

EXPEDIENTE N° 4 - 2026

**CARÁTULA DEL PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS
PARTICULARES PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE LA
FASE 2 DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO IB 22
“INFERNUA – EL INFIERNO “ POR PROCEDIMIENTO ABIERTO.**

1.- Objeto del contrato.

Obras de la Fase 2ª del Proyecto de Urbanización del Ámbito IB 22 “INFERNUA – EL INFIERNO “.

Nomenclatura Vocabulario Común de Contratos (CPV).

45112000-0; 45233223-8; 45232410-9; 45231400-9.

2.- Desglose, en su caso, por lotes.

No procede la división en lotes.

En la fase de ejecución de la obra se va a proceder a realizar múltiples actuaciones y, aunque estas funciones puedan ser ejercidas por distintos profesionales, que pueden constituir un equipo de trabajo, siempre habrán de ser coordinados funcionalmente por un mismo adjudicatario. A su vez, el contratista deberá responder de forma única y directa ante el Órgano de Contratación sobre todas las actuaciones realizadas por este equipo para garantizar la correcta ejecución de la obra.

Esta necesidad de garantizar la suficiente coordinación entre los diferentes profesionales que intervienen en las distintas prestaciones de la obra justifica la necesidad de que sea ejecutada la obra por parte de un único adjudicatario.

3.- Lugar de ejecución de las obras

Barrio Ibaeta – 20018 – Donostia – San Sebastián.

4.- Contrato sujeto a regulación armonizada.

**CARATULA DEL PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA
REGULAR LA CONTRATACION DE LAS OBRAS DE LA FASE 2 DEL PROYECTO DE
URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO IB 22 “INFERNUA – EL INFIERNO “.**

SI

5.- Procedimiento sujeto a recurso especial en materia de contratación.

SI

6.- Órgano de contratación.

Junta de Concertación de la UE “ INFERNUA – EL INFIERNO “.

Responsable del contrato : Junta de Concertación de la UE “ INFERNUA – EL INFIERNO “.

7.- Forma de tramitación del expediente de contratación.

Ordinaria.

8.- Valor estimado del contrato.

El valor estimado asciende a 5.823.120,67 €.

Para el cálculo del mencionado valor estimado se han tomado en cuenta los factores que se indican en el apartado 2 del artículo 101 de la LCSP.

9.- Presupuesto base de licitación.

El presupuesto base de licitación es de 5.823.120,67 €, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido (IV.A.).

10.- Duración y prórroga.

Duración: Veintiséis (26) meses, a contar desde el día siguiente a la firma del acta de comprobación de replanteo viable.

Prórroga: El presente contrato no será susceptible de prórroga.

11.- Garantías que se exigen.

Los licitadores que deseen tomar parte en la licitación y formulen sus proposiciones deberán presentar una garantía provisional por importe del 3% del

presupuesto (174.693,62 €). Las garantías admisibles son las reseñadas en el artículo 108.1 de la LCSP. La ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación proyectada en el ámbito, aconseja el compromiso de los licitadores que formulen sus propuestas, evitando demoras y retrasos innecesarios, motivo por el que se exige la garantía provisional.

Al adjudicatario de la licitación se exigirá la constitución de la garantía definitiva por un importe del 5% del precio de adjudicación, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.).

12.- Admisibilidad de variantes.

No se admiten variantes.

13.- Presentación de proposiciones y, en su caso, fases sucesivas de valoración de las ofertas.

Número de sobres y contenido.

Los sobres a presentar son tres (3), con el siguiente contenido:

Sobre Número 1: Documentación justificativa de las condiciones de aptitud y de no estar incurso en prohibición de contratar con la Administración.

La documentación a incluir en este sobre es la reseñada en la cláusula 12 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Sobre Número 2: Proposición relativa a los criterios no evaluables mediante fórmulas.

Contendrá los siguientes documentos:

- .- Memoria justificativa y análisis del proyecto .
- .- Programa de trabajo de las obras.
- .- Relación con el entorno.
- .- Mejoras.
- .- Identificación de errores.

1.- Memoria justificativa y análisis del proyecto : Deberá explicar y justificar el conocimiento detallado por el licitador de la obra a realizar a partir del proyecto y exponer los estudios realizados para la elaboración de la oferta. A continuación, se detallarán los apartados en que deberá estructurarse la memoria y los contenidos que deberán recogerse:

- **Proceso constructivo :** Deberá reflejar el conocimiento del proyecto y de la obra y su entorno.

Comprenderá la definición del proceso constructivo general indicando los trabajos a realizar desde las actuaciones previas hasta la finalización y entrega de las obras, definiendo las secuencias en las que se organizará su ejecución. El proceso expuesto deberá ser coherente con el Programa de trabajos de la obra.

Se desarrollarán de forma más extensa los procesos constructivos y ejecución de aquellas actuaciones o partidas que, a criterio del licitador, se consideren más relevantes, indicando las medidas a adoptar para su correcta ejecución y los medios técnicos y materiales que se dedicarán a ellos.

La extensión máxima de la descripción y justificación del programa de trabajos será de 4 caras DIN-A4 y tamaño mínimo de letra Arial 10 o similar. Portada e índice NO computarán como extensión de los documentos.

- **Logística de la obra.** Descripción detallada de la organización logística de la obra coherente con el proceso constructivo y programa de trabajos planteado, en la que se deberán definir los accesos y recorridos principales en obra, de personas, materiales, maquinaria, así como zonas de acopio, ocupaciones de vía, etc., argumentándose las decisiones adoptadas.

Además, deberán indicarse las gestiones administrativas en base a la programación prevista para la correcta ejecución de las obras (autorizaciones, ocupaciones de vía, permisos, puesta en marcha, legalizaciones, etc.) necesarias para el inicio, desarrollo y finalización de las obras.

También deberán analizarse detalladamente los efectos de la ejecución de las obras sobre el normal funcionamiento (espacios afectados, riesgos, tiempos estimados de estas afecciones). Además, deberán definirse medidas concretas (organizativas, técnicas, etc.) para eliminar o minimizar los efectos negativos detectados.

Por último, se valorará el estudio que conlleve la coordinación entre la ejecución del proyecto y las obras de edificación en las Subparcelas a.30.1.1, a.30.1.2, así como en las parcelas a.30.2, a.30.3 y, en su caso, la b.20.1, valorándose también los compromisos a ejecutar las obras de urbanización que correspondan cuando haya concluido la edificación.

La extensión máxima de la descripción de la logística de la obra y justificación del programa de trabajos será de 4 caras DIN-A4 y tamaño mínimo de letra Arial 10 o similar. Portada e índice NO computarán como extensión de los documentos.

La extensión máxima del estudio sobre la coordinación entre la ejecución del proyecto y las obras de edificación será de 4 caras DIN-A4 y tamaño mínimo de letra Arial 10 o similar. Portada e índice NO computarán como extensión de los documentos.

No será un criterio de valoración la extensión del documento, por lo que no es necesario alcanzar la extensión máxima. No se tendrán en cuenta aquellas páginas que excedan de la extensión máxima establecida.

2.- Programa de trabajo de las obras :

El programa de trabajos deberá recoger:

Descripción y justificación del programa de trabajo. Deberá definirse el programa propuesto fijando los criterios seguidos para su definición, argumentándose la viabilidad y flexibilidad, atendiendo a las características propias de la obra (características técnicas, condiciones del entorno y funcionamiento, climatología, etc.) y justificándose su coherencia con las propuestas realizadas en los documentos anteriores.

Se evaluará la coherencia de la planificación de la obra con el desarrollo de los trabajos, fijando los equipos previstos, el desglose detallado de la descripción de tareas. También se evaluarán los medios técnicos y humanos propuestos.

Diagrama de barras. Se incluirá la desagregación en tareas de la ejecución de las obras, duración de cada tarea, holguras, la relación de precedencia entre ellas (Fin-Inicio, Fin-Fin, etc.), la ruta crítica, etc.

Además, incluirá el calendario de certificaciones mensuales y a origen, coherente con el programa planteado. Los valores económicos consignados harán referencia siempre al presupuesto base de licitación del proyecto. **Cualquier referencia a la baja propuesta por el licitador en su oferta económica supondrá la exclusión de la licitación.**

La extensión máxima de la descripción y justificación del programa de trabajos será de 2 caras DIN-A4 y tamaño mínimo de letra Arial 10 o similar y la del diagrama de barras será de 2 caras DIN-A3 y tamaño mínimo de letra Arial 7 o similar. Portada e índice NO computarán como extensión de los documentos.

En caso de que el documento exceda la extensión máxima fijada no se tendrán en cuenta para la valoración aquellas páginas que superen dicha extensión.

3.- Relación con el entorno.

Se valorará el conocimiento y las propuestas que minimicen las afecciones medioambientales, al tráfico y a los trabajos de edificación.

La extensión máxima de la descripción y justificación del programa de trabajos será de 2 caras DIN-A4 y tamaño mínimo de letra Arial 10 o similar. Portada e índice NO computarán como extensión de los documentos.

En caso de que el documento exceda la extensión máxima fijada no se tendrán en cuenta para la valoración aquellas páginas que superen dicha extensión.

4.- Mejoras.

Se valorarán las propuestas de mejora de la calidad de los acabados que se recogen en el proyecto, sin incremento económico, o bien ahorro económico sin afectar a la calidad de los materiales del proyecto.

La extensión máxima de la descripción de las mejoras será de 2 caras DIN-A4 y tamaño mínimo de letra Arial 10 o similar. Portada e índice NO computarán como extensión de los documentos.

En caso de que el documento exceda la extensión máxima fijada no se tendrán en cuenta para la valoración aquellas páginas que superen dicha extensión.

5.- Identificación de errores.

Se valorará la identificación de los errores que pudiera contener el proyecto, tanto en mediciones, ausencias de partidas u otro tipo de errores.

La extensión máxima de la descripción de las mejoras será de 2 caras DIN-A4 y tamaño mínimo de letra Arial 10 o similar. Portada e índice NO computarán como extensión de los documentos.

En caso de que el documento exceda la extensión máxima fijada no se tendrán en cuenta para la valoración aquellas páginas que superen dicha extensión.

Sobre número 3 : Proposición relativa a los criterios evaluables mediante fórmulas.

Contendrá los siguientes documentos:

- La oferta económica conforme a lo indicado en la cláusula 12 del Pliego de Cláusulas Administrativa Particulares.
- Reducción del plazo de ejecución.
- Ampliación del plazo de garantía.

Fases sucesivas y umbrales mínimos de puntuación.

Se establecen dos fases sucesivas de valoración:

- 1. Valoración de los criterios no evaluables mediante fórmulas.**

2. Valoración de criterios evaluables mediante fórmulas.

Se establece como umbral mínimo de puntuación alcanzar 25 puntos en la valoración del Sobre nº 2: Proposición relativa a los criterios no evaluables mediante fórmulas. Por tanto, aquellas proposiciones que no alcancen un mínimo de 25 puntos en la valoración del Sobre nº 2 serán EXCLUIDAS de la licitación. En consecuencia, el Sobre nº 3 no será abierto, ni por ello, valorado.

14.- Requisitos de solvencia de los licitadores.

14.1.- Clasificación para empresarios españoles y extranjeros no comunitarios:

Los licitadores deberán estar en posesión de las siguientes clasificaciones :

Grupo	Subgrupo	Categoría
A	2	3
E	1	3
G	6	4
I	6	4
K	6	1

14.2.- Solvencia económica, financiera y técnica o profesional para los empresarios no españoles de Estados miembros de la Unión Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo:

1º) La solvencia económico-financiera se acreditará mediante la presentación de una declaración del empresario indicando el volumen anual de negocios en el ámbito de la ejecución de obras similares a las de este contrato referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o inicio de actividades de aquél, debiendo ser el volumen de negocios mínimo en dicho período

igual o superior a 5.000.000 €, impuestos excluidos así como con la aportación de las cuentas anuales de dicho periodo debidamente inscritas en el Registro Mercantil.

2º) La solvencia técnica se acreditará mediante la presentación de la clasificación requerida.

En los casos en los que se integre la clasificación o la solvencia con medios externos, se deberá aportar el documento europeo único de contratación (DEUC), de las entidades que integren la misma.

15.- Adscripción de medios.

De acuerdo con el artículo 76.3 de la LCSP, los licitadores deberán presentar un compromiso de adscripción a la ejecución del contrato de los medios personales que se describen a continuación y que se consideran razonables para su obtención, justificados por la complejidad de las características técnicas de la ejecución de este contrato y proporcionales a su entidad económica.

- Un jefe de obra con titulación académica y profesional habilitante de Arquitecto, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Ingeniero Civil, Aparejador, Arquitecto Técnico o Ingeniero de Edificación o Grado de Edificación (dedicación a tiempo completo).
- Un encargado de obra general (dedicación a tiempo completo).

El jefe de obra y el encargado deberán tener una experiencia profesional de al menos 5 años en puestos de trabajo similares, debiendo acreditar, en el transcurso de su vida profesional, el desempeño de estas funciones en al menos una obra terminada de edificación de características similares en cuanto al uso público, nivel de protección urbanística, tamaño, etc... con un presupuesto de ejecución material mínimo de 5.000.000 euros.

En todos los casos, se deberá aportar copia del título académico o del certificado de colegiación, y declaración responsable, debidamente firmada por el técnico, en la que se relacionen los trabajos referidos anteriormente acreditativos de su experiencia profesional indicando: competencia profesional asumida, nombre y situación de la obra, PEM, promotor y fechas de inicio y terminación. Los trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos por el órgano

competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público y mediante un certificado o declaración del empresario, cuando el destinatario sea un sujeto privado.

Este equipo deberá actuar durante todo el período de tiempo de la ejecución de la obra y plazo de garantía y, si por causas extraordinarias, fuese precisa la sustitución de cualquiera de los componentes propuestos en la licitación – siempre por personal de igual titulación y experiencia-, la nueva designación deberá ser comunicada al Órgano de Contratación, previa aprobación del director de obra y de la Administración.

16.- Criterios para la adjudicación del contrato y ponderación de los mismos.

a.- Criterios técnicos no evaluables mediante fórmulas (Sobres nº 2): hasta 49 puntos.

- Memoria justificativa y análisis del proyecto : Hasta 25 puntos, desglosados en :
 - Proceso constructivo : Hasta 7,5 puntos.
 - Logística de la obra : Hasta 7,5 puntos.
 - Coordinación entre la ejecución del proyecto y las obras de edificación de las Subparcelas a.30.1.1 y a.30.1.2, así como de las parcelas a.30.2, a.30.3 y, en su caso, la parcela b.20.1 : 10 puntos
- Programa de trabajo de las obras : Hasta 11 puntos.
- Relación con el entorno : Hasta 4 puntos.
- Mejoras : Hasta 4 puntos.
- Identificación de errores : Hasta 5 puntos

Los criterios indicados serán valorados con anterioridad a que se celebre el acto de apertura del Sobre nº 3, entregándose a la Mesa de contratación el correspondiente informe.

b.- Criterios evaluables mediante fórmulas (Sobre nº 3): hasta 51 puntos.

b.1.- Precio: Hasta un máximo de 31 puntos. Se entiende por precio la cantidad que figure en la proposición económica (I.V.A. no incluido).

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN II.13/IN.01 “INFERNUA – EL INFIERNO”.

Cada punto se corresponderá con un punto porcentual de reducción del precio, estableciéndose la puntuación por dos tramos diferenciados de reducción, mediante una interpolación lineal :

- 1er. tramo: Entre un 0 y un 4% de reducción: desde 0 puntos para las ofertas que no presenten ninguna reducción del precio, hasta un máximo de 16 puntos para las ofertas que ofrezcan una reducción del 4% del precio.
- 2º tramo: Entre un 4 y un 6% de reducción : Hasta un máximo de 15 puntos para las ofertas que ofrezcan una reducción del 6% del precio.

b.2.- Reducción del plazo de ejecución : Hasta un máximo de 14 puntos, a razón de 2 puntos por cada semana de reducción.

b.3.- Aumento del plazo de garantía : Hasta un máximo de 6 puntos, a razón de 3 puntos por cada año de garantía adicional al establecido como obligatorio.

17.- Actuación del Comité de Expertos u Organismo técnico especializado.

NO

18.- Parámetros objetivos para la apreciación de que la proposición no pueda cumplirse como consecuencia de la inclusión de valores anormalmente bajos.

Aquellas ofertas inferiores en diez unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas, excepto la que presenta la baja máxima, se entenderá que están incursas en valores anormalmente bajos.

En el caso de que las ofertas valoradas sean dos, no se excluirá a la que presente la baja máxima para obtener la oferta media.

En el caso de que sólo se valore una proposición, se entenderá que presenta valores anormalmente bajos cuando la oferta sea menor de 25 puntos porcentuales del presupuesto base de licitación.

19.- Mesa de Contratación.

CARATULA DEL PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA REGULAR LA CONTRATACION DE LAS OBRAS DE LA FASE 2 DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO IB 22 “INFERNUA – EL INFIERNO”.

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN II.13/IN.01 “INFERNUA – EL INFIERNO”.

El Órgano competente para la valoración de las ofertas será la Mesa de Contratación que estará constituida por el Presidente y el Vicepresidente de la Junta, un representante del Ayuntamiento de Donostia y el Secretario de la Junta.

20.- Programa de Trabajo.

Su presentación es obligatoria, en el plazo y con los contenidos previstos en la cláusula 18.8.2 del PCAP.

21.- Plazo de garantía.

Tendrá una duración mínima de un (1) año, sin perjuicio de que el licitador pueda ampliarla en su oferta de acuerdo con lo indicado en el último párrafo del apartado 16 de esta Carátula (contenido del sobre número 3). En este caso la duración de la garantía coincidirá con la ofertada.

22.-Forma de pago.

Se estará a lo dispuesto en la cláusula 20 del PCAP.

El precio se abonará íntegramente en dinero mediante transferencia a la entidad de crédito señalada por el contratista en las correspondientes facturas, que habrán de dirigirse a:

Junta de Concertación de la U.E. II.13/IN.01 “ INFERNUA – EL INFIERNO “

CIF : V – 10681260.

Zuatzu 5.

20018 – Donostia.

Además, en las facturas deberán indicar el objeto del contrato y el número de la certificación.

23.- Revisión de precios.

No procede.

24.- Subcontratación.

Se autoriza la subcontratación.

**CARATULA DEL PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA
REGULAR LA CONTRATACION DE LAS OBRAS DE LA FASE 2 DEL PROYECTO DE
URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO IB 22 “INFERNUA – EL INFIERNO “.**

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN II.13/IN.01 “INFERNUA – EL INFIERNO”.

No obstante, y de acuerdo con lo establecido en el art. 215.2.e) de la LCSP, no podrá ser objeto de subcontratación, por considerarse tarea crítica para la correcta ejecución del contrato, la realización de las funciones propias de:

- Jefe de obra, al asumir éste la representación técnica del constructor en la ejecución de la obra en los términos establecidos en el artículo 11 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación.
- Encargado general de obra por desarrollar funciones de planificación, organización y supervisión de las actividades de un grupo de trabajadores de menor cualificación comportando, bajo supervisión, la responsabilidad de los mismos.

25.- Otros criterios y condiciones de aplicación al presente contrato (no contemplados expresamente en los apartados anteriores de la Carátula).

1.- Simultaneado de las obras de urbanización con las obras de edificación en las Subparcelas a.30.1.1 y a.30.1.2, así como en las parcelas a.30.2, a.30.3 y, en su caso en la parcela b.20.1.

El adjudicatario del contrato ha de ser consciente de que la ejecución de las obras objeto de este contrato se simultanearán, cuanto menos, con las obras de edificación en las Subparcela a.30.1.1 y a.30.1.2, así como en las parcelas a.30.2, a.30.3 y, en su caso en la parcela b.20.1, por lo que la urbanización deberá de estar finalizada inexcusablemente en el plazo de 26 meses establecido.

2.- Tasas e impuestos:

Tal y como señala la cláusula 15.2. del PCAP, “Gastos exigibles al adjudicatario”, serán de cuenta y responsabilidad del contratista la obtención de cuantas licencias, autorizaciones y permisos sean necesarios para la realización de las obras, legalización de las instalaciones, bien sea ante el Ayuntamiento, Diputación Foral, Comunidad Autónoma, Administración General del Estado o cualquier otra instancia oficial, corriendo, asimismo, con los gastos derivados de todas las actuaciones necesarias para la ejecución de las obras.

Se hace constar, que por tratarse de obras que forman parte de un Proyecto de Urbanización, las obras no precisan de licencia urbanística y no están sujetas al

Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) ni a las tasas municipales por la expedición de la indicada autorización.

3.- En relación con la **protección de datos** se reseña que en el presente contrato no se producirá un tratamiento de datos de carácter personal por parte del contratista, ni habrá una cesión de datos al contratista.