

**MEMORIA DE NECESIDAD, IDONEIDAD, IMPROCEDENCIA DE DIVISIÓN EN LOTES, JUSTIFICACIÓN DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN PARA LA CONTRATACIÓN DE LA OBRA DE CONSTRUCCIÓN DE 1 VIVIENDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA (VPP) EN VILLASBUENAS DE GATA (CÁCERES). EXPTE. 180141105OBR**

**ÍNDICE DE CONTENIDO**

1. OBJETO DEL CONTRATO (art. 99.1. Ley 9/2017 LCSP) .....	1
2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL CONTRATO (art. 28 y 116 Ley 9/2017 LCSP) .....	1
3. JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD (art. 28 Ley 9/2017 LCSP) .....	2
4. JUSTIFICACIÓN DE LA IMPROCED. DE DIVISIÓN EN LOTES (art. 99.3. Ley 9/2017 LCSP).....	3
5. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO (art. 101 Ley 9/2017 LCSP) .....	3
6. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN (art. 116 Ley 9/2017 LCSP).....	4

**1. OBJETO DEL CONTRATO (art. 99.1. Ley 9/2017 LCSP)**

---

Constituye el objeto del contrato el **CONSTRUCCIÓN DE 1 VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA (VPP) VILLASBUENAS DE GATA (CÁCERES)**, promovidas por la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales.

El presente contrato tiene como objeto la ejecución de una obra tal y como se define ésta en el artículo 13 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 (LCSP).

Para el caso concreto que nos ocupa, se trata de una obra de nueva planta, tal y como se definen éstas en el artículo 232.2. Ley 9/2017, de 8 de noviembre, LCSP, es decir, se trata de obras “*de primer establecimiento las que dan lugar a la creación de un bien inmueble*”.

**2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL CONTRATO (art. 28 y 116 Ley 9/2017 LCSP)**

---

El artículo 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, LCSP, a los efectos de justificar lo previsto en el artículo 28, cita en su apartado 4.e) que en el expediente de contratación se justificará adecuadamente “*la necesidad de la Administración a la que se pretende dar satisfacción mediante la contratación de las prestaciones correspondientes; y su relación con el objeto del contrato, que deberá ser directa, clara y proporcional*”.

La localidad de Villasbuenas de Gata (Cáceres) cuenta con una población de 357 habitantes<sup>(1)</sup>, y un total de viviendas<sup>(2)</sup> de 382. De dichas viviendas 14 son viviendas<sup>(3)</sup> de promoción pública (VPP), es decir, son viviendas cuyo destinatarios deben cumplir los requisitos establecidos en el Decreto 115/2006, de 27 de junio, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Es decir, el 3.66% de las viviendas de dicha localidad se destina de forma expresa a ciudadanos con una situación más vulnerable.

---

(1) Datos PADRÓN municipal año 2017 - INE

(2) Datos INE

(3) Estudio descriptivo viviendas de promoción pública de Extremadura 2016 - Observatorio de la Vivienda de Extremadura

Como puede observarse cuenta con un porcentaje de viviendas por encima en relación a otros municipios, de hecho, el promedio se encuentra en el 2,11% a nivel regional. No obstante lo anterior debe tenerse en cuenta que las últimas promociones ejecutadas datan del año 2000 (CC-00/017 A, B, C, D y E) consistente en la rehabilitación de ocho viviendas en Casco Urbano Consolidado), habiendo transcurrido dieciocho años desde las mismas. A la vista de los datos anteriores así como la información de la que dispone la Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo, se requiere disponer de nuevos inmuebles que satisfagan el derecho previsto en el artículo 47 de la Constitución Española para aquellas personas más vulnerables que cumplan los requisitos establecidos en el precitado Decreto.

Para la satisfacción de la necesidad planteada es preciso la construcción de una VPP que permitan dotar de una solución habitacional adecuada, incrementando el porcentaje de viviendas protegidas para colectivos especialmente vulnerables.

### **3. JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD (art. 28 Ley 9/2017 LCSP)**

---

El artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, LCSP, indica que en el procedimiento abierto, restringido o negociado, deben ser determinadas *“las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato proyectado, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas.”*

La Junta de Extremadura cuenta con suelo apto para edificar de conformidad con lo establecido en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, que forma parte de su patrimonio público del suelo. De conformidad con lo establecido en el artículo 92.1. de la citada disposición, los bienes, recursos y derechos integrantes del patrimonio público del suelo deben *“destinarse preferentemente a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública...”*.

Se proyecta la construcción de 1 vivienda de tres dormitorios, ubicadas en un solar que presenta su fachada principal a la Calle del Chorro nº 15, siendo el resto de sus linderos, tanto laterales como trasero, medianeros con otras propiedades, en el municipio de Villabuenas de Gata (Cáceres). La tipología de la edificación es la de vivienda unifamiliar entre medianeras en tres plantas de altura (planta baja+2), con patio privativo interior. La vivienda es una vivienda unifamiliar de tres dormitorios, entre medianeras, desarrollada en tres plantas de altura y alineada a vial. Se accede a la vivienda directamente a través de un espacio único destinado a estar-comedor-cocina, desde el que se da acceso a un aseo así como a la escalera de acceso a la planta primera. En la planta primera se encuentra el dormitorio principal y un baño, y en la planta segunda, desde la escalera abre un distribuidor de acceso a los otros dos dormitorios y al segundo bajo. La vivienda dispone de un patio trasero, al cual se accede a través de la cocina. La vivienda tiene una superficie útil aproximada de 66,73 m<sup>2</sup>, según información del proyecto.

El programa desarrollado trata de ser versátil en su composición, con el fin de adaptarse a las diferentes necesidades que vayan a tener sus futuros usuarios, sin perjuicio de que en la fecha de redacción del proyecto aún se desconoce las características de los futuros inquilinos, que deberán ser adjudicatarios de conformidad con lo establecido en el Decreto 115/2006, de 27 de junio, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Para el desarrollo del programa se ha redactado un proyecto básico y de ejecución suscrito por el arquitecto D. Jesús Ramos Santos, supervisado y aprobado técnicamente.

#### 4. JUSTIFICACIÓN DE LA IMPROCEDENCIA DE DIVISIÓN EN LOTES (art. 99.3. Ley 9/2017 LCSP)

El artículo 99.3. de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, LCSP, establece que *“el órgano de contratación podrá no dividir en lotes el objeto del contrato cuando existan motivos válidos, que deberán justificarse debidamente en el expediente...”*

La realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico ya que implicaría la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que se vería imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 24 de Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de Riesgos Laborales.

Una pluralidad de contratistas ejecutando un proyecto único (obra completa) como el que nos ocupa conllevaría mayores riesgos en la gestión de la planificación, comprometiendo tanto el resultado de lo ejecutado como la seguridad de los trabajadores involucrados en la ejecución de la prestación, sin perjuicio de la obligatoriedad de la existencia de un coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de las obras de conformidad con lo establecido en el artículo 3.2. del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

#### 5. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO (art. 101 Ley 9/2017 LCSP)

Para el tipo contractual que nos ocupa, el artículo 101 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, LCSP, cita en su apartado 1.a) se entiende considera valor estimado del contrato para el contrato de obras, suministros y servicios *“el importe total, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, pagadero según sus estimaciones”*.

Para dicha estimación se han tenido en cuenta los precios habituales de mercado, de conformidad con lo establecido en el apartado 7 del citado artículo, tomando como referencia en la confección del estado de mediciones y presupuestos incluido en el proyecto básico y de ejecución que se adjunta como integrante de las prescripciones técnicas de la prestación. Para la confección de dicho presupuesto se han tenido en cuenta tanto la última base de precios de la construcción publicada por la Junta de Extremadura como aquellos precios habituales de mercado para este tipo de construcciones de conformidad con estadística de adjudicaciones anteriores.

El valor estimado del contrato atendiendo a las circunstancias anteriores es de **SETENTA MIL NOVECIENTOS CUARENTA EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (70.940,09 euros)** excluido IVA. El importe del IVA asciende a **7.094,01 euros** lo que hace una suma total de **78.034,10 euros** IVA incluido como presupuesto base de licitación de conformidad con lo establecido en el artículo 100.1. de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, LCSP.

En resumen:

Concepto	Valor	Observaciones
Valor estimado del contrato	<b>64.472,73</b>	Excluido IVA
Presupuesto Base de Licitación	<b>70.920,00</b>	Incluido IVA
Aplicación Presupuestaria	11.05.26   A.622.00	

## 6. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN (art. 116 Ley 9/2017 LCSP)

El artículo 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, LCSP, cita en su apartado 4.a) que en el expediente de contratación se justificará adecuadamente *“la elección del procedimiento de licitación”*.

La elección del procedimiento ABIERTO de licitación permitirá una mayor concurrencia de licitadores, permitiendo que todo empresario interesado pueda presentar una proposición. Con la elección de este procedimiento, además de garantizar el principio de libertad de acceso a las licitaciones públicas, publicidad y transparencia previstos en el artículo 1.1. de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, LCSP, es posible obtener una adjudicación con una mejor relación calidad-precio.

En Mérida, a 27 de Agosto de 2018  
NUÑEZ CARROZA  
JOSE MIGUEL - DNI  
80062741V Fdo. José Miguel Nuñez Carroza  
Jefe de Servicio de Proyectos y Obras

Firmado digitalmente por NUÑEZ CARROZA JOSE MIGUEL -  
DNI 80062741V  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=UNIDAD DE  
EXTREMADURA, ou=certificado electrónico de empleado  
público, serialNumber=80062741V, sn=NUÑEZ CARROZA,  
givenName=JOSE MIGUEL, cn=NUÑEZ CARROZA JOSE