

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO DE SERVICIOS DE LA OFICINA DE REHABILITACIÓN DEL ENTORNO RESIDENCIAL DE REHABILITACIÓN PROGRAMADA (ERRP) DE RAFELBUNYOL

1.- NATURALEZA Y EXTENSIÓN DE LAS NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER MEDIANTE EL CONTRATO. IDONEIDAD DEL OBJETO Y CONTENIDO DEL CONTRATO PARA SATISFACER LAS NECESIDADES ADMINISTRATIVAS. PUBLICACIÓN EN EL PERFIL DEL CONTRATANTE.

Al efecto de incorporar al expediente la justificación de la necesidad de la contratación y satisfacer la exigencia de su publicación en el Perfil del Contratante del Ayuntamiento de Rafelbunyol, alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público, se redacta la presente Memoria Justificativa, cuyo contenido se ajusta a lo dispuesto en los artículos 28.1 y 116.4 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 201/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP).

I) NATURALEZA Y EXTENSIÓN DE LAS NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER MEDIANTE EL CONTRATO.

Por parte de los técnicos del área de urbanismo se ha detectado la necesidad de realizar actuaciones de **rehabilitación a nivel de barrio en edificios y viviendas y de reurbanización de espacios públicos**.

Vista la **RESOLUCIÓN de 8 de abril de 2022, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática**, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones del Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio del Plan de recuperación, transformación y resiliencia 2021-2026 y se procede a su convocatoria para el año 2022, se valoró la viabilidad técnica de las necesidades detectadas y satisfacerla llevando a cabo la rehabilitación de edificios y viviendas, así como la reurbanización de espacios públicos, dentro de ámbitos de actuación denominados Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP) previamente delimitados, mediante la obtención de financiación externa con ocasión de la convocatoria de la subvención indicada.

En un análisis más detallado de las **actuaciones** a realizar, se estimó la conveniencia y oportunidad de llevar a término:

- (a) Por un lado, actuaciones de mejora o **rehabilitación de edificios** de uso predominantemente residencial para vivienda con la finalidad de obtener una **reducción al menos del 30% del consumo de energía primaria no renovable**, referida a la certificación energética, así como actuaciones sobre los elementos que componen la envolvente térmica.
- (b) Por otro lado, actuaciones de **urbanización o mejora del entorno físico** en el ámbito delimitado por el ERRP complementarias al desarrollo de las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en los edificios residenciales,
- (c) así como la prestación de servicios de **oficina de rehabilitación** (ventanilla única) que facilite la gestión y el desarrollo de las actuaciones programadas en el ERRP.



, por lo que se solicitó la inclusión del ERRP Barri Sant Pere de Rafelbunyol en el Programa de Ayudas, que se reconoce en:

Concesión de ayudas mediante la **RESOLUCIÓN de 2 de diciembre de 2022, de la Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana, de la convocatoria para la concesión de las ayudas del Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio del Plan de recuperación, transformación y resiliencia 2021-2026, convocadas mediante la Resolución de 8 de abril de 2022, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática. Primera resolución parcial.** En atención al orden establecido en su Anexo II.

Concesión de ayudas por **RESOLUCIÓN de 23 de diciembre de 2022, de la Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana, de la convocatoria del programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación en el ámbito de barrio del Plan de recuperación, transformación y resiliencia 2021-2026, convocadas mediante la Resolución de 8 de abril de 2022, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática. Segunda resolución parcial.** En atención al orden establecido en su Anexo II, en el que **Rafelbunyol**, se sitúa en el número 21, reconociéndose la **cuantía económica de 2.448.428,06€** (distribuidos en 2.312.414,68€ fondos provenientes del Ministerio y 136.013,38€ de la GVA), **número de expediente BARRIS/2022/6.**

ACTUACIÓN	COSTES SUBV. TOTAL ACTUACIÓN	APORTACIÓN MINISTERIO	APORTACIÓN GVA	APORTACIÓN AYUNTAMIENTO	APORTACIÓN OTRAS ADMINISTRACIONES	APORTACIÓN PARTICULARES
1 REHABILITACIÓN	2.720.267,49 €	1.910.814,14 €	136.013,37 €	136.013,37 €	- €	537.426,60 €
2 REURBANIZACIÓN	378.991,70 €	300.150,00 €	- €	78.841,70 €	- €	- €
3 OFICINA REHABILITACIÓN	101.450,51 €	101.450,51 €	- €	- €	- €	- €
TOTALES:	3.200.709,70 €	2.312.414,65 €	136.013,37 €	214.855,07 €	- €	537.426,60 €
% PARTICIPACIÓN:	100,00%	72,25%	4,25%	6,71%	0,00%	16,79%
IMPORTE ESTIMADO DE LA SUBVENCIÓN TOTAL (APORTACIÓN MINISTERIO + APORTACIÓN GVA):						2.448.428,03 €

, que incluye la siguiente distribución de la subvención por anualidades:

2022	2023	2024	2025	2026
68.006,69€	1.169.808,68€	476.084,27€	476.084,27€	258.444,15€

No obstante, tal como queda explicado en el documento 07. Anexo III, dicha cuantía se ha visto reducida ante la retirada de una de las comunidades de propietarios de los edificios del ERRP, quedando el cuadro de financiación del siguiente modo:

C RESUMEN ESTIMACIÓN SUBVENCIÓN DEL ENTORNO RESIDENCIAL DE REHABILITACIÓN PROGRAMADA (ERRP)						
ACTUACIÓN	COSTES SUBV. TOTAL ACTUACIÓN	APORTACIÓN MINISTERIO	APORTACIÓN GVA	APORTACIÓN AYUNTAMIENTO	APORTACIÓN OTRAS ADMINISTRACIONES	APORTACIÓN PARTICULARES
1 REHABILITACIÓN	2.720.267,48 €	1.905.812,13 €	136.013,37 €	136.013,37 €	- €	542.428,60 €
2 REURBANIZACIÓN	339.841,70 €	261.000,00 €	- €	78.841,70 €	- €	- €
3 OFICINA REHABILITACIÓN	96.000,00 €	96.000,00 €	- €	- €	- €	- €
TOTALES:	3.156.109,18 €	2.262.812,13 €	136.013,37 €	214.855,07 €	- €	542.428,60 €
% PARTICIPACIÓN:	100,00%	71,70%	4,31%	6,81%	0,00%	17,19%
IMPORTE ESTIMADO DE LA SUBVENCIÓN TOTAL (APORTACIÓN MINISTERIO + APORTACIÓN GVA):						2.398.825,51 €

Para llevar a cabo las actuaciones se acudirá a la **financiación** obtenida por la Resolución de 23 de diciembre de 2022 de la dirección General de vivienda y Regeneración Urbana.



La **definición gráfica del Entorno Residencial de Rehabilitación Programada del Barrio Sant Pere de Rafelbunyol** en el visor ICV comprende actuaciones en 12 comunidades de propietarios y un total de 138 viviendas:



El Ayuntamiento de Rafelbunyol, en cuanto forma parte del sector público, no podrá celebrar otros contratos que aquellos que sean necesarios para el cumplimiento y realización de sus fines institucionales.

El Ayuntamiento de Rafelbunyol **no dispone de los medios personales ni materiales suficientes** para ejecutar directamente las prestaciones a realizar, por cuanto en numerosas ocasiones se ha puesto de manifiesto en otros informes la falta de medios personales y materiales para poder asumir todas las tareas propias que se deben ejecutar desde el departamento de urbanismo según las funciones atribuidas a cada uno de sus miembros, pues sólo con los cometidos del día a día son insuficientes los medios con los que se cuentan.

En conclusión, la **necesidad administrativa** a satisfacer es poder llevar a término las actuaciones de **rehabilitación y regeneración urbana** descritas al inicio de esta memoria a través de **una oficina de rehabilitación del Entorno Residencial de Rehabilitación Programada (ERRP) del Barrio Sant Pere de Rafelbunyol**, que será la encargada de gestionar todas las prestaciones objeto del contrato tanto de forma documental como material, la rehabilitación a nivel de barrio en edificios y viviendas, y reurbanización de espacios públicos dentro de ámbitos de actuación.

Teniendo en cuenta que las comunidades de propietarios participantes, a la fecha de la firma de este informe, son once, el coste de la oficina de rehabilitación del Entorno Residencial de Rehabilitación Programada (ERRP) del Barrio Sant Pere de Rafelbunyol está presupuestado en 270.357,07€ IVA EXCLUIDO, más 56.774,95€ en concepto del 21% de IVA, lo que asciende a un total de 327.132,02€ IVA INCLUIDO. (En apartado II)



La **competencia** para la tramitación de este procedimiento de contratación es del Ayuntamiento de Rafelbunyol, de acuerdo con lo previsto en el **artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local**, que reconoce la capacidad de los municipios para promover actividades y prestar servicios públicos en materia de urbanismo, promoción y gestión de la vivienda, conservación y rehabilitación de la edificación. Y en el en el **Decreto 189/2009, de 23 de octubre, del Consell**, por el que se aprueba el **Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas de la Comunidad Valenciana**, por cuanto la administración local podrá actuar directamente, como ente gestor público.

En el **Decreto 189/2009, de 23 de octubre, del Consell**, por el que se aprueba el **Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas de la Comunidad Valenciana**, se indica que en las actuaciones de rehabilitación de edificios donde se acredite o aprecie especiales circunstancias de carácter social, la administración local podrá actuar directamente, como ente gestor público, en nombre de los propietarios o usuarios de las viviendas o de la comunidad de propietarios, como promotores subsidiarios de las actuaciones, siempre que la comunidad de propietarios afectada, mediante los correspondientes acuerdos, ceda esta potestad a favor del promotor público subsidiario.

Y, por último, habrá que tener en cuenta que, el contrato se enmarca en las siguientes actuaciones del **Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia**:

- **Componente 2. Plan de Rehabilitación de vivienda y regeneración urbana.**
- **Reforma C2.R2.** *“Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España y su plan de acción que define un marco para apoyar la renovación del parque nacional de edificios residenciales y no residenciales, tanto públicos como privados, con alta eficiencia energética y descarbonizados antes de 2050”.*
- **Inversión C2.I1.** *“Programas de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales que consistirá en operaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana de gran escala, en barrios o en zonas delimitadas en función de su nivel de renta y que tendrá especial incidencia en colectivos vulnerables incluidos en la Estrategia Nacional contra la Pobreza Energética”.*

II. IDONEIDAD DEL OBJETO Y CONTENIDO DEL CONTRATO PARA SATISFACER LAS NECESIDADES ADMINISTRATIVAS.

Por todo lo expuesto, es necesaria la **contratación de una Oficina de Rehabilitación del Entorno Residencial de Rehabilitación Programada (ERRP) del Barrio Sant Pere de Rafelbunyol**, que será la encargada de gestionar todas las prestaciones objeto del contrato tanto de forma documental como material, la rehabilitación a nivel de barrio en edificios y viviendas, y reurbanización de espacios públicos dentro de ámbitos de actuación.

Así pues, el coste de la **Oficina de Rehabilitación del Entorno Residencial de Rehabilitación Programada (ERRP) del Barrio Sant Pere de Rafelbunyol** está presupuestado en 270.357,07€, más 56.774,95€ en concepto del 21% de IVA, lo que asciende a un total de 327.132,02€ IVA INCLUIDO, coincidiendo éste con el **IMPORTE MÁXIMO DE LICITACIÓN**, que se detalla en la siguiente tabla por conceptos, que contiene los costes directos e indirectos:



REHABILITACIÓN

	BASE	IVA	TOTAL	%
Redacción del anteproyecto	11.511,11 €	2.417,33 €	13.928,44 €	4,26%
Redacción proyecto básico y de ejecución	69.066,67 €	14.504,00 €	83.570,67 €	25,55%
Estudio básico de seguridad y salud	9.592,59 €	2.014,44 €	11.607,03 €	3,55%
Proposición jurídico económica y convenios	15.348,15 €	3.223,11 €	18.571,26 €	5,68%
Dirección de obras (Técnico superior)	28.777,78 €	6.043,33 €	34.821,11 €	10,64%
Dirección de ejecución (Técnico medio)	28.777,78 €	6.043,33 €	34.821,11 €	10,64%
Coordinación Seguridad y Salud	9.592,59 €	2.014,44 €	11.607,03 €	3,55%
TOTAL HONORARIOS REHABILITACIÓN	172.666,67 €	36.259,98 €	208.926,65 €	63,87%

REURBANIZACIÓN

	BASE	IVA	TOTAL	%
Redacción del anteproyecto	1.223,44 €	256,92 €	1.480,36 €	0,45%
Redacción proyecto básico y de ejecución	7.340,63 €	1.541,53 €	8.882,16 €	2,72%
Estudio básico de seguridad y salud	1.019,53 €	214,10 €	1.233,63 €	0,38%
Proposición jurídico económica y convenios	1.631,25 €	342,56 €	1.973,81 €	0,60%
Dirección de obras (Técnico superior)	3.058,59 €	642,30 €	3.700,89 €	1,13%
Dirección de ejecución (Técnico medio)	3.058,59 €	642,30 €	3.700,89 €	1,13%
Coordinación Seguridad y Salud	1.019,53 €	214,10 €	1.233,63 €	0,38%
TOTAL HONORARIOS REURBANIZACIÓN	18.351,56 €	3.853,81 €	22.205,37 €	6,79%

OFICINA REHABILITACIÓN

	BASE	IVA	TOTAL	%
Honorarios oficina rehabilitación	79.338,84 €	16.661,16 €	96.000,00 €	29,34%
TOTAL HONORARIOS OFICINA REHABILITACIÓN	79.338,84 €	16.661,16 €	96.000,00 €	29,34%

TOTAL HONORARIOS	270.357,07 €	56.774,95 €	327.132,02 €	100,00%
-------------------------	---------------------	--------------------	---------------------	----------------

Por lo que, el **VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO** ascenderá a **DOSCIENTOS SETENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON SIETE CÉNTIMOS (270.357,07€) IVA EXCLUIDO.**

Por tanto, la relación del objeto del contrato con las necesidades administrativas a satisfacer es pues directa, clara y proporcional, conforme se exige en el artículo 116.4 LCSP.

III. PUBLICACIÓN EN EL PERFIL DEL CONTRATANTE.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 116.1 de la LCSP la celebración de contratos por parte de las Administraciones Públicas requerirá la previa tramitación del correspondiente expediente, que se iniciará por el órgano de contratación motivando la necesidad del contrato en los términos previstos en el artículo 28 de la LCSP.

La Memoria Justificativa del Contrato deberá ser publicada en el perfil del contratante, al establecer el artículo 63.3 LCSP que esta es una información de obligada publicación.



2.- EL OBJETO DEL CONTRATO. TIPO DE CONTRATO. CÓDIGO CPV. LOTES.

2.1.- EL OBJETO DEL CONTRATO.

El **objeto** del presente contrato es llevar a término las actuaciones, descritas de manera sucinta en la memoria justificativa, a través de una **Oficina de Rehabilitación del Entorno Residencial de Rehabilitación Programada (ERRP) del Barrio Sant Pere de Rafelbunyol**, que será la encargada de gestionar todas las prestaciones objeto del contrato tanto de forma documental como material, la rehabilitación a nivel de barrio en edificios y viviendas, y reurbanización de espacios públicos dentro de ámbitos de actuación.

2.2.- TIPO DE CONTRATO.

De conformidad con la descripción de las prestaciones a realizar, el objeto del contrato es encuadrable dentro de la tipificación del **contrato de servicios**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la LCSP.

También se enmarca en las actuaciones del PRTR, como se ha referenciado en el apartado I del punto 1 anterior.

El desglose de prestaciones concretas del objeto del contrato se define en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

Se incluye en el objeto del presente contrato la elaboración de documentación, su presentación y su seguimiento ante órganos competentes para la obtención de cualquier tipo de permiso en relación con el proyecto de referencia y la obtención de permisos de los órganos sectoriales correspondientes.

2.3.- CÓDIGOS CPV.

El contrato de referencia corresponde con los **códigos de nomenclatura CPV**, según el Reglamento (CE) núm. 213/2008 de la Comisión de 28 de noviembre de 2007 por el que se modifica el Reglamento (CE) núm. 2195/2002 del Parlamento Europeo y de Consejo por el que se aprueba el Vocabulario Común de los contratos Públicos:

- 71313000-5: Servicios de consultoría en ingeniería ambiental
- 71310000-4: Servicios de consultoría en ingeniería y construcción
- 71314000-2: Servicios de energía y servicios conexos
- 71318000-0: Servicios de asesoramiento y consultoría en energía
- 71356200-0: Servicios de asistencia técnica
- 71000000-8: Servicios de arquitectura, construcción, ingeniería e inspección

Por tanto, el presente contrato se acoge a la modalidad de contrato administrativo de servicios, pues conforme al artículo 17 LCSP: *“Son contratos de servicios aquellos cuyo objeto son prestaciones de hacer consistentes en el desarrollo de una actividad o dirigidas a la obtención*



de un resultado distinto de una obra o suministro, incluyendo aquellos en que el adjudicatario se obligue a ejecutar el servicio de forma sucesiva y por precio unitario”.

2.4.- DIVISIÓN EN LOTES DEL OBJETO DEL CONTRATO.

De conformidad con lo establecido en los artículos 99 y 146.4.g de la LCSP, el expediente del contrato debe justificar adecuadamente la decisión de no dividir en lotes el objeto del contrato, siempre que existan motivos válidos que justifiquen la no división.

En este sentido, el artículo 99.3.b) de la LCSP reconoce como motivo válido a efectos de justificar la no división en lotes:

“El hecho de que, la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultara la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico; o bien que el riesgo para la correcta ejecución del contrato proceda de la naturaleza del objeto del mismo, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes. Ambos extremos deberán ser, en su caso, justificados debidamente en el expediente.”

Por ello, teniendo en cuenta que los trabajos que constituyen el servicio contratado consisten, principalmente, en la gestión de la Oficina de Rehabilitación y la redacción de proyectos, documentación técnica y dirección de obras en el conjunto de edificios del ERRP, se pretende contratar un operador que aporte un equipo multidisciplinar que pueda asumir todas las funciones que se prevén en el PPT.

Además de la intervención de mejora en la urbanización de una parte del entorno inmediato del ERRP, se tratará de actuaciones individualizadas con las comunidades de propietarios a llevar a cabo en un horizonte temporal estricto predefinido en el Programa de Ayuda. Debido a la complejidad de gestión y coordinación en la ejecución de las distintas fases del trabajo, que variarán en cada edificio adecuándose a la actuación de cada comunidad, se instrumenta la Oficina de Rehabilitación como unidad de gestión.

Se considera, por tanto, que este planteamiento imposibilita la división del contrato en lotes, pues los servicios que prestará la Oficina de Rehabilitación deben coordinarse entre sí por el mismo equipo profesional, con la finalidad de asegurar no solo la correcta ejecución del contrato, sino el cumplimiento de los compromisos que el Ayuntamiento de Rafelbunyol ha adquirido con el otorgamiento de la ayuda económica que financia este contrato.

3.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

El precio del contrato será el que resulte de su adjudicación. En este se incluirán los 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 incumplimiento de las obligaciones contempladas en los pliegos que rigen la contratación.



Se entiende que el precio de la oferta presentada es la suma del precio ofrecido por todos los conceptos legalmente aplicables (gastos generales, beneficio industrial, Impuesto sobre el Valor Añadido, etc.) y demás tributos que sean de aplicación según las disposiciones vigentes.

La cantidad correspondiente al IVA figurará como partida independiente.

3.1. PRESUPUESTO BASE DE LA LICITACIÓN.

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN OFICINA DE REHABILITACIÓN:

	BASE	IVA	TOTAL
Honorarios Rehabilitación	172.666,67 €	36.259,98 €	208.926,65 €
Honorarios Reurbanización	18.351,56 €	3.853,81 €	22.205,37 €
Oficina de Rehabilitación	79.338,84 €	16.661,16 €	96.000,00 €
Precio total del contrato	270.357,07 €	56.774,95 €	327.132,02 €

3.2. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

El cálculo del valor estimado del contrato se ha realizado atendiendo a lo dispuesto en el artículo 101, apartado 11, de la LCSP, que indica que el valor estimado en los contratos de servicios se calculará, tomando como base:

“c) En los contratos relativos a un proyecto, los honorarios, las comisiones pagaderas y otras formas de remuneración, así como las primas o contraprestaciones que, en su caso, se fijen para los participantes en el concurso”

Los honorarios de arquitectos, abogados, ingenieros, etc. están liberalizados y, desde 2009, con la entrada en vigor de la Ley Ómnibus (Ley 25/2009) los Colegios Profesionales no pueden establecer baremos orientativos de honorarios profesionales.

En este sentido, el Ayuntamiento de Rafelbunyol ha calculado el valor estimado del contrato en base a los salarios actualizados y regulados en la RPT del Ayuntamiento, durante toda la vigencia del contrato, de los profesionales que se exigen como medios personales. Se ha excluido, expresamente, el cálculo de posibles prórrogas, por las características de la prestación que se contrata.

Por tanto, el valor estimado del contrato asciende a DOSCIENTOS SETENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON SIETE CÉNTIMOS IVA EXCLUIDO.

4.- FINANCIACIÓN DEL CONTRATO.

Este contrato está financiado con fondos europeos Next Generation, que han sido regulados en la Comunidad Valenciana a través de la Resolución de 8 de abril de 2022 de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones del Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio de Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia 2021-2016.



Como consecuencia del otorgamiento de la subvención que regula este programa al Ayuntamiento de Rafelbunyol, se ha acordado un régimen de financiación del contrato según el acuerdo de la Comisión Bilateral, celebrada el 6 de febrero de 2023, que establece una financiación conjunta entre el Ayuntamiento, la Generalitat Valenciana y el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

En este sentido, el contrato se financia con arreglo al siguiente reparto de costes:

- **Rehabilitación de edificios**

TOTAL REHABILITACIÓN	AÑO 2024	AÑO 2025	AÑO 2026	TOTAL
MINISTERIO	73.104,36 €	1.678.230,62 €	154.477,16 €	1.905.812,13 €
GVA	4.061,35 €	120.072,68 €	11.879,34 €	136.013,37 €
AYUNTAMIENTO	4.061,35 €	120.072,68 €	11.879,34 €	136.013,37 €
PARTICULARES	0,00 €	271.214,30 €	271.214,30 €	542.428,60 €
TOTAL	81.227,07 €	2.189.590,29 €	449.450,13 €	2.720.267,48 €

Desglosado del modo siguiente:

- *Redacción de proyectos, proposición jurídico-económica y convenios*

REHAB. – RP + PJE + CONV	AÑO 2024	AÑO 2025	AÑO 2026	TOTAL
MINISTERIO	44.674,88 €	33.081,51 €	11.694,05 €	89.450,45 €
GVA	2.481,94 €	2.545,06 €	1.356,87 €	6.383,87 €
AYUNTAMIENTO	2.481,94 €	2.545,06 €	1.356,87 €	6.383,87 €
PARTICULARES	0,00 €	12.729,61 €	12.729,61 €	25.459,21 €
TOTAL	49.638,76 €	50.901,24 €	27.137,40 €	127.677,40 €

- *Dirección de obra, de ejecución, y coordinación de Seguridad y Salud*

REHAB. – DO + DE + SS	AÑO 2024	AÑO 2025	AÑO 2026	TOTAL
MINISTERIO	28.429,47 €	21.051,87 €	7.441,67 €	56.923,01 €
GVA	1.579,42 €	1.619,58 €	863,46 €	4.062,46 €
AYUNTAMIENTO	1.579,42 €	1.619,58 €	863,46 €	4.062,46 €
PARTICULARES	0,00 €	8.100,66 €	8.100,66 €	16.201,32 €
TOTAL	31.588,30 €	32.391,70 €	17.269,25 €	81.249,25 €

- *Coste de obra*

REHAB. – OBRA	AÑO 2024	AÑO 2025	AÑO 2026	TOTAL
MINISTERIO	0,00 €	1.624.097,25 €	135.341,44 €	1.759.438,69 €
GVA	0,00 €	115.908,04 €	9.659,00 €	125.567,04 €
AYUNTAMIENTO	0,00 €	115.908,04 €	9.659,00 €	125.567,04 €
PARTICULARES	0,00 €	250.384,03 €	250.384,03 €	500.768,07 €
TOTAL	0,00 €	2.106.297,36 €	405.043,48 €	2.511.340,84 €



- **Reurbanización del ámbito**

TOTAL REURBANIZACIÓN	AÑO 2024	AÑO 2025	AÑO 2026	TOTAL
MINISTERIO	6.630,23 €	231.979,94 €	22.389,82 €	261.000,00 €
GVA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
AYUNTAMIENTO	38.847,91 €	38.898,85 €	1.094,94 €	78.841,70 €
PARTICULARES	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL	45.478,14 €	270.878,79 €	23.484,77 €	339.841,70 €

Desglosado del modo siguiente:

- *Redacción de proyectos, proposición jurídico-económica y convenios*

	AÑO 2024	AÑO 2025	AÑO 2026	TOTAL
MINISTERIO	4.051,81 €	4.154,86 €	2.215,12 €	10.421,79 €
GVA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
AYUNTAMIENTO	1.223,95 €	1.255,08 €	669,13 €	3.148,17 €
PARTICULARES	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL	5.275,77 €	5.409,95 €	2.884,25 €	13.569,96 €

- *Dirección de obra, de ejecución, y coordinación de Seguridad y Salud*

	AÑO 2024	AÑO 2025	AÑO 2026	TOTAL
MINISTERIO	2.578,42 €	2.644,00 €	1.409,62 €	6.632,03 €
GVA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
AYUNTAMIENTO	778,88 €	798,69 €	425,81 €	2.003,38 €
PARTICULARES	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL	3.357,30 €	3.442,69 €	1.835,43 €	8.635,41 €

- *Coste de obra*

	AÑO 2024	AÑO 2025	AÑO 2026	TOTAL
MINISTERIO	0,00 €	225.181,08 €	18.765,09 €	243.946,17 €
GVA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
AYUNTAMIENTO	36.845,08 €	36.845,08 €	0,00 €	73.690,16 €
PARTICULARES	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL	36.845,08 €	262.026,16 €	18.765,09 €	317.636,33 €

- **Oficina de Rehabilitación**

OFICINA REHABILITACIÓN	AÑO 2024	AÑO 2025	AÑO 2026	TOTAL
MINISTERIO	37.323,14 €	38.272,39 €	20.404,47 €	96.000,00 €
GVA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
AYUNTAMIENTO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
PARTICULARES	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL	37.323,14 €	38.272,39 €	20.404,47 €	96.000,00 €



- **TOTAL**

COSTES TOTALES	AÑO 2024	AÑO 2025	AÑO 2026	TOTAL
MINISTERIO	117.057,72 €	1.948.482,96 €	197.271,45 €	2.262.812,14 €
GVA	4.061,35 €	120.072,69 €	11.879,34 €	136.013,37 €
AYUNTAMIENTO	42.909,26 €	158.971,53 €	12.974,28 €	214.855,07 €
PARTICULARES	0,00 €	271.214,30 €	271.214,30 €	542.428,60 €
TOTAL	164.028,34 €	2.498.741,48 €	493.339,37 €	3.156.109,19 €

5.- ELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN Y DE LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

El contrato se adjudicará mediante procedimiento abierto de conformidad con el art. 156 de la LCSP y su tramitación se realizará por vía de urgencia.

La utilización de este procedimiento se justifica en la voluntad del Ayuntamiento de Rafelbunyol de promover la máxima concurrencia, transparencia e igualdad en la licitación, así como la salvaguarda de la libre competencia para seleccionar, entre las ofertas presentadas por los licitadores, aquella con la que se obtenga una mejor relación calidad-precio.

A la vista de su cuantía y en cumplimiento de lo dispuesto en los arts. 19 y siguientes de la LCSP, el contrato está sujeto a regulación armonizada.

6.- GARANTÍAS EXIGIBLES AL CONTRATISTA.

De conformidad con lo previsto en el Pliego de Cláusulas Administrativas no procede la constitución de garantía provisional por parte de los licitadores. No obstante, se exigirá la garantía definitiva que será del 5% del precio de adjudicación IVA Excluido, de conformidad con el artículo 107 de la LCSP.

7.- CRITERIOS DE SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL Y ECONÓMICA Y FINANCIERA. HABILITACIÓN PROFESIONAL EXIGIDA DE MEDIOS ESPECÍFICOS A LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

El artículo 74.1 de la LCSP señala que para poder celebrar contratos con el sector público los empresarios deberán acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económica y financiera y profesional o técnica que se determinen por el órgano de contratación, así como que este requisito será sustituido por el de la clasificación en aquellos casos en los que esta sea exigible de acuerdo con lo previsto en la propia LCSP.

En este sentido, la selección de los criterios de solvencia del presente contrato se justifica del siguiente modo:

- **La solvencia económica y financiera del empresario se acreditará por el siguiente medio (art. 87 LCSP)**

En este procedimiento, el órgano de contratación ha optado por exigir el cumplimiento de este requisito de solvencia a través del Volumen anual de negocios referido al mejor ejercicio de los tres últimos disponibles y que deberá ser igual o superior al valor estimado del contrato. Este



volumen anual de negocios se acreditará por medio de las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil o en el registro oficial en que el licitador esté inscrito. Los licitadores no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados.

Se ha optado por la elección de este medio al entender que opera como requisito mínimo para considerar que los licitadores están facultados para ejecutar el contrato en los términos de calidad previstos en los pliegos de la contratación.

- **La solvencia técnica o profesional del empresario se acreditará por el siguiente medio (art. 90 LCSP)**

En este procedimiento, el órgano de contratación ha optado por exigir el cumplimiento de este requisito de solvencia a través de cualquiera de los siguientes medios:

a. Una relación de los principales servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza a los que constituyen el objeto del contrato en curso de los últimos cinco años en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario público o privado de los mismos. Se entenderá como servicios o trabajos de igual o similar naturaleza a los del objeto del contrato los siguientes:

- Redacción de proyectos de rehabilitación de edificios residenciales, incluidos los de rehabilitación energética.
- Dirección de obras de rehabilitación en edificios residenciales, incluidos los de rehabilitación energético.
- Gestión de ayudas económicas para la rehabilitación residencial.

Estos trabajos deben acreditarse mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público. Cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por este o, ante la falta de este certificado, mediante una declaración del empresario acompañado de los documentos obrantes en su poder que acrediten la realización de la prestación.

b. Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes del contrato. En concreto, los perfiles técnicos que obligatoriamente deberán participar en la ejecución del contrato son los indicados en la Cláusula 14.1 del PCAP.

En cuanto al requisito de la letra “a”, se ha optado por el mismo al entender que si la empresa licitadora ha ejecutado servicios de igual o similar naturaleza a los de esta licitación, cuenta con las condiciones técnicas y organizativas necesarias para desarrollar el contrato en los términos de calidad previstos en los pliegos.

Por otra parte, en cuanto al requisito establecido en la letra “b” se ha optado por el mismo debido a la relevancia del equipo técnico para la ejecución de las funciones objeto del contrato, entendiéndose que la capacidad del mismo implica que los licitadores ostentan la suficiencia técnica para prestar el referido servicio.

- **Adscripción de medios a la ejecución del contrato**

En cuanto al equipo facultativo que cada adjudicatario se compromete a adscribir a la ejecución del contrato, estará constituido por el conjunto de personas con titulación adecuada y



suficiente, que asumirán la totalidad de los trabajos del presente contrato en sus aspectos técnicos, económicos y funcionales:

- a. Técnico superior-coordinador
- b. Técnico medio
- c. Trabajador social
- d. Agente administrativo

8.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

De conformidad con lo previsto en el artículo 145 LCSP se ha establecido una pluralidad de criterios de adjudicación con los que se pretende alcanzar la mejor relación calidad-precio de las ofertas presentadas, de forma que se dé cobertura a las necesidades administrativas que se busca satisfacer a través del contrato.

De acuerdo con lo establecido en el apartado 4 del referido artículo, en los contratos de servicios que tengan por objeto prestaciones de carácter intelectual, los criterios relacionados con la calidad deben representar, al menos, el 51% de la puntuación asignable en la valoración de las ofertas, extremo que se cumple en este procedimiento.

- Criterios evaluables de forma automática

Esta relación calidad-precio se evalúa, en este caso, de acuerdo a los siguientes criterios económicos y cualitativos:

1º) Mejor oferta económica (Hasta 30 puntos):

Esta valora el esfuerzo económico de los licitadores sobre el presupuesto total de la licitación, a cuyo efecto se le otorgan 30 puntos. En este sentido, el licitador con mejor oferta económica recibirá 30 puntos, asignándose al resto una puntuación que se calcula en base a la siguiente fórmula:

$$P = P_{max} \left(1 - \frac{(B_{max} - B)^2}{B_{max}^2} \right)$$

De conformidad con lo previsto en el artículo 146 de la LCSP, la elección de la fórmula como criterio económico de adjudicación debe ser justificada en el expediente del contrato.

La fórmula utilizada para la valoración de la oferta económica en este procedimiento sigue un criterio proporcional de asignación de puntos, estableciéndose que serán consideradas como anormales o desproporcionadas aquellas ofertas que sean inferiores a los umbrales establecidos en el artículo 85 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Esta fórmula se justifica por presentar las siguientes propiedades:

1. Otorga a la oferta con el mejor precio la máxima puntuación.
2. Distribuye todos los puntos asignados al criterio del precio, tomando como referencia la baja máxima realizada por los licitadores.



3. Se trata de una función lineal, con una variación constante en la puntuación otorgada que depende de las bajas presentadas por el resto de los licitadores.
4. Impide que se desvirtúe la ponderación entre criterios técnicos y criterios económicos y que este último pueda resultar determinante para la adjudicación del contrato. En este sentido, se ha tenido en cuenta que este contrato de servicios se clasifica como un contrato de servicios de carácter intelectual y que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 145 LCSP, los criterios de adjudicación relacionados con la calidad deben suponer, al menos, el 51% del total.

Con los criterios de adjudicación que se establecen en los pliegos, el Ayuntamiento de Rafelbunyol ha otorgado un mayor valor a la calidad de las ofertas presentadas que a la reducción económica del precio por el que el adjudicatario llevará a cabo el contrato, pues este se financia con fondos procedentes de una ayuda económica que fue solicitada por el Ayuntamiento tras cuantificar el coste del servicio que busca que se preste con la adjudicación de este contrato.

Puesto que el otorgamiento de estas ayudas se dirige al cumplimiento de unos estándares de eficiencia energética y ahorro en el consumo de energía, la calidad referente a la sostenibilidad de la prestación objeto del contrato es determinante para conseguir cumplir con los estándares asociados a la referida ayuda económica.

2º) Incremento de los miembros del equipo de trabajo básico (Hasta 15 puntos)

Se ha optado por incluir esta mejora teniendo en cuenta que el incremento de los miembros del equipo de trabajo adscritos a la ejecución del contrato mejorará la prestación del servicio, pues se podrá disponer de hasta tres profesionales que presten apoyo técnico a la Oficina de Rehabilitación.

3º) Reducción de plazo de entrega de proyectos de obras de rehabilitación (Hasta 10 puntos)

Se ha optado por incluir una mejora consistente en la reducción del número de semanas de plazo para la entrega del proyecto de obras de rehabilitación, con la finalidad de reducir los plazos de tramitación de esta actuación en aras de una reducción general del plazo de ejecución de las actuaciones del ERRP.

- **Criterios que dependen de un juicio de valor**, en concreto, la presentación de una propuesta de plan de trabajo (Hasta 30 puntos) y de una propuesta de anteproyecto de reurbanización (Hasta 15 puntos).

Estas propuestas tendrán en cuenta el grado de viabilidad e idoneidad de la metodología a seguir en las distintas fases del contrato, así como la coherencia de la propuesta de cada licitador en el contexto del ERRP. En este sentido, se ha optado por este criterio de adjudicación y su correspondiente valoración, en la medida que permite otorgar una relevancia preponderante a los factores relativos a la calidad del servicio prestado. Con ello, se favorece que el órgano de contratación pueda valorar con una mayor puntuación aquellas ofertas que se ajusten mejor a las necesidades específicas del municipio y que se adapten en mayor medida a los requisitos del ERRP.

En este sentido, la valoración de la propuesta del plan de trabajo se realizará teniendo en cuenta: el conocimiento del ERRP y el análisis de las necesidades locales y del ámbito de actuación (hasta 7 puntos); el plan de gestión de la oficina y cronograma de actuaciones (hasta 7 puntos); el



sistema de información y plan de comunicación a seguir (hasta 6 puntos); el sistema de gestión documental propuesto por el adjudicatario (hasta 5 puntos); y la integración de la perspectiva de género en la propuesta de licitador (hasta 5 puntos).

Por su parte, la valoración de la propuesta de redacción del anteproyecto de reurbanización se realizará teniendo en cuenta el grado de conocimiento del proyecto (hasta 4 puntos); la calidad de la propuesta en términos de viabilidad (hasta 8 puntos); y, la integración de elementos que mejoren la sostenibilidad y reduzcan el impacto ambiental de las actuaciones (hasta 3 puntos).

Para la propuesta de anteproyecto de reurbanización se tendrá en cuenta el análisis realizado por el licitador, así como la memoria-programa adjunta, pero sin carácter vinculante, proponiendo el licitador al Ayuntamiento soluciones viables, funcional y económicamente, dentro del plazo de la ayuda en la que se enmarca la actuación.

Los criterios básicos que se tendrán en cuenta para la valoración de la calidad de la propuesta en el anteproyecto serán: la mejora de la accesibilidad peatonal del conjunto del barrio, el incremento de la peatonalización de la zona que mantenga un correcto funcionamiento rodado y peatonal del entorno del barrio, la mejora de pacificación de la zona, la mejora de la accesibilidad del viario a los vecinos del ERRP, la puesta en valor del elemento cultural de la acequia de Moncada y que la propuesta requiera la mínima tramitación de la intervención.

9.- PLAZO DE DURACIÓN.

El plazo de vigencia del contrato se iniciará en la fecha de su firma y se extenderá hasta tres meses después del plazo concedido al Ayuntamiento de Rafelbunyal para la presentación de la cuenta justificativa. En todo caso, el plazo del contrato no podrá extenderse más allá del 15 de diciembre de 2026.

Dentro del plazo de duración se establecen en los pliegos plazos específicos con respecto a cada una de las prestaciones y con la finalidad de asegurar la adecuada ejecución integral de la totalidad del contrato. Además, la empresa adjudicataria presentará un Programa de Trabajo completo, ajustado a sus plazos, detallado y razonado para el desarrollo de las prestaciones a partir de su adjudicación.

10.- REVISIÓN DE PRECIOS.

No cabe la revisión de precios en este procedimiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 103 de la LCSP.

11.- SUBCONTRATACIÓN O CESIÓN.

El contratista podrá concertar con terceros la realización parcial de la prestación, debiéndose indicar en la oferta la parte del contrato que tengan previsto subcontratar, señalando su importe y el nombre o el perfil empresarial, definido por referencia a las condiciones de solvencia profesional o técnica, de los subcontratistas a los que se vaya a encomendar su realización. La subcontratación podrá referirse exclusivamente a labores específicas del objeto del contrato y se registrará por lo dispuesto en los artículos 215 LCSP, no pudiendo superar el 30% del precio del contrato.



En todo caso, el adjudicatario no podrá subcontratar ninguna de las funciones detalladas en el PPTP que se asignan a los miembros del equipo de trabajo de adscripción obligatoria.

Conforme a lo estipulado en el artículo 227 de la LCSP, el Ayuntamiento podrá comprobar el estricto cumplimiento de los pagos que el contratista ha de realizar a los subcontratistas o suministradores que participen en los mismos, debiendo cumplirse las previsiones de pago del artículo 216 LCSP.

El incumplimiento por el contratista de las condiciones para la subcontratación establecidas en el artículo 215 LCSP o el límite máximo establecido en el pliego, podrá dar lugar a la imposición de las penalidades que corresponda.

Por otra parte, el contrato no podrá ser objeto de cesión a terceros, salvo en aquellos casos en los que esta sea estrictamente indispensable para asegurar la prestación del servicio.

12.- MODIFICACIONES CONTRACTUALES.

El contrato se podrá modificar por razones de interés público de conformidad con los artículos 190, 203 y 204 y la Disposición Adicional 33 de la LCSP, siempre que no se altere la naturaleza global del contrato inicial y no suponga el establecimiento de nuevos precios unitarios no previstos en el contrato.

No obstante, el contrato también podrá modificarse cuando concurren las circunstancias previstas expresamente en el artículo 205 de la LCSP. Estas modificaciones podrán ser obligatorias para el contratista según lo indicado en el artículo 206 de la LCSP.

En este caso, atendiendo a la condición de contrato sujeto a regulación armonizada, las modificaciones deberán ser publicadas en el Diario Oficial de la Unión Europea.

La modificación del contrato se realizará de acuerdo con el procedimiento regulado en el artículo 191 de la LCSP, con las particularidades previstas en el artículo 207 de la LCSP y deberá formalizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 153 de la LCSP, publicándose siguiente lo previsto en los artículos 207 y 63.

13.- PLAZO DE GARANTÍA DEL CONTRATO.

El plazo de garantía será de UN (1) AÑO, contados a partir de la terminación de la ejecución, al margen de las responsabilidades civiles profesionales por los trabajos desarrollados.

