DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

Etxegintza
Vivienda

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

CARÁTULA DEL PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA CONTRATACIÓN, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, DE LOS SERVICIOS DE ASISTENCIA TÉCNICA PARA EL ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE UNA POSIBLE ACTUACIÓN DE LEVANTE EN EL EDIFICIO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA SITO EN BERRABEHEA 5-15, DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN, LA REDACCIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA NECESARIO Y, EN SU CASO, LA ASISTENCIA TÉCNICA DURANTE SU TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

CONTENIDO

1 OBJETO DEL CONTRATO 4
2 ENTIDAD CONTRATANTE Y ÓRGANO DE CONTRATACIÓN 5
3 VARIANTES 5
4 DOCUMENTACIÓN CONTRACTUAL 5
5 PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO 5
6 ELEMENTOS ECONÓMICOS 6
6.1.PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y PRECIO DEL CONTRATO 6
6.2.VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO 7
7 ABONO DEL PRECIO 7
8 REVISIÓN DEL PRECIO 8
9 GARANTÍA DEFINITIVA 8
10 APTITUD PARA CONTRATAR 8
11 PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN 9
11.1 PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES 9
11.2 CONTENIDO DE LOS SOBRES 10
12 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN 12
12.1 Criterios evaluables mediante juicio de valor. Hasta 45 puntos 12
12.1.1 Propuesta arquitectónica conceptual y adecuación al edificio existente (hasta 15 puntos) 12
12.1.2 Metodología para el desarrollo de los trabajos (hasta 10 puntos) 13
12.1.3 Análisis de condicionantes, afecciones y propuestas de resolución (hasta 20 puntos) 13
12.2 Criterios evaluables de forma automática mediante formula: hasta un máximo de 55 puntos 14
12.2.1 Proposición económica (hasta 30 puntos) 14
12.2.2 Experiencia adicional del equipo adscrito al contrato (hasta 20 puntos). 14
12.2.3 Igualdad entre mujeres y hombres: 5 puntos. 15
13 COMITÉ DE EVALUACIÓN 15
14 EJECUCIÓN DEL CONTRATO 15
15 OBLIGACIONES CONTRACTUALES ESENCIALES 16
16 PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES 17
17 CONFIDENCIALIDAD 17
18 PROPIEDAD INTELECTUAL Y/O INDUSTRIAL 17
19 SEGUROS 17
20 PENALIZACIONES 17
21 CESIÓN DEL CONTRATO 18
22 SUBCONTRATACIÓN 18
23 MODIFICACIONES DEL CONTRATO 18
24 PLAZO DE GARANTÍA 18
25 RESOLUCIÓN DEL CONTRATO 18

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

Etxegintza
Vivienda

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

ARTICULO PRELIMINAR. NECESIDADES A SATISFACER MEDIANTE EL CONTRATO

La Entidad Pública Empresarial de Vivienda – Donostiako Etxegintza, en el ejercicio de las competencias que tiene atribuidas en materia de promoción, gestión y mejora del parque público de vivienda en Donostia – San Sebastián, pone de manifiesto la necesidad de analizar las posibilidades de optimización del edificio de viviendas de protección oficial sito en la calle Berrabehea 5-15, mediante una actuación de levante destinada a incrementar su capacidad residencial.

La contratación tiene por objeto disponer de un análisis técnico especializado que permita determinar la viabilidad de incrementar la capacidad residencial del inmueble, y valorar la posible implantación de nuevos alojamientos dotacionales, contribuyendo de este modo a la adecuación de la oferta de vivienda a las necesidades demográficas y sociales del municipio.

A este respecto, deberá analizarse la aplicación al inmueble y a la parcela objeto de actuación de lo previsto en el artículo 23.7 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco, en relación con la posible implantación de alojamientos dotacionales mediante actuaciones de levante, así como la compatibilidad de la actuación con el planeamiento urbanístico y demás normativa que resulte de aplicación.

El estudio deberá permitir determinar la viabilidad de la actuación desde las perspectivas constructiva, estructural, urbanística, funcional, económica y normativa, así como identificar las condiciones, limitaciones, afecciones y requisitos necesarios para su eventual desarrollo.

Asimismo, el contrato comprenderá la redacción del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística en su caso necesario para posibilitar la actuación de levante, en los términos y con el alcance previstos en el Pliego de Prescripciones Técnicas, así como la documentación urbanística, técnica y sectorial que resulte necesaria para su adecuada definición.

En caso de que la Entidad Pública Empresarial de Vivienda – Donostiako Etxegintza acuerde promover la tramitación administrativa del instrumento urbanístico, el contrato comprenderá la asistencia técnica necesaria durante la misma, en los términos establecidos en el presente documento y en el Pliego de Prescripciones Técnicas, incluyendo la atención de requerimientos, la elaboración de las subsanaciones o modificaciones que procedan, la asistencia a reuniones y la elaboración de los informes y documentos de respuesta a las alegaciones e informes sectoriales que pudieran formularse.

La contratación comprenderá, por tanto, las prestaciones que se describen en el presente documento y en el Pliego de Prescripciones Técnicas, que se desarrollarán de forma sucesiva conforme a las dos fases previstas en el contrato. La primera fase comprenderá la elaboración del estudio de viabilidad y la redacción del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística, mientras que la segunda fase, cuya activación dependerá de la decisión expresa de la Entidad, comprenderá la asistencia técnica durante la tramitación administrativa del instrumento.

De conformidad con lo anterior, y habida cuenta de que la entidad contratante no dispone de medios personales ni técnicos propios suficientes para la adecuada realización de los trabajos descritos ni del grado de especialización requerido para ello, se justifica la necesidad de acudir a la contratación externa de los servicios de asistencia técnica.

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

1 OBJETO DEL CONTRATO

El presente contrato tiene por objeto la prestación de servicios de asistencia técnica especializada para analizar la viabilidad de una actuación de levante en el edificio de viviendas de protección pública sito en Berrabehea 5-15 de Donostia-San Sebastián, propiedad de la Entidad Pública Empresarial de Vivienda – Donostiako Etxegintza, así como para redactar el instrumento de planeamiento u ordenación urbanística necesario para posibilitarla y, si la Entidad contratante acuerda su tramitación administrativa, prestar la correspondiente asistencia técnica durante la misma.

La finalidad del contrato es analizar la viabilidad constructiva, estructural, urbanística, económica, funcional y normativa de una eventual actuación de levante que permita incrementar la capacidad residencial del inmueble, tomando como objetivo de referencia la posible implantación de treinta (30) alojamientos dotacionales, sin perjuicio de que el estudio determine la viabilidad efectiva de dicho objetivo y, en su caso, el número máximo de alojamientos que resulte técnica, urbanística, funcional y económicamente viable.

Las prestaciones objeto del contrato, de acuerdo con lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas se estructurarán en las dos fases siguientes:

Fase 1. Estudio de viabilidad y redacción del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística

Comprenderá la realización del estudio técnico especializado de viabilidad de la actuación de levante y la redacción del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística necesario para posibilitar dicha actuación.

Fase 2. Asistencia técnica durante la tramitación administrativa del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística

Tendrá por objeto la asistencia técnica durante la tramitación administrativa del instrumento urbanístico redactado en la Fase 1 y únicamente se activará mediante decisión expresa de la Entidad contratante de promover dicha tramitación.

La decisión de la Entidad contratante de no promover la tramitación administrativa del instrumento no afectará a la obligación del adjudicatario de ejecutar y entregar las prestaciones correspondientes a la Fase 1 ni generará derecho a indemnización o compensación alguna por la no activación de la Fase 2.

Las prestaciones se desarrollarán de forma sucesiva y progresiva conforme a las fases y condiciones establecidas en el presente documento y en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

La prestación objeto del contrato tendrá carácter unitario, sin perjuicio de la diferenciación funcional y económica de las dos fases de los trabajos.

La redacción del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística forma parte de las prestaciones de la Fase 1. La decisión sobre la iniciación de su tramitación administrativa corresponderá exclusivamente a la Entidad contratante y determinará, en su caso, la activación de la Fase 2.

El Código CPV del contrato es el siguiente:

71200000-0 Servicios de arquitectura y servicios conexos.

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

El Código de clasificación estadística (CPA) es:

71.11.2 - Servicios técnicos de arquitectura / Servicios de arquitectura para edificios

2 ENTIDAD CONTRATANTE Y ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

La entidad contratante es la Entidad Pública Empresarial de Vivienda Donostiako Etxegintza (en adelante, entidad contratante).

El Órgano de Contratación es el Presidente del Consejo de Administración de la Entidad.

3 VARIANTES

No se admiten.

4 DOCUMENTACIÓN CONTRACTUAL

Tendrán carácter contractual los documentos indicados en la Cláusula 5 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

5 PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO

Fase 1. Estudio de viabilidad y redacción del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística

La primera fase comprenderá la elaboración del estudio técnico especializado de viabilidad de la actuación de levante y la redacción del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística necesario para posibilitar dicha actuación, junto con la documentación técnica y urbanística asociada que resulte exigible.

El plazo máximo para la elaboración y entrega del estudio de viabilidad será de seis (6) semanas, contadas desde el día siguiente al de la formalización del contrato.

Una vez entregado el estudio de viabilidad, y a partir de sus conclusiones, se elaborará el instrumento urbanístico conforme a las determinaciones que resulten del estudio y de las instrucciones de la Entidad contratante.

El plazo máximo para la redacción y entrega del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística y de la documentación asociada será de cuatro (4) semanas desde la comunicación al adjudicatario de las determinaciones de la Entidad contratante para la finalización de dicha documentación.

Los plazos indicados se entenderán referidos exclusivamente a las actuaciones cuya ejecución corresponda al adjudicatario. Cuando proceda, se adicionará un plazo máximo de dos (2) semanas para la subsanación o corrección de las observaciones formuladas por la entidad respecto de la documentación entregada.

El tiempo empleado por la entidad contratante en la revisión, supervisión y validación de la documentación no computará a efectos de los plazos de ejecución establecidos.

La finalización de esta primera fase se producirá con la entrega y conformidad del estudio de viabilidad y en su caso instrumento de planeamiento correspondiente.

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

Fase 2. Asistencia técnica durante la tramitación administrativa del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística

La Fase 2 únicamente se activará mediante decisión expresa de la Entidad contratante de promover la tramitación administrativa del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística.

La asistencia técnica durante la tramitación administrativa comprenderá todas las actuaciones previstas en el Pliego de Prescripciones Técnicas que resulten necesarias para la correcta tramitación del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística, incluyendo, entre otras, la atención de los requerimientos que se formulen, la incorporación de las modificaciones o subsanaciones que resulten necesarias, la asistencia a las reuniones que se requieran y la elaboración de los informes o documentos de respuesta a las alegaciones e informes sectoriales que se formulen durante su tramitación.

Esta fase finalizará con la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística por el órgano competente

La finalización del contrato se producirá, cuando la Fase 2 haya sido activada, una vez finalizadas las actuaciones de asistencia técnica que correspondan al adjudicatario con ocasión de la tramitación del instrumento y, en todo caso, con la aprobación definitiva del mismo cuando ésta se produzca dentro del ámbito de sus obligaciones.

Cuando la Entidad contratante decida no promover la tramitación administrativa del instrumento, el contrato finalizará con la conformidad de la documentación correspondiente a la Fase 1.

6 ELEMENTOS ECONÓMICOS

6.1.PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y PRECIO DEL CONTRATO

El presupuesto base y máximo de licitación es de 36.300,00 euro, IVA incluido (30.000,00 € + 6.300,00 €) (21% IVA).

Para el cálculo de dicho presupuesto base de licitación, se han tenido en cuenta, los siguientes costes directos e indirectos y otros eventuales gastos:

COSTES	
COSTE DIRECTO	23.000,00 €
COSTE INDIRECTO	7.000,00 €
TOTAL, SIN IVA	30.000,00 €
21% IVA	6.300,00 €
TOTAL, CON IVA	36.300,00 €

El presupuesto máximo de licitación comprende la totalidad de las prestaciones objeto del contrato, incluidas las correspondientes al estudio de viabilidad y, en su caso, a la redacción del instrumento de planeamiento urbanístico y la asistencia técnica durante su tramitación administrativa.

A efectos de determinar el importe máximo correspondiente a cada una de las fases, el presupuesto de licitación, IVA excluido, se distribuirá de la siguiente manera:

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

- Fase 1. Estudio de viabilidad y, en su caso, redacción de la documentación urbanística: 80 % del presupuesto de adjudicación..

- Fase 2. Asistencia técnica durante la tramitación administrativa del instrumento urbanístico: 20 % del presupuesto de adjudicación.

La distribución porcentual anterior se aplicará asimismo al precio ofertado por el adjudicatario, de manera que la baja económica ofertada se aplicará de forma proporcional a ambas fases.

Los licitadores formularán una **única proposición económica por el conjunto de las prestaciones objeto del contrato**, mediante la indicación del precio total ofertado, de conformidad con el Anexo V establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

El importe ofertado no podrá superar el presupuesto base de licitación.

El precio del contrato será el que resulte de la oferta económica presentada por el adjudicatario. El importe correspondiente a cada fase se determinará aplicando al precio total de adjudicación los porcentajes establecidos anteriormente, que se abonará en los términos establecidos en el apartado 7 de la presente carátula.

6.2.VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor estimado del contrato asciende a 30.000,00 euros (IVA excluido), calculado en la forma y a los efectos previstos en el artículo 101 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP).

Para su cálculo se ha tenido en cuenta el importe total máximo que podría ser pagado al contratista por la ejecución de la totalidad de las prestaciones previstas en el contrato, IVA excluido, incluida la eventual ejecución de la Fase 2.

No se han previsto prórrogas ni modificaciones que deban ser incorporadas al cálculo del valor estimado

7 ABONO DEL PRECIO

El abono del precio por la entidad contratante se realizará en la forma que se indica en la Cláusula 8 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y con arreglo a las siguientes condiciones.

El precio de adjudicación del contrato se distribuirá entre entre las prestaciones correspondientes a las dos fases de ejecución conforme a los porcentajes establecidos en el apartado 6 de la presente carátula:

- Fase 1. Estudio de viabilidad y, en su caso, redacción de la documentación urbanística: 80 % del presupuesto de adjudicación..
- Fase 2. Asistencia técnica durante la tramitación administrativa del instrumento urbanístico: 20 % del presupuesto de adjudicación.

Los honorarios relativos al estudio de viabilidad y documentación urbanística (Fase 1) se abonarán en un pago único una vez sean entregados dichos documentos y hayan obtenido la conformidad de la Entidad.

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

La Fase 2 será objeto de ejecución cuando la Entidad contratante determine expresamente que procede o resulta conveniente promover la tramitación administrativa del instrumento urbanístico.

El importe correspondiente a la misma se abonará en un único pago una vez finalizada la asistencia técnica correspondiente y producida la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística por el órgano competente, previa acreditación de la correcta ejecución de las prestaciones comprendidas en esta fase y previa conformidad de la Entidad contratante.

En el supuesto de que, a la vista del estudio de viabilidad y de la documentación urbanística la entidad contratante determine que no procede o no resulta conveniente promover la tramitación administrativa del instrumento urbanístico, la Fase 2 no será objeto de ejecución ni abono.

En tal caso, el adjudicatario únicamente tendrá derecho al abono del importe correspondiente a la Fase 1, equivalente al 80 % del precio de adjudicación, sin que pueda reclamar cantidad adicional alguna por la no ejecución de la Fase 2.

La no activación de la Fase 2 no tendrá la consideración de modificación del contrato ni generará derecho a indemnización o compensación a favor del adjudicatario.

8 REVISIÓN DEL PRECIO

No procede la revisión del precio.

9 GARANTÍA DEFINITIVA

El licitador que hubiera presentado la oferta que hubiera supuesto la mejor relación calidad-precio vendrá obligado a constituir una garantía definitiva, en los términos indicados en la Cláusula 11 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, por un importe equivalente al 5% del precio final ofertado, excluido el IVA.

10 APTITUD PARA CONTRATAR

– **Requisitos específicos:**

No procede.

– **Solvencia:**

Los licitadores deberán acreditar estar en posesión de la siguiente solvencia económica y financiera y técnica o profesional:

- Solvencia económica y financiera. Volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiere el contrato que, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles (respecto de los cuales esté vencida la obligación de aprobar las cuentas anuales), en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del licitador y de presentación de las ofertas, deberá ser de, al menos, 45.000 euros.

  Se acreditará mediante las 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, o en ambos casos mediante una declaración responsable indicando el volumen anual de negocios de los tres ejercicios indicados anteriormente.

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

- Solvencia técnica o profesional. Haber ejecutado en el curso de los tres últimos años al menos uno de los siguientes trabajos: redacción de proyecto/s de levantes de planta nueva sobre edificio residencial existente o redacción de proyectos de construcción de edificio de viviendas colectivas).

  El importe anual acumulado en el año de mayor ejecución de este tipo de servicios deberá ser igual o superior a la cantidad de 21.000 €, IVA excluido (cantidad equivalente al 70% del valor estimado del contrato).

- **Medios humanos y/o materiales.**

Adicionalmente, los licitadores deberán adscribir a la ejecución del contrato, como mínimo, el **medio humano mínimo** siguiente:

Redactor/a de los documentos objeto de esta licitación: Poseerá la titulación académica de arquitecto/a superior o titulación o cualificación equivalente, debidamente colegiado/a y será la persona coordinadora del trabajo objeto del contrato e interlocutora con la Entidad contratante.

Deberá acreditar:

- haber redactado en los últimos 5 años un Proyecto de ejecución de levante de al menos 4 viviendas nuevas sobre edificio residencial existente o,

- haber redactado en los últimos 5 años un Proyecto de ejecución de edificio residencial de al menos 30 viviendas.

Como Medio de acreditación se presentará una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos 5 años que incluya importe, fechas y el destinatario, público o privado de los mismos. Los servicios se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público o, cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por este o mediante una declaración del empresario, o en ambos casos mediante certificado emitido por el Colegio Profesional correspondiente.

Asimismo, deberá de disponer de todos aquellos **medios materiales y técnicos** que sean necesarios para la correcta ejecución del trabajo y que están incluidos en los precios ofertados.

Este compromiso tendrá el carácter de obligación contractual esencial a los efectos previstos en el artículo 211. f) de la LCSP, siendo por tanto el incumplimiento de la misma causa de resolución del contrato, a voluntad de la entidad contratante.

11 PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN

Sin perjuicio de que se trate de archivos electrónicos, se denominarán Sobre 1, Sobre 2 y Sobre 3

11.1 PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

- **Modo de presentación:** Las ofertas se presentarán utilizando medios electrónicos, a través de la aplicación de Licitación Electrónica de Gobierno Vasco en la dirección:

  http://www.contratacion.euskadi.eus.

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

En esa dirección está recogida toda la información necesaria sobre los requisitos administrativos y técnicos para el empleo de esta Plataforma.

- **Servicio de soporte para resolver dudas o incidencias sobre licitación electrónica**: 945016298.
- **Plazo de presentación:** Treinta días naturales contados desde el día siguiente al de la publicación del anuncio de licitación del contrato en el perfil de contratante.

11.2 CONTENIDO DE LOS SOBRES

Sin perjuicio de que se trate de archivos electrónicos, se denominarán Sobre 1, Sobre 2 y Sobre 3.

Sobre 1. "DOCUMENTACIÓN RELATIVA AL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PREVIOS"

Los licitadores deberán aportar un Sobre núm. 1 denominado "Documentación relativa al cumplimiento de los requisitos previos" en el que se incluirá la documentación señalada en la Cláusula 13 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares

Sobre 2. "DOCUMENTACIÓN RELATIVA A CRITERIOS CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDA DE UN JUICIO DE VALOR"

Este sobre núm. 2 denominado "Documentación relativa a criterios cuya cuantificación dependa de un juicio de valor" incluirá la siguiente documentación:

Los licitadores deberán presentar una **memoria técnica** que justifique la propuesta conforme a los criterios sujetos a valoración cualitativa, estructurada en los apartados que se señalan a continuación e incluyendo la documentación escrita y gráfica correspondiente a cada uno de ellos.

a) **Propuesta arquitectónica conceptual**: Descripción de la idea general de intervención, acompañada de la documentación gráfica necesaria (esquemas, croquis, plantas orientativas o volumetrías) que permita valorar su integración en el edificio existente y la viabilidad de implantar, al menos, 30 apartamentos dotacionales.

b) **Metodología de trabajo:** Descripción de la metodología propuesta para el desarrollo de los trabajos, incluyendo las fases de ejecución, los procedimientos de recopilación y análisis de información, la evaluación de alternativas y los criterios para determinar la viabilidad técnica, urbanística, funcional, económica y normativa de las actuaciones.

c) **Análisis de condicionantes y afecciones**: Identificación preliminar de los principales condicionantes, riesgos y afecciones previsibles, así como de los criterios y estrategias propuestos para su análisis y resolución, con especial atención a la ejecución de las actuaciones en un edificio ocupado.

Formato y extensión de la Memoria: La documentación presentada tendrá carácter conceptual y metodológico, no siendo exigible el grado de definición propio de un proyecto o anteproyecto. La extensión máxima será de 6 páginas DIN A4, excluyendo portada e índice, pudiéndose incorporar adicionalmente un máximo de 2 láminas DIN A3 para la documentación gráfica necesaria.

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

d) A fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 3/2016, de 7 de abril, para la inclusión de determinadas cláusulas sociales en la contratación pública, se advierte de que el contrato se halla sujeto al cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias y convencionales vigentes y que resulten de aplicación en materia laboral, de Seguridad Social y seguridad y salud en el trabajo.

En ese contexto, en la documentación prevista en este Sobre 2 los licitadores indicarán el **convenio colectivo que será de aplicación a los trabajadores, propios o de empresas subcontratadas, que realicen la actividad objeto del contrato,** en el caso de resultar adjudicatarios. Téngase a la vista la obligación de cumplir en todo caso las condiciones salariales de los trabajadores conforme al convenio colectivo sectorial de aplicación.

Sobre 3. "DOCUMENTACIÓN RELATIVA A CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE LA UTILIZACIÓN DE FÓRMULAS

La proposición relativa a criterios evaluables mediante la utilización de fórmulas se presentará conforme al modelo adjunto al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares como Anexo V, así como la documentación señalada a continuación.

En concreto, la proposición deberá incluir los siguientes conceptos:

1. **Precio** total ofertado: ……...euros (IVA incluido), desglosado en:

- ……. euros (precio sin IVA).
- ……. euros (IVA).

2. Calidad asociada a la **experiencia del personal** adscrito al contrato:

a) Experiencia en redacción de proyectos de levantes con refuerzos estructurales en edificios residenciales:

Nombre del profesional adscrito	Edificio de viviendas (denominación y dirección)	Fecha obtención de licencia urbanística	Documentación acreditativa **(Sí/no)**

b) Experiencia en redacción de documentos urbanísticos o modificaciones de planeamiento:

Nombre del profesional adscrito	Instrumento urbanístico (denominación y dirección)	Fecha aprobación definitiva	Documentación acreditativa **(Sí/no)**

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

c) Experiencia en estudios de viabilidad o análisis previos de actuaciones residenciales

Nombre del profesional adscrito	Edificio de viviendas (denominación y dirección)	Ejecutado **(Sí/no)**	Documentación acreditativa **(Sí/no)**

Importante: Solo se valorará la experiencia si se adjunta e incorpora en este Sobre 3 la documentación acreditativa correspondiente (licencias, proyectos visados, aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico, o cualquier otra documentación justificativa).

3. Disposición de al menos el 50% de la plantilla de la licitadora, cubiertos por mujeres. Si/no

12 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Los criterios de adjudicación, indicados con su ponderación correspondiente, serán los siguientes:

12.1 Criterios evaluables mediante juicio de valor. Hasta 45 puntos

Se valorará la calidad técnica de la propuesta presentada, su adecuación al objeto del contrato y la capacidad de los licitadores para identificar y analizar los principales condicionantes de una eventual actuación de levante sobre el edificio objeto del estudio.

Las ofertas deberán obtener una puntuación mínima de 23 puntos en este apartado para continuar en el procedimiento.

12.1.1 Propuesta arquitectónica conceptual y adecuación al edificio existente (hasta 15 puntos)

Se valorará la calidad y coherencia de la propuesta arquitectónica conceptual presentada para la posible actuación de levante, atendiendo especialmente a:

- La claridad de la idea general de intervención.
- La integración volumétrica y formal con el edificio existente.
- La adecuación al entorno urbano.
- La racionalidad y viabilidad de la solución propuesta.
- La capacidad de la propuesta para permitir la implantación de, al menos, 30 apartamentos dotacionales.

No se exigirá nivel de definición propio de un proyecto, sino una aproximación conceptual que permita valorar la calidad y viabilidad de la propuesta.

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

12.1.2 Metodología para el desarrollo de los trabajos (hasta 10 puntos)

Se valorará la calidad, coherencia y grado de desarrollo de la metodología propuesta para abordar los trabajos objeto del contrato.

En particular, se valorará:

- La sistemática prevista para la recopilación y análisis de la información disponible.
- El enfoque propuesto para la evaluación de la viabilidad de las distintas alternativas de actuación.
- La identificación de condicionantes, incertidumbres y riesgos que puedan afectar al desarrollo de las actuaciones.
- Los procedimientos previstos para el análisis comparativo y la selección de alternativas.
- La adecuación de la metodología a la complejidad técnica y a las características del edificio habitado existente.

12.1.3 Análisis de condicionantes, afecciones y propuestas de resolución (hasta 20 puntos)

Se valorará la capacidad de la propuesta para identificar y analizar los principales condicionantes e inconvenientes previsibles asociados a las actuaciones objeto del contrato, así como la idoneidad de los criterios y medidas planteadas para su resolución.

Entre otros aspectos, podrán considerarse:

- Los condicionantes derivados de la estructura y configuración del edificio existente.
- Los condicionantes de la modificación de las instalaciones garantizando la habitabilidad del edificio
- Las limitaciones urbanísticas, normativas, funcionales o de instalaciones.
- Las afecciones derivadas de la ejecución de las actuaciones en un edificio ocupado, garantizando la habitabilidad y la seguridad de sus ocupantes durante todas las fases de la obra.
- Las estrategias para minimizar las molestias, garantizar la seguridad y asegurar la continuidad del uso residencial.
- La identificación de riesgos técnicos, económicos o de ejecución y las medidas previstas para su mitigación.

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

12.2 <u>Criterios evaluables de forma automática mediante formula: hasta un máximo de 55 puntos</u>

12.2.1 Proposición económica (hasta 30 puntos)

Se valorará utilizando la siguiente fórmula matemática:

Vi= Bi / Max (Bs,Bmax) x Vmax

Donde:

Vmax: Puntuación máxima a otorgar por el criterio precio.

Bs: %5

Vi: Puntuación o valoración otorgada a cada oferta.

Bmax: Baja máxima de entre las presentadas a la licitación.

Bi: Baja correspondiente a cada oferta (i).

Max (Bs, Bmax): Representa el valor máximo de entre los indicados.

Cuando se identifique una proposición que pueda ser considerada desproporcionada o anormal, deberá darse audiencia al/los licitador/es que la haya/n presentado para que justifique/n la valoración de la oferta y precise/n las condiciones de la misma.

A dichos efectos, podrá ser considerada desproporcionada o anormal aquella oferta que sea inferior en 20 unidades porcentuales o más a la media aritmética de la totalidad de las proposiciones.

En todo caso, el órgano de contratación rechazará las ofertas si comprueba que son anormalmente bajas porque vulneran la normativa sobre subcontratación o no cumplen las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral, nacional o internacional, incluyendo el incumplimiento de los convenios colectivos sectoriales vigentes.

12.2.2 Experiencia adicional del equipo adscrito al contrato (hasta 20 puntos).

Se valorará la experiencia adicional del personal adcrito a la ejecución del contrato que participe directamente en la ejecución de las prestaciones del mismo. No serán objeto de valoración las actuaciones utilizadas para acreditar la solvencia o la adscripción mínima de medios personales.

a) Experiencia en redacción de proyectos de levantes con refuerzos estructurales en edificios residenciales (hasta 8 puntos)

   Se otorgarán 2 puntos por cada actuación adicional acreditada, hasta un máximo de 8 puntos.

b) Experiencia en redacción de documentos urbanísticos o modificaciones de planeamiento (hasta 8 puntos)

   Se otorgarán 2 puntos por cada instrumento urbanístico aprobado definitivamente, hasta un máximo de 8 puntos.

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

c) Experiencia en estudios de viabilidad o análisis previos de actuaciones residenciales (hasta 4 puntos).

Se otorgará 1 punto por cada estudio adicional acreditado, (hasta 4 puntos)

Importante: Solo se valorará la experiencia arriba indicada si se adjunta e incorpora en el Sobre 3 la documentación acreditativa correspondiente (licencias, proyectos visados, aprobación de un instrumento urbanístico, o cualquier otra documentación justificativa que permita acreditar de manera fehaciente la actuación realizada, la participación del miembro del equipo y su alcance).

12.2.3 Igualdad entre mujeres y hombres: 5 puntos.

Se valorará con 5 puntos la acreditación de que al menos el 50% de la plantilla de la licitadora está cubierta por mujeres.

Modo de acreditación:

Todas las licitadoras deberán cumplimentar y marcar en el Anexo V de proposición relativa a criterios evaluables mediante la utilización de fórmulas, si ofertan o no dicho compromiso.

La efectiva disponibilidad de estos medios debe ser acreditada solamente por la empresa que haya presentado la mejor oferta mediante los documentos indicados en la cláusula 17 de Pliego de condiciones administrativas particulares. En concreto, deberá presentar la relación nominal de personas empleadas, indicando sexo, fecha de inicio y fin de contratos, así como jornada laboral, y en su caso categoría profesional.

En caso de igualdad entre dos o más licitadores, será preferida la proposición presentada por aquella empresa que presente la mejor oferta técnica.

Para el caso que no obstante lo anterior, se mantenga la igualdad, será preferida la proposición presentada por aquella empresa que presente un mayor porcentaje de mujeres en plantilla.

13 COMITÉ DE EVALUACIÓN

El Órgano de Contratación estará asistido por un Comité de Evaluación integrado por los siguientes miembros:

1. Secretario del Consejo de Administración de la Entidad contratante o persona en quien éste delegue.
2. Director-Gerente de la Entidad contratante.
3. Responsable del Departamento Técnico o persona en quien delegue.
4. Responsable del Departamento Jurídico o persona en quien delegue.

14 EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El contrato se ejecutará con arreglo a las siguientes condiciones:

a) Las indicadas en la Cláusula 20 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

b) La empresa adjudicataria, en la ejecución del contrato, deberá establecer medidas que garanticen la igualdad de mujeres y hombres en el acceso al empleo, clasificación personal, promoción, permanencia, formación, retribuciones, calidad y estabilidad laboral, duración y ordenación de la jornada, así como aquellas que favorezcan la conciliación de la vida personal, familiar y laboral del personal adscrito a la ejecución del contrato, conforme establece la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres y Decreto Legislativo 1/2023, de 16 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres y Vidas Libres de Violencia Machista contra las Mujeres.

   La empresa adjudicataria deberá utilizar un lenguaje no sexista en toda su documentación, publicidad, imagen o material que se genere con motivo de la ejecución del contrato, y deberá evitar cualquier imagen discriminatoria de las mujeres o estereotipos sexistas y fomentar una imagen con valores de igualdad, presencia equilibrada, diversidad, corresponsabilidad y pluralidad de roles e identidades de género.

   La empresa o entidad adjudicataria garantizará la adopción de medidas para prevenir el acoso sexual y el acoso por razón de sexo en el trabajo en aquellos contratos cuya ejecución requiera más de diez personas trabajadoras.

c) Adicionalmente, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 202 de la LCSP, se establece como condición especial de ejecución, de carácter social y relativa a la estabilidad laboral de los contratos, la siguiente: el contratista deberá mantener, durante todo el tiempo de vigencia del contrato, la plantilla de trabajadores adscritos a su ejecución, sin que proceda suspensión o extinción de los contratos de trabajo de dicha plantilla adscrita, salvo las suspensiones o extinciones consecuencia de la voluntad del trabajador, de despidos disciplinarios, disconformidad de la entidad contratante o modificación del contrato por razones de estabilidad presupuestaria y salvo que por circunstancias sobrevenidas la empresa se encuentre en alguno de los supuestos previstos en el artículo 51 del Estatuto de los Trabajadores.

   A efectos de verificar el cumplimiento de dicha condición especial de ejecución, antes de comenzar la ejecución del contrato, así como cada mes de vigencia del mismo, el contratista deberá presentar u listado de los trabajadores adscritos a su ejecución, justificando, en caso de modificación de dicho listado, la concurrencia de las razones expuestas en el párrafo anterior.

   Dicha condición especial de ejecución será exigible igualmente a los subcontratistas que participen en la ejecución del contrato.

d) El adjudicatario deberá establecer y mantener los medios personales y materiales suficientes para garantizar la correcta ejecución del contrato conforme a la oferta.

15 OBLIGACIONES CONTRACTUALES ESENCIALES

Serán obligaciones contractuales esenciales las establecidas en la Cláusula 21 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Adicionalmente, será obligación contractual esencial la establecida en la letra b) y c) del punto 14 anterior.

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

16 PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

La ejecución del contrato objeto de la presente licitación no comprenderá ni conllevará, por su propia naturaleza, tratamiento alguno de datos de carácter personal por cuenta de la entidad contratante.

17 CONFIDENCIALIDAD

El deber de confidencialidad se mantendrá durante un plazo de cinco años desde el conocimiento de la información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato.

18 PROPIEDAD INTELECTUAL Y/O INDUSTRIAL

Serán de aplicación las previsiones establecidas en la Cláusula 26 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

La entidad contratante 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 datos algunos del trabajo contratado, ni publicar total o parcialmente el contenido de los mismos, reservándose la entidad contratante la propiedad intelectual y la explotación del trabajo.

19 SEGUROS

El adjudicatario deberá contar con un seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales vigente durante toda la ejecución del contrato, por importe igual o superior a 350.000,00 € suscrito a su nombre, que cubra todos los daños personales y materiales causados a terceros y a la Entidad en la realización del servicio. Se acreditará su tenencia mediante la presentación de la póliza del seguro, así como el compromiso de renovación de la misma durante la vigencia del contrato.

La contratación de los seguros mencionados no limitará las obligaciones y la responsabilidad asumidas por la empresa adjudicataria en virtud del resto de estipulaciones contractuales. Tampoco la responsabilidad primaria y directa del contratatista podrá reducirse, atemperarse o subrogarse al condicionado o actuación de los aseguradores.

20 PENALIZACIONES

Las penalizaciones por demora en los plazos (total o parciales), en el supuesto de que se opte por continuar en la ejecución del contrato serán de 0,60 euros/día de retraso por cada 1.000 euros del precio del contrato, IVA excluido.

La misma penalización será de aplicación en caso de cumplimiento defectuoso o incumplimiento de cualesquiera obligaciones o condiciones esenciales de ejecución, si se opta por continuar en la ejecución del contrato. En este caso, la penalización se aplicará sobre el número de días que efectivamente sean precisos para la oportuna subsanación, cumplimiento o correcta ejecución.

En ambos casos, las referidas penalizaciones son cumulativas a los daños y perjuicios que se acrediten.

Mirakontxa Ps 48 | Tel. 943481765 - 943481194 | etxegintza@donostia.eus | www.donostia.eus/etxegintza
20007 Donostia / San Sebastián

21 CESIÓN DEL CONTRATO

No procede, al entenderse que las cualidades técnicas o personales de cedente han sido razón determinante de la adjudicación del contrato.

22 SUBCONTRATACIÓN

El contratista podrá concertar con terceros la realización parcial de las siguientes tareas y con sujeción a lo que disponga la Cláusula 29 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y el artículo 215 de la LCSP.

23 MODIFICACIONES DEL CONTRATO

El Órgano de Contratación podrá modificar el contrato en los supuestos previstos en el artículo 205 de la LCSP.

24 PLAZO DE GARANTÍA

Se establece un plazo de garantía un año a contar desde la fecha de recepción o conformidad de los servicios objeto de contrato.

25 RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Serán causas de resolución del contrato las señaladas en la Cláusula 33 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

En todo caso de resolución del contrato por causa imputable al contratista se devengará a favor de la entidad contratante una cantidad equivalente al 25% del precio del contrato, IVA excluido. Dicha penalización es cumulativa a los daños y perjuicios que se acrediten.