



ILUSTRE  
AYUNTAMIENTO  
DE TEJEDA

**Expediente:**851/2024

**Informe de Necesidad.**

**Procedimiento:** Procedimiento Abierto

**Asunto:** Servicio redacción de proyectos.

**Fecha:**08/05/2024

**Firma.-** El Secretario

## INFORME SOBRE LA NECESIDAD DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE SERVICIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO CONSTRUCTIVO DE 18 VIVIENDAS DE PROMOCION PUBLICA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA PARCELA DE TITULARIDAD MUNICIPAL EN LA ZONA CONOCIDA COMO "EL CURATO" EN EL TERMINO MUNICIPAL DE TEJEDA

De conformidad con el art. 116 de la Ley de Contratos del Sector Público, se emite informe de necesidad del contrato identificado en el encabezamiento, en el que se justificará:

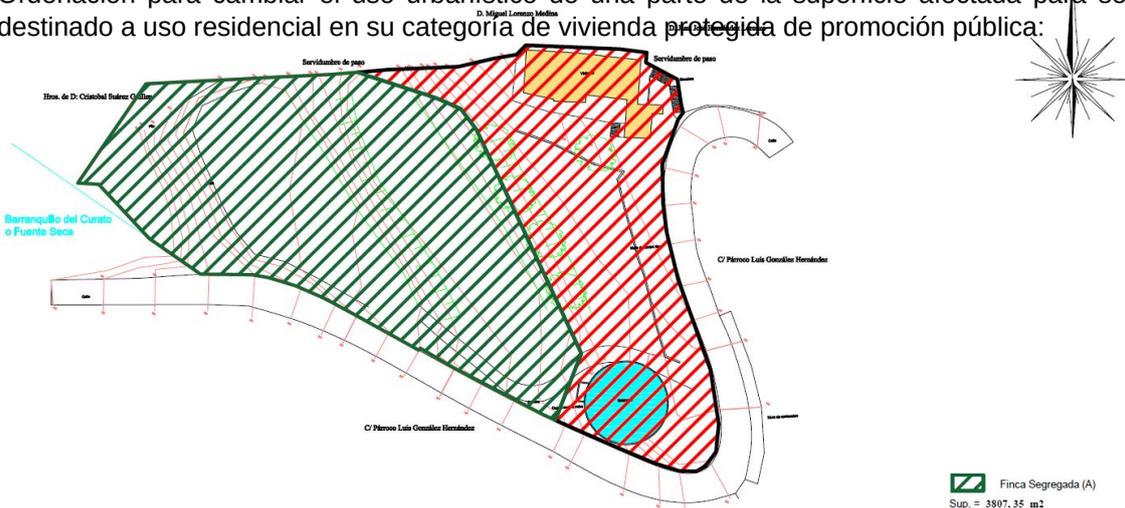
- La insuficiencia de medios con arreglo al art. 30.3 LCSP
- La necesidad, idoneidad y eficiencia de la contratación con arreglo al art. 28 LCSP, y su relación con el objeto del contrato
- La elección del procedimiento de adjudicación
- Los criterios de solvencia exigidos, los de adjudicación y las condiciones especiales de ejecución
- El valor estimado del contrato
- La decisión de dividir en Lotes

El expediente se iniciará por el órgano de contratación motivando la necesidad del contrato y que se publicará en el perfil de contratante.

En base a lo expuesto se emite el siguiente informe:

### I.- Sobre los antecedentes de aplicación.

I.- El Ayuntamiento de Tejeda es propietario de una parcela en la zona conocida como "El Curato" con una superficie de 3.807,35 m<sup>2</sup>, con la clasificación de suelo urbano consolidado según Plan General de Ordenación del municipio de Tejeda con aprobación definitiva parcial el 25/06/2003, pendiente de urbanizar el interior de la parcela de 1.872,23 m<sup>2</sup>, calificado como Dotacional para Centro Asistencial y Espacio Libre con una superficie de 653 m<sup>2</sup>, y el resto, esto es, 1.282,12 m<sup>2</sup> clasificado como suelo rústico; según descripción gráfica contenida en este pliego, sobre el que se encuentra en trámite una modificación del Plan General de Ordenación para cambiar el uso urbanístico de una parte de la superficie afectada para ser destinado a uso residencial en su categoría de vivienda protegida de promoción pública:



	Finca Segregada (A)
Sup. = 3807,35 m <sup>2</sup>	
	Finca Resto de la Finca Matriz
Superficie de la Finca : Sup. = 2683,23 m <sup>2</sup>	
Vivienda :- Sup. construida = 146,65 m <sup>2</sup>	
Estanque :- Sup. = 225,44 m <sup>2</sup> Vol. = 1.014,484 m <sup>3</sup>	
Cuarto moto-bomba :- Sup. = 6,86 m <sup>2</sup>	

1





II.- Según el Plan Rector de Uso y Gestión de Parque Rural del Nublo, Ley 12/94, publicado el 2/12/2002 en el BOC 160/02, parte del suelo de la parcela descrita esta zonificado como ZONA DE USO TRADICIONAL y otra parte como ZONA DE USO GENERAL (V12. Tejeda Casco).

III.- Los parámetros urbanísticos de aplicación a la citada parcela se contienen en las normas urbanísticas de la ordenación pormenorizada del vigente Plan General (arts. 77 y 99 hasta 103), con una ocupación máxima del 60%, una edificabilidad máxima de 0,8 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>p, y una altura de 2 plantas; siendo esta información facilitada a título informativo, sin perjuicio de la responsabilidad de los licitadores de analizar y estudiar todos los parámetros urbanísticos, territoriales y medioambientales de aplicación, sin limitación o exclusión alguna al serle trasladados los riesgos derivados de la redacción del proyecto de acuerdo con la *lex artis* que resulte de aplicación.

IV.- El Cabildo de Gran Canaria en virtud de Resolución 48/2023 de la Consejería de Obras Públicas e Infraestructuras, concediendo a favor del Ayuntamiento de Tejeda una subvención por importe de 50.000 €, por lo que se tramita una licitación con financiación afectada, estando consolidados los recursos en el presupuesto de la Corporación, trayendo causa el presente expediente de contratación de la misma, siendo el objeto del contrato una prestación de carácter intelectual al tratarse de un servicio de arquitectura e ingeniería por lo que los criterios de adjudicación considerarán la calidad con un peso en la valoración igual al 51% de la puntuación asignada en la valoración.

### **II.- Sobre la competencia de la corporación para prestar los servicios objeto de contrato**

La justificación del contrato obedece la necesidad de contratar la redacción de los proyectos de arquitectura, ingeniería y urbanización de la parcela municipal abrigado de la subvención concedida por el Cabildo de Gran Canaria, dentro de la cooperación interadministrativa entre administraciones.

Por tanto, el contrato cuya licitación se interesa responde a la realización de una prestación encomendada por otra administración pública, estando vinculado al cumplimiento de los fines institucionales de la corporación.

### **III.- Insuficiencia de medios para prestar directamente el servicio por la Corporación.**

Determina el art. 30.3 de la LCSP que la prestación de servicios se realizará normalmente por la propia administración por sus propios medios.

Sólo cuando se carezca de medios suficientes se podrá contratar por los cauces previstos en la LCSP.

Como se ha explicado en el PPTP y en el PCAP se carece de personal en cantidad y calidad suficiente, con los conocimientos adecuados, para ejecutar las prestaciones objeto de contrato al tener que redactarse un proyecto de gran complejidad técnica, contando el Ayuntamiento con un solo Arquitecto Superior, sin disponibilidad de tiempo para acometer un servicio como el propuesto en el plazo de ejecución previsto para dar cumplimiento a la subvención concedida al





tener que compaginar esta tarea con las ordinarias que le son propios por lo que dejar de atender estas supondría una paralización de otros expedientes municipales.

Sentando lo anterior, la administración carece de medios humanos y materiales, en cantidad y calidad como los requeridos, para garantizar el cumplimiento de los objetivos de servicios definidos, por lo que se justifica se contraten los mismos con arreglo a la LCSP.

#### **IV.- Naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse con el contrato, así como idoneidad de su objeto y contenido**

##### **a. Objeto del contrato**

El objeto del contrato se desagrega en las siguientes prestaciones parciales para alcanzar el resultado final de obra ejecutada para su destino y uso urbanístico. Para ello se redactarán los siguientes documentos técnicos:

a. Proyecto de obra civil o de edificación para la construcción de al menos 18 viviendas de promoción pública para implantar al nuevo uso propuesto de acuerdo con el programa mínimo de necesidades descrito en el PPTP.

b. Proyecto de instalaciones industriales que se desagrega en los siguientes subproyectos mínimos, sin perjuicio que deban incluirse otros en aplicación de la normativa sectorial de aplicación, por lo que se contrata su resultado final:

- Proyecto de baja tensión
- Proyecto contraincendios
- Proyecto de cumplimiento CTE
- Proyecto de aparatos a presión
- Acometida eléctrica y enganche al punto de conexión facilitado por la empresa suministradora
- Cualquier otro que resulte necesario

c. Proyecto de urbanización o acondicionamiento del perímetro de la parcela y su integración con el entorno.

La ejecución del contrato se valorará por los resultados que han de lograrse en su ejecución conforme al sistema de medición previsto en este pliego, debiendo el adjudicatario desarrollar, las actividades propias según se define en el PPTP, a título enunciativo, sin carácter excluyente, pues el órgano se reserva la prerrogativa de ampliar o reducir las instalaciones o dependencias de éstas objeto de contrato conforme al procedimiento descrito en el PCAP.

Para alcanzar dichos objetivos se deberán confeccionar los documentos que exige el art. 233 de la LCSP, para cada proyecto, al tratarse de proyectos de obra completa, es decir, susceptible de ser entregada al uso o destino urbanístico correspondiente, sin perjuicio de ulteriores ampliaciones que posteriormente puedan ser objeto y comprenderán todos y cada uno de los elementos que sean precisos para la utilización de la obra, según versa el art. 233 LCSP y el artículo 125 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Las fases de ejecución en las que se desagrega el plazo total de ejecución son las siguientes:

FASE	OBJETO	PLAZO PARCIAL DE EJECUCION
I	Actuaciones preliminares	15 días naturales
II	Redacción de proyecto	2 meses

##### **b. Ámbito del servicio**

El presente contrato será de aplicación a la totalidad, sin exclusión alguna, del T. M. de Tejeda a la parcela descrita.





### **c. Características básicas del servicio consideradas estando fijadas con precisión en el PPTP.**

#### **VI.- Elección del procedimiento de licitación**

Se propone una tramitación ordinaria, procedimiento abierto, con varios criterios de adjudicación, contratación no sujeta a regulación armonizada.

El procedimiento abierto, como procedimiento normal, en el que cada empresario podrá presentar una proposición, es el que más se ajusta a las necesidades de la Corporación, al estar definidos los criterios de adjudicación que permiten adjudicar el contrato a la mejor relación calidad precio.

#### **VII.- Criterios de solvencia propuestos, criterios de adjudicación y condiciones especiales de ejecución.**

##### **a. Sobre los criterios de solvencia requeridos**

Los criterios de solvencia económico y financiera así como la técnica y profesional se ajustan a lo autorizado por el art. 87 y 90 LCSP, al ser proporcionadas al objeto e importe del contrato.

##### **b. Criterios de adjudicación**

Al licitarse una prestación de carácter intelectual de ingeniería y arquitectura a los criterios cualitativos se le asigna un mínimo del 51% de la puntuación de la valoración con arreglo a los siguientes:

Máximo 100 puntos, mínimo 0 puntos, desglosado del siguiente modo:

##### **15.1.1 Coeficientes oferta económica valorables por aplicación de fórmula (máximo 46 puntos)**

- Módulo constructivo ofertado de aplicación a las obras de edificación de nueva planta sin que pueda superar el módulo máximo base de licitación fijado en 1.300 € m<sup>2</sup> de manera indistinta y homogénea para toda la solución propuesta. No podrá rebasarse este módulo siendo causa de rechazo o exclusión (máximo 23 puntos)
- Menor valor estimado ofertado para la ejecución del contrato (máximo 23 puntos)

##### **15.1.2 Criterios de calidad evaluables por fórmula matemática (máximo 5 puntos)**

- Cualificación y experiencia del equipo de trabajo a adscribir a la ejecución del contrato al afectar la calidad de este de manera significativa a la ejecución del contrato al licitarse una prestación profesional de arquitectura e ingeniería:
  - o Experiencia del equipo de trabajo (máximo 3 puntos)
  - o Cualificación del equipo de trabajo (máximo 2 puntos)

##### **15.1.3 Criterios de calidad evaluables por aplicación de juicio de valor (máximo 49 puntos)**

- Anteproyecto ofertado (máximo 49 puntos)

El criterio que determine la adjudicación se basará en la puntuación obtenida por la aplicación del baremo del presente apartado. De este modo, la adjudicación se realizará a la oferta más ventajosa para la administración, sin perjuicio de que la mesa de contratación pueda proponer al órgano de contratación declarar desierta la adjudicación.

El sistema de ponderación de los criterios a valorar por aplicación de fórmula son compatibles con las Recomendaciones del Tribunal de Cuentas y de los Tribunales de Recursos Contractuales:





- “**Dar prioridad a la valoración de las bajas económicas**, siempre que resulte compatible con las características particulares de los contratos, “*en aras del principio de economía en la gestión de fondos públicos*”. Resolución de 24 de septiembre de 2013, aprobada por la Comisión Mixta de las Cortes para las relaciones con el Tribunal de Cuentas.

- Deberían **primarse** por las entidades locales en la valoración de los precios de las ofertas **las mayores bajas**, sin perjuicio de valorar, además, otros aspectos de las ofertas distintos del precio, Informe nº 1178, de 27 de octubre de 2016 (informe de fiscalización de la contratación de las Entidades locales de las Comunidades Autónomas sin órgano de control externo propio, periodo 2013-2014).

- Informe del Tribunal de Cuentas nº 959 de 20 de diciembre de 2012 de fiscalización del sector público local 2010 recomienda que “*en la valoración de las ofertas y como consecuencia de la aplicación de diversas fórmulas, los baremos de puntuación para la valoración de los precios no se aplicaron en toda su extensión, reduciéndose de este modo las diferencias de puntos entre las ofertas más caras y las más baratas, lo que no es coherente con el principio de economía en la gestión de fondos públicos*”. El Informe 1.046, de 24 de mayo de 2014 recomienda igualmente que “*en la valoración de los precios de las ofertas, deberían primarse las mayores bajas*”.

- “*debe aplicarse la proporcionalidad a las ofertas realizadas de forma lineal aplicando una regla de tres simple*” (ATACP Madrid 173/2014, de 8 de octubre; RTACR de Andalucía 93/2015, de 3 de marzo; ATACP Aragón 6/2017, de 23 de enero). Pero ha de ser una regla de **tres simple directa sobre la cantidad de baja o el porcentaje de baja**, por si se utiliza una **regla de tres simple inversa** sobre el total de la oferta, no se reparten todos los puntos”.

Se observa el mandato legal, tras una simple lectura de los mismos como aparecen redactados en el PCAP, de:

a. Criterio vinculado al objeto del contrato.

b. Están formulados de forma objetiva respetando los principios de igualdad de trato no discriminación y transparencia ni confieren al órgano de contratación una libertad de decisión ilimitada.

c. Se garantiza que las ofertas serán evaluadas en condiciones de competencia efectiva, debiendo confeccionarse las ofertas con arreglo a los parámetros previamente definidos en los pliegos.

d. Condiciones especiales de ejecución

Se introducen las siguientes condiciones especiales de ejecución en el PCAP:

a. Tener implantado un sistema de recuperación o reutilización de los envases y embalajes o productos usados que se generen durante la ejecución del contrato, debiendo acreditar este a requerimiento del Ayuntamiento en cualquier momento.

b. El suministro de productos que la ejecución del contrato requiera deberá hacerse en recipientes reutilizables, así como la recogida y reciclado de los desechos o de los productos usados a cargo del contratista.

c. La obligación de dar trabajo a desempleados de larga duración. A estos efectos, si durante la ejecución del contrato se precisase contratar mano de obra en atención a la dimensión ultraperiférica de Canarias, a su particular situación estructural social y económica reconocida en el art. 349 del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea, y de acuerdo con la Comunicación de la Comisión Europa de 20 de junio de 2012 el nuevo personal a contratar será de entre personas inscritas como demandantes de empleo con, al menos seis meses de antigüedad a la fecha efectiva de la contratación en las oficinas del Servicio Canario de Empleo.





El incumplimiento de estas condiciones especiales de ejecución se considerará incumplimientos contractuales muy graves a los efectos de la imposición de las penalidades previstas en este pliego o en su caso y a elección del Ayuntamiento como causa de resolución del contrato por incumplimiento culpable del contratista.

### VIII.- Presupuesto base de licitación y valor estimado del contrato.

8.1 El **presupuesto base de licitación del contrato** (art. 100 LCSP) se refiere al límite máximo de gasto que en virtud de las prestaciones definidas en el PPTP puede comprometer el órgano de contratación (IGIC incluido).

El presupuesto base de licitación asciende a CINCUENTA MIL EUROS (50.000 €), con la siguiente distribución por anualidades:

2024: 50.000 €

El presupuesto base de licitación opera con el carácter de máximo de forma que ningún licitador podrá superar el mismo, siendo causa de rechazo o exclusión de la licitación.

Si por incidencias derivadas de la ejecución del contrato ajenas a la voluntad del órgano de contratación, o por en caso de reajustarse las anualidades de la subvención concedida que da cobertura financiera a las prestaciones objeto del contrato, con independencia de la causa que lo motive, se reajustarán las anualidades presupuestarias para dar cobertura financiera a la ejecución del contrato conforme al procedimiento legal y reglamentario de aplicación, al que presta conformidad el contratista por el mero hecho de participar en la licitación, renuncia a cualquier indemnización que pudiera corresponderle por reajustes en su proceso productivo y en sus rendimientos. En caso de que el reajuste deba acometerse por causa imputable al contratista se aplicarán las penalidades previstas en este pliego de optar el órgano de contratación por ampliar el plazo de ejecución y no por la resolución del contrato.

En el precio alzado de la prestación se incluyen todos los trabajos, medios auxiliares y materiales que sean necesarios para la correcta ejecución y acabado de cualquier prestación que integra el objeto del contrato, aunque no figuren todos ellos especificados en la descomposición o descripción de los precios.

Igualmente todos los gastos que por su concepto sean asimilables a cualquiera de los que, bajo el título genérico de costes indirectos, se considerarán siempre incluidos en el precio ofertado.

El presupuesto base de licitación se obtiene de la cantidad designada por la Resolución de concesión de la subvención, desagregándose a los efectos de la licitación en los siguientes conceptos:

(a) Costes directos:

- Componente de mano de obra: Equipo in situ formado por Arquitecto Superior e Ingeniero Superior:

Total costes directos: 38.302,43 € a razón de 510 € por jornada de trabajo para un total de 75 jornadas de aplicación a los dos profesionales con titulación superior

(b) Gastos Generales (16%)

+

Beneficio industrial (6%)

Subtotal: 8.426,53 €



Total: 46.728,97 €

IGIC (7%): 3.271,03 €

Los costes se han confeccionado a precios de mercado considerando dos meses y medio como plazo de ejecución, en función de las 75 jornadas estimadas para el coste directo referido al componente de mano de obra a razón de 510 € por jornada habida cuenta a especialización requerida. Para el resto de costes se aplica analógicamente la previsión establecida en el RD 1098/2001, por el que se aprueba el reglamento de la Ley de Contratos para calcular el presupuesto de ejecución por contrato en un contrato de obras.

8.2. El **valor estimado del contrato** (art. 101 LCSP) referido a su importe total excluido el IGIC, referido a la totalidad de los costes, sin considerar modificación alguna de la prestación asciende a 46.728,97 € con la siguiente distribución por anualidades:

2024: 46.728,97 €

8.3 El Impuesto General Indirecto Canario (IGIC) estimado aplicable es el 7%.

8.4 El **precio del contrato** (art. 102) será el ofertado por el adjudicatario.

Al permitirlo su naturaleza y objeto, se incluyen cláusulas de variación del precio en función del cumplimiento o incumplimiento de determinados objetivos de rendimiento, conforme se detallan en este pliego.

#### **IX.- División en lotes de las prestaciones que integran el contrato**

En aplicación del art. 99 LCSP la naturaleza del contrato no admite la división en Lotes conforme se detalla en apartados anteriores y se explica en el PPTP y PCAP.

#### **X.- Medidas de eficiencia y eficacia articuladas en los pliegos**

Para salvaguardar el cumplimiento de los objetivos de rendimiento se articula una penalización económica al abrigo del art. 102.6 LCSP incluyendo una cláusula de variación de precios en función del cumplimiento de determinados objetivos de rendimiento, siempre por causa imputable al contratista al depender de su esfera de riesgo obligacional a criterio del Responsable del Contrato. No se considerarán los incumplimientos por causas ajenas a la voluntad del adjudicatario.

Se definen y detalla el régimen de incumplimiento y penalidades contractuales así como las causas de resolución del contrato.

#### **XI.- Plazo de duración del contrato**

El contrato, para la totalidad de las prestaciones que lo integran, tendrá un plazo de ejecución máximo de dos meses y medio, conforme al siguiente desglose:

<b>FASE</b>	<b>OBJETO</b>	<b>PLAZO PARCIAL DE EJECUCION</b>
I	Actuaciones preliminares	15 días naturales
II	Redacción de proyecto	2 meses

Cada prestación parcial tendrá su propio plazo parcial de ejecución, dando comienzo la ejecución de la primera fase tras la firma del acta de inicio descrita en este pliego.

En Tejeda, a fecha de firma electrónica.





Fdo. Antonio Rubén Rodríguez Rodríguez  
Abogado  
Colegiado número 4767

Conforme:  
El Alcalde Presidente

( Documento firmado electrónicamente)

