



CONTRATO DE OBRAS DE LA FASE 3 DE  
REHABILITACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES DEL COMPLEJO RESIDENCIAL  
"CIUDAD ELEGIDA JUAN XXIII. SECTOR D. MÓDULO 250 VIVIENDAS"

MEMORIA - EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE OBRAS – PROCEDIMIENTO ABIERTO

## MEMORIA DEL ÓRGANO GESTOR

### Naturaleza, descripción y objeto del contrato:

**Naturaleza:** Se trata de un contrato de obras de acuerdo al artículo 13 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público:

"1.-Son contratos de obras aquellos que tienen por objeto uno de los siguientes:

- a) La ejecución de una obra, aislada o conjuntamente con la redacción del proyecto, o la realización de alguno de los trabajos enumerados en el Anexo I.
- b) La realización, por cualquier medio, de una obra que cumpla los requisitos fijados por la entidad del sector público contratante que ejerza una influencia decisiva en el tipo o el proyecto de la obra.

2.- Por «obra» se entenderá el resultado de un conjunto de trabajos de construcción o de ingeniería civil, destinado a cumplir por sí mismo una función económica o técnica, que tenga por objeto un bien inmueble".

**DESCRIPCIÓN:** OBRAS DE LA FASE 3 DE REHABILITACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES DEL COMPLEJO RESIDENCIAL "CIUDAD ELEGIDA JUAN XXIII. SECTOR D. MÓDULO 250 VIVIENDAS". COMPLEJO SITUADO EN PARCELA ENTRE LAS CALLES C/ ANTONIO RAMOS CARRATALÁ, 78 AL 94 Y C/ PINTOR ASTORZA Y TRIAY, 2 AL 24 DE ALICANTE.

El complejo residencial consiste en un conjunto de 16 bloques estructuralmente independientes dispuestos en forma de peine, que se van adaptando en altura a la topografía existente. El conjunto cuenta con un total de 21 zaguanes y escaleras. Entre los bloques de viviendas se sitúan locales comerciales.

Todos los bloques tienen cuatro plantas sobre rasante y cámara de aire bajo el forjado sanitario, que en algunos casos en la parte alta de la promoción, debido a su gran altura, se ha habilitado como trasteros o se ha vinculado a la vivienda situada arriba con accesos interiores.

Los bloques afectados por la FASE 3 son los siguientes:

Bloque 5: 16 viviendas

Local 5

Bloque 6: 15 viviendas

Bloque 7: 15 viviendas

Bloque 8: 16 viviendas

FASE 3: 62 viviendas y un local

TOTAL: 63 uds. de rehabilitación

### Objetivo de la rehabilitación:

El Proyecto de Rehabilitación por FASES prevé realizar unas actuaciones con el fin de reparar y prevenir las afecciones estructurales que la ejecución de viguetas con cemento aluminoso pueden ocasionar, para ello se deberá evitar la entrada de humedad tanto por fachada como por cubierta y además de evitar las fugas en las instalaciones interiores de fontanería y saneamiento. El objetivo que persigue este proyecto se puede desglosar en tres grandes líneas de actuación:



CONTRATO DE OBRAS DE LA FASE 3 DE  
REHABILITACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES DEL COMPLEJO RESIDENCIAL  
"CIUDAD ELEGIDA JUAN XXIII. SECTOR D. MÓDULO 250 VIVIENDAS"

MEMORIA - EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE OBRAS – PROCEDIMIENTO ABIERTO

-Actuaciones de conservación de los edificios, especialmente dirigidas a la reparación de las afecciones estructurales derivadas de la aluminosis.

-Actuaciones dirigidas a la mejora de la calidad y sostenibilidad, especialmente dirigidas a temas de consumo de agua y de aislamientos en cubiertas y fachadas.

-Actuaciones dirigidas a la mejora de la accesibilidad centradas fundamentalmente en la renovación de los accesos y la renovación de las aceras de comunicación entre edificios y con respecto al exterior.

**Justificación de la necesidad del contrato:**

El contrato de obras responde a lo aprobado por la Junta de Gobierno Local el pasado 09.04.2020 relativo a la suscripción de un Convenio entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Alicante para las obras de rehabilitación incluidas en la Fase 3.

**Valor estimado:**

SEISCIENTOS SETENTA Y UN MIL NOVENTA EUROS CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (671.090,74 €), (calculado conforme a las reglas contenidas en el artículo 101 de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP)).

Método aplicado para su cálculo: 563.941,80€ de PEM + 6%BI + 13%GG

**Código CPV y CPA del contrato**

Código CPV: 45211340-4 Trabajos de construcción de inmuebles de vivienda colectiva.

Código CPA: 41 00 30 Trabajos generales de construcción de edificios residenciales (obras de nueva planta, de ampliación, modificación y renovación).

**Responsable del contrato de obras:**

Según lo establecido en el art 62.2. de la LCSP, en los contratos de obras las facultades del responsable del contrato serán ejercidas por el Director Facultativo de la Obra.

**Unidad encargada del seguimiento y ejecución del contrato:**

La unidad encargada del seguimiento y ejecución ordinaria del contrato es el Patronato Municipal de la Vivienda, siendo la supervisora la arquitecta del Patronato Marta Fajardo García.

**Decisión de no dividir el contrato en lotes:**

Conforme al artículo art 99.3.b de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público se justifica la no división en lotes de las obras de este contrato, dado que:

- No es posible la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el



CONTRATO DE OBRAS DE LA FASE 3 DE  
REHABILITACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES DEL COMPLEJO RESIDENCIAL  
"CIUDAD ELEGIDA JUAN XXIII. SECTOR D. MÓDULO 250 VIVIENDAS"

MEMORIA - EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE OBRAS – PROCEDIMIENTO ABIERTO

objeto del contrato ya que dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico.

Las partidas de obra definidas en el proyecto no deben ser realizadas independientemente ya que todas están relacionadas técnicamente.

-En caso de una ejecución del contrato por una pluralidad de contratistas diferentes existe 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.

Las obras definidas en el proyecto deben ser realizadas por un único contratista que coordine la ejecución de las diferentes prestaciones.

### Criterios para acreditar la Solvencia Técnica y Económica: Clasificación

Normativa aplicable: art. 77 a 92 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP), de 8 de noviembre, y Real Decreto 773/2015, de 28 de agosto, por el que se modifican determinados preceptos del Reglamento General de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

Dado que el importe de ellas obras es igual o superior a 500.000€ será condición indispensable que el contratista se halle debidamente clasificado como contratista de obras.

El plazo de obras es de 4 meses, por los que atendiendo al importe del contrato, y a excepción de lo estipulado en el art 78 de la LCSP, la empresa licitadora que se presente deberá acreditar tener la siguiente clasificación:

GRUPO	SUBGRUPO	CATEGORÍA
C	Todos	3

### Presupuesto base de licitación:

SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (738.199,81 €) , IVA incluido (67.109,07€), calculado al tipo impositivo del 10%, admitiéndose proposiciones a la baja.

### Tipo impositivo de IVA:

A los efectos de tributación por IVA esta operación estará gravada con el tipo del 10% de acuerdo a las siguientes cuestiones:

1º.- La consideración del Ayuntamiento de Alicante y en su caso, el Patronato Municipal de la Vivienda como ente gestor, promotor de las actuaciones y coordinador de las mismas. Así se acuerda en la Junta de la Cdad. de propietarios de "Módulos 250 viviendas" de fecha 2.11.2017 y posteriormente en la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alicante de fecha 2.02.2018.

De acuerdo con la definición de promotor dada por el artículo 9 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, "1. Será considerado promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título".

CONTRATO DE OBRAS DE LA FASE 3 DE  
REHABILITACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES DEL COMPLEJO RESIDENCIAL  
"CIUDAD ELEGIDA JUAN XXIII. SECTOR D. MÓDULO 250 VIVIENDAS"

MEMORIA - EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE OBRAS – PROCEDIMIENTO ABIERTO

**2º.-** Respecto al tipo aplicable, el artículo 91 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido (LIVA) que regula la aplicación de los tipos reducidos de IVA, en el apartado 3, dice:

*"Uno. Se aplicará el tipo del 10 por ciento a las operaciones siguientes:*

...

**3. Las siguientes operaciones:**

*1º Las ejecuciones de obras, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de edificaciones o partes de las mismas destinadas principalmente a viviendas, incluidos los locales, anejos, garajes, instalaciones y servicios complementarios en ellos situados.*

*Se considerarán destinadas principalmente a viviendas, las edificaciones en las que al menos el 50 por ciento de la superficie construida se destine a dicha utilización".*

La definición de rehabilitación de edificios a efectos del IVA se encuentra en el artículo 20. Uno.22B de esta misma Ley:

*"B) A los efectos de esta ley, son obras de rehabilitación de edificaciones las que reúnan los siguientes requisitos:*

*1.º Que su objeto principal sea la reconstrucción de las mismas, entendiéndose cumplido este requisito cuando más del 50 por ciento del coste total del proyecto de rehabilitación se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación.*

*2.º Que el coste total de las obras a que se refiera el proyecto exceda del 25 por ciento del precio de adquisición de la edificación si se hubiese efectuado aquélla durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la edificación o parte de la misma en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo.*

*Se considerarán obras análogas a las de rehabilitación las siguientes:*

*a) Las de adecuación estructural que proporcionen a la edificación condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.*

*b) Las de refuerzo o adecuación de la cimentación así como las que afecten o consistan en el tratamiento de pilares o forjados.*

*c) Las de ampliación de la superficie construida, sobre y bajo rasante.*

*d) Las de reconstrucción de fachadas y patios interiores.*

*e) Las de instalación de elementos elevadores, incluidos los destinados a salvar barreras arquitectónicas para su uso por discapacitados.*

*Se considerarán obras conexas a las de rehabilitación las que se citan a continuación cuando su coste total sea inferior al derivado de las obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas y, en su caso, de las obras análogas a éstas, siempre que estén vinculadas a ellas de forma indisoluble y no consistan en el mero acabado u ornato de la edificación ni en el simple mantenimiento o pintura de la fachada:*

*a) Las obras de albañilería, fontanería y carpintería.*

*b) Las destinadas a la mejora y adecuación de cerramientos, instalaciones eléctricas, agua y climatización y protección contra incendios.*

*c) Las obras de rehabilitación energética.*



CONTRATO DE OBRAS DE LA FASE 3 DE  
REHABILITACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES DEL COMPLEJO RESIDENCIAL  
"CIUDAD ELEGIDA JUAN XXIII. SECTOR D. MÓDULO 250 VIVIENDAS"

MEMORIA - EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE OBRAS – PROCEDIMIENTO ABIERTO

*Se considerarán obras de rehabilitación energética las destinadas a la mejora del comportamiento energético de las edificaciones reduciendo su demanda energética, al aumento del rendimiento de los sistemas e instalaciones térmicas o a la incorporación de equipos que utilicen fuentes de energía renovables".*

En el caso que nos ocupa, se trata de obras de rehabilitación, según lo establecido en el artículo 20. uno. 22 B de la LIVA, por lo que en las facturas emitidas por el contratista deberá aplicarse el 10% en todo caso.

### Tipo de tramitación propuesta, procedimiento de adjudicación y financiación:

Tipo de tramitación: Ordinaria.

Procedimiento de contratación: Procedimiento abierto simplificado con criterios automáticos art. 159 de la Ley 9/2017:

*"1.- Los órganos de contratación podrán acordar la utilización de un procedimiento abierto simplificado en los contratos de obras, suministro y servicios cuando se cumplan las dos condiciones siguientes:*

*a) 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 igual o inferior a 100.000 euros*

*b) Que entre los criterios de adjudicación previstos en el pliego no hay ninguno evaluable mediante juicio de valor o, de haberlos, su ponderación no supere el 25% del total"*

Financiación: Partida 32 15222 78001 "Gestión Fase 3 de Obras Módulos Juan XXIII".

Proyecto cofinanciado por la Generalitat Valenciana en un 51,97% dentro del ejercicio 2020 a cargo del Capítulo 7, Programa Presupuestario de la Generalitat 14.03.01.431.50 "Calidad y rehabilitación" Línea: S7843000 "Actuaciones de regeneración urbana en el barrio Juan XXIII de Alicante", por el Ayuntamiento en un 21,61% y por la Comunidad de Propietarios en un 26,42% a través de Precio Público aprobado en 2018 (BOP 10/09/2018)

### Criterios para la adjudicación:

De conformidad con la propuesta del Gerente del Patronato Municipal de la Vivienda, Gaspar Mayor Pascual, con el conforme de la Presidencia Delegada del Patronato de la Vivienda, con fecha 1 de junio de 2020, con una puntuación total máxima posible de cien (100) puntos, en criterios cuantificables mediante la **mera aplicación de fórmulas** cien (100) puntos, serán los siguientes:

#### **"Criterios evaluables de forma automática ( Máx. 100 puntos sobre 100 puntos)**

##### **A. Propuesta económica. (Máx. 60 puntos sobre 100 puntos)**

*La fórmula de distribución de la puntuación será proporcional a la baja ofertada, es decir, obtendrá la máxima puntuación (60 puntos) el licitador que oferte la mayor baja de todas las proposiciones que no sean consideradas desproporcionadas, y 0 puntos el que oferte el precio coincidente con el importe de licitación. Las ofertas intermedias puntuarán aplicando las reglas de proporcionalidad. La fórmula a aplicar es la siguiente:*





CONTRATO DE OBRAS DE LA FASE 3 DE  
REHABILITACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES DEL COMPLEJO RESIDENCIAL  
"CIUDAD ELEGIDA JUAN XXIII. SECTOR D. MÓDULO 250 VIVIENDAS"

MEMORIA - EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE OBRAS – PROCEDIMIENTO ABIERTO

$$Vi = ((L-Pi)/(L-Pmin)) \times 60$$

*Vi = Valoración que corresponde a la oferta en cuestión.*

*L = Precio de Base de Licitación sin IVA*

*Pi = Precio de la oferta en cuestión sin IVA*

*Pmin = Precio de la mejor oferta presentada sin IVA*

*Se considerará oferta anormalmente baja, según el art.85 del R.D. 1098/2001, los siguientes supuestos:*

*- Cuando, concurriendo un solo licitador, la oferta sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.*

*- Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.*

*- Cuando concurren tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales.*

*- Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.*

**PROPOSICIÓN ECONÓMICA: 60 puntos**

### **B. Programa de Trabajos. (Máx. 10 puntos sobre 100 puntos)**

*Se concederá hasta un máximo de 10 puntos si se presenta el Programa de Trabajos. La presentación de los siguiente datos en documentos independientes tendrá la siguiente puntuación:*

*1.- Ordenación de las partes de la obra que integran el proyecto. - 2 puntos*

*2.- Determinación de los medios necesarios, tales como personal, instalaciones, equipo y materiales con expresión de sus rendimientos medios. - 2 puntos*

*3.-Estimación en días de los plazos de ejecución de las obras u operaciones preparatorias, equipos e instalaciones y los de ejecución de las diversas partes de la obra. - 3 puntos*

*4.-Diagrama de la obra programada, con expresión del plazo y de la valoración mensual y acumulada. - 3 puntos*

**PROGRAMA DE TRABAJOS: 10 puntos**

### **C. Mejoras**

#### **C.1.-Incrementos de medición. (Máx. 15 puntos sobre 100 puntos)**

*Se concederán 15 puntos si se oferta la realización a costa del adjudicatario del 5% de excesos de medición que puedan surgir en partidas previstas y definidas en el proyecto. El importe de las mejoras propuestas asciende a 28.197,09€ de PEM, en caso contrario se puntuará con 0 puntos.*

**MEJORAS POR INCREMENTOS DE MEDICIÓN: 15 puntos**



CONTRATO DE OBRAS DE LA FASE 3 DE  
REHABILITACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES DEL COMPLEJO RESIDENCIAL  
"CIUDAD ELEGIDA JUAN XXIII. SECTOR D. MÓDULO 250 VIVIENDAS"

MEMORIA - EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE OBRAS – PROCEDIMIENTO ABIERTO

### **C.2.-Calidad de la obra (Máx. 15 puntos sobre 100 puntos)**

*Se concederán 15 puntos si se oferta la adopción a costa del adjudicatario de medidas adicionales a las obligatorias en materia de prevención y seguridad y salud en el trabajo, al considerarse oportuno para la seguridad de empleados y de los vecinos, incorporar un incremento porcentual de un 20% a la medición prevista en el Estudio de Seguridad y Salud del Proyecto, conforme la cláusula 10ª del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares. En caso contrario se puntuará con 0 puntos.*

MEJORAS DE CALIDAD: 15 puntos

**PUNTUACIÓN TOTAL: 100 PUNTOS**

#### **Criterios de desempate:**

*En caso de empate entre varias ofertas tras la aplicación de los criterios de adjudicación del contrato se resolverá mediante la aplicación por orden de los siguientes criterios sociales, referidos al momento de finalizar el plazo de presentación de ofertas, a la empresa que acredite:*

*1.- Tener un porcentaje mayor de trabajadores discapacitados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto 279/2004, de 17 de diciembre, del Consell de la Generalitat, por el que se regulan medidas en los procedimientos de contratación administrativa y de concesión de subvenciones para el fomento del empleo de las personas con discapacidad (DOGV nº 4907, de 21 de diciembre). El porcentaje mayor de trabajadores discapacitados se acreditará mediante la presentación de un certificado de empresa en el que conste el número de trabajadores de plantilla y una copia básica de los contratos celebrados con trabajadores discapacitados, en los términos previstos en el artículo 8.3 del Estatuto de los Trabajadores, o*

*-Que pruebe un incremento de las cuotas previstas para las medidas alternativas del artículo 2 del RD 364/2005, en los términos establecidos en el art. 3.2 del Decreto 279/2004, de 17 de diciembre, del Gobierno Valenciano. La acreditación del incremento de cuotas previstas para las medidas alternativas se realizará mediante la presentación del certificado de excepcionalidad en vigor expedido por el servicio de empleo, y los documentos acreditativos del cumplimiento de las medidas alternativas realizadas durante la vigencia del mencionado certificado.*

*2.- La presentación de un plan de igualdad que deberá estar visado por cualquier Administración Pública u órgano competente, de conformidad con lo establecido en el artículo 46 de la Ley 9/2003, de 2 de abril, de la Generalitat, para la igualdad entre hombre y mujer.*

*3.-Menor porcentaje de contratos temporales en la plantilla.*

*4.-Mayor porcentaje de mujeres empleadas en la plantilla.*

*En caso de que la aplicación de los criterios no de lugar a desempate se procederá al sorteo."*

Alicante, 01 de junio de 2020

VºBº

EL PRESIDENTE DELEGADO DEL PATRONATO

EL GERENTE DEL PATRONATO