición del adjudicatario los siguientes documentos relativos al área seleccionada:

- Planimetría Municipal informatizada: Planos de todo el término municipal a escala 1:5000, y planos a escala 1:1000 de las zonas urbanas y de las urbanizables.
- Delimitación del área seleccionada identificadas como Barrio Federico Mayo de Basauri.
- Documentación catastral relativa a las plantas de las unidades edificatorias identificadas como Barrio Federico Mayo de Basauri.
- Información sobre ITEs redactadas y presentadas, así como sobre las obras de rehabilitación recientemente realizadas.
- Datos de población, ocupación, instalación de ascensores, obras realizadas, etc... en los edificios incluidos en el ámbito.

La documentación puesta a disposición de los licitadores tiene carácter meramente informativo y deberá ser contrastada y completada en su caso por el adjudicatario del contrato.

A esta documentación se puede acceder en el sitio electrónico habilitado a tal efecto, pulsando el siguiente [enlace](#).

12 FORMULACIÓN Y RESOLUCION DE CONSULTAS, DUDAS O CUALQUIER OTRA CUESTION

Cualquier consulta, duda o cuestión relacionada con la presente licitación pueden enviarse por correo electrónico al siguiente contacto info.bidebi@basauri.eus indicando en el Asunto: "AGREE_BIDEBI", que se compromete a su respuesta en el plazo de 10 días a contar de su recepción.

En caso de entenderse preciso por BIDEBI BASAURI SL, se podrá convocar a las personas interesadas a una sesión informativa en la cual se expliquen los presentes pliegos e incluso se realice una visita al área objeto del contrato en la que se tratará de resolver cuantas dudas haya respecto a la licitación.

Tanto las consultas, dudas o cuestiones planteadas como las respuestas de publicarán en el mismo sitio electrónico habilitado para el acceso a la información facilitada por el Ayuntamiento de Basauri relativa al ámbito objeto de estudio.

13 PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del contrato se realizará por el órgano de contratación mediante procedimiento abierto, (artículos 131 y 156 a 158 de la LCSP). En el procedimiento abierto todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores.

El procedimiento será objeto de tramitación ordinaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116.1 de la LCSP.

Este contrato no se encuentra sometido a regulación armonizada, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 20 de la LCSP.

14 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la mejor oferta se atenderá a varios criterios de adjudicación en aras de determinar la mejor oferta, entendida como la mejor oferta en base a criterios de calidad-precio. En el presente expediente de contratación serán aspectos objeto de valoración los siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 145 de la LCSP:

1.- Criterios de adjudicación no evaluables mediante fórmulas. (60 puntos)

Criterio	Descripción	Puntuación
Sobre B_ criterio cualitativo		
	Calidad técnica de la propuesta presentada	60 puntos
	Metodología de trabajo	10 puntos
	Descripción de fases, tareas y documentos a entregar	10 puntos
	Cronograma y planificación	5 puntos
	Proceso de participación ciudadana y agentes	5 puntos
	Estudio y desarrollo económico de alternativas	10 puntos
	Desarrollo de cálculos energéticos fuera del ámbito de la certificación energética	10 puntos
	Introducción de análisis de ciclo de vida de las soluciones	10 puntos

2.- Criterios de adjudicación evaluables mediante fórmulas: Precio (40 puntos).

La oferta más económica recibe la puntuación máxima.

El resto de las ofertas realizadas obtienen una puntuación de manera proporcional comparándola con la oferta más económica.

Se valorará mediante la siguiente fórmula:

Puntuación de la oferta = 40 multiplicado por el cociente de la oferta más baja entre la oferta realizada).

Sobre C_ criterio cuantitativo	
Precio: Oferta económica más baja	40 puntos

15 PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES

Las proposiciones y la documentación correspondiente se presentarán en las oficinas de la sociedad pública municipal BIDEBI BASAURI SL hasta el día XX de XXXXX de 2020, a las 14:00 horas.

16 CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES

Las proposiciones se presentarán en tres sobres separados e independientes (A, B y C) de manera que se garantice el secreto del contenido de cada uno de ellos.

- Sobre A: Documentación administrativa.
- Sobre B: Propuesta de solución técnica.
- Sobre C: Precio ofertado del contrato.

La correspondiente documentación que deba incluirse en cada uno de los sobres deberá presentarse en formato digital (debidamente firmada, sellada y fechada) que habrán sido escaneados.

El contenido de cada sobre, que estará relacionado en hoja independiente, deberá tener los requisitos que se señalan a continuación:

Sobre A: Documentación administrativa:

- Modelo de declaración responsable prevista en el Anexo I del presente pliego.
- Designación de una dirección de correo electrónico a través del cual efectuar las notificaciones.

Sobre B: Propuesta de solución técnica (criterios cualitativos).

En éste se incluirá toda la información y/o documentación necesaria que, de acuerdo con lo dispuesto en el presente pliego sirvan para evaluar los criterios cualitativos (o criterios no cuantificables por fórmula) de la oferta técnica presentada por las empresas ofertantes.

La propuesta presentada por las empresas incluirá la siguiente información detallada:

1. Propuesta y descripción de la metodología de trabajo en la redacción de los documentos a realizar entendida como acreditación del conocimiento de los trabajos a realizar, sus pormenores, puntos críticos y soluciones. 10 puntos.
2. Propuesta y descripción de fases, tareas, reuniones de coordinación y documentos a entregar. 10 puntos.
3. Propuesta de cronograma detallado y planificación del proyecto incluida la asignación de dedicaciones por tareas de las personas participantes, con identificación de las mismas, su cualificación y experiencia, su dedicación e implicación en cada fase y tarea. 5 puntos
4. Propuesta y descripción detallada del proceso de participación ciudadana y de agentes necesarios para la realización del proyecto, así como su involucración en dicho proceso. 5 puntos.
5. Propuesta y descripción del estudio de alternativas de intervención y la estimación económica de su coste. 10 puntos.
6. Propuesta y descripción de la metodología que empleará para el desarrollo de cálculos energéticos mediante el uso de programas de simulación de reconocido prestigio, que permitan valorar el comportamiento dinámico de los edificios permitiendo así la optimización del rendimiento energético del edificio tanto en condiciones de invierno como de verano, así como contrastar las diferentes alternativas propuestas. 10 puntos.
7. Documentación adicional y/o complementaria que se comprometa a entregar, tal como un análisis de ciclo de vida de las soluciones, incorporación de materiales reciclados/ renovables en las soluciones, etc. 10 puntos.

Sobre C: Propuesta de precio del contrato (criterios cuantitativos).

El licitador deberá formular su proposición económica siguiendo el modelo de documento incluido en el Anexo II adjunto al presente pliego.

17 GARANTIA DEFINITIVA

La empresa adjudicataria del contrato, a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas, está obligada a constituir una garantía definitiva por importe del 5% del importe de adjudicación, excluido el IVA.

18 APERTURA DE LA DOCUMENTACIÓN Y EXAMEN DE LAS OFERTAS.

Concluido el plazo de presentación de proposiciones, la Mesa de contratación procederá a la calificación de la declaración responsable (Anexo I) incluida en el sobre A, otorgando en su caso un plazo de subsanación no superior a tres días hábiles, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141.2 y artículo 157 de la LCSP.

Si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, no será admitido a la licitación.

Seguidamente, una vez subsanadas las deficiencias, la Mesa de Contratación procederá, en acto público, a la apertura del "Sobre B". En todo caso la

apertura de las proposiciones deberá efectuarse en el plazo máximo de 20 días contados desde la fecha de finalización del plazo para presentar las mismas (artículo 157.3 de la LCSP).

La documentación aportada en la respectiva pliega podrá ser trasladada a personas expertas que por parte de éstas se emita el informe correspondiente sobre las respectivas proposiciones.

Una vez emitido, en su caso, el informe técnico, se convocará con suficiente antelación a la mesa de contratación para la calificación de las propuestas.

A continuación, se procederá a dar lectura, en sesión pública del resultado de dichas valoraciones y se efectuará la apertura del 'Sobre C' remitiendo en su caso a informe técnico.

19 OFERTAS ANORMALMENTE BAJAS

De conformidad con lo dispuesto en el art. 149 de la LCSP y en los artículos 85 y 86 del RGLCAP.

20 ADJUDICACIÓN

La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 150.1 de la Ley de Contratos del Sector Público elevará las proposiciones presentadas junto con el acta y la propuesta de adjudicación al órgano de contratación.

El Órgano de Contratación tendrá la facultad de adjudicar el contrato a la mejor oferta mediante la aplicación de los criterios establecidos, clasificará las ofertas y requerirá a la empresa licitadora que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de diez días hábiles contados desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, realice las siguientes actuaciones:

- a) Aportar la documentación para acreditar la capacidad y la solvencia para contratar (incluida la clasificación en su caso).
- b) Constituir la garantía definitiva.
- c) Presentar copia de la póliza y del recibo del seguro de responsabilidad civil.
- d) Indicar el convenio colectivo que será de aplicación a los trabajadores y trabajadoras que realicen la actividad objeto del contrato

La adjudicación se realizará dentro de los cinco días hábiles siguientes a aquél en que expire el plazo de diez días anterior, siempre que la empresa licitadora haya presentado la documentación señalada y constituido la garantía definitiva.

Cuando no proceda la adjudicación del contrato a la empresa licitadora que hubiese presentado la mejor oferta por no cumplir ésta las condiciones necesarias para ello, antes de proceder a una nueva convocatoria la Administración podrá efectuar un nuevo requerimiento a la empresa licitadora o licitadoras siguientes a aquélla, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas (una vez eliminada la empresa que no acredita su capacidad), en cuyo caso se concederá a ésta un plazo de diez días hábiles para cumplimentar lo señalado anteriormente.

La adjudicación se realizará en el plazo máximo de tres meses a contar desde el día siguiente al de la apertura de las proposiciones.

21 FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

La formalización del contrato deberá efectuarse no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquel en que se realice la notificación de la adjudicación a los licitadores y candidatos en la forma prevista en el artículo 151 de la LCSP (artículo 153.3 de la LCSP).

22 ENTREGA DE TRABAJOS.

La entrega de trabajos se llevará a cabo en la forma prevista en el contrato.

Plazo de redacción total de los dos documentos: 3 meses.

En una primera fase, se entregará el estudio previo. Tras su revisión por BIDEBI BASAURI SL, se afrontará la redacción del anteproyecto en el plazo que reste hasta alcanzar los 3 meses antes establecidos.

El adjudicatario deberá entregar el trabajo correspondiente, en las oficinas de BIDEBI BASAURI SL, (C/Lehendakari Agirre 61, bajo - C.P. 48970 BASAURI), durante el plazo estipulado, expidiéndose en ese momento el recibo correspondiente en su caso.

En el plazo de un mes los Servicios Municipales del Ayuntamiento de Basauri y/o BIDEBI BASAURI SL emitirán el correspondiente informe tras la comprobación detallada de si la documentación presentada se ha realizado conforme al contrato y a las prescripciones de este Pliego y del de las Condiciones Jurídico Económico Administrativas, y si éste es favorable se emitirá propuesta de aceptación al órgano contratante, otorgándose el Vº Bº a la factura que se hubiera presentado a la finalización de los trabajos.

Los trabajos entregados se entenderán recibidos y de conformidad si en el plazo de dos meses BIDEBI BASAURI SL no señala correcciones o reparos a los mismos.

Cuando los trabajos no se encuentren conformes, se dará por escrito al adjudicatario las instrucciones precisas y detalladas con el fin de corregir las deficiencias observadas, fijándose plazo para efectuarlo, expirado el cual y realizada la nueva entrega se procederá en igual forma a un nuevo examen y comprobación detalladas.

A los efectos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, el plazo de garantía se establece en seis meses a contar desde la fecha de recepción de los trabajos. Si durante el plazo de garantía se apreciase la existencia de defectos en los trabajos efectuados, el órgano de contratación tendrá derecho a reclamar al contratista la subsanación de los mismos.

23 FASES, TAREAS Y ABONO DEL PRECIO

Los hitos de facturación serán contra entregables específicos asociado a las tareas.

- El 10% a la firma del contrato
- El 30% a la entrega de los estudios previos

- El 40% a la entrega del anteproyecto
- El 20% restante a la finalización de las actividades de divulgación

24 PLANIFICACIÓN DE LOS TRABAJOS

La propuesta incorporará un cronograma detallado y planificación del proyecto incluida la asignación de dedicaciones por tareas de las personas participantes y plan de seguimiento.

25 CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN

No se permite.

26 EXTINCIÓN DEL CONTRATO POR RESOLUCIÓN

Constituyen causas de resolución del contrato, además de las establecidas en los artículos 211 y 313 de la Ley de Contratos del Sector Público, las siguientes:

- a) El incumplimiento de las obligaciones señaladas en el Pliego de Condiciones Técnicas.
- b) La imposibilidad técnica de la adjudicataria para cumplir las prestaciones objeto del contrato

La resolución del contrato, con o sin pérdida de garantía, se producirá sin perjuicio de las indemnizaciones que a favor de una u otra parte fueren procedentes en derecho.

27 CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN

1. Sociales:

La empresa adjudicataria adoptará durante la ejecución del contrato medidas que faciliten la conciliación de la vida laboral, personal y familiar. Dichas medidas que afectarán al personal adscrito a la ejecución del contrato, estarán adaptadas a sus necesidades concretas de conciliación y podrán consistir en Flexibilidad de horarios laborales de entrada y salida en el trabajo y de las pausas o descanso para la comida así como en la adecuación de los horarios a los ritmos cotidianos de las personas: medida de adecuación de los horarios laborales a los horarios de los transportes, de las escuelas, de los comercios, etc...

2. Laborales:

La empresa contratista está obligada al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en materia laboral, de Seguridad Social y de seguridad e higiene en el trabajo, con respecto al personal que emplee en los servicios objeto de este contrato, quedando BIDEBI BASAURI SL exonerada de responsabilidad por este incumplimiento.

Además, la empresa adjudicataria, previamente a la firma del contrato, deberá indicar el convenio colectivo que será de aplicación a los trabajadores y trabajadoras que realicen la actividad objeto del contrato.

La empresa contratada deberá, a lo largo de toda la ejecución del contrato, abonar el salario recogido en el convenio colectivo de aplicación según la

categoría profesional que le corresponda a cada persona trabajadora, sin que en ningún caso el salario a abonar pueda ser inferior a aquel.

La empresa contratada estará obligada a cumplir el porcentaje de mujeres trabajadoras adscritas al contrato que haya indicado en su oferta.

3. *Lingüísticas:*

Los resultados objeto del contrato deberán entregarse en ambas lenguas oficiales siempre y cuando se prevea que el resultado, en su totalidad o en parte, vaya a difundirse entre la ciudadanía (documento de síntesis del plan). El resto de los documentos se entregará en la lengua oficial que se establezca de común acuerdo.

Si para la elaboración del resultado objeto del contrato hubieran de desarrollarse actividades que impliquen relación directa con la ciudadanía, se deberá atender a la lengua oficial de elección del ciudadano o ciudadana, debiendo garantizar el uso de ambas lenguas oficiales en todos los soportes o actividades que sirvan de base a esa relación. Para ello, la adjudicataria deberá destinar al desempeño de las funciones que tengan relación directa con la ciudadanía la cantidad apropiada de efectivos capacitados para el desarrollo de dichas funciones en euskera.

La empresa adjudicataria del contrato deberán observar en la ejecución del contrato la cooficialidad de las dos lenguas oficiales de la CAPV, euskera y castellano, sujetando su actividad a criterios de bilingüismo y de respeto a los derechos lingüísticos de los usuarios y usuarias, todo ello de conformidad con lo previsto en este pliego en la cláusula relativa a condiciones lingüísticas de ejecución.

4. *Publicidad y difusión.*

Los documentos resultantes de este contrato tanto escrita como grafica deberán hacer constancia que gozan de financiación por parte del programa de investigación e innovación Horizon 2020 de la Unión Europea en virtud del acuerdo de subvención N ° 847068, incorporando los siguiente:

(a) exhibir el emblema de la UE y

(b) incluir el siguiente texto:

“The project leading to this application has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 847068”.

28 PROPIEDAD DE LOS TRABAJOS REALIZADOS Y DERECHOS DE PROPIEDAD INDUSTRIAL E INTELECTUAL

BIDEBI BASAURI SL será propietaria de los trabajos que se realicen en cualquiera de sus fases, pudiendo recabar del adjudicatario la entrega del trabajo realizado hasta ese momento. El adjudicatario no podrá utilizar para sí ni proporcionar a terceros dato alguno del trabajo contratado, ni publicar total o parcialmente el contenido de los mismos, reservándose BIDEBI BASAURI SL la propiedad intelectual y la explotación del trabajo.

29 DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR.

Se desarrolla a continuación el contenido mínimo de los documentos:

5.1. El estudio previo deberá contener:

- A) Memoria descriptiva y constructiva:
 - a. Características de la urbanización.
 - b. Carencias de la urbanización, especialmente en lo relativo a su accesibilidad, su relación con los edificios del barrio y con el entorno urbano,
 - c. Características del patrimonio edificado.
 - d. Carencias de la edificación, especialmente en lo relativo a su accesibilidad, su relación con la urbanización del barrio y con el entorno urbano.
 - e. Identificación de las características comunes a la mayoría de los edificios.
 - f. Identificación de las unidades edificatorias tipo.
 - g. Descripción de la morfología, características técnicas, patologías, situación energética y problemas de accesibilidad de la unidad edificatoria tipo.
- B) Planos (geo-referenciados donde corresponda)
 - a. Delimitación y levantamiento del ámbito
 - b. Descripción de la situación actual de la urbanización del ámbito: carencias, ascensores existentes, obras de entidad recientes, etc...
 - c. Descripción de la situación actual del patrimonio edificado: carencias, ITEs realizadas y registradas, ascensores existentes, obras de entidad recientes, etc...
 - d. Identificación y representación de las características comunes a la mayoría de los edificios.
 - e. Identificación de la unidad edificatoria tipo.
 - f. Identificación y representación de la morfología, características técnicas, patologías, situación energética y problemas de accesibilidad de la unidad edificatoria tipo.

5.2. El anteproyecto deberá contener:

- A) Memoria descriptiva y constructiva:
 - a. Análisis y desarrollo de las posibles soluciones para la mejora de la eficiencia energética y de la consecución de la accesibilidad universal
 - b. Justificación de las soluciones propuestas.
 - c. Justificación del cumplimiento de normativa aplicable y anexos
 - d. Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición
- B) Estimación de avance de presupuesto para cada alternativa de ejecución, (incluidas las partidas relativas al estudio de seguridad y salud, gestión de residuos y plan de control de calidad).
- C) Planos (geo-referenciados donde corresponda)
 - a. Intervenciones posibles para la mejora de la eficiencia energética y de la accesibilidad universal.
 - b. Soluciones y alternativas posibles y /o propuestas.
 - c. Fases de ejecución de las distintas Soluciones y alternativas posibles y /o propuestas.

- d. Imagen final de las distintas soluciones y alternativas posibles y /o propuestas.
 - e. Infografías de la unidad edificatoria tipo en estado inicial, alternativas de intervención, fases de ejecución e imágenes finales.
- D) Estudio comparativo económico como de afecciones de las alternativas. Este estudio podrá incluir como balance positivo la valorización de las mejoras de habitabilidad, confort, salubridad, revalorización del inmueble ...

30 Derechos y obligaciones del adjudicatario.

- Responsabilizarse de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados, así como de las consecuencias que se deduzcan para BIDEBI BASAURI SL o para terceros de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del contrato.
- Irá por cuenta del adjudicatario cualquier labor de campo que sea necesario realizar, labores tales como catas, mediciones...etc.
- Aplicar la marca corporativa de BIDEBI BASAURI SL y del proyecto europeo AGREE en todos y cada uno de los elementos (planos memoria... etc.) propios del servicio contratado.
- Todos aquellos datos que pudiera conocer la empresa adjudicataria en relación con los trabajos contratados se entienden confidenciales, debiendo guardar la identidad y el secreto de los mismos. El adjudicatario deberá indemnizar a BIDEBI BASAURI SL y a las personas afectadas por los daños y perjuicios causados por la contravención del deber de sigilo profesional.
- Prestar, sin derecho de pago suplementario, los servicios que se estimen necesarios para el correcto desarrollo y cumplimiento del contrato, tales como asistencia a reuniones de trabajo o informativas. Esta obligación se mantendrá hasta la finalización del periodo de garantía.
- La utilización por la empresa adjudicataria de datos de carácter personal objeto de tratamiento automatizado que pueda resultar precisa para el cumplimiento del contrato se efectuará con observancia de lo dispuesto en la normativa vigente sobre protección de datos de carácter personal.
- La empresa adjudicataria no podrá aplicar o utilizar los datos automatizados de carácter personal que obtenga por razón del contrato con fin distinto al que figura en el mismo, ni cederlos, ni siquiera para su conservación a otras personas.
- Una vez cumplida la prestación contractual, los datos de carácter personal tratados deberán ser entregados al Ayuntamiento. La empresa adjudicataria deberá destruir los suyos, salvo que medie autorización escrita del BIDEBI BASAURI SL motivada por la posibilidad de ulteriores servicios, en cuyo caso se podrán almacenar, con las debidas condiciones de seguridad por un periodo de cinco años.

31 Coordinación y relaciones del adjudicatario y bidebi basauri sl

El adjudicatario se compromete a establecer contacto periódico con la persona que BIDEBI BASAURI SL designe como Director de la redacción del documento, para acoger todas aquellas sugerencias, correcciones, iniciativas que puedan traducirse en un trabajo más completo desde el punto de vista de los criterios de los intereses municipales.



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 Research and Innovation Programme under grant agreement No 847068.



BIDEBI BASAURI SL supervisará el desarrollo del trabajo, antes de cuya finalización el adjudicatario hará una exposición de la propuesta, en sesión convocada por la Dirección Gerencia y que se celebrará en las oficinas de BIDEBI BASAURI SL.

ANEXO I.- MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE AJUSTADA AL DOCUMENTO EUROPEO ÚNICO DE CONTRATACIÓN (DEUC).

ANEXO II.- MODELO OFERTA ECONÓMICA

ANEXO III.- FICHA DE TERCERO



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 Research and Innovation Programme under grant agreement No 847068.



5.2 ANEXO 2. Ficha de Justificación Económica de las actuaciones a proponer en cada inmueble.

FICHA JUSTIFICACIÓN INTERVENCIONES EN INMUEBLE v.01

DATOS GENERALES		FOTO GENERAL						
Dirección inmueble:	XX							
Número viviendas:	XX							
Número locales:	XX							
Número alturas:	PB + XX							
Superficies:	Suelo (m2) 0,00					Cubierta (m2):	0,00	
	Fachada 1					Fachada 2	Fachada 3	Fachada 4
Long fach ext. (ml):	0,00					0,00	0,00	0,00
Altura fach ext (ml):	0,00					0,00	0,00	0,00
Sup fachadas (m2)	0,00					0,00	0,00	0,00
Total (m2)	0,00							

REHABILITACION ENERGETICA. ESTIMACION COSTES ACTUACIONES.

COSTES OBRA		base imponible	IVA 10%	TOTAL
ACTUACIONES PREVIAS	Plan de seguridad, toma de corriente electrica y toma de agua para la obra (consumos por parte de la Comunidad).	0,00 €		
ANDAMIO	Instalacion de andamiaje.	0,00 €		
	Alquiler de andamiaje durante la obra. XX meses	0,00 €		
	Instalacion y alquiler de montacargas. XX meses	0,00 €		
FACHADAS	Realización de sistema de fachada XXXXXXXX (descripcion del sistema elegido indicando el tipo de aislamiento y los cm a colocar, medido sin descontar huecos).	0,00 €		
BALCONES	Sustitucion de barandillas por nuevas de aluminio lacado de 1,10 m alto aneladas sobre forjado.	0,00 €		
TENEDEROS	Sustitucion tenederos en fachada con incorporacion de elemento de cierre para ocultacion de vistas de la ropa tendida.	0,00 €		
INSTALACIONES	Prevision para modificacion de instalacion de gas existente por el exterior de las fachadas durante la ejecucion de los trabajos.	0,00 €		
	Adaptacion rejillas cocinas + conductos salida humos calderas.	0,00 €		
	Colocacion nuevas bajantes de pluviales, incluyendo retirada de las existentes.	0,00 €		
	Prevision para colocacion de canaletas para ocultacion de cableado existente en fachadas.	0,00 €		
	Sustitucion de calderas individuales por nuevas más eficientes energéticamente.	0,00 €		
SUELO	Realización de actuaciones necesarias para aislar el forjado inferior de la zona habitable del edificio.	0,00 €		
CUBIERTA	Realización de actuaciones necesarias para aislar la cubierta del inmueble.	0,00 €		
P.A.	Provision de fondos para realizacion otras pequeñas obras necesarias (10% sobre el presupuesto estimado).	0,00 €		
TOTAL		0,00 €	0,00 €	0,00 €

TASAS E IMPUESTOS (Ordenanzas fiscales 2020)		base imponible	IVA 0%	TOTAL
	Tasas Municipales de tramitación de Licencia 0,22%.	0,00 €		
	Licencia Municipal - Impuesto de construccion 5%.	0,00 €		
	Bonificación 80% ICIO por actuaciones de rehabilitacion energética	0,00 €		
	Ocupacion de via publica Andamio. XX meses	0,00 €		
	Ocupacion de via publica Caseta de Obra y Aseo. XX meses	0,00 €		
	Ocupacion de via publica contenedor escombros. XX meses	0,00 €		
	Ocupacion de via publica Acopio materiales. XX meses	0,00 €		
TOTAL		0,00 €		0,00 €

SERVICIOS TECNICOS		base imponible	IVA 21%	TOTAL
	Elaboracion Proyecto Tecnico.	0,00 €		
	Direccion de Obra.	0,00 €		
	Coordinacion de Seguridad y Salud. XX meses	0,00 €		
TOTAL		0,00 €	0,00 €	0,00 €

TOTAL ESTIMACION ACTUACIONES REHABILITACION ENERGETICA		0,00 €	0,00 €	0,00 €
---	--	---------------	---------------	---------------

ACCESIBILIDAD. ESTIMACION COSTES ACTUACIONES.				
COSTES OBRA				
		base imponible	IVA 10%	TOTAL
ACTUACIONES PREVIAS	Plan de seguridad, toma de corriente eléctrica y toma de agua para la obra (consumos por parte de la Comunidad).	0,00 €		
ANDAMIO	Instalacion de andamiaje.	0,00 €		
	Alquiler de andamiaje durante la obra. XX meses	0,00 €		
OBRA CIVIL	Instalacion y alquiler de montacargas. XX meses	0,00 €		
	Demoliciones necesarias para incorporar un ascensor en el inmueble.	0,00 €		
	Adecuación del núcleo de escaleras.	0,00 €		
ASCENSOR	Adecuación del portal.	0,00 €		
	Instalacion de ascensor modelo XXXXXXXX (<i>descripcion del modelo de cabina y sistema elegido</i>).	0,00 €		
INSTALACIONES	Prevision para modificacion de redes en interior del edificio por afeccion con la obra planteada.	0,00 €		
	Adaptacion instalacion electrica y cuadro de contadores para inclusion nueva linea para el ascensor.	0,00 €		
P.A.	Provision de fondos para realizacion otras pequeñas obras necesarias (10% sobre el presupuesto estimado).	0,00 €		
TOTAL		0,00 €	0,00 €	0,00 €
TASAS E IMPUESTOS (Ordenanzas fiscales 2020)				
		base imponible	IVA 0%	TOTAL
	Tasas Municipales de tramitación de Licencia 0,22%	0,00 €		
	Licencia Municipal - Impuesto de construccion 5%	0,00 €		
	<i>Bonificación 78% ICIO por actuaciones de mejora en la accesibilidad</i>	0,00 €		
	Ocupacion de via publica Andamio XX meses	0,00 €		
	Ocupacion de via publica Caseta de Obra y Aseo XX meses	0,00 €		
	Ocupacion de via publica contenedor escombros XX meses	0,00 €		
	Ocupacion de via publica Acopio materiales XX meses	0,00 €		
TOTAL		0,00 €		0,00 €
SERVICIOS TECNICOS				
		base imponible	IVA 21%	TOTAL
	Elaboracion Proyecto Tecnico	0,00 €		
	Direccion de Obra	0,00 €		
	Coordinacion de Seguridad y Salud XX meses	0,00 €		
TOTAL		0,00 €	0,00 €	0,00 €
ESTIMACION COSTES ACTUACIONES PARA LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD		0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL COSTES ACTUACIONES EN INMUEBLE		0,00	0,00	0,00