DONOSTIAKO LOIOLAKO ERRIBERAK AUZOKO NEMESIO ETXANIZ KALEKO 1-3 ZENBAKIAN ETA GABRIEL LAFITTE 3 PLAZAN DAGOEN ERAIKINEKO TEILATU ETA TERRAZETAKO HORMETAKO PITZADURA ETA ARRAILETAKO KONPONKETA- ETA BABES-OBRA PUNTUALEN KONTRATAZIOA ARAUTUKO DUTEN ADMINISTRAZIO-KLAUSULA PARTIKULARREN AGIRIA, KARATULA ETA PRESKRIPZIO TEKNIKOEN AGIRIA ONARTZEA, PROZEDURA IREKI SINPLIFIKATUAREN BIDEZ.

APROBACIÓN DEL PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES, SU CARÁTULA Y EL PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR LA CONTRATACIÓN, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO, DE LAS OBRAS PUNTUALES DE REPARACIÓN Y PROTECCIÓN EN FISURAS Y GRIETAS DE FACHADAS Y DE PROTECCIÓN EN CUBREMUROS DE CUBIERTAS Y TERRAZAS DEL EDIFICIO SITUADO EN LA CALLE NEMESIO ETXANIZ 1-3 Y LA PLAZA GABRIEL LAFITTE 3, EN EL BARRIO DE RIBERAS DE LOIOLA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN.

I.- KONTRATAZIOAREN BIDEZ BETE BEHARREKO PREMIAK.

Donostiako Etxegintza Erakunde Publikoak, Donostiako etxebizitza-parke publikoa sustatu, kudeatu eta kontserbatzeko esleituta dituen eskumenak baliatuz, fatxadak konpontzeko eta babesteko obra puntualak egin behar direla adierazi du, bai eta Donostiako Loiolako Erriberak auzoko Nemesio Etxaniz kaleko 1-3 zenbakian eta Gabriel Lafitte 3 plazan dagoen eraikinaren estalkietako estalkiak eta terrazak babestu behar direla ere.

Premia hori eraikinaren barrualdera iragazitako arazoetan eta kanpoko fatxadetan pitzadurak eta arrakalak egotearekin lotutako patologietan oinarritzen da, eta, beraz, beharrezkoa da konponketa- eta babes-neurri espezifikoak hartzea.

Aurreikusitako jarduketak puntualak dira, eta hautemandako akatsak konpontzera, higiezinaren osasungarritasun- eta erosotasun-baldintzak hobetzera eta eragindako elementuetan babes- eta iragazgaiztasun-baldintza egokiak bermatzera bideratuta daude, eraikinaren inguratzaile termikoaren ezein elementu aldatu edo birgaitzeko

I.- NECESIDADES A SATISFACER MEDIANTE LA CONTRATACION.

La Entidad Pública Empresarial de Vivienda – Donostiako Etxegintza, en el ejercicio de las competencias que tiene atribuidas en materia de promoción, gestión y conservación del parque público de vivienda de Donostia-San Sebastián, pone de manifiesto la necesidad de ejecutar obras puntuales de reparación y protección en las fachadas, así como de protección en los cubremuros de cubiertas y terrazas del edificio situado en la calle Nemesio Etxaniz 1-3 y la plaza Gabriel Lafitte 3, en el barrio de Riberas de Loiola de Donostia-San Sebastián.

Dicha necesidad se fundamenta en los problemas de filtraciones al interior del edificio y en las patologías relacionadas con la presencia de fisuras y grietas en las fachadas exteriores, que hacen necesaria la adopción de medidas específicas de reparación y protección.

Las actuaciones previstas tienen carácter puntual y se dirigen a subsanar las deficiencias detectadas, mejorar las condiciones de salubridad y confort del inmueble y garantizar unas condiciones adecuadas de protección e impermeabilidad en los elementos afectados, sin que constituyan una intervención rehabilitadora general ni alteren ningún elemento de la

esku-hartze orokorra izan gabe.

Horretarako, AGM ARQUITECTOS SLP enpresak dagokion egikaritze-proiektua idatzi du, 2026ko apirilaren 20an ikus-onetsia eta, ondoren, aldatua, 2026ko urriaren 2ko beste bisatu batekin. Proiektuak eta haren aldaketak jarduketak definitzeko behar den dokumentazio teknikoa jasotzen dute, bai eta segurtasunari eta osasunari buruzko oinarrizko azterlana, hondakinen kudeaketari buruzko azterlana eta kalitatea kontrolatzeko programa ere.

Egikaritze-proiektua eta haren aldaketa erakunde kontratatzailearen zerbitzu teknikoek gainbegiratu dituzte, eta aldeko txostena eman dute 2026ko urriaren 26an.

Aurrekoarekin bat etorriz, eta kontuan hartuta Entidad Pública Empresarial de Vivienda – Donostiako Etxegintza erakundeak ez duela kontratazioaren xede diren obrak gauzatzeko giza baliabide eta baliabide material nahikorik, beharrezkoa da enpresa espezializatu baten kanpo-kontrataziora jotzea. Horretarako, dagokion karatula, administrazio-klausula partikularren agiria eta baldintza teknikoen agiria egin dira.

envolvente térmica del edificio.

A tal efecto, la empresa AGM ARQUITECTOS S.L.P. ha redactado el correspondiente proyecto de ejecución, visado con fecha 20 de abril de 2026 y modificado posteriormente, con nuevo visado de fecha 2 de octubre de 2026. El proyecto y su modificación comprenden la documentación técnica necesaria para definir las actuaciones, así como el Estudio Básico de Seguridad y Salud, el estudio de gestión de residuos y el Programa de Control de Calidad.

El proyecto de ejecución y su modificación han sido objeto de supervisión por los servicios técnicos de la entidad contratante, habiéndose emitido informe favorable de fecha 26 de octubre de 2026.

De conformidad con lo anterior, y habida cuenta de que la Entidad Pública Empresarial de Vivienda – Donostiako Etxegintza no dispone de medios personales y materiales propios suficientes para ejecutar las obras objeto de la contratación, resulta necesario acudir a la contratación externa de una empresa especializada, para lo cual se han elaborado la correspondiente Carátula, el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y el Pliego de Prescripciones Técnicas.

II.- LIZITAZIOARI BURUZKO DATUAK

1. Kontratuaren objektua

Kontratuaren xedea da Donostiako Loiolako Erriberak auzoko Nemesio Etxaniz kaleko 1-3 zenbakian eta Gabriel Lafitte plazako 3 zenbakian dagoen eraikinaren fatxadetako pitzadurak eta arrailak konpontzeko eta babesteko eta estalkiak eta terrazak babesteko obra puntualak egitea, AGM ARQUITECTOS SLP enpresak idatzitako eta 2026ko apirilaren 20an ikus-onetsitako proiektu teknikoarekin eta haren aldaketarekin (2026ko urriaren 2an ikus-onetsia) bat etorriz.

II.- DATOS DE LA LICITACION

1.- Objeto del contrato

El contrato tiene por objeto la ejecución de las obras puntuales de reparación y protección en fisuras y grietas de fachadas, así como de protección en cubremuros de cubiertas y terrazas del edificio situado en la calle Nemesio Etxaniz 1-3 y la plaza Gabriel Lafitte 3, en el barrio de Riberas de Loiola de Donostia-San Sebastián, de conformidad con el proyecto técnico redactado por AGM ARQUITECTOS S.L.P., visado con fecha 20 de abril de 2026, y con su modificación, igualmente visada el 2 de octubre de 2026.

Obren zuzendaritza teknikoa AGM ARQUITECTOS SLP enpresari egokituko zaio.

Kontratuaren barruan sartzen da, halaber, jarduketak proiektuaren baldintza teknikoen arabera egitea, segurtasun- eta osasun-betebeharrak betetzea, sortutako hondakinak kudeatzea eta baldintza-agirietan aurreikusitako gainerako betebeharrak betetzea.

Hauek dira kontratuaren kodeak:
CPV kodea:

• 45443000-4: Fatxadako lanak.
• 45261910-6: Teilatuak konpontzea.
Sailkapen estatistikoaren kodea (PJS):
• 45.45.1: Eraikinen eta obren beste akabera-lan batzuk.

La Dirección Facultativa de las obras corresponderá a AGM ARQUITECTOS S.L.P.

El contrato comprende asimismo la ejecución de las actuaciones de acuerdo con las condiciones técnicas del proyecto, el cumplimiento de las obligaciones en materia de seguridad y salud, la gestión de los residuos generados y las restantes obligaciones previstas en los pliegos.

Los códigos del contrato son los siguientes:
Código CPV:

- 45443000-4: Trabajos de fachada.
- 45261910-6: Reparación de tejados.

Código de clasificación estadística (CPA):

- 45.45.1: Otros trabajos de acabado de edificios y obras.

2.- Lizitazioaren oinarrizko aurrekontua eta kontratuaren balio zenbatetsia

Sektore Publikoko Kontratuei buruzko azaroaren 8ko 9/2017 Legearen (aurrerantzean, SPKL) 100. artikuluan ezarritakoaren arabera, eta espedientean jasota dagoen 2026ko urriaren 26ko txosten teknikoa ikusita, lizitazioaren oinarrizko eta gehieneko aurrekontua 152.067,13 eurokoa da, BEZa barne, honela banakatuta:

2.- Presupuesto base de licitación y valor estimado del contrato

En virtud de lo establecido en el artículo 100 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP), y a la vista del informe técnico de fecha 26 de octubre de 2026 que consta en el expediente, el presupuesto base y máximo de licitación asciende a 152.067,13 euros, IVA incluido, con el siguiente desglose:

LIZITAZIOAREN GEHIENEZKO OINARRIZKO AURREKONTUA **PRESUPUESTO BASE MÁXIMO DE LICITACION**	
BEZik gabe/Sin IVA	138.242,85 €
BEZa (% 10)/IVA (10%)	13.824,28 €
GUZTIRA/TOTAL	152.067,13 €

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

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

AURREKONTUAREN ZENBATESPENA, BEZ BARNE ESTIMACIÓN PRESUPUESTO IVA INCLUIDO	
Zuzeneko kostuak/Costes directos	112.685,35 €
Zeharkako kostuak/Costes indirectos	3.485,11 €
Gastu orokorrak (% 13)/ Gastos generales (13%)	15.102,16 €
Mozkin industriala (% 6)/Beneficio Industrial (6%)	6.970,23 €
BEZa (% 10)/IVA (10%)	13.824,28 €
GUZTIRA/TOTAL	152.067,13 €

Kontratuaren balio zenbatetsia, SPKLren 101. artikuluan xedatutakoaren arabera kalkulatua, 138.242,85 eurokoa da, BEZik gabe, kontratuan aurreikusitako kontzeptu guztiengatik ordaindu beharreko gehieneko zenbatekoa kontuan hartuta, balio erantsiaren gaineko zerga alde batera utzita.
Ekonomia Saileko arduradunaren 2026ko urriaren 23ko txostenaren arabera, espedientean jasota dago kontratua gauzatzeko finantzaketa dagoela justifikatzen duen agiria.

El valor estimado del contrato, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 101 de la LCSP, asciende a 138.242,85 euros, IVA excluido, habiéndose tenido en cuenta el importe máximo pagadero por todos los conceptos previstos en el contrato, excluido el impuesto sobre el valor añadido.
De acuerdo con el informe del responsable del Departamento Económico de fecha 23 de octubre de 2026, consta en el expediente la justificación de la existencia de financiación para la ejecución del contrato.

3.- Gauzatzeko epea

Obrak egiteko epea lau (4) hilabetekoa izango da, zuinketaren egiaztapen-akta formalizatu eta hurrengo egunetik aurrera. Akta hori erakunde kontratatzaileak eskatuta egingo da, karatulan eta administrazio-klausula zehatzen agirian ezarritakoaren arabera.

3.- Plazo de ejecución

El plazo de ejecución de las obras se establece en cuatro (4) meses, contados desde el día siguiente al de la fecha de formalización del acta de comprobación del replanteo, que se extenderá a requerimiento de la entidad contratante, de conformidad con lo previsto en la Carátula y en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

4.- Esleipen-prozedura eta baloratu beharreko alderdiak

Prozedura ireki sinplifikatuaren bidez adjudikatuko da kontratua, SPKLren 131. eta 159. artikuluetan xedatutakoaren arabera.

Kontratuaren izaerak eta balio zenbatetsiak (138.242,85 euro, BEZik gabe) justifikatzen dute prozedura hori aukeratzea, bai eta balio-judizio

4.- Procedimiento de adjudicación y aspectos a valorar

El contrato se adjudicará mediante procedimiento abierto simplificado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 131 y 159 de la LCSP.

La elección de este procedimiento se justifica por la naturaleza y el valor estimado del contrato, que asciende a 138.242,85 euros, IVA excluido, y por

baten arabera kuantifikatzen diren adjudikazio-irizpideak guztizko puntuazioaren % 25 izateak ere, SPKLren 159.1 artikuluan ezarritako baldintzak betez.

el hecho de que los criterios de adjudicación cuya cuantificación depende de un juicio de valor representan el 25 % de la puntuación total, cumpliéndose los requisitos establecidos en el artículo 159.1 de la LCSP.

Adjudikazio-irizpideak ekonomikoak eta kualitatiboak dira. Azken horietako batzuk automatikoki kuantifika daitezke, hau da, formulen edo zifren bidez, eta beste batzuk balio-iritzien bidez balora daitezke. Taula honetan laburbiltzen dira:

Los criterios de adjudicación son de carácter económico y otros cualitativos, algunos de estos últimos son cuantificables automáticamente es decir que pueden ser calculados a través de fórmulas o cifras y otros valorables mediante juicios de valor, y que se resumen en la siguiente tabla:

ESLEITZEKO IRIZPIDEAK / CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	**GEHIENEZKO PUNTUAZIOA PUNTUACIÓN MÁXIMA**
1. IRIZPIDE EKONOMIKOAK / CRITERIOS ECONÓMICOS	**55 puntu/puntos**
1.1. Proposamen ekonomikoa (formulen bidez ebaluatzekoak)/Proposición económica (evaluables mediante fórmulas)	55 puntu/puntos
2. IRIZPIDE KUALITATIBOAK / CRITERIOS CUALITATIVOS	**45 puntu/puntos**
2.1. Formulen bidez ebaluatzeko irizpideak/Criterios evaluables mediante fórmulas	**20 puntu/puntos**
— Berme-epea hobetzea/Mejora del plazo de garantía	15 puntu/puntos
—Emakumeen eta gizonen arteko berdintasuna/Igualdad entre mujeres y hombres	5 puntu/puntos
2.2. Balio-iritzien bidez ebaluatzeko irizpideak/Criterios evaluables mediante juicios de valor	**25 puntu/puntos**
— Egikaritze-memoria/Memoria de ejecución:	15 puntu/puntos
• Lantaldea/Equipo de trabajo	5 puntu/puntos
• Gauzatzeko metodologia/Metodología de ejecución	5 puntu/puntos
• Bide publikoari eta obren inguruneari ahalik eta kalte gutxien eragiteko neurriak/ Medidas para minimizar o prevenir las afecciones a la vía pública y al entorno de las obras	5 puntu/puntos
— Lan-egitaraua/Programa de trabajo	10 puntu/puntos
PUNTUAZIOA, GUZTIRA / PUNTUACIÓN TOTAL	**100 puntu/puntos**

Eskaintzek 12,5 puntu lortu beharko dituzte gutxienez balio-judizioei lotutako irizpideetan, prozeduran jarraitu ahal izateko, karatulan ezarritakoaren arabera.

Las ofertas deberán obtener una puntuación mínima de 12,5 puntos en los criterios sujetos a juicio de valor para continuar en el procedimiento, en los términos establecidos en la Carátula.

Bi lizitatzaileren edo gehiagoren artean berdintasuna badago, karatulak aurreikusten du lehentasuna izango duela eskaintza teknikorik onena aurkezten duen proposamenak, eta, berdinketak jarraitzen badu, plantillan emakumeen ehuneko handiena duen enpresak. Berdinketa hausteko irizpideak SPKLren 147. artikuluan ezarritako betekizunen arabera aplikatu beharko dira.

En caso de igualdad entre dos o más licitadores, la Carátula prevé la preferencia de la proposición que presente la mejor oferta técnica y, si persiste el empate, de la empresa que presente un mayor porcentaje de mujeres en plantilla, debiendo aplicarse los criterios de desempate de conformidad con los requisitos establecidos en el artículo 147 de la LCSP.

III.- ESPEDIENTEAREN DOKUMENTAZIOA

Sektore Publikoko Kontratuei buruzko azaroaren 8ko 9/2017 Legearen 116. artikuluan ezarritakoaren arabera, dokumentu hauek daude kontratazio-espedientean:

- Kontratazioaren administrazio-klausula zehatzen agiriaren proposamena eta karatula.
- Baldintza teknikoen agiriaren proposamena.
- AGM ARQUITECTOS SLP enpresak idatzitako egikaritze-proiektua, 2026ko apirilaren 20an ikus-onetsia, eta haren aldaketa, 2026ko urriaren 2an ikus-onetsia.
- Egikaritze-proiektua eta haren aldaketa gainbegiratzeko txostena, 2026ko urriaren 26koa.
- Kontratazioaren bidez ase beharreko beharrak, lizitazioaren oinarrizko aurrekontua, giza baliabideak eta adjudikazio-irizpideak justifikatzen dituen txosten teknikoa, 2026ko urriaren 26koa.
- Ekonomia Saileko arduradunaren txostena, 2026ko urriaren 23koa, kontratua gauzatzeko finantzaketa badagoela justifikatzen duena.
- Sail juridikoko arduradunaren txostena, 2026ko urriaren 26koa, kontratazioari

III.- DOCUMENTACION DEL EXPEDIENTE

En virtud de lo establecido en el artículo 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, obran en el expediente de contratación los siguientes documentos:

- Propuesta de Pliego de cláusulas administrativas particulares de la contratación y su Carátula
- Propuesta de Pliego de prescripciones técnicas.
- Proyecto de ejecución redactado por AGM ARQUITECTOS S.L.P., visado con fecha 20 de abril de 2026, y su modificación, visada el 2 de octubre de 2026.
- Informe de supervisión del proyecto de ejecución y de su modificación, de fecha 26 de octubre de 2026.
- Informe técnico justificativo de las necesidades a satisfacer mediante la contratación, del presupuesto base de licitación, de los medios humanos y de los criterios de adjudicación, de fecha 26 de octubre de 2026.
- Informe del responsable del Departamento Económico de fecha 23 de octubre de 2026, en el que consta justificada la existencia de financiación para la ejecución del contrato.
- Informe de la responsable del departamento jurídico de fecha 26 de

buruzkoa, espedientea aplikatu beharreko araudira egokitzen den aztertzen duena.

octubre de 2026 relativo a la contratación, en el que se analiza la adecuación del expediente a la normativa aplicable.

Aurrekoa kontuan hartuta, eta baldintza-agiria eta haren karatula Sektore Publikoko Kontratuei buruzko azaroaren 8ko 9/2017 Legean ezarritakoa betez egin eta idatzi direnez (lege horren bidez, Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2014ko otsailaren 26ko 2014/23/EB eta 2014/24/EB zuzentarauen transposizioa egiten da Espainiako ordenamendu juridikora), zuzendari kudeatzaileak honako hauek hartzea proposatzen dio Donostiako Etxegintza Etxebizitzako Enpresa Erakunde Publikoaren Administrazio Kontseiluko lehendakariari:

En virtud de lo que antecede, y dado que el Pliego y su carátula se han elaborado y redactado cumpliendo con lo establecido en 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, el Director Gerente propone al Presidente del Consejo de Administración de la Entidad Pública Empresarial de Vivienda, Donostiako Etxegintza la adopción de los siguientes,

ERABAKIAK:

ACUERDOS:

Lehenengoa: Onartzea Donostiako Loiolako Erriberak auzoko Nemesio Etxaniz kaleko 1-3 zenbakian eta Gabriel Lafitte plazako 3 zenbakian dagoen eraikinaren fatxadetako pitzadurak eta pitzadurak konpontzeko eta babesteko eta estalkiak eta terrazak babesteko obra puntualak prozedura ireki sinplifikatuaren bidez kontratatzeko prozedura arautuko duten administrazio-klausula partikularren agiria, karatula eta baldintza teknikoen agiria. Lizitazioaren oinarrizko aurrekontua 152.067,13 eurokoa da, BEZa barne; horietatik, 138.242,85 euro BEZik gabe dagozkio, eta 13.824,28 euro BEZari, % 10ekoa.

Primero: Aprobar el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, su Carátula y el Pliego de Prescripciones Técnicas que han de regir la contratación, mediante procedimiento abierto simplificado, de las obras puntuales de reparación y protección en fisuras y grietas de fachadas y de protección en cubremuros de cubiertas y terrazas del edificio situado en la calle Nemesio Etxaniz 1-3 y la plaza Gabriel Lafitte 3, en el barrio de Riberas de Loiola de Donostia-San Sebastián, por un presupuesto base de licitación de 152.067,13 euros, IVA incluido, de los cuales 138.242,85 euros corresponden al importe sin IVA y 13.824,28 euros al IVA del 10 %.

Bigarrena: Kontratazio-espedientea onartzea eta kontratu hori esleitzeko prozedura hastea prozedura ireki sinplifikatuaren bidez, eta dagokion lizitazio-iragarkia kontratatzailearen profilean argitaratzeko agintzea, SPKLn ezarritako betekizunen eta epeen arabera.

Segundo: Aprobar el expediente de contratación e iniciar el procedimiento de adjudicación del citado contrato mediante procedimiento abierto simplificado, ordenando la publicación del correspondiente anuncio de licitación en el perfil de contratante, de conformidad con los requisitos y plazos establecidos en la LCSP.

Hirugarrena: Ahalmena ematea Donostiako Etxegintza erakunde publikoko zuzendari gerenteari, eskaintzarik onena aurkeztu duen lizitatzaileari eska diezaion esleipena egin aurretik eska daitekeen dokumentazioa, Sektore Publikoko Kontratuen Legean eta administrazio-klausula zehatzen pleguan ezarritakoaren arabera.

Tercero: Facultar al Director Gerente de la Entidad Pública Empresarial de Vivienda – Donostiako Etxegintza para requerir al licitador que haya presentado la mejor oferta la documentación que resulte exigible con carácter previo a la adjudicación, de conformidad con lo dispuesto en la LCSP y en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Laugarrena: Ebaluazio Batzordeari ahalmena ematea, eskatutako dokumentazioa jaso ondoren, aztertu eta kalifika dezan, eta, hala dagokionean, akatsak zuzentzeko epea eman dezan, aplikatu beharreko araudiaren eta lizitazioa arautzen duten baldintza-agirien arabera.

Cuarto: Facultar al Comité de Evaluación para que, una vez recibida la documentación requerida, proceda a su examen y calificación y, cuando corresponda, conceda el plazo de subsanación que resulte procedente conforme a la normativa aplicable y a los pliegos que rigen la licitación.

GERENTEA
Izpta.: Rafael Farias Blanc

LEHENDAKARIA
Izpta.: Jon Insausti Maisterrena

Elektronikoki sinatutako dokumentua / Documento firmado digitalmente :
Rafael Farias (26/10/2026 15:06 CET), Jon Insausti Maisterrena (27/10/2026 08:57 CET)
Egiaztatzeko / Verificación : https://www.donostia.eus/scve
Eskaera kodea / Código de petición : DP4D-OS6G-3Y12-RAQV