

Expediente nº: 429/2024

Memoria Justificativa

Procedimiento: Contrato de Obras por Procedimiento Abierto Simplificado

Asunto: Obras de Rehabilitación y Ampliación Centro de Día de Mayores de Santa Olalla

Fecha de iniciación: 3/05/2024

Documento firmado por: El Secretario-Interventor

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Se redacta la presente memoria para el cumplimiento de las exigencias legales establecidas en el art. 63.3 a) 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, y del artículo 73 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado mediante Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, justificando en el mismo los siguientes aspectos:

1. Introducción.

El objeto del presente contrato consiste en realizar la contratación de las “*obras de Rehabilitación y Ampliación Centro de Día de Mayores de Santa Olalla*”, al objeto de dar cumplimiento a lo estipulado en el anexo 1.a) de la Resolución de la Dirección General de Mayores de la Consejería de Bienestar Social de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de fecha 7/02/2023, número de expediente SBPLY/22/270301/000189, en la que se acordó conceder a este Ayuntamiento de Santa Olalla una subvención de 100.00,00 euros, dentro de la Línea 2. Centros de mayores de la citada orden para rehabilitación del centro de mayores existente en dicho municipio, con cargo a la partida presupuestaria 2704. G.313D.76000 FPA0090014JCCM/MRR22I1203 de los Presupuestos Generales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, para financiar los gastos de inversión del proyecto presentado.

2. Descripción de la situación actual

a. Situación en la Institución

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 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, las entidades del sector público no podrán celebrar otros contratos que aquellos que sean necesarios para el cumplimiento y realización de sus fines institucionales.

La forma de adjudicación de contrato será el procedimiento abierto simplificado, en el que todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores.

La adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio.

b. Marco Normativo

La contratación a realizar, queda sometida a lo establecido en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), así como al Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001



(RLCAP), en tanto continúe vigente, o a las normas reglamentarias que le sustituyan, a la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y demás disposiciones administrativas concordantes y complementarias respecto de las anteriores, así como en su defecto, a las normas de Derecho Privado y, en cualquier caso, a las condiciones y estipulaciones contenidas en los correspondientes pliegos de contratación. Asimismo, serán de aplicación las demás disposiciones estatales que regulan la contratación del sector público, así como las establecidas en la Legislación de Régimen Local para las Corporaciones Locales, supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo.

3. Objeto del contrato.

El objeto del contrato es la contratación de las “*Obras de Rehabilitación y Ampliación Centro de Día de Mayores de Santa Olalla*”, financiadas con cargo a la Orden 96/2022, de 19 de marzo, la Consejería de Bienestar Social de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, publicada en D.O.C.M. nº 101 de 26/05/2022, por la que se conceden subvenciones para la financiación de proyectos de inversión en actuaciones sobre la nueva economía de los cuidados en viviendas y centro de mayores de titularidad municipal en la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Las obras se ejecutarán conforme al proyecto denominado “*PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION DE REHABILITACION Y AMPLIACION DE CENTRO DE DIA, C/ PRIMERO DE MAYO Nº 4. SANTA OLALLA. TOLEDO.*”, redactado por el Arquitecto D. Javier González Valencia, colegiado núm. 12.674 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

El contrato presenta los siguientes códigos CPV:

- 45215221-2 Trabajos de construcción de centros de día
- 45215212-6 Trabajos de construcción de residencias de ancianos.
- 45215000-7 Trabajos de construcción de edificios relacionados con la salud y los servicios sociales.
- 45000000-7 Trabajos de construcción

4. Análisis técnico

a. Consideraciones técnicas y requerimientos

Las consideraciones técnicas están recogidas dentro del Proyecto Básico y de Ejecución de Rehabilitación y Ampliación de Centro de Día, en el municipio de Santa Olalla (Toledo).

5. Análisis económico

a. Valor estimado

El presupuesto máximo de licitación lo constituye el valor estimado del presente contrato, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 101 de la LCSP, siendo éste el presupuesto de adjudicación por contrata que figura en el “Proyecto Básico y de Ejecución de Rehabilitación y Ampliación de Centro de Día” en el municipio de Santa Olalla (Toledo):



PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	285.807,17 €
13 % GASTOS GENERALES	37.154,93 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	17.148,43 €
SUMA GG Y BI	54.303,36 €
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN	340.110,53 €
IVA 21 %	71.423,21 €
PRESUPUESTO TOTAL	411.533,74 €

El TIPO DE LICITACIÓN, IVA excluido: **340.110,53 €**.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 100 de la LCSP, este presupuesto base de licitación marca el límite máximo de gasto que en virtud del contrato puede comprometer el órgano de contratación, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido y cualesquiera otros tributos.

El precio del contrato será el que resulte del procedimiento de adjudicación. En todo caso, se indicará como partida independiente, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

La oferta económica presentada no podrá ser nunca superior a los correspondientes importes de los que se compone el presupuesto base de licitación, con exclusión del IVA, por lo que será excluida en caso de producirse.

Sin perjuicio de lo indicado, el I.V.A. aplicable será el vigente al momento de emisión de la factura.

En el precio del contrato se considerarán incluidos los demás tributos, tasas y cánones de cualquier índole, que sean de aplicación, así como todos los gastos que se originen para el adjudicatario como consecuencia del cumplimiento de las obligaciones contempladas en el presente pliego.

b. Estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera

Existe el crédito presupuestario preciso para atender a las obligaciones económicas que se deriven de la contratación, con cargo a la siguiente partida presupuestaria y por el siguiente importe:

Anualidad	Aplicación presupuestaria	Importe
2024	231-62202 “Obras de Rehabilitación y Ampliación Centro de Día de Mayores”	411.533,74 €

Asimismo, la contratación de la obra cumple con el principio de prudencia financiera, minimizando el riesgo y los costes de la prestación contratada, de conformidad con el artículo 48 bis. del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

6. Análisis del procedimiento



a. Justificación del procedimiento

Dada la característica de la actuación, parece que el procedimiento más adecuado es el procedimiento abierto simplificado, oferta económicamente más ventajosa con varios criterios de adjudicación, de conformidad con lo establecido en el artículo 159.1 de la LCSP, dado que se cumplen las dos condiciones siguientes:

- Que su valor estimado sea igual o inferior a 2.000.000 de euros en el caso de contratos de obras, y en el caso de contratos de suministro y de servicios, que su valor estimado sea inferior a las cantidades establecidas en los artículos 21.1, letra a), y 22.1, letra a) de esta Ley, respectivamente, o a sus correspondientes actualizaciones, establecidas en 143.000,00 euros, conforme a lo establecido en la Orden HFP/1352/2023, de 15 de diciembre, por la que se publican los límites de los distintos tipos de contratos a efectos de la contratación del sector público a partir del 1 de enero de 2024 («B.O.E.» 20 diciembre).
- Que entre los criterios de adjudicación previstos en el pliego no haya ninguno evaluable mediante juicio de valor o, de haberlos, su ponderación no supere el veinticinco por ciento del total.

b. Calificación del contrato

El contrato definido tiene la calificación de contrato administrativo de obras ya que tiene por objeto la ejecución de una obra, aislada o conjuntamente con la redacción del proyecto, conforme se indica en el artículo 13 de la LCSP.

c. Análisis de ejecución por lotes

La obra se considera como obra completa, entendiéndose por esta la susceptible de ser entregada al uso general o al servicio correspondiente, sin perjuicio de las ampliaciones que posteriormente pueda ser objeto y comprenderá todos y cada uno de los elementos que sean precisos para la utilización de la obra.

A la vista de las características del contrato y de la documentación técnica aportada, a los efectos de la no división en lotes del contrato, se determina lo siguiente:

PRIMERO. En base a lo dispuesto en el artículo 99.3 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), este Servicio considera motivos válidos, a efectos de justificar la no división en lotes del objeto del contrato, los siguientes:

- a) Riesgo para la correcta ejecución del contrato procedente de la naturaleza del objeto del mismo, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, justificada en que:
 - *Con la división en lotes del objeto del contrato se pierde la optimización del control de la ejecución global del contrato.*
 - *Con la división en lotes del objeto del contrato se pierde la coordinación de la ejecución de las prestaciones.*



- Con la división en lotes del objeto del contrato se incrementan los costes de ejecución por la existencia de una pluralidad de contratistas diferentes.
- Con la división en lotes del objeto del contrato se pierde la eficiencia

Todo ello, porque al efectuar distintos trabajos de distintos proveedores o empresas especializadas es precisa la coordinación y control de todas ellas con el fin de asegurar la culminación del proyecto.

SEGUNDO. Con la no división en lotes del objeto del contrato, se cumplen con los requisitos de procedimiento y publicidad establecidos en la normativa de contratación.

TERCERO. Con la no división en lotes del objeto del contrato, se cumplen los principios de igualdad y no discriminación establecidos en la normativa de contratación.

CUARTO. Que por parte del órgano de contratación se emita resolución sobre la procedencia de la no división en lotes del objeto del contrato.

d. Duración

Se establece un plazo de ejecución aproximado para las obras proyectada de diez (10) meses, contados a partir del acta de comprobación de replanteo.

e. Clasificación y criterios de solvencia

Todos los licitadores que se presenten a licitaciones realizadas a través de este procedimiento simplificado deberán estar inscritos en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público, o cuando proceda de conformidad con lo establecido en el apartado 2 del artículo 96 en el Registro Oficial de la correspondiente Comunidad Autónoma, en la fecha final de presentación de ofertas siempre que no se vea limitada la concurrencia. A estos efectos, también se considerará admisible la proposición del licitador que acredite haber presentado la solicitud de inscripción en el correspondiente Registro junto con la documentación preceptiva para ello, siempre que tal solicitud sea de fecha anterior a la fecha final de presentación de las ofertas. La acreditación de esta circunstancia tendrá lugar mediante la aportación del acuse de recibo de la solicitud emitido por el correspondiente Registro y de una declaración responsable de haber aportado la documentación preceptiva y de no haber recibido requerimiento de subsanación.

f. Propuesta de criterios para valoración de ofertas

Justificación de los criterios de adjudicación:

Para la valoración de las ofertas y la determinación de la más ventajosa no se atenderá al precio. Por lo tanto, el precio objeto del contrato coincidirá con el de la licitación, que ascenderá a la cantidad de **340.110,53** euros, al que se adicionará el Impuesto sobre el Valor Añadido por importe de **71.423,21** euros, lo que supone un total de **411.533,74** euros.

La valoración de las ofertas y la determinación de la que ofrezca una mejor relación calidad-precio se realizará teniendo en cuenta los criterios que se detallan a continuación:

A. Criterios de adjudicación mediante juicio de valor: (25 puntos)

Se valorará el estudio por parte del licitador, de los aspectos más relevantes relacionados



con la implantación de la obra y la minimización de las afecciones durante la ejecución de las obras con el centro escolar situado enfrente de la misma.

Se concretará la implantación en obra, definiendo los accesos, zona de descarga de materiales, acopios, equipos y medios auxiliares (andamios, casetas, medios de elevación de materiales...).

Se concretarán las medidas a adoptar para minimizar la afección al uso simultáneo con el centro educativo ubicado enfrente de la obra, teniendo en cuenta organización de trabajos, horarios de carga y descarga de material y equipos, afecciones por ruido, polvo, ...

Se concretarán las medidas de seguridad propuestas para minimizar los riesgos y garantizar la seguridad durante la ejecución de la obra: cierre perimetral, andamiajes, grúas, casetas, ...

A.1 Calidad arquitectónica de la propuesta: Se valorará la calidad arquitectónica de la propuesta que presente el licitador en cuanto a:

- Funcionalidad: Adecuación al programa de necesidades, funcionalidad de la distribución de las áreas y los espacios según su uso, racionalidad de circulaciones y orientación. Posibilidad de ampliación.
- Diseño: Calidad arquitectónica y estética de la volumetría del conjunto, así como de los espacios interiores.

A.2 Calidad ambiental de la propuesta: Se valorará la mayor idoneidad del sistema constructivo y estructural propuesto, encaminado a la mejora de las condiciones ambientales de la edificación, valorándose entre otros, los siguientes aspectos:

- Calidad constructiva. Se valorará la calidad de las soluciones constructivas propuestas, considerando la mayor durabilidad de los materiales y la reducción de sus costes de mantenimiento. Se tendrá en cuenta la claridad en la definición de los detalles constructivos y la correspondencia con todos los documentos y especialmente con los valores de transmisión de calor de la envolvente.
- Mayor eficiencia energética de la envolvente térmica: Se definirán los materiales y soluciones constructivas del cerramiento de la edificación, y se valorarán las mejoras pasivas de la eficiencia energética del mismo, tendente a una edificación de consumo energético casi nulo.

Documentación técnica a presentar en relación con los criterios sometidos a juicio de valor:

- Documentación gráfica: 3 planos como máximo, en formato DIN-A3, en los que se defina la propuesta arquitectónica, incluyendo el sistema constructivo industrializado propuesto por el licitador.
- Documentación escrita: Memoria escrita en un máximo de 10 DIN A4 (5 hojas a doble página) en la que se definan cada uno de los parámetros puntuables.

B. Criterios de adjudicación mediante fórmulas:

B.1. Oferta económica para la ejecución de obras o instalación de equipamiento complementario. (Hasta 25 puntos).

Se valorará la aportación económica que el licitador pone a disposición de la dirección facultativa para la ejecución de unidades de obra o de equipamiento que esta considere convenientes y que redunden en una mejora de la calidad, sostenibilidad, eficiencia



energética y condiciones de utilización de lo construido.

Las unidades que, en concepto de mejora, sean propuestas por la dirección facultativa, consistirán en elementos constructivos, de instalaciones, de equipamientos o de urbanización que mejoren o complementen a los contenidos en el proyecto, resultando de su inclusión unas mejores prestaciones en lo relativo a las condiciones de uso, explotación o mantenimiento del conjunto, tanto de las nuevas edificaciones como de los espacios exteriores.

La propuesta de inclusión de estos elementos, junto con su coste, deberá ser comunicada a la Consejería en las actas de obra para que sean objeto de autorización expresa y por escrito del Órgano de Contratación, siendo recogidas en una relación que se adjuntará al acta de recepción, para hacer posible su comprobación material en este acto.

Será obligatoria la ejecución del importe total ofertado en concepto de mejoras de modo que puedan ser objeto de recepción junto con la obra, al ser parte del contenido contractual.

Baremo de puntuación: De 0 a 25 puntos.

Para la valoración de la oferta económica correspondiente a la ejecución de obras o instalación de equipamiento complementario, las ofertas serán puntuadas entre 0 y 25 puntos, asignándose 25 puntos a la oferta económica más alta y 0 puntos en el caso de no ofertar cantidad alguna en este apartado. El resto de ofertas puntuará de forma proporcional según la siguiente expresión matemática:

$P_i = \frac{Of}{Of \text{ máx}} \times 25$

Cálculo: P_i : puntuación obtenida por la oferta del licitador

Of: oferta del licitador

Of máx.: oferta más alta

B.2. Ampliación del plazo de garantía. (hasta 20 puntos).

Se valorará el periodo en **años completo**, durante el cual el contratista oferta ampliar la garantía de la actuación realizada, respecto al mínimo de 12 meses establecido en el PCAP. En caso de ofertar la ampliación de garantía en fracciones de año, solo se tendrá en cuenta el valor entero del año ofertado

La puntuación se obtendrá a partir del plazo computado en periodos anuales, fijando un máximo de 48 meses adicionales (total 60 meses).

Las ofertas que superen este límite se computarán aplicando el máximo establecido.

Baremo de puntuación: De 0 a 20 puntos

- Oferta de 1 año adicional..... 5 puntos
- Oferta de 2 años adicionales.....10 puntos
- Oferta de 3 años adicionales.....15 puntos
- Oferta de 4 años adicionales.....20 puntos

El periodo de garantía se iniciará a partir de la fecha de la recepción positiva de las obras o, en su caso, desde el acuerdo efectivo de ocupación de las obras y siempre teniendo en cuenta las condiciones establecidas en el mismo. El periodo de ampliación se iniciará una vez transcurridos 12 meses desde dicho hito.



Durante este plazo de garantía, el contratista estará obligado a la conservación de las obras, de acuerdo con lo previsto en el pliego de prescripciones técnicas.

B.3. Eficacia. Menor plazo de ejecución. (Máximo 15 puntos).

Se valorará con 3 puntos por cada semana de reducción, con un máximo de 15 puntos, conforme a la siguiente fórmula:

$$X = \frac{\text{Nº días ofertados por el licitador}}{\text{Mayor nº días reducción ofertados}} \times 15$$

B.4. Mejoras. (Máximo 15 puntos)

- 1) Equipamiento de cocina y bar. Valorándose este apartado en la cantidad de 15.000,00 euros.
Se valorará proporcionalmente la oferta de los licitadores, dando 7 puntos a la oferta igual a 15.000 euros. El resto de las ofertas se puntuarán de manera proporcional.
- 2) Instalación de Placas fotovoltaicas para el autoconsumo de la totalidad del edificio. Valorándose este apartado en la cantidad de 20.000,00 euros.
Se valorará proporcionalmente la oferta de los licitadores, dando 8 puntos a la oferta igual a 20.000 euros. El resto de las ofertas se puntuarán de manera proporcional.

7. Unidades tramitadoras responsables

A. Unidad técnica encargada del seguimiento y ejecución ordinaria del contrato que figure en los pliegos, según artículo 62.1 de la LCSP.

- Propuesta de responsable del contrato: El Técnico Municipal en materia de Urbanismo.
- Redactor de la documentación técnica: D. Javier González Valencia, colegiado núm. 12.674 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

B. Unidad jurídica encargada de la contratación administrativa. Secretaría-Intervención.

C. A efectos de presentación de la factura por parte del contratista, indicación del Registro administrativo de remisión al órgano administrativo o unidad a quien corresponda la tramitación de la misma, según D.A.3.2ª LCSP

8. Utilización de medios electrónicos

La presente licitación tiene carácter electrónico. Los licitadores deberán preparar y presentar sus ofertas obligatoriamente de forma electrónica a través de la herramienta de preparación y presentación de ofertas de la Plataforma de Contratación del Sector Público.

9. Conclusiones

A la vista de la memoria justificativa y de los antecedentes señalados en la misma se constata la necesidad de contratación de las obras de “*Rehabilitación y Ampliación Centro de Día de Mayores*”, en el municipio de Santa Olalla (Toledo).

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

