DONOSTIAKO BERRABEHEA KALEKO 5-15 ZENBAKIAN DAGOEN BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZAREN ERAIKINEAN ALTXATZE-JARDUKETA BATEN BIDERAGARRITASUNA AZTERTZEKO LAGUNTZA TEKNIKOKO ZERBITZUAK PROZEDURA IREKIAREN BIDEZ KONTRATATZEA, JARDUKETA HORI AHALBIDETZEKO BEHAR DEN HIRIGINTZA-PLANGINTZAKO EDO -ANTOLAMENDUKO TRESNA IDAZTEA ETA, HALA BADAGOKIO, LAGUNTZA TEKNIKOA IZAPIDETZEA EGIN BITARTEAN.

Donostiako Berrabehea kaleko 5-15ean dagoen eta Donostiako Etxegintza Enpresa Erakunde Publikoaren jabetzakoa den babes ofizialeko eraikinean altxatze-jarduketa baten bideragarritasuna aztertzeko laguntza tekniko espezializatuko zerbitzuak kontratatzeko espedienteari dagokionez, bai eta jarduketa hori ahalbidetzeko eta, hala badagokio, administrazio-izapideak egin bitartean laguntza teknikoa emateko behar den hirigintza-plangintzako edo -antolamenduko tresna idazteko espedienteari dagokionez ere, eta Sektore Publikoko Kontratuen azaroaren 8ko 9/2017 Legearen (Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2014ko otsailaren 26ko 2014/23/EB eta 2014/24/EB zuzentarauen transposizioa egiten duena Espainiako ordenamendu juridikora) 116. artikuluaren 4. apartatuan xedatutakoa betez, txosten hau ematen da.

1. Kontratuaren xedea

Kontratu honen xedea da Donostiako Etxegintza Erakunde Publikoaren jabetzakoa den babes publikoko etxebizitzen eraikinean (Berrabehea kalea 5-15, Donostia) jasotze-jarduketa baten bideragarritasuna aztertzeko laguntza tekniko espezializatuko zerbitzuak ematea, bai eta jarduketa hori ahalbidetzeko behar den hirigintza-plangintzako edo -antolamenduko tresna idazteko eta, erakunde kontratatzaileak haren izapidetze administratiboa sustatzea erabakitzen badu, dagokion laguntza teknikoa emateko ere.

Kontratuaren helburua azterketa tekniko espezializatu bat edukitzea da, higiezinaren bizitegi-ahalmena handitzeko balizko altxaera-jarduketa baten bideragarritasuna (eraikuntzakoa, egiturazkoa, hirigintzakoa, ekonomikoa, funtzionala eta arauzkoa) zehaztu ahal izateko, erreferentzia gisa hogeita hamar (30) zuzkidura-bizitoki ezartzeko aukera hartuta, hargatik eragotzi gabe azterlanak helburu horren benetako bideragarritasuna zehaztea eta, hala badagokio, teknika, hirigintza, funtzio eta ekonomia aldetik bideragarria den gehieneko bizitoki-kopurua zehaztea.

Horretarako, kontratua bi fase hauetan egituratzen da:

- **1. fasea.** Hirigintza-plangintzako edo -antolamenduko tresnaren bideragarritasunari eta idazketari buruzko azterlana, honako hauek barnean hartuta: eraikinaren eta lurzatiaren egungo egoeraren azterketa, jasotze-jarduketaren bideragarritasunaren ebaluazioa, dagokion hirigintza-azterketa, eta beharrezkoa den hirigintza-plangintzako edo -antolamenduko tresnaren idazketa, bai eta eska daitekeen dokumentazio teknikoa, hirigintzakoa, grafikoa, ingurumenekoa eta sektoriala ere.
- **2. fasea**. Laguntza teknikoa hirigintza-plangintzako edo -antolamenduko tresnaren izapidetze administratiboan. Erakunde kontratatzaileak izapidetze hori sustatzeko berariazko erabakiaren bidez soilik

aktibatuko da, eta honako hauek hartuko ditu barnean: laguntza teknikoa administrazio-izapide guztietan, errekerimenduei erantzutea, zuzenketak eta aldaketak egitea, bileretara joatea eta alegazio eta txosten sektorialei erantzuteko txostenak eta dokumentuak egitea, harik eta tresna behin betiko onartu arte adjudikaziodunak bere gain hartutako betebeharren esparruan.

2. fasea gauzatu ahal izateko, entitate kontratatzaileak berariaz erabaki beharko du tresnaren administrazio-izapidetzea sustatzea, eta fase hori ez aktibatzeak ez dio eragingo adjudikaziodunak 1. faseari dagozkion prestazioak gauzatzeko eta entregatzeko duen betebeharrari.

Erakunde kontratatzaileak tresnaren administrazio-izapidetzea ez sustatzeko erabakia hartzen badu, horrek ez dio inolako kalte-ordainik edo konpentsaziorik emango esleipendunari. Kasu horretan, 1. faseari dagozkion eta benetan gauzatu eta gauzatu diren prestazioak baino ez dira ordainduko, karatulan aurreikusitako baldintzetan.

Hau da kontratuaren CPV kodea:
71200000-0 Arkitektura-zerbitzuak eta horiei lotutakoak.
Sailkapen estatistikoaren kodea (PJS):
71.11.2 - Arkitekturako zerbitzu teknikoak/Eraikinetarako arkitektura-zerbitzuak.

2. Kontratazioaren bidez bete beharreko beharrak. Kontratuaren egokitasuna

Donostiako Etxegintza - Entidad Pública Empresarial de Vivienda erakundeak, Donostiako etxebizitza-parke publikoa sustatzeko, kudeatzeko eta hobetzeko esleituta dituen eskumenak baliatuz, adierazi du beharrezkoa dela Berrabehea kaleko 5-15ean dagoen babes ofizialeko etxebizitza-eraikina optimizatzeko aukerak aztertzea, haren bizitegi-ahalmena handitzeko balizko altxaera-jarduketa baten bidez.

Premia horren oinarria da bizitegi-ondare publikoa aprobetxatzeko eta optimizatzeko aukerak aztertzea komeni dela, bai eta udalerrian dauden bizitegi-premiei erantzuteko zuzkidura-bizitoki berriak ezartzeko aukera baloratzea ere.

Kontratazioaren xedea da azterketa tekniko espezializatu bat izatea, higiezinaren bizitegi-ahalmena handitzeko bideragarritasuna zehaztu eta zuzkidura-bizitoki berriak ezartzeko aukera baloratu ahal izateko, erreferentzia gisa hogeita hamar (30) bizitoki ezartzeko aukera hartuta, bideragarritasun-azterlanetik ateratzen diren ondorioen kalterik gabe.
Zehazki, aztertu beharko da Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 23.7 artikuluan aurreikusitakoa higiezinari eta jarduketaren xede den lurzatiari aplikatzea, altxatze-jarduketen bidez zuzkidura-bizitokiak ezartzeko aukerari dagokionez, bai eta jarduketa bateragarria den ere indarrean dagoen hirigintza-plangintzarekin eta aplikatu beharreko gainerako araudiarekin.

Era berean, kontratazioak barne hartzen du jarduketa ahalbidetzeko beharrezkoa den hirigintza-plangintzako edo -antolamenduko tresna idaztea, eska daitekeen hirigintza-, teknika- eta sektore-

dokumentazioarekin batera, bai eta, erakunde kontratatzaileak izapidetze administratiboa sustatzea erabakitzen badu, izapidetze horretan behar den laguntza teknikoa ematea ere.

Beraz, kontratuaren objektua erakunde kontratatzailearen behar zehatz bati erantzuten dio, eta egokia da hura asetzeko; izan ere, aukera ematen du, aldez aurretik, lehendik dagoen eraikinaren bizitegi-ahalmena handitzeko jarduketa baten bideragarritasun globala zehazteko behar diren ezagutza eta lan tekniko espezializatuak lortzeko, eta, hala badagokio, erakundeari hura garatu ahal izateko behar den hirigintza-dokumentazioa emateko.

Aurrekoarekin bat etorriz, eta kontuan hartuta erakunde kontratatzaileak ez duela deskribatutako lanak behar bezala egiteko giza baliabide eta baliabide tekniko nahikorik, ezta horretarako eskatzen den espezializazio-maila ere, laguntza teknikoko zerbitzuen kanpoko kontrataziora jo beharra justifikatzen da. Horretarako, dagokion karatula eta baldintza-agiriak egin dira.

3. Lotetan ez banatzea.

SPKLren 99.3 artikuluaren arabera, justifikatutzat jotzen da kontratua lotetan ez banatzea arrazoi tekniko, funtzional, antolamenduzko eta efizienteengatik.

Kontratuaren xede diren prestazioak elkarri estu lotuta daude, eta prozesu tekniko bakar bati erantzuten diote. Prozesu horren helburua da lehendik dagoen bizitegi-eraikin batean balizko altxaera-jarduketa bat zehaztea eta, hala badagokio, hirigintza-arloan ahalbidetzea.

1. fasean, bideragarritasun-azterlana eta beharrezkoa den hirigintza-plangintzako edo -antolamenduko tresnaren idazketa sartzen dira. Bi prestazioen artean elkarrekiko mendekotasun nabarmena dago; izan ere, hirigintza-zehaztapenek koherenteak izan beharko dute bideragarritasun-azterlanean lortutako ondorioekin eta teknikoki, hirigintzan, funtzionalki eta ekonomikoki bideragarria den jarduketa-alternatibarekin.

Era berean, 2. fasea zuzenean lotuta dago 1. fasean egindako lanekin, aldez aurretik idatzitako tresnaren izapidetze administratiboan laguntza teknikoa ematea baitu helburu.

Prestazioak esleipendunen artean banatzeak koordinazio teknikoa zaildu dezake, hartutako konponbideen koherentzia arriskuan jar dezake, erantzukizunak mugatzeko arazoak sor ditzake eta dokumentazioa egitean metatutako ezagutza teknikoa galtzea eragin dezake.

Operadore ekonomiko bakar baten esku-hartzeak irizpide teknikoen jarraitutasuna eta koherentzia bermatzea ahalbidetzen du, eta erraztu egiten du errekerimenduei, alegazioei, txosten sektorialei eta balizko izapidetzean sor daitezkeen gainerako gorabeherei erantzutea.

Bi fase egoteak ez du aldatzen gogoeta hori, prestazioaren egitura progresiboari eta entitate kontratatzaileak, azterlanaren emaitza ezagutu eta hirigintza-tresna idatzi ondoren, izapidetzea sustatu behar den erabaki ahal izateko beharrari erantzuten baitie.

Ondorioz, sortatan ez banatzea behar bezala justifikatutzat jotzen da, SPKLren 99.3 artikuluaren arabera.

4. Finantzaketa egotea
Ekonomia Saileko arduradunaren 2026ko irailaren 17ko txostenaren arabera, espedientean justifikatuta dago lizitatzen den kontratua gauzatzeko finantzaketa dagoela.

5. Oinarrizko lizitazio-aurrekontua eta kontratuaren balio estimatua
SPKLren 100. artikuluan ezarritakoaren arabera, eta espedientea prestatzeko dokumentazioari erantsitako zenbatespen ekonomikoa kontuan hartuta, lizitazioaren oinarrizko eta gehieneko aurrekontua 36.300,00 eurokoa da, BEZa barne; 30.000,00 euro BEZik gabeko zenbatekoari dagozkio, eta 6.300,00 euro BEZari (% 21).

Sail teknikoko arduradunaren 2026ko urriaren 2ko txostenak dioenez, *«Zenbateko hori zehazteko, antzeko ezaugarriak dituzten kontratuetarako kalkulatutako aurrekontua hartu da erreferentziatzat, egin beharreko lanen irismena eta merkatuko ohiko prezioak kontuan hartuta»*.

Lizitazioaren gehieneko aurrekontuak kontratuaren xede diren prestazio guztiak hartzen ditu, 1. faseari dagozkionak eta, hala badagokio, 2. faseari dagozkionak barne.

Prezioaren barne-banaketari dagokionez, honako hau ezartzen da:
• **1. fasea:** esleipen-prezioaren % 80, bideragarritasun-azterketari, hirigintza-tresnaren idazketari eta lotutako dokumentazioari dagokiena.
• **2. fasea:** esleipen-prezioaren % 20, administrazio-izapideak egin bitartean laguntza teknikoa emateari dagokiona.
Lizitatzaileek eskaintza ekonomiko bakarra egingo dute prestazio guztietarako, eta adierazitako portzentajezko banaketa aplikatuko zaio azkenean esleitutako prezioari.
Kontratuaren balio zenbatetsia, SPKLren 101. artikuluaren arabera kalkulatua, 30.000,00 eurokoa da, BEZik gabe, aurreikusitako prestazio guztiengatik ordain daitekeen gehieneko zenbatekoa barne hartzen baitu.
Ez da aurreikusten aurreikusitako kontratu-luzapenik edo -aldaketarik.
Balizko 2. fasea balio zenbatetsiari gehitzen zaio, kontratu-dokumentazioan aurreikusitako prestazio bat baita, eta haren gehieneko zenbatekoa ordaindu ahal izango litzateke aktibatzen bada.
Fase hori ez aktibatzea ez da kontratu-aldaketa bat, eta ez du esleipendunaren aldeko kalte-ordainerako edo konpentsaziorako eskubiderik sortuko, hargatik eragotzi gabe benetan gauzatutako eta eratutako prestazioak ordaintzea.

Lizitazioaren oinarrizko aurrekontu hori zehazteko, arkitektoak dioenez, honako zuzeneko eta zeharkako kostu hauek eta izan litezkeen beste gastu batzuk hartu dira kontuan:

Txosten horren arabera, *"Zenbateko hori zehazteko, antzeko ezaugarriak dituzten kontratuetan kalkulatutako aurrekontua hartu da erreferentziatzat, egin beharreko lanen irismena eta merkatuko ohiko prezioak kontuan hartuta"*.

Lizitazioaren oinarrizko aurrekontu hori zehazteko, arkitektoak dioenez, honako zuzeneko eta zeharkako kostu hauek eta izan litezkeen beste gastu batzuk hartu dira kontuan:

KOSTUAK ETA BEHIN-BEHINEKO GASTUAK/COSTES Y EVENTUALES GASTOS	
Zuzeneko Kostua/Coste Directo	23.000,00 €
Zeharkako Kostua/Coste Indirecto	7.000,00 €
GUZTIRA, BEZ-ik GABE /TOTAL sin IVA	30.000,00 €
% 21eko BEZa/21% IVA	6.300,00 €
GUZTIRA, BEZarekin/TOTAL con IVA	**36.300,00 €**

Hori formulatzeko, arkitektoak honako hau uste du: *«Kontratatu beharreko prestazioaren ezaugarriak kontuan hartuta, ezarri da batez ere eskulana eta erabili beharreko denbora direla, eta zeharkako gastuek eragin txikiagoa dutela horretan. Kalkuluen arabera, lan-kostua zuzeneko kostu guztien % 77 inguru da, eta zeharkakoa, berriz, % 23.*
Proiektuen idazketa denez, ez da egokitzat jotzen horri buruzko aldaketarik egitea».

Egindako proposamen ekonomikotik ateratzen dena izango da **kontratuaren prezioa**, eta, horretarako, lizitatzaileek kontratua gauzatzeko eskainitako prezioa sartuko dute beren proposamenean (BEZa barne). Prezio hori ezin izango da inola ere lizitazioaren gehieneko aurrekontua baino handiagoa izan.
Eskaintza ekonomiko horretan honako hauek banakatu beharko dira:

- Bideragarritasunaren balorazio teknikoaren zenbatekoa.
- Oinarrizko proiektua idazteko zenbatekoa.
- Egikaritze-proiektua idazteko zenbatekoa.

Karatulan ezartzen da, nolanahi ere, lizitatzaileek prestazio bakoitzeko planteatzen duten bajaren ehunekoa berbera izango dela, eta hori ez betetzea eskaintzatik baztertzeko arrazoia izango dela.

Eskakizun hori eskaintzaren proportzionaltasun eta koherentzia ekonomikoa bermatzeko ezartzen da. Kontratuko prestazioak (bideragarritasunaren balorazio teknikoa, Oinarrizko Proiektuaren idazketa eta Egikaritze Proiektuaren idazketa) osagarriak eta elkarren mendekoak direnez jarduketa pixkanaka garatzeko prozesu tekniko berean, baja-ehuneko bera aplikatzeak bermatzen du murrizketa ekonomikoa uniformea izatea lan guztietan.
Era berean, kontuan hartu behar da prestazio bakoitza gauzatu ahal izateko aurreko fasearen aldeko baliozkotzea eta kontratazio-organoaren adostasuna behar direla, eta horrek indartu egiten du faseen izaera sekuentziala eta ez-autonomoa.
Horrela, saihestu egiten da prestazioetako bat artifizialki gutxiegi finantzatzea, edo, aitzitik, neurriz gainekoa izatea termino ekonomikoetan, eta horrek arriskuan jar lezake kontratua behar bezala gauzatzea edo kontratazio-organoak hasieran aurreikusitako oreka ekonomikoa aldatzea.

Era berean, neurri horrek eskaintza ekonomikoaren barne-koherentzia bermatzen du, balorazioa kontratuaren prestazio guztiak gauzatzeagatik eskainitako prezio osoaren gainean egiten baita. Baja-ehuneko bera eskatzeak eskainitako prezio orokorraren eta faseen arteko barne-banaketaren arteko korrespondentzia egokia mantentzen laguntzen du, kontratuaren egitura ekonomikoa desitxuratu edo behar bezala gauzatzea arriskuan jar dezaketen desorekak saihestuz.

Jakinarazitakoaren arabera, kontratuaren balio zenbatetsia, SPKLren 101. artikuluan xedatutakoaren arabera kalkulatua, 95.000 eurokoa da.
Hori zehazteko, kontratuan aurreikusitako prestazio guztiengatik ordaindu beharreko gehieneko zenbateko osoa hartu da kontuan, Balio Erantsiaren gaineko Zerga sartu gabe.

6. Lizitazio-prozedura hautatzea
SPKLren 131. artikuluaren arabera, espediente hau prozedura irekiaren bidez izapidetzen da, ez dagoelako beste esleipen-prozedura batzuk erabiltzea justifikatzen duen inguruabarrik.

Prozedura hori aukeratzea egokia da, kontratuaren izaera kontuan hartuta. Kontratuaren xedea arkitekturaren eta hirigintzaren arloko zerbitzu intelektualak ematea da, eta zerbitzu horiek esleitzeko irizpide kualitatibo garrantzitsuak baloratu behar dira prezioarekin batera.

Ildo horretan, SPKLren 145. artikuluaren arabera, adjudikazio-irizpide ugari erabiltzeak, alderdi kualitatiboak nagusi izanik, aukera ematen du kalitate-prezio erlazio onena duen eskaintza identifikatzeko.

Era berean, prozedura irekiak lehia askea eta ahalik eta lizitatzaile gehienen parte-hartzea bermatzen ditu, berdintasunaren, gardentasunaren eta diskriminaziorik ezaren printzipioak errespetatzen direla ziurtatuz.
Ondorioz, prozedura irekia jotzen da lizitazio honetarako egokiena.

7. Lizitatzaileei eskatzen zaien kaudimena.
Kaudimen ekonomiko eta finantzarioaren eta tekniko edo profesionalaren irizpideei dagokienez, kontratuaren objektuari lotutako baldintzak ezarri dira, balio zenbatetsiarekiko proportzionalak, eta lehia justifikaziorik gabe murriztea saihestu da.

7.1. Ekonomia- eta finantza-kaudimena
Karatularen 10. apartatuak kaudimen ekonomiko eta finantzarioaren baldintza gisa ezartzen du kontratuaren eremuan gutxienez 45.000 euroko urteko negozio-bolumena izatea, eskuragarri dauden azken hiru ekitaldietako onenari dagokionez.
Zenbateko hori kontratuaren balio zenbatetsiarekiko proportzionala da, 30.000 eurokoa baita, eta aukera ematen du egiaztatzeko lizitatzaileak gutxieneko gaitasun ekonomiko nahikoa duela zerbitzua gauzatzearen ondoriozko betebeharrak bere gain hartzeko.

7.2. Gaitasun teknikoa edo profesionala

Kaudimen tekniko edo profesionalari dagokionez, azken hiru urteetan gutxienez lan mota hauetako bat egin izana eskatzen da:

• lehendik dagoen bizitegi-eraikin baten gaineko oin berriko jasotze-proiektuak idaztea; edo

• etxebizitza kolektiboen eraikinak eraikitzeko proiektuak idaztea.

Horrelako zerbitzuak gehien eman diren urtean metatutako urteko zenbatekoa 21.000 eurokoa edo gehiagokoa izan beharko da, BEZik gabe, hau da, kontratuaren balio zenbatetsiaren % 70ekoa.

Eskatutako esperientzia zuzenean lotuta dago kontratuaren xedearekin; izan ere, egin beharreko lanek ezagutza espezializatuak eskatzen dituzte lehendik dauden eraikinetan bizitegi-ahalmena handitzeko edo handitzeko esku-hartzeei buruz eta bizitegi-jarduketen definizio tekniko eta urbanistikoari buruz.

Antzeko lanetan aldez aurretik esperientzia izateko eskakizuna, beraz, egokia da lizitatzaileak kontratatutako prestazioak gauzatzeko behar diren ezagutza eta gaitasun teknikoak dituela egiaztatzeko.

7.3. Giza baliabideen atxikipena

kontratuaren exekuzioari, gutxienez, lizitazioaren xede diren dokumentuen erredaktore bat atxikitzeko betebeharra ezartzen da. Erredaktore horrek:

- arkitekto-titulua edo titulazio edo kualifikazio baliokidea izatea;
- behar bezala gaituta egotea eta, legez eska daitekeenean, elkargokidea izatea;
- lanen koordinatzaile eta erakunde kontratatzailearekiko solaskide gisa jardutea.

Era berean, azken bost urteetan gutxienez lan hauetako batean esperientzia izan duela egiaztatu beharko du:

- lehendik dagoen bizitegi-eraikin batean gutxienez lau etxebizitza berri altxatzeko egikaritze-proiektua; edo
- gutxienez hogeita hamar etxebizitzako bizitegi-eraikina egiteko proiektua.

Eskakizuna zuzenean lotuta dago prestazioaren izaera eta konplexutasun bereziarekin.

Giza baliabideak eta baliabide materialak atxikitzeko konpromisoa funtsezko kontratu-betebehartzat hartuko da, SPKLren 211.1.f) artikuluan aurreikusitakoaren arabera, karatulan ezarritakoaren arabera.

8. Sailkapena

Lizitazio honetan parte hartzeko ezin da sailkapena eskatu, SPKLren 77. artikuluan ezarritakoaren arabera.

9. Adjudikazio-irizpideak

Kontratuak izaera intelektual nabarmena du, eta alderdi teknikoen garrantzi handia; izan ere, lehendik dagoen bizitegi-eraikin baten gaineko jasotze-jarduketa baten bideragarritasunaren azterketa, haren

baldintzatzaile estruktural, eraikitzaile, urbanistiko, funtzional, ekonomiko eta arauemaileen balorazioa eta, hala badagokio, jarduketa ahalbidetzeko behar den hirigintza-plangintzako edo -antolamenduko tresnaren idazketa jasotzen ditu.
Horregatik, eskaintzen balorazioa ezin da soilik irizpide ekonomikoetan oinarritu, eta beharrezkoa da modu esanguratsuan haztatzea proposamenen kalitate teknikoa eta lizitatzaileak jarduketaren baldintzatzaile eta arrisku nagusiak identifikatzeko duen gaitasuna.

Ildo horretan, irizpide kualitatiboak guztizko puntuazioaren % 70 dira, eta SPKLren 145.4 artikuluan eskatutako % 51ko gutxieneko atalasea gainditzen dute; irizpide ekonomikoak, berriz, gainerako % 30a dira.

Era berean, jarraian laburbiltzen diren irizpideak modu objektiboan formulatzen dira, berdintasunaren, diskriminaziorik ezaren, gardentasunaren eta proportzionaltasunaren printzipioak errespetatuz.

ESLEITZEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	**GEHIENEZKO PUNTUAZIOA PUNTUACIÓN MÁXIMA**
Irizpide ekonomikoak/Criterios económicos	**30 puntu/puntos**
Formulen bidez kuantifikatzekoak / Cuantificables mediante fórmulas:	
- Prezioa / Precio	30 puntu/puntos
Irizpide kualitatiboak/Criterios cualitativos	**70 puntu/puntos**
Formulen bidez kuantifikatzekoak / Cuantificables mediante fórmulas: 25 puntu/puntos	
- Esperientzia bizitegi-eraikinetan egiturazko indargarriak dituzten jasotze-proiektuak idazten / Experiencia en redacción de proyectos de levantes con refuerzos estructurales en edificios residenciales	8 puntu/puntos
- Esperientzia hirigintza-dokumentuak idazten edo plangintza aldatzen / Experiencia en redacción de documentos urbanísticos o modificaciones de planeamiento	8 puntu/puntos
- Esperientzia bizitegi-jarduketen bideragarritasun-azterketetan edo aurretiazko analisietan / Experiencia en estudios de viabilidad o análisis previos de actuaciones residenciales	4 puntu/puntos
- Gizonen eta emakumeen arteko berdintasuna / Igualdad hombre-mujer	5 puntu/puntos
Balio-iritzien bidez kuantifikatzekoak / Cuantificables mediante juicios de valor: 45 puntu/puntos	

- Proposamen arkitektoniko kontzeptuala eta lehendik dagoen eraikinera egokitzea / Propuesta arquitectónica conceptual y adecuación al edificio existente	15 puntu/puntos
- Lanak garatzeko metodologia / Metodología para el desarrollo de los trabajos	10 puntu/puntos
- Baldintzatzaileen, eraginen eta ebazpen-proposamenen azterketa / Análisis de condicionantes, afecciones y propuestas de resolución	20 puntu/puntos

Puntuazioaren banaketa bat dator kontratuaren izaerarekin: 45 puntu ematen zaizkie balio-judizioaren mendeko irizpideei, eta 55 puntu formulen bidez ebaluatzekoak diren irizpideei.
Irizpideak kontratuaren objektuarekin lotuta daude, eta aukera ematen dute kalitate-prezio erlaziorik onena baloratzeko, kontuan hartuta bai proposamenaren kalitate teknikoa, bai taldearen esperientzia gehigarria, prezioa eta kontsiderazio sozialak.

Balio-judizioaren mende dauden irizpideei dagozkien 45 puntuetatik **23 puntuko gutxieneko atalasea** ezartzea justifikatzen da gutxieneko kalitate teknikoa bermatu behar delako, prozeduran aurrera egiten duten eskaintzek kontratuaren funtsezko eskakizun teknikoei behar bezala erantzuten dietela bermatu ahal izateko.

9.1 Irizpide ekonomikoak: 30 puntu gehienez.
Sektore Publikoko Kontratuen Legearen 145.2 artikuluaren arabera, irizpide kualitatiboekin batera kostuekin lotutako irizpide bat sartu beharko denez, zerbitzuaren prezioa aukeratu da, funts publikoak efizientziaz erabiltzeko printzipioarekin justifikatuta (1 SPKL).
Aurreko irizpidea baloratzeko aukeratu den formula honako hau da:
Vi = Bi/Max (Bs, Bmax) x Vmax
Non:
Vmax: prezioaren irizpideagatik eman daitekeen gehieneko puntuazioa.
Bs: % 5
vi. Eskaintza bakoitzari emandako puntuazioa edo balorazioa.
Bmax: lizitaziora aurkeztutakoen arteko gehieneko baja.
Bi: eskaintza bakoitzari dagokion baja (i).
Max (Bs, Bmax): adierazitako gehieneko balioa da.

Horren erabilera justifikatzen da lizitatzaile guztien berdintasuna bermatzeko formula proportzionala delako. Faktore zuzentzaile bat du (Bs) neurriz kanpoko emaitza bat ez lortzeko. Eskaintzak egiteko unean, lizitatzaileek ezin dute jakin zein izango den bajarik handiena. Beraz, a priori ezin da jakin zein izango den eskaintza ekonomiko jakin bati emango zaion puntuazioa.

9.2. Irizpide kualitatiboak: gehienez ere 70 puntu.

Irizpide kualitatiboak eskaintzen kalitate teknikoa baloratzeko ezartzen dira, kontratuaren objektuarekiko egokitasuna, bideragarritasuna eta planteatutako premiei erantzuteko gaitasuna kontuan hartuta. Bi kategoriatan banatzen dira:

9.2.1. Formulen bidez kuantifikatzekoa: gehienez ere 25 puntu.

9.2.1.1. Kontratuari atxikitako langileen esperientziari eta kualifikazioari lotutako kalitatea: 20 puntu, gehienez.

a) Jasotze-proiektuak idazten esperientzia izatea (gehienez 8 puntu)

b) Esperientzia hirigintza-dokumentuak idazten/aldatzen (gehienez 8 puntu)

c) Bizitegi-jarduketen bideragarritasun-azterlanetan edo aurretiazko analisietan esperientzia izatea (gehienez 4 puntu)

Irizpide horiek Sektore Publikoko Kontratuei buruzko 9/2017 Legearen 145.2 artikuluaren arabera ezartzen dira, zeinak aukera ematen baitu atxikitako langileen esperientzia eta kualifikazioa baloratzeko, kontratuaren exekuzioaren kalitatean eragin zuzena duenean.

Kontratuak laguntza tekniko konplexua barne hartzen duenez (jendea bizi den eraikinaren gaineko altxaera baten bideragarritasuna, hirigintza-plangintza eta balizko izapidetzea), taldearen esperientzia espezifikoa erabakigarria da lanen kalitate teknikoa bermatzeko.

Egiturazko errefortzua duten jasotze-proiektuetan izandako esperientzia lehendik dauden egituretan esku hartzeko beharrak justifikatzen du. Hirigintza-plangintzako esperientzia zuzenean lotzen zaio kontratuaren lehen faseari, hirigintza-tresnak idazteko eta alegazioak izapidetzeko aukera barne.

Azkenik, adierazi behar da irizpide horiek kaudimenaren elementu kualitatibo gehigarri eta bereizi gisa eratzen direla.

9.2.1.2. Gizonen eta emakumeen arteko berdintasuna: 5 puntu

Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako Legea bigarrenez aldatzen duen martxoaren 3ko 1/2022 Legearen 21. artikuluan ezarritakoa betez, adjudikazio-irizpide bat ezarri da, 5 punturekin baloratzeko lizitatzailearen plantillaren % 50 gutxienez emakumeek betetzen dutela egiaztatzea.

Irizpide sozial hori emakumeen kontratazioa sustatzean justifikatzen da.

9.2.2. Balio-iritzien bidez kuantifikatzekoa: gehienez ere 45 puntu.

Sektore Publikoko Kontratuen azaroaren 8ko 9/2017 Legearen (SPKL) 145. artikuluaren arabera, kalitate-prezio erlazio onena kontuan hartuta egingo da esleipena, eta kontratuaren objektuari lotutako irizpide kualitatiboak ezarri ahal izango dira, besteak beste kalitatea, balio teknikoa eta ezaugarri estetiko eta funtzionalak.

Kontratu hau batez ere teknikoa eta intelektuala da; izan ere, lehendik dagoen eta okupatuta dagoen bizitegi-eraikin baten gaineko altxaera-jarduketa baten bideragarritasunaren azterketa jasotzen du, barnean hartuta arkitektura-, egitura-, eraikuntza-, hirigintza-, funtzio-, arau- eta ekonomia-alderdiak, bai eta beharrezkoa den hirigintza-plangintzako edo -antolamenduko tresnaren idazketa ere.

Ondorioz, egokia da balio-judizioaren bidez baloratzea proposamenen kalitate teknikoa, eraikinaren ezaugarri espezifikoetara egokitzen diren eta lizitatzaileek jarduketaren baldintzatzaileak eta arriskuak identifikatzeko eta horiek ebazteko konponbideak planteatzeko duten gaitasuna. Irizpideak zuzenean lotuta daude kontratuaren objektuarekin, SPKLren 145.5 eta 145.6 artikuluetan aurreikusitako baldintzetan, eta berdintasunaren, gardentasunaren, diskriminaziorik ezaren eta proportzionaltasunaren printzipioak errespetatzen dituzte.

45 puntuen banaketa bat dator prestazioaren dimentsioekin: soluzio arkitektonikoa (15 puntu), metodologia (10 puntu) eta baldintzatzaile eta konponbideen azterketa (20 puntu). Horrela, zer irtenbide proposatzen den, lanak nola garatuko diren eta jarduketa baldintzatu dezaketen zailtasunei nola helduko zaien baloratzen da.

45 puntutik 23 puntuko gutxieneko atalasea ezartzea justifikatzen da prozeduran aurrera egiten duten eskaintzek kalitate teknikoko eta kontratuaren xedea ulertzeko maila nahikoa lortzen dutela bermatu behar delako. Atalasea atal honetako gehieneko puntuazioaren % 51 da gutxi gorabehera, eta ez du bikaintasun-maila bat eskatzen, baizik eta jarduketaren konplexutasunera egokitutako gutxieneko estandar tekniko bat gainditzea.
SPKLren 146.3 artikuluak aukera ematen du irizpide kualitatiboetan gutxieneko puntuazio-atalaseak ezartzeko, prozedura hainbat fasetan egituratzen denean, eta ezarritako gutxieneko maila teknikora iristen diren eskaintzek soilik jarraituko dutela bermatzen du.

Oro har, irizpideak egokitzat, beharrezkotzat eta proportzionaltzat jotzen dira, kontratuaren xede diren prestazioekin zuzenean lotuta daudelako eta bideragarritasun-azterketa bat eta, hala badagokio, kalitate tekniko egokia duen hirigintza-plangintzako edo -antolamenduko tresna bat lortzeko erabakigarriak diren alderdi kualitatiboak baloratzeko aukera ematen dutelako.

Honako irizpide hauek ezartzen dira:

9.2.2.1. Proposamen arkitektoniko kontzeptuala eta lehendik dagoen eraikinera egokitzea: 15 puntu gehienez.
Irizpide hori kontratuaren objektuarekin duen zuzeneko loturagatik justifikatzen da, zeinak eskatzen baitu jasotzearen bideragarritasun teknikoa eta eraikitzailea aztertzea, alternatiba funtzionalak baloratzea eta bideragarritasun orokorra zehazteko aukera emango duen jarduketa-proposamen bat egitea, 30 zuzkidura-bizitoki ezartzeko aukera erreferentziatzat hartuta.

Ideiaren argitasunaren, integrazio bolumetriko eta formalaren, hiri-ingurunera egokitzearen eta irtenbidearen arrazionaltasunaren balioespenak lizitatzaileak lehendik dagoen eraikinarekin eta haren ezaugarriekin esku-hartze koherentea planteatzeko duen gaitasuna egiaztatzea ahalbidetzen du. Era berean, 30 bizitoki ezartzeko gaitasunaren balorazioak zuzenean erantzuten dio kontratuan ezarritako erreferentziazko helburuari, bideragarritasun-azterketak azkenean zehaztuko duen emaitza aurrez epaitu gabe.

15 puntuko haztapena proportzionala da, prestazioaren funtsezko elementua delako, baina azterketa metodologikoarekin eta baldintzatzaileekin osatu behar da.

9.2.2.2. Lanak garatzeko metodologia: 10 puntu gehienez.
Metodologia prestazioaren kalitatearekin zuzenean lotutako elementua da, SPKLren 145. artikuluaren arabera; izan ere, kontratuak analisi arkitektonikoak, egiturazkoak, eraikuntzakoak, hirigintzakoak, arauzkoak, funtzionalak eta ekonomikoak integratzea eskatzen du, bai eta hainbat jarduketa-alternatiba aztertzea ere.

Honako hauek baloratuko dira: informazioa biltzeko eta aztertzeko sistematika, alternatibak ebaluatzeko ikuspegia, baldintzatzaileen, ziurgabetasunen eta arriskuen identifikazioa eta konponbideak konparatu eta hautatzeko prozedurak, metodologia lehendik dagoen eta jendea bizi den eraikin batera egokitzeari arreta berezia eskainiz.

10 puntuko haztapena egokia da lan-estrategiaren kalitatea eta koherentzia baloratzeko, kontratuaren xede nagusia osatzen duten emaitza teknikoek baino pisu handiagoa eman gabe.

9.2.2.3. Baldintzatzaileen, eraginen eta ebazpen-proposamenen azterketa: 20 puntu, gehienez.
Irizpide horrek haztapen handiena jasotzen du, baldintzatzaileen identifikazioa eta ebazpena jarduketaren benetako bideragarritasuna baldintzatzen duten elementuetako bat delako.

Haren balorazioa zuzenean lotuta dago kontratuaren prestazioekin; izan ere, prestazio horiek honako hauek aztertzea eskatzen dute: eraikinaren egitura- eta eraikuntza-baldintzak, instalazioak, hirigintza- eta arau-mugak, eta okupatutako bizitegi-higiezin batean egindako esku-hartzearen ondoriozko eraginak.

Bereziki, honako hauek baloratuko dira: egitura- eta instalazio-baldintzatzaileen identifikazioa, hirigintza-, arau- eta funtzio-mugak, egoiliarren gaineko eraginak, bizitegi-erabileraren segurtasuna, bizigarritasuna eta jarraitutasuna bermatzeko estrategiak, eta arrisku teknikoen, ekonomikoen eta egikaritze-arriskuen identifikazioa, arrisku horiek arintzeko aurreikusitako neurriekin batera.

9.3. Berdinketa hausteko irizpideak.
Berdinketa hausteko ezarritako irizpidea Sektore Publikoko Kontratuei buruzko 9/2017 Legearen 147. artikuluan xedatutakoaren arabera justifikatzen da. Artikulu horrek kontratazio-organoa gaitzen du eskaintzen arteko berdintasun-egoerak ebazteko irizpide objektiboak ezar ditzan.

Lehenik eta behin, puntuazio tekniko handiena duen eskaintza lehenesten da, eta hori guztiz koherentea da izaera intelektualeko kontratuaren izaerarekin, prestazioaren kalitatea funtsezko elementua baita zerbitzua behar bezala ematen dela bermatzeko.

Bigarrenik, berdinketak jarraitzen badu, plantillan emakumeen ehuneko handiagoa izatea sartzen da irizpide gisa, kontratazio publikoan kontsiderazio sozialak txertatzearen ondorioz, SPKLren 145.2 artikuluan aurreikusitakoaren arabera, emakumeen eta gizonen arteko benetako berdintasuna sustatuz..

10. Egikaritze-baldintza bereziak

SPKLren 202. artikuluaren babesean, karatulako 14 b) eta c) apartatuetan kontratuaren objektuarekin lotuta dauden exekuzio-baldintza berezi batzuk ezarri dira, zuzenean edo zeharka diskriminatzaileak ez direnak eta Europar Batasuneko zuzenbidearekin bateragarriak direnak:

- Kontratua gauzatzeko baldintza berezi bat, lan-arlokoa: indarrean dauden legezko, erregelamenduzko eta hitzarmenezko xedapenak bete behar ditu kontratuak, lan-arloan, Gizarte Segurantzaren arloan eta laneko segurtasun eta osasunaren arloan aplikatzekoak direnak.
- Kontratua gauzatzeko baldintza sozial berezi bat: enpresa adjudikaziodunak neurri batzuk hartzea emakumeen eta gizonen berdintasuna bermatzeko, Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako Legea bigarrenez aldatzen duen martxoaren 3ko 1/2022 Legearen 21. artikuluan eta 22.5. b) artikulua: 1/2023 Legegintzako Dekretua, martxoaren 16koa, Emakumeen eta gizonen berdintasunerako eta emakumeen aurkako indarkeria matxistarik gabe bizitzeko Legearen testu bategina onartzen duena (aipatutako legearen azken xedapenetako zortzigarrenean ezarritakoa garatzeko egina).

11. Azpikontratazioa

Karatularen 22. artikuluan ezarritakoaren arabera, kontratistak hirugarrenekin itundu dezake prestazioaren zati bat egitea, SPKLren 215. artikuluan xedatutakoari jarraikiz.

12. Proposamenak bitarteko elektronikoen bidez aurkeztea

Proposamenak bitarteko elektronikoak erabiliz aurkeztuko dira, SPKLaren hamabosgarren xedapen gehigarrian ezarritako eskakizunekin bat etorriz, Eusko Jaurlaritzaren lizitazio elektronikorako aplikazioaren bidez, helbide honetan: http://www.contratacion.euskadi.eus.

CONTRATACIÓN, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, DE SERVICIOS DE ASISTENCIA TÉCNICA PARA EL ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE UNA ACTUACIÓN DE LEVANTE EN EL EDIFICIO EXISTENTE DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PUBLICA SITUADO EN LA CALLE BERRABEHEA 5-15 DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN, LA REDACCIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO U ORDENACIÓN URBANÍSTICA NECESARIO PARA POSIBILITAR DICHA ACTUACIÓN Y, EN SU CASO, LA ASISTENCIA TÉCNICA DURANTE SU TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.

En relación con el expediente para la contratación de los servicios de asistencia técnica especializada para el análisis de viabilidad de una actuación de levante en el edificio de protección oficial situado en la calle Berrabehea 5-15 de Donostia-San Sebastián, propiedad de la Entidad Pública Empresarial de Vivienda – Donostiako Etxegintza, así como para la redacción del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística que, en su caso, resulte necesario para posibilitar dicha actuación y la eventual asistencia técnica durante su tramitación administrativa, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 116, apartado 4º, 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), se emite el siguiente informe.

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 situado en la calle 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 que resulte necesario para posibilitar dicha actuación y, en caso de que la Entidad contratante acuerde promover su tramitación administrativa, prestar la correspondiente asistencia técnica durante la misma.

La finalidad del contrato es disponer de un análisis técnico especializado que permita determinar la viabilidad constructiva, estructural, urbanística, económica, funcional y normativa de una eventual actuación de levante destinada a 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.

A tal efecto, el contrato se estructura en las siguientes dos fases:

- **Fase 1. Estudio de viabilidad y redacción del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística**, que comprenderá el análisis del estado actual del edificio y de la parcela, la evaluación de la viabilidad de la actuación de levante, el análisis urbanístico correspondiente y la redacción del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística que resulte necesario, junto con la documentación técnica, urbanística, gráfica, ambiental y sectorial exigible.

- **Fase 2. Asistencia técnica durante la tramitación administrativa del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística**, que únicamente se activará mediante decisión expresa de la Entidad contratante de promover dicha tramitación y comprenderá la asistencia técnica durante los distintos trámites administrativos, la atención de requerimientos, la elaboración de subsanaciones y modificaciones, la asistencia a reuniones y la elaboración de informes y documentos de respuesta a alegaciones e informes sectoriales, hasta la aprobación definitiva del instrumento dentro del ámbito de las obligaciones asumidas por el adjudicatario.

La ejecución de la Fase 2 queda condicionada a la decisión expresa de la Entidad contratante de promover la tramitación administrativa del instrumento, sin que la no activación de dicha fase afecte a la obligación del adjudicatario de ejecutar y entregar las prestaciones correspondientes a la Fase 1.
La decisión de la Entidad contratante de no promover la tramitación administrativa del instrumento no generará derecho a indemnización o compensación alguna a favor del adjudicatario, correspondiendo en tal caso únicamente el abono de las prestaciones efectivamente ejecutadas y conformadas correspondientes a la Fase 1, en los términos previstos en la carátula.

El Código CPV del contrato es el siguiente:
71200000-0 – Servicios de arquitectura y servicios conexos.
El Código de clasificación estadística (CPA) es:
71.11.2 – Servicios técnicos de arquitectura / Servicios de arquitectura para edificios.

2. Necesidades a satisfacer mediante la contratación. Idoneidad del 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 eventual actuación de levante destinada a incrementar su capacidad residencial.

Dicha necesidad se fundamenta en la conveniencia de analizar las posibilidades de aprovechamiento y optimización del patrimonio residencial público existente, así como de valorar la eventual implantación de nuevos alojamientos dotacionales destinados a atender las necesidades habitacionales existentes en el municipio.

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, tomando como objetivo de referencia la posible implantación de treinta (30) alojamientos, sin perjuicio de las conclusiones que se obtengan del estudio de viabilidad.
En particular, 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 vigente y con el resto de 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, identificando los condicionantes, limitaciones, afecciones, riesgos y requisitos que puedan afectar a su eventual desarrollo.

Asimismo, la contratación comprende la redacción del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística que resulte necesario para posibilitar la actuación, junto con la documentación urbanística, técnica y sectorial que resulte exigible, así como, en caso de que la Entidad contratante acuerde promover su tramitación administrativa, la asistencia técnica necesaria durante dicha tramitación.

Por tanto, el objeto del contrato responde a una necesidad concreta de la Entidad contratante y resulta adecuado para su satisfacción, al permitir obtener los conocimientos y trabajos técnicos especializados necesarios para determinar, con carácter previo, la viabilidad global de una actuación de incremento de la capacidad residencial del edificio existente y, en su caso, dotar a la Entidad de la documentación urbanística necesaria para posibilitar su desarrollo.

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 servicios de asistencia técnica, para lo cual se elabora la correspondiente Carátula y Pliegos.

3. No división en lotes.
De conformidad con el artículo 99.3 de la LCSP, se considera justificada la no división del contrato en lotes por razones de carácter técnico, funcional, organizativo y de eficiencia.
Las prestaciones objeto del contrato se encuentran estrechamente vinculadas entre sí y responden a un único proceso técnico destinado a determinar y, en su caso, posibilitar urbanísticamente una eventual actuación de levante sobre un edificio residencial existente.

La Fase 1 integra el estudio de viabilidad y la redacción del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística que resulte necesario. Existe una evidente interdependencia entre ambas prestaciones, puesto que las determinaciones urbanísticas deberán ser coherentes con las conclusiones obtenidas en el estudio de viabilidad y con la alternativa de actuación que resulte técnica, urbanística, funcional y económicamente viable.
A su vez, la eventual Fase 2 se encuentra directamente vinculada a los trabajos realizados durante la Fase 1, dado que tiene por objeto prestar asistencia técnica durante la tramitación administrativa del instrumento previamente redactado.

La división de las prestaciones entre diferentes adjudicatarios podría dificultar la coordinación técnica, comprometer la coherencia de las soluciones adoptadas, generar problemas de delimitación de responsabilidades y provocar una pérdida del conocimiento técnico acumulado durante la elaboración de la documentación.

La intervención de un único operador económico permite garantizar la continuidad y coherencia de los criterios técnicos y facilita la atención de requerimientos, alegaciones, informes sectoriales y demás incidencias que puedan surgir durante la eventual tramitación.

La existencia de dos fases no altera esta consideración, pues responde a la estructura progresiva de la prestación y a la necesidad de que la Entidad contratante pueda decidir, una vez conocido el resultado del estudio y redactado el instrumento urbanístico, si procede promover su tramitación.

En consecuencia, la no división en lotes se considera suficientemente justificada conforme al artículo 99.3 de la LCSP.

4. Existencia de financiación

De acuerdo con informe del responsable del departamento económico de fecha 17 de septiembre de 2026, consta justificado en el expediente la existencia de financiación para la ejecución del contrato que se licita.

5. Presupuesto base de licitación y valor estimado del contrato

De conformidad con lo establecido en el artículo 100 de la LCSP y atendiendo a la estimación económica incorporada a la documentación preparatoria del expediente, el presupuesto base y máximo de licitación asciende a 36.300,00 euros, IVA incluido, correspondiendo 30.000,00 euros al importe sin IVA y 6.300,00 euros al 21 % de IVA.

Según refiere el informe de la responsable del departamento técnico de fecha 2 de octubre de 2026, "*Para la determinación de dicho importe se ha tomado como referencia el presupuesto estimado en contratos de similares características, atendiendo al alcance de los trabajos a realizar y a los precios habituales de mercado"*

El presupuesto máximo de licitación comprende la totalidad de las prestaciones objeto del contrato, incluyendo tanto las correspondientes a la Fase 1 como, en su caso, las correspondientes a la Fase 2.

A efectos de distribución interna del precio, se establece:

- **Fase 1:** 80 % del precio de adjudicación, correspondiente al estudio de viabilidad, redacción del instrumento urbanístico y documentación asociada.
- **Fase 2:** 20 % del precio de adjudicación, correspondiente a la asistencia técnica durante la eventual tramitación administrativa.

Los licitadores formularán una única oferta económica por el conjunto de las prestaciones, aplicándose la distribución porcentual indicada al precio finalmente adjudicado.

El valor estimado del contrato, calculado conforme al artículo 101 de la LCSP, asciende a 30.000,00 euros, IVA excluido, al comprender el importe máximo que puede llegar a satisfacerse por la totalidad de las prestaciones previstas.

No se contemplan prórrogas ni modificaciones contractuales previstas.

La eventual Fase 2 se incorpora al valor estimado en cuanto constituye una prestación prevista en la documentación contractual y cuyo importe máximo podría llegar a satisfacerse si se produce su activación.

La eventual no activación de dicha fase no constituye una modificación contractual y no generará derecho a indemnización o compensación a favor del adjudicatario, sin perjuicio del abono de las prestaciones efectivamente ejecutadas y conformadas.

Para la determinación del referido presupuesto base de licitación, según refiere la Arquitecta, se han tenido en cuenta, los siguientes costes directos e indirectos y otros eventuales gastos:

KOSTUAK ETA BEHIN-BEHINEKO GASTUAK/COSTES Y EVENTUALES GASTOS	
Zuzeneko Kostua/Coste Directo	23.000,00 €
Zeharkako Kostua/Coste Indirecto	7.000,00 €
GUZTIRA, BEZ-ik GABE /TOTAL sin IVA	30.000,00 €
% 21eko BEZa/21% IVA	6.300,00 €
GUZTIRA, BEZarekin/TOTAL con IVA	**36.300,00 €**

Para su formulación la arquitecta estima que, "*Dadas las características de la prestación a contratar, se ha establecido que mayoritariamente son trabajos de mano de obra y tiempo a emplear en la que los gastos indirectos tienen menor incidencia. Se ha estimado que el coste laboral representa aproximadamente un 77% del total de costes directos frente al 23% que representa el indirecto*

Dado que se trata de redacción de proyectos, no se considera oportuna ninguna modificación al respecto"

6. Elección del procedimiento de licitación

De conformidad con el artículo 131 de la LCSP, el presente expediente se tramita mediante procedimiento abierto, al no concurrir circunstancias que justifiquen la utilización de otros procedimientos de adjudicación.

La elección de este procedimiento resulta adecuada en atención a la naturaleza del contrato, que tiene por objeto la prestación de servicios de carácter intelectual en el ámbito de la arquitectura y el urbanismo, cuya adjudicación requiere la valoración de criterios cualitativos relevantes junto al precio.

En este sentido, de acuerdo con el artículo 145 de la LCSP, la utilización de una pluralidad de criterios de adjudicación, con predominio de los aspectos cualitativos, permite identificar la oferta con mejor relación calidad-precio.

Asimismo, el procedimiento abierto garantiza la libre concurrencia y la participación del mayor número posible de licitadores, asegurando el respeto a los principios de igualdad, transparencia y no discriminación.
En consecuencia, el procedimiento abierto se considera el más adecuado para la presente licitación.

7. Solvencia exigida a los licitadores.

En cuanto a los criterios de solvencia económica y financiera y técnica o profesional, se han establecido requisitos vinculados al objeto del contrato y proporcionales a su valor estimado, evitando restricciones injustificadas de la concurrencia.

7.1. Solvencia económica y financiera

El apartado 10 de la Carátula establece como requisito de solvencia económica y financiera disponer de un volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiere el contrato que, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles, sea de, al menos, 45.000 euros.
Este importe resulta proporcional al valor estimado del contrato, que asciende a 30.000 euros, y permite comprobar que el licitador dispone de una capacidad económica mínima suficiente para asumir las obligaciones derivadas de la ejecución del servicio.

7.2. Solvencia técnica o profesional

Por lo que se refiere a la solvencia técnica o profesional, se exige haber ejecutado en el curso de los tres últimos años al menos uno de los siguientes tipos de trabajos:

- redacción de proyectos de levantes de planta nueva sobre edificio residencial existente; o
- redacción de proyectos de construcción de edificios de viviendas colectivas.

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

La experiencia exigida se encuentra directamente vinculada con el objeto del contrato, puesto que los trabajos a realizar requieren conocimientos especializados sobre intervenciones de ampliación o incremento de capacidad residencial en edificios existentes y sobre la definición técnica y urbanística de actuaciones residenciales.

La exigencia de experiencia previa en trabajos de naturaleza similar resulta, por tanto, adecuada para acreditar que el licitador dispone de los conocimientos y capacidades técnicas necesarios para ejecutar las prestaciones contratadas.

7.3. Adscripción de medios personales

Se establece la obligación de adscribir a la ejecución del contrato, como mínimo, un/a redactor/a de los documentos objeto de la licitación que:

- posea la titulación de arquitecto/a o titulación o cualificación equivalente;

- se encuentre debidamente habilitado/a y, cuando resulte legalmente exigible, colegiado/a;
- actúe como coordinador/a de los trabajos e interlocutor/a con la Entidad contratante.

Asimismo, deberá acreditar experiencia en los últimos cinco años en, al menos, uno de los siguientes trabajos:

- un proyecto de ejecución de levante de al menos cuatro viviendas nuevas sobre edificio residencial existente; o
- un proyecto de ejecución de edificio residencial de al menos treinta viviendas.

La exigencia se considera directamente vinculada a la especial naturaleza y complejidad de la prestación.

El compromiso de adscripción de los medios personales y materiales tendrá la consideración de obligación contractual esencial en los términos previstos en el artículo 211.1.f) de la LCSP, de acuerdo con lo establecido en la Carátula.

8. Clasificación

No es exigible la clasificación para participar en la presente licitación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 LCSP.

9. Criterios de adjudicación

El contrato presenta un marcado carácter intelectual y una elevada relevancia de los aspectos técnicos, al comprender el análisis de viabilidad de una actuación de levante sobre un edificio residencial existente, la valoración de sus condicionantes estructurales, constructivos, urbanísticos, funcionales, económicos y normativos y, en su caso, la redacción del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística necesario para posibilitar la actuación.

Por ello, la valoración de las ofertas no puede basarse exclusivamente en criterios económicos, resultando necesario ponderar de forma significativa la calidad técnica de las propuestas y la capacidad del licitador para identificar los principales condicionantes y riesgos de la actuación.

En este sentido, los criterios cualitativos representan el 70 % de la puntuación total, superando el umbral mínimo del 51 % exigido por el artículo 145.4 de la LCSP, mientras que los criterios económicos suponen el 30 % restante.

Asimismo, los criterios que a continuación se resumen se formulan de manera objetiva, respetando los principios de igualdad, no discriminación, transparencia y proporcionalidad.

ESLEITZEKO IRIZPIDEAK CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	GEHIENEZKO PUNTUAZIOA PUNTUACIÓN MÁXIMA
Irizpide ekonomikoak/Criterios económicos	**30 puntu/puntos**
Formulen bidez kuantifikatzekoak / Cuantificables mediante fórmulas:	
- Prezioa / Precio	30 puntu/puntos
Irizpide kualitatiboak/Criterios cualitativos	**70 puntu/puntos**
Formulen bidez kuantifikatzekoak / Cuantificables mediante fórmulas: 25 puntu/puntos	
- Esperientzia bizitegi-eraikinetan egiturazko indargarriak dituzten jasotze-proiektuak idazten / Experiencia en redacción de proyectos de levantes con refuerzos estructurales en edificios residenciales	8 puntu/puntos
- Esperientzia hirigintza-dokumentuak idazten edo plangintza aldatzen / Experiencia en redacción de documentos urbanísticos o modificaciones de planeamiento	8 puntu/puntos
- Esperientzia bizitegi-jarduketen bideragarritasun-azterketetan edo aurretiazko analisietan / Experiencia en estudios de viabilidad o análisis previos de actuaciones residenciales	4 puntu/puntos
- Gizonen eta emakumeen arteko berdintasuna / Igualdad hombre-mujer	5 puntu/puntos
Balio-iritzien bidez kuantifikatzekoak / Cuantificables mediante juicios de valor: 45 puntu/puntos	
- Proposamen arkitektoniko kontzeptuala eta lehendik dagoen eraikinera egokitzea / Propuesta arquitectónica conceptual y adecuación al edificio existente	15 puntu/puntos
- Lanak garatzeko metodologia / Metodología para el desarrollo de los trabajos	10 puntu/puntos
- Baldintzatzaileen, eraginen eta ebazpen-proposamenen azterketa / Análisis de condicionantes, afecciones y propuestas de resolución	20 puntu/puntos

La distribución de la puntuación responde a la naturaleza del contrato, otorgándose 45 puntos a criterios sujetos a juicio de valor y 55 puntos a criterios evaluables mediante fórmulas.

Los criterios se encuentran vinculados al objeto del contrato y permiten valorar la mejor relación calidad-precio, atendiendo tanto a la calidad técnica de la propuesta como a la experiencia adicional del equipo, el precio y la incorporación de consideraciones sociales.

El establecimiento de un **umbral mínimo de 23 puntos** sobre los 45 correspondientes a los criterios sujetos a juicio de valor se justifica en la necesidad de garantizar un nivel mínimo de calidad técnica que permita asegurar que las ofertas que continúen en el procedimiento presentan una respuesta suficiente a las exigencias técnicas esenciales del contrato.

9.1 Criterio económico; precio: hasta un máximo de 30 puntos

Dado que, según el artículo 145.2 de la LCSP, junto a criterios cualitativos deberá incluirse un criterio relacionado con los costes, se ha optado por el precio del servicio, que se justifica por el principio de eficiencia en el uso de los fondos públicos (art. 1 LCSP).

La fórmula por la que se opta para valorar el criterio anterior es:
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.

Su utilización se justifica en el hecho de que es una fórmula proporcional para garantizar la igualdad de todos los licitadores. Dispone de un factor corrector (Bs) para no conseguir un resultado desproporcionado. En el momento de la elaboración de las ofertas, las licitadoras no pueden conocer cuál será la mayor baja. Por tanto, no puede conocerse a priori cual será la puntuación que se le otorgará a una determinada oferta económica.

9.2. Criterios cualitativos: hasta un máximo de 70 puntos

Los criterios cualitativos se establecen con el fin de valorar la calidad técnica de las ofertas, atendiendo a su adecuación al objeto del contrato, su viabilidad y su capacidad para dar respuesta a las necesidades planteadas.
Se dividen en dos categorías:

9.2.1. Cuantificables mediante fórmulas: hasta un máximo de 25 puntos

9.2.1.1. Calidad asociada a la experiencia y cualificación del personal adscrito al contrato: hasta un máximo de 20 puntos.

a) Experiencia en redacción de proyectos de levantes (hasta 8 puntos)

b) Experiencia en redacción/modificación de documentos urbanísticos (hasta 8 puntos)

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

Estos criterios se establecen conforme al artículo 145.2 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, que permite valorar la experiencia y cualificación del personal adscrito cuando tenga incidencia directa en la calidad de la ejecución del contrato.

Dado que el contrato comprende una asistencia técnica compleja (viabilidad de un levante sobre edificio existente habitado, planeamiento urbanístico y eventual tramitación), la experiencia específica del equipo resulta determinante para asegurar la calidad técnica de los trabajos.

La experiencia en proyectos de levantes con refuerzo estructural se justifica por la necesidad de intervenir sobre estructuras existentes. La experiencia en planeamiento urbanístico se vincula directamente con la primera fase del contrato, que incluye la posible redacción de instrumentos urbanísticos y la tramitación de alegaciones.

Indicar finalmente que estos criterios se configuran como elementos cualitativos adicionales y diferenciados de la solvencia

9.2.1.2. Igualdad entre hombre y mujeres:5 puntos
En cumplimiento de lo establecido en el artículo 21 de la ley 1/2022, de 3 de marzo, de segunda modificación de la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres, se ha establecido un criterio de adjudicación por el que se valorará con 5 puntos la acreditación de que al menos el 50% de la plantilla de la licitadora está cubierta por mujeres.
Se justifica este criterio de carácter social en el fomento de la contratación femenina.

9.2.2. Cuantificables mediante juicios de valor: hasta un máximo de 45 puntos

De conformidad con el artículo 145 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), la adjudicación se realizará atendiendo a la mejor relación calidad-precio, pudiendo establecerse criterios cualitativos vinculados al objeto del contrato, entre ellos la calidad, el valor técnico y las características estéticas y funcionales.

El presente contrato tiene carácter eminentemente técnico e intelectual, al comprender el análisis de viabilidad de una actuación de levante sobre un edificio residencial existente y ocupado, incluyendo aspectos arquitectónicos, estructurales, constructivos, urbanísticos, funcionales, normativos y económicos, así como la redacción del instrumento de planeamiento u ordenación urbanística que resulte necesario.

En consecuencia, resulta adecuado valorar mediante juicio de valor la calidad técnica de las propuestas, su adecuación a las características específicas del edificio y la capacidad de los licitadores para identificar los condicionantes y riesgos de la actuación y plantear soluciones para su resolución. Los criterios se encuentran directamente vinculados al objeto del contrato, en los términos previstos en el artículo 145.5 y 145.6 LCSP, y respetan los principios de igualdad, transparencia, no discriminación y proporcionalidad.

La distribución de los 45 puntos responde a una estructura coherente con las distintas dimensiones de la prestación: solución arquitectónica (15 puntos), metodología (10 puntos) y análisis de condicionantes y soluciones (20 puntos). De este modo, se valora qué solución se propone, cómo se desarrollarán los trabajos y cómo se prevén abordar las dificultades que pueden condicionar la actuación.

El establecimiento de un umbral mínimo de 23 puntos sobre 45 se justifica por la necesidad de garantizar que las ofertas que continúen en el procedimiento alcancen un nivel suficiente de calidad técnica y comprensión del objeto contractual. El umbral supone aproximadamente el 51 % de la puntuación máxima de este apartado y no exige un nivel de excelencia, sino la superación de un estándar técnico mínimo adecuado a la complejidad de la actuación.
El artículo 146.3 LCSP permite establecer umbrales mínimos de puntuación en los criterios cualitativos cuando el procedimiento se articula en varias fases, garantizando que únicamente continúen aquellas ofertas que alcancen el nivel técnico mínimo establecido.

En conjunto, los criterios se consideran idóneos, necesarios y proporcionales, al estar directamente vinculados con las prestaciones objeto del contrato y permitir valorar aquellos aspectos cualitativos que resultan determinantes para obtener un estudio de viabilidad y, en su caso, un instrumento de planeamiento u ordenación urbanística de adecuada calidad técnica.

Se establecen los siguientes subcriterios:

9.2.2.1. Propuesta arquitectónica conceptual y adecuación al edificio existente: hasta un máximo de 15 puntos
Este criterio se justifica por su relación directa con el objeto del contrato, que exige analizar la viabilidad técnica y constructiva del levante, valorar las alternativas funcionales y elaborar una propuesta de actuación que permita determinar su viabilidad global, tomando como referencia la posible implantación de 30 alojamientos dotacionales.

La valoración de la claridad de la idea, la integración volumétrica y formal, la adecuación al entorno urbano y la racionalidad de la solución permite comprobar la capacidad del licitador para plantear una intervención coherente con el edificio existente y sus características. Asimismo, la valoración de la capacidad para implantar 30 alojamientos responde directamente al objetivo de referencia establecido en el contrato, sin prejuzgar el resultado que finalmente determine el estudio de viabilidad.

La ponderación de 15 puntos resulta proporcionada al tratarse de un elemento sustancial de la prestación, pero que debe complementarse con el análisis metodológico y de condicionantes.

9.2.2.2. Metodología para el desarrollo de los trabajos: hasta un máximo de 10 puntos
La metodología constituye un elemento directamente relacionado con la calidad de la prestación, conforme al artículo 145 LCSP, dado que el contrato requiere integrar análisis de naturaleza arquitectónica, estructural, constructiva, urbanística, normativa, funcional y económica y estudiar distintas alternativas de actuación.

Se valorará la sistemática para recopilar y analizar la información, el enfoque para evaluar alternativas, la identificación de condicionantes, incertidumbres y riesgos y los procedimientos para comparar y seleccionar soluciones, prestando especial atención a la adaptación de la metodología a un edificio existente y habitado.

La ponderación de 10 puntos resulta adecuada para valorar la calidad y coherencia de la estrategia de trabajo sin otorgarle un peso superior al de los resultados técnicos que constituyen el objeto principal del contrato.

9.2.2.3. Análisis de condicionantes, afecciones y propuestas de resolución: hasta un máximo de 20 puntos

Este criterio recibe la mayor ponderación por constituir la identificación y resolución de los condicionantes uno de los elementos determinantes de la viabilidad efectiva de la actuación.

Su valoración se encuentra directamente vinculada a las prestaciones del contrato, que exigen analizar las condiciones estructurales y constructivas del edificio, sus instalaciones, las limitaciones urbanísticas y normativas y las afecciones derivadas de la intervención sobre un inmueble residencial ocupado.

Se valorará, en particular, la identificación de los condicionantes estructurales y de instalaciones, las limitaciones urbanísticas, normativas y funcionales, las afecciones sobre los residentes, las estrategias para garantizar la seguridad, habitabilidad y continuidad del uso residencial y la identificación de riesgos técnicos, económicos y de ejecución junto con las medidas previstas para su mitigación.

9.3. Criterios de desempate.

El criterio de desempate establecido se justifica conforme a lo dispuesto en el artículo 147 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, que habilita al órgano de contratación a fijar criterios objetivos para resolver situaciones de igualdad entre ofertas.

En primer lugar, se establece la preferencia por la oferta con mayor puntuación técnica, lo cual resulta plenamente coherente con la naturaleza del contrato, de carácter intelectual, en el que la calidad de la prestación constituye un elemento esencial para garantizar la correcta ejecución del servicio.

En segundo lugar, en caso de persistir el empate, se introduce como criterio el mayor porcentaje de mujeres en plantilla, lo que responde a la incorporación de consideraciones sociales en la contratación pública, conforme a lo previsto en el artículo 145.2 de la LCSP, promoviendo la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.

10. Condiciones especiales de ejecución

Al amparo del artículo 202 de la LCSP se ha establecido en el apartado 14 b) y c) de la Carátula una serie de condiciones especiales de ejecución que están vinculadas al objeto del contrato, que no son directa o indirectamente discriminatorias y son compatible con el derecho comunitario:

- Una condición especial de ejecución de índole laboral, como es 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 de seguridad y salud en el trabajo.
- Una condición especial de ejecución de índole social, como es que la empresa adjudicataria en ejecución del contrato adopte una serie medidas que garanticen la igualdad de mujeres y hombres de

conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la ley 1/2022, de 3 de marzo, de segunda modificación de la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres y en el art. 22.5. b) del 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 (elaborada en desarrollo de lo establecido en la disposición final octava de la citada Ley)

11. Subcontratación.

Según se establece en el artículo 22 de la Carátula, el contratista podrá concertar con terceros la realización parcial de la prestación con sujeción a lo que dispuesto en el artículo 215 de la LCSP.

12. Presentación de proposiciones por medios electrónicos

La presentación de proposiciones se llevará a cabo utilizando medios electrónicos, de conformidad con los requisitos establecidos en la Disposición adicional decimoquinta de la LCSP a través de la aplicación de Licitación Electrónica de Gobierno Vasco en la dirección: http://www.contratacion.euskadi.eus**.**

Donostia, 2026ko 2026ko urriaren 2a
Sail Juridikoaren arduraduna

Sin.: Manuela Redruello Gómez

Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado digitalmente :
Manuela Redruello Gomez (02/10/2026 15:06 CEST)
Egiaztatzeko / Verificación : https://www.donostia.eus/scve
Eskaera kodea / Código de petición : S0VR-EZA6-WEQJ-NF26