

Dirección de ejecución de las obras para la promoción de 35 viviendas de protección tasadas en alquiler y 63 viviendas de protección oficial en régimen de alquiler en las parcelas “a.30.4 y a.30.5”, del ámbito Ciudad Jardín de Loiola en Donostia San Sebastián.

Fecha de la primera publicación: 28/10/2025 05:48

Fecha de la última publicación: 16/04/2026 05:07

Expediente: CON-250442

Tipo de contrato: Servicios

Estado de la tramitación: Formalizado / En ejecución

Presupuesto del contrato sin IVA: 222.058

Presupuesto del contrato con IVA: 268.690,18

Poder adjudicador: VISESA - Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.

Entidad impulsora: A20306775 - Departamento Técnico

Dirección web de Licitación electrónica: <https://www.contratacion.euskadi.eus/KPELicitacion>

Introducción

Objeto del contrato: Dirección de ejecución de las obras para la promoción de 35 viviendas de protección tasadas en alquiler y 63 viviendas de protección oficial en régimen de alquiler en las parcelas “a.30.4 y a.30.5”, del ámbito Ciudad Jardín de Loiola en Donostia San Sebastián.

Expediente: CON-250442

Contrato menor: No

Contrato en la gestión del Covid-19: No

Acuerdo Marco: No

Sistema dinámico de adquisición :	No
Contratación conjunta :	No
Estado de la tramitación:	Formalizado / En ejecución
Tramitación:	Ordinaria
Procedimiento de adjudicación:	Abierto
Ley Nacional:	Ley 9/2017
Sujeto a regulación armonizada:	Sí
Motivos de exclusión: :	Motivos de exclusión:Situación análoga a la quiebra con arreglo al Derecho nacional Descripcion de los motivos de exclusión en castellano: Situación análoga a la quiebra con arreglo al Derecho nacional Motivos de exclusión:Quiebra Descripcion de los motivos de exclusión en castellano: Quiebra Motivos de exclusión:Corrupción Descripcion de los motivos de exclusión en castellano: Corrupción Motivos de exclusión:Convenio con los acreedores Descripcion de los motivos de exclusión en castellano: Convenio con los acreedores Motivos de exclusión:Participación en una organización delictiva Descripcion de los motivos de exclusión en castellano: Participación en una organización delictiva Motivos de exclusión:Acuerdos con otros operadores económicos destinados a falsear la competencia Descripcion de los motivos de exclusión en castellano: Acuerdos con otros operadores económicos destinados a falsear la competencia Motivos de exclusión:Incumplimiento de obligaciones en materia de Derecho medioambiental Descripcion de los motivos de exclusión en castellano: Incumplimiento de obligaciones en materia de Derecho medioambiental Motivos de exclusión:Blanqueo de capitales o financiación del terrorismo Descripcion de los motivos de exclusión en castellano: Blanqueo de capitales o financiación del terrorismo Motivos de exclusión:Fraude Descripcion de los motivos de exclusión en castellano: Fraude Motivos de exclusión:Trabajo infantil y otras formas de trata de seres humanos Descripcion de los motivos de exclusión en castellano: Trabajo infantil y otras formas de trata de seres humanos Motivos de exclusión:Insolvencia Descripcion de los motivos de exclusión en castellano: Insolvencia

Motivos de exclusión: Incumplimiento de obligaciones en materia de Derecho laboral

Descripción de los motivos de exclusión en castellano: Incumplimiento de obligaciones en materia de Derecho laboral

Motivos de exclusión: Activos que están siendo administrados por un liquidador

Descripción de los motivos de exclusión en castellano: Activos que están siendo administrados por un liquidador

Motivos de exclusión: Que haya incurrido en falsas declaraciones, le haya ocultado información, no esté en condiciones de facilitar los documentos necesarios y haya obtenido información confidencial sobre este procedimiento

Descripción de los motivos de exclusión en castellano: Que haya incurrido en falsas declaraciones, le haya ocultado información, no esté en condiciones de facilitar los documentos necesarios y haya obtenido información confidencial sobre este procedimiento

Motivos de exclusión: Incumplimiento de las obligaciones establecidas en los motivos de exclusión puramente nacionales

Descripción de los motivos de exclusión en castellano: Incumplimiento de las obligaciones establecidas en los motivos de exclusión puramente nacionales

Motivos de exclusión: Conflicto de intereses debido a su participación en el procedimiento de contratación

Descripción de los motivos de exclusión en castellano: Conflicto de intereses debido a su participación en el procedimiento de contratación

Motivos de exclusión: Participación, directa o indirecta, en la preparación del presente procedimiento de contratación

Descripción de los motivos de exclusión en castellano: Participación, directa o indirecta, en la preparación del presente procedimiento de contratación

Motivos de exclusión: Mala conducta profesional grave

Descripción de los motivos de exclusión en castellano: Mala conducta profesional grave

Motivos de exclusión: Rescisión anticipada, imposición de daños y perjuicios u otras sanciones comparables

Descripción de los motivos de exclusión en castellano: Rescisión anticipada, imposición de daños y perjuicios u otras sanciones comparables

Motivos de exclusión: Incumplimiento de obligaciones en materia de Derecho social

Descripción de los motivos de exclusión en castellano: Incumplimiento de obligaciones en materia de Derecho social

Motivos de exclusión: Incumplimiento de la obligación relacionada con el pago de las contribuciones a la seguridad social

Descripción de los motivos de exclusión en castellano: Incumplimiento de la obligación relacionada con el pago de las contribuciones a la seguridad social

Motivos de exclusión: Las actividades empresariales han sido suspendidas

Descripción de los motivos de exclusión en castellano: Las actividades empresariales han sido suspendidas

Motivos de exclusión: Incumplimiento de la obligación relacionada con el pago de impuestos

Descripción de los motivos de exclusión en castellano: Incumplimiento de la obligación relacionada con el pago de impuestos

Motivos de exclusión: Delitos de terrorismo o delitos ligados a las actividades terroristas

Descripción de los motivos de exclusión en castellano: Delitos de terrorismo o delitos ligados a las actividades terroristas

Motivos de exclusión: Delito relacionado con su conducta profesional en el ámbito de la contratación de defensa

Descripción de los motivos de exclusión en castellano: Delito relacionado con su conducta profesional en el ámbito de la contratación de defensa

Motivos de exclusión: Falta de fiabilidad para excluir riesgos para la seguridad del país

Descripción de los motivos de exclusión en castellano: Falta de fiabilidad para excluir riesgos para la seguridad del país

Tipo de contrato: Servicios

Recurso (Expediente recurrido): Sí

Licitación electrónica : Sí

Licitación KPE : Sí

Dirección web de Licitación electrónica: <https://www.contratacion.euskadi.eus/KPELicitacion>

Comunicación: Acceso libre, directo, completo y gratuito a los pliegos de la contratación

Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia : No

Organismos

Poder adjudicador: VISESA - Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.

Entidad impulsora: A20306775 - Departamento Técnico

Organo contratación: Director/a General de VISESA

Entidad tramitadora:	A20306775 - Departamento Jurídico
Tipo poder:	Otro
Principal actividad:	Vivienda y servicios comunitarios
Otro tipo de poder:	PANAP
Contacto Administrativo:	Nombre y Apellidos: Raquel Arana. Departamento Jurídico. Dirección: Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.c/Portal de Gamarra, 1A 2ªplanta01013 Vitoria-Gasteiz Email: concursos@visesa.eus Teléfono: +34 945214050
Contacto Técnico:	Nombre y Apellidos: Cristina Llamas. Departamento técnico Dirección: Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.c/Portal de Gamarra, 1A 2ªplanta01013 Vitoria-Gasteiz Dirección Web: http://www.visesa.eus Email: concursos@visesa.eus Teléfono: +34 945214050
Quorum mínimo de apertura:	2
Componente de la mesa/ comité:	Nombre: Raquel Arana Garay Función: Secretario/a Nombre: Ivan Estevez Monje Función: Suplente Nombre: Nerea Molina Gaueca Función: Suplente Nombre: Nerea Morgado Juez Función: Otro Nombre: Ibon Samaniego Gaona Samaniego Gaona Función: Otro Nombre: Alberto ARZAMENDI CECIAGA Función: Otro
Otras personas con acceso a documentación:	Nombre: Carla Perez Arinas Función: Otro
Órgano de recurso:	Descripción: Órgano Administrativo de Recursos Contractuales Dirección Postal: Donostia-San Sebastián, 1 01010 Vitoria-Gasteiz Localidad: Vitoria-Gasteiz Código Postal: 01010 Email: oarc@euskadi.eus Principal: Sí
Información precisa sobre el plazo de recurso:	15 días hábiles
El contrato es adjudicado por una central de compras:	No

Objeto del contrato

CPV's :	CPV: 71000000-8 - Servicios de arquitectura, construcción, ingeniería e inspección Principal: Sí
Lugar de ejecución principal en la UE :	Sí
NUTS del lugar ejecución principal:	Código NUTS: ES212 Principal: Sí Descripción: Gipuzkoa
Contrato cubierto por el Acuerdo sobre Contratación Pública (ACP)	No
División en lotes:	No
Se aceptan variantes:	No
Se aceptan opciones :	No
Precios unitarios :	No
Modo de acceso a los pliegos:	https://www.contratacion.euskadi.eus/
Duración del contrato:	Meses
Plazo:	52
Prórrogas :	No
La prestación del servicio se reserva a una profesión concreta :	No
Solvencia económica y financiera indicados en los pliegos de contratación :	Sí
Criterios de selección de solvencia económica y financiera:	Seguro de indemnización por riesgos profesionales

Criterios de solvencia indicados en los pliegos de contratación :	Sí
Criterios de selección de solvencia técnica y profesional:	Referencias sobre servicios específicos
Criterios de adjudicación:	Pluralidad de criterios
Criterios relativos al coste (en caso de pluralidad de criterios):	Criterio: PRECIO Ponderación: 40
Criterios de calidad (en su caso):	Criterio: SOBREPrestaciones en el alcance de los trabajos Ponderación: 5 Criterio: MEJORA MEDIOS HUMANOS Ponderación: 12 Criterio: MEJORA IMPLANTACIÓN DE UNA SISTEMÁTICA DE BUENAS PRÁCTICAS EN GESTIÓN DE CALIDAD Ponderación: 6 Criterio: EXPERIENCIA EN METODOS DE TRABAJO COLABORATIVO Ponderación: 12 Criterio: PRESENCIA Y DEDICACIÓN ADICIONAL A LA OBRA Ponderación: 17 Criterio: AMPLIACIÓN DEL PERIODO DE GARANTÍA Y DE ATENCIÓN DE POSTVENTA Ponderación: 3 Criterio: CRITERIOS PARA LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES Ponderación: 5
Se utilizará subasta electrónica :	No
Lugar de presentación de las ofertas o solicitudes de participación:	Dirección: https://www.contratacion.euskadi.eus/KPELicitacion Dirección Web: http://www.visesa.eus Teléfono: +34 945214050 Email: concursos@visesa.eus
Lenguas en que pueden presentarse las ofertas o las solicitudes de participación:	Descripción: Español Descripción: Euskera
Las ofertas deben presentarse en forma de catálogos electrónicos o incluir un catálogo electrónico :	No

Plazo mínimo durante el cual el licitador estará obligado a mantener la oferta (a partir de la recepción de ofertas):

6 Meses

Cláusulas especiales:

Tipo: Medioambientales
Criterios de Adjudicación: No
Condiciones especiales de ejecución: No
Criterios de solvencia técnica: No
Contratos reservados: No
Otros: Sí
Tipo: Sociales
Criterios de Adjudicación: Sí
Condiciones especiales de ejecución: Sí
Criterios de solvencia técnica: No
Contratos reservados: No
Otros: No
Tipo: Igualdad de Mujeres y Hombres
Criterios de Adjudicación: Sí
Condiciones especiales de ejecución: Sí
Criterios de solvencia técnica: No
Contratos reservados: No
Otros: No
Tipo: Consideraciones de tipo económico
Criterios de Adjudicación: No
Condiciones especiales de ejecución: No
Criterios de solvencia técnica: No
Contratos reservados: No
Otros: No
Tipo: Innovación
Criterios de Adjudicación: No
Condiciones especiales de ejecución: No
Criterios de solvencia técnica: No
Contratos reservados: No
Otros: No
Tipo: Otras
Criterios de Adjudicación: No
Condiciones especiales de ejecución: No
Criterios de solvencia técnica: No
Contratos reservados: No
Otros: No
Tipo: Protección de datos
Criterios de Adjudicación: No
Condiciones especiales de ejecución: No
Criterios de solvencia técnica: No
Contratos reservados: No
Otros: No

Reservado a talleres protegidos:

No

A ejecutar en un programa de empleo protegido:

No

Obligación de indicar los nombres y las cualificaciones profesionales del personal asignado a la ejecución del contrato:

No

Observaciones:

No se podrá presentar a la presente licitación la adjudicataria del contrato mixto de servicio y obra del expediente CON-250401, o quienes formen parte del equipo adscrito a dicho contrato por parte de la adjudicataria, entendiéndose también como tales las empresas vinculadas de conformidad con el artículo 42 del Código de Comercio y las personas físicas vinculadas por relación laboral o análoga. Se recuerda a los licitadores que el propuesto como adjudicatario deberá presentar la documentación acreditativa de la solvencia y del cumplimiento de los criterios de valoración, en el plazo de 10 días hábiles desde el correspondiente requerimiento, por lo que recomendamos la obtención de certificados de buena ejecución con suficiente antelación.

Calendario de entrega de bienes, realización de las obras o prestación de los servicios:

Duración de 52 meses, ampliables a 64 meses por el licitador en su oferta.

Se trata de contratos periódicos :

No

Se utilizará el pedido electrónico:

No

Se aceptará la facturación electrónica:

No

Se utilizará el pago electrónico:

No

Datos económicos

Valor estimado: 288.675,4

Presupuesto del contrato sin IVA: 222.058

Presupuesto del contrato con IVA: 268.690,18

Financiado con fondos de la UE : No

IVA(s) del presupuesto del contrato: Tipo de IVA: 21 %, tipo de IVA general

Garantía provisional: No

Garantía definitiva: Sí

Importe de la garantía definitiva: 5% del precio sin IVA

Ficheros

Ficheros: Nombre del fichero: CON-250442 RESOLUCIÓN APRUEBA EXPEDIENTE.pdf
Tipo de fichero: Aprobación del expediente
Nombre del fichero: CON-250442 ANEXO I CARATULA 28-10-25.pdf
Tipo de fichero: Carátula
Nombre del fichero: MESA CON-250442.pdf
Tipo de fichero: Composición de mesa
Nombre del fichero: DEUC CON-250442.zip
Tipo de fichero: DEUC
Nombre del fichero: INSUFICIENCIA DE MEDIOS CON-250442.pdf
Tipo de fichero: Informe de insuficiencia de medios
Nombre del fichero: Informe-de-necesidad-DEO_G081 CON-250442.pdf
Tipo de fichero: Memoria justificativa
Nombre del fichero: ANEXO V OFERTA.docx
Tipo de fichero: Modelo de proposición económica
Nombre del fichero: Anexo IX.docx
Tipo de fichero: Otros
Nombre del fichero: Anexo X.docx
Tipo de fichero: Otros
Nombre del fichero: 2025-10-22 G081-PBT-DEO .pdf
Tipo de fichero: Pliego de bases técnicas
Nombre del fichero: pcap CON-250442.pdf
Tipo de fichero: Pliego de cláusulas administrativas particulares

Lotes

Tablón de anuncios

Fecha límite de presentación de ofertas o solicitudes de participación: 27/11/2025 10:00

Apertura de plicas Capacidad y solvencia: Descripción: Apertura de plicas Capacidad y solvencia
Fecha de apertura: 27/11/2025 10:15
Pública: No

Lugar: Visesa, Portal de Gamarra 1A 2º
Información sobre las personas autorizadas y el procedimiento de apertura: Miembros de la mesa, con posterior publicación del acta.

Apertura de plicas Fórmulas: Descripción: Apertura de plicas Fórmulas
Fecha de apertura: 05/12/2025 10:30
Pública: Sí
Lugar: Visesa, Portal de Gamarra 1 A 2º, 01013
Información sobre las personas autorizadas y el procedimiento de apertura: Miembros de la mesa. Posteriormente, publicación del acta.

Acuerdos de la mesa/ comité: Descripción: Acta de calificación
Fichero: ACTA CALIFICACIÓN.pdf
Descripción: Acta de apertura
Fichero: ACTA APERTURA.pdf
Descripción: ACTA TEMERARIAS Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN
Fichero: ACTA TEMERARIA Y PROPUESTA ADJUDICACIÓN.pdf

Aclaración al pliego: Aclaración: Corrección de error en la caratula,
Fecha aclaración: 28/10/2025
Fichero: Corrección de error en la carátula 28-10-25.pdf

Otros: Concepto: SOBRE A. INFORME SOLVENCIA TRAS SUBSANACIÓN
Fichero: 02- INFORME TECNICO Solvencia Técnica DEO G-081 .pdf
Concepto: SOBRE A. INFORME SOLVENCIA
Fichero: 01- INFORME TECNICO Subsanaciones Solvencia Técnica DEO G-081.pdf
Concepto: SOBRE A. INFORME JURIDICO
Fichero: INFORME JURIDICO.pdf
Concepto: SOBRE B. INFORME BAJA TEMERARIA
Fichero: 03- INFORME Baja Desproporcionada DEO G-081.pdf
Concepto: SOBRE 3. INFORME BAJA TEMERARIA TRAS JUSTIFICACIÓN Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN
Fichero: 04- INFORME TECNICO Alegaciones Baja Despr. PROP ADJ DEO G-081.pdf
Concepto: INFORME ADJUDICACIÓN
Fichero: INFORME DOC ADJ.pdf

Gestión de ofertas

Resolución

Nº de licitadores presentados:	6
Nº de ofertas recibidas de pyme:	4
Nº de ofertas recibidas de otros Estados miembro de la UE:	0
Nº de ofertas recibidas de terceros países:	0

Nº de ofertas recibidas 6
por vía electrónica:
Resolución:

Plazo (meses): 52
Estado: Adjudicación
Oferta Adjudicataria: Oferta base

Precio sin IVA: 177.646,4
Precio con IVA: 214.952,14
Plazo (meses): 52

Adjudicación:

Fecha adjudicación: 12/03/2026
Tipo plazo: Meses
Fecha inicio plazo: 13/04/2026
Plazo: 52

Empresa Adjudicataria:

Razón social: JNMB PROJECT
MANAGEMENT,SL

Precio sin IVA: 177.646,4

Precio con IVA: 214.952,14

Lugar de ejecución principal en la UE: Sí

NUTS del lugar ejecución principal:

Código NUTS: ES212

Descripción: Gipuzkoa

Principal:

Es probable que el contrato sea objeto de subcontratación: No

Documentos resolución: Nombre del fichero: ACUERDO ADJUDICACIÓN.pdf
Tipo de fichero: Resolución Definitiva - Resolución de adjudicación
Observaciones del fichero: A los efectos del art.5.4 de la Ley 3/2016, de 7 de abril, para la inclusión de determinadas cláusulas sociales en la contratación pública, se hace constar que el convenio de aplicación en la empresa adjudicataria es el XX Convenio Colectivo Nacional de Empresas de Ingeniería, Oficinas de Estudios Técnicos, Inspección, Supervisión y Control Técnico y de Calidad

Contrato

Contrato

Código del contrato: CON-250442350_00001
Estado Contrato: Ejecución
CIF: B87300349
Razón Social: JNMB PROJECT MANAGEMENT,SL
F. Firma Empresa / Formalización: 13/04/2026
F. Firma Admin.: 13/04/2026
Contrato: CONTRATO JNMB PERFIL.pdf

Publicaciones

Publicar en Perfil de Contratante:	Sí
Publicar automáticamente en el DOUE:	Sí
Número de anuncio en el DOUE anterior:	ad37a479-ef12-4591-bcb3-de462a5a6d77-01

Recurso