



MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO DE UN SERVICIO PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA DE URBANIZACIÓN DEL DISTRITO DFACTORY BARCELONA Y DEL PROYECTO BÁSICO, EJECUTIVO Y DIRECCIÓN DE OBRA DEL EDIFICIO “CUB” UBICADO EN EL MISMO DISTRITO.

Expediente: 19/2024

Procedimiento: Abierto

Órgano de contratación: Delegado Especial del Estado en el Consorcio de la Zona Franca de Barcelona

Presupuesto base de licitación: 259.861,00 € (IVA incluido).

Duración: Catorce meses (14) sin posibilidad de prórroga.

Código CPV:

- 71000000-8 “Servicios de arquitectura, construcción, ingeniería e inspección”



INDICE

1. OBJETO	3
2. CALIFICACIÓN DEL CONTRATO	3
3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD A SATISFACER.....	3
4. JUSTIFICACIÓN DE LA INSUFICIENCIA DE MEDIOS	4
5. DURACIÓN DEL CONTRATO.....	4
6. PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN	4
7. JUSTIFICACIÓN DE LA NO DIVISIÓN EN LOTES	5
8. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	6
9. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLVENCIA.....	10
10. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN SELECCIONADOS	11
11. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DE CARÁCTER SOCIAL, MEDIOAMBIENTAL, ÉTICO, LABORAL O DE OTRO ORDEN	12

1. OBJETO

El objeto del presente pliego es la contratación de servicios para la redacción del Proyecto y Dirección de obra de Urbanización del Distrito Dfactory Barcelona y del Proyecto Básico, Ejecutivo y Dirección de Obra del Edificio “Cub” ubicado en el mismo distrito.

El objeto final es la realización de la nueva urbanización del Distrito Dfactory Barcelona, para que en una fase posterior puedan construirse las nuevas edificaciones previstas y que ya dispongan de todos los servicios necesarios para su funcionamiento.

En paralelo a la ejecución de la urbanización se construirá uno de los edificios previstos en la ordenación general que se adjunta en el Anexo 1. Se incluye este edificio por considerarse como una gran escultura o parte del mobiliario y elemento principal del paisaje proyectado.

2. CALIFICACIÓN DEL CONTRATO

La prestación objeto de la presente licitación se califica de servicios de conformidad con el artículo 17 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD A SATISFACER

El Consorcio de la Zona Franca de Barcelona es una entidad pública de dinamización económica, que opera principalmente en el área metropolitana de Barcelona, y que se financia íntegramente de fondos propios como son los arrendamientos del Polígono de la Zona franca de Barcelona y con su gestión patrimonial.

Su misión corporativa es propiciar el progreso social y la creación de empleo, a partir de la implantación industrial y logística, el desarrollo empresarial y de escenarios para la actividad económica, y la transferencia tecnológica. En cada ciclo histórico ha contribuido al crecimiento económico y social con iniciativas pioneras. El CZFB vela activamente por la gestión ética de sus resultados y por la sostenibilidad económica y medioambiental.

Además, el CZFB es un promotor inmobiliario público con fuerte protagonismo en el área barcelonesa, principalmente, donde desarrolla oficinas y edificios singulares que generan riqueza y actividad empresarial. Asimismo, es un agente regenerador de zonas urbanas para mejorar el urbanismo y la calidad de vida de sus habitantes.

El Consorcio de la Zona Franca ha promovido el DFactory, un centro de innovación de la industria 4.0, convirtiéndose en el edificio de referencia.

Con la voluntad de dar continuidad y seguir impulsando la industria y la innovación, se plantea desarrollar en esa misma zona un nuevo Distrito de la Industria 4.0.

La Industria 4.0 es la combinación de los espacios destinados a la “Producción” de alta tecnología (prototipada o no), con los destinados a Investigación y Desarrollo (I+D), perfectamente diseñados y adaptados a las personas que los habitan, contemplándose la posibilidad de un uso común y compartido por las diferentes empresas.

Es por ello que en este Proyecto es de especial importancia tanto la atención arquitectónica en el “espacio industrial”, como en el diseño del “lugar de trabajo” para el equipo humano.

En relación con lo anterior, el objetivo del CZFB es crear un nuevo distrito que se convierta en un “Hub” de concentración empresarial de Investigación, Desarrollo y Producción (I+D+P). La singularidad de este nuevo Hub físico de tecnología es la inclusión de la “Producción” y su capacidad de fabricación, ya sea prototipada o no. Esta combinación de investigación y producción multiempresarial, es la base que permitirá fomentar la Industria 4.0.

El objeto final de esta licitación es la realización de la nueva urbanización del Distrito DFactory Barcelona, para que en una fase posterior puedan construirse las nuevas edificaciones previstas y que ya dispongan de todos los servicios necesarios para su funcionamiento. En paralelo a la urbanización se construirá uno de los edificios previstos en la ordenación general, denominado edificio ‘Cub’.

Por ello, se hace necesario la contratación de los servicios profesionales para la redacción del proyecto y dirección de obra de urbanización del distrito Dfactory Barcelona y del proyecto básico, ejecutivo y dirección de obra del edificio “cub” ubicado en el mismo distrito.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA INSUFICIENCIA DE MEDIOS

Se hace necesario externalizar el servicio, al no tener el CZFB los medios personales necesarios para la ejecución y buen fin de la necesidad a satisfacer.

Siendo ello así, la prestación del servicio requiere de un equipo que deberá reunir la experiencia y conocimientos suficientes para prestar el servicio objeto de contratación bajo condiciones óptimas, debiendo el adjudicatario disponer de personal experto para la ejecución de las diversas tareas a desempeñar.

En atención a la especialidad técnica de la contratación propuesta, el CZFB no dispone del personal suficiente ni del equipo y medios adecuados para la ejecución del contrato descrito en este documento, por lo que deberá de contratarse los servicios externamente.

5. DURACIÓN DEL CONTRATO

Se considera que el plazo de ejecución necesario para la correcta ejecución del contrato sea de Catorce meses (14), a contar desde la formalización del mismo, sin posibilidad de prórroga.

Se considera adecuada la fijación de la duración de este plazo para la consecución de los objetivos marcados, analizando la naturaleza de las prestaciones del contrato y por ende de las ofertas a realizar por los licitadores que presente en su propuesta para esta licitación.

6. PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN

El procedimiento de adjudicación que regirá la licitación del presente contrato será el abierto, siendo este el procedimiento que garantiza la mayor transparencia y concurrencia en el procedimiento, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 131 LCSP que establece que la adjudicación de los contratos se realizará, ordinariamente, utilizando el

procedimiento abierto o el procedimiento restringido, siendo en este caso el procedimiento abierto el que garantiza una mayor concurrencia y transparencia del procedimiento.

El procedimiento empleado es, junto con el restringido, el procedimiento que garantiza en mayor medida la aplicación de los principios rectores de la contratación pública, de conformidad con el artículo 131.2 de la LCSP, el cual establece:

“2. La adjudicación se realizará, ordinariamente utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación basados en el principio de mejor relación calidad-precio, y utilizando el procedimiento abierto o el procedimiento restringido (...).”

Asimismo, se realizará mediante tramitación ordinaria, en el que todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores.

Por otro lado, se trata de un contrato de servicios, cuyo valor estimado es superior a 215.000,00 euros (Orden HFP/1499/2021, de 28 de diciembre, por la que se publican los límites de los distintos tipos de contratos a efectos de la contratación del sector público a partir del 1 de enero de 2022). En consecuencia, esta licitación está sujeta a regulación armonizada.

Siendo así, no se requiere mayor justificación respecto al procedimiento empleado para adjudicar el presente contrato.

7. JUSTIFICACIÓN DE LA NO DIVISIÓN EN LOTES

El artículo 99.3.b) de la LCSP establece como motivos válidos a efectos de justificar la no división en lotes del objeto del contrato los siguientes:

“Cuando 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.”

En el supuesto que nos ocupa, el expediente consta de un único lote no siendo susceptible de división en base a la propia naturaleza y objeto del contrato. De tal manera, el objeto del contrato no admite fraccionamiento, dado que la naturaleza de la misma no permite identificar unidades susceptibles de aprovechamiento separado constitutivas de una unidad funcional.

Asimismo, la división del presente contrato dificultaría la correcta ejecución del mismo desde un punto de vista organizativo, de control y de asignación de responsabilidades. La ejecución por un solo contratista del objeto del contrato aporta significativas ventajas que contribuyen a una eficiente gestión del servicio, puesto que evita la duplicidad de medios, tanto personales como materiales, del mismo modo que permite aprovechar las economías a escala.

En consecuencia, el objeto a que se refiere el contrato es único y no dissociable en partes susceptibles de ser ejecutadas por diferentes adjudicatarios, ya que la prestación del servicio se configura como una unidad funcional no susceptible de ser fraccionada. Asimismo, destaca que,

al disponer de una visión global de todas las necesidades (sin segmentar por lotes), se conseguirá obtener soluciones más polivalentes y homogéneas durante la ejecución del servicio.

Se desarrollará el proyecto de urbanización del nuevo Distrito Dfactory Barcelona y el de edificación del equipamiento llamado “Edificio Cup”. Estos dos proyectos deben estar completamente coordinados. El edificio Cub se proyectará sobre unas instalaciones de urbanización que se definirán en este encargo, por lo que conlleva a que de manera simultánea se deban proyectar tanto los requerimientos de la urbanización como las necesidades estructurales de cimentación de la edificación.

Por todo lo expuesto, se realiza un único encargo con un único adjudicatario que realice los proyectos y sus direcciones de obra.

8. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

El Presupuesto Base de Licitación, calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 100 de la LCSP, asciende a la cantidad de **241.395,00 euros** (IVA incluido).

Presupuesto base de licitación (sin IVA)	Tipo de IVA	Importe de IVA	Presupuesto base de licitación (con IVA)
214.761,16 €	21%	45.099,84 €	259.861,01 €

A efectos del cálculo de este presupuesto, se han tenido en cuenta los siguientes costes:

Cálculo de costes directos: Mano de Obra

ID	%	CONCEPTO	IMPORTE
		COSTES DIRECTOS (CD)	
1		Mano de obra	
		Arquitecto Redactor Proyecto y Director de Obra	36.914,06 €
		Ingeniero CCP	10.358,54 €
		Ingeniero instalaciones	28.988,84 €
		Arquitecto/ Ingeniero de Estructuras	8.286,83 €
		Paisajista	9.914,06 €
		Arquitecto proyectista	17.628,35 €
		Arquitectos interioristas	7.834,82 €
		Especialista en representación 3D	9.944,00 €
		Arquitecto Técnico	14.871,09 €
		Delineante	18.080,36 €
		Coordinador de Seguridad y Salud	7.450,61 €
2		Otros costes directos	
		Estudios, análisis normativo y otros recursos e informes	10.200,00 €
		Otros	
3		TOTAL COSTES DIRECTOS	180.471,57 €
		COSTES INDIRECTOS (CI)	
4	13%	Gastos generales	23.461,30 €

5			TOTAL COSTES INDIRECTOS	23.461,30 €
6			SUBTOTAL COSTES DIR + INDIR	203.932,87 €
7	6%		BENEFICIO INDUSTRIAL	10.828,29 €
8			TOTAL PBL sin IVA	214.761,16 €
9	21%		IVA	45.099,84 €
10			TOTAL PBL con IVA	259.861,01 €

Conforme a lo previsto en el artículo 100 de la LCSP, los efectos de desglosar el presupuesto base de licitación en costes directos e indirectos, el cálculo del presupuesto base de licitación se ha establecido en base a la estimación de los recursos necesario para la ejecución del contrato y aplicando precios de mercado.

Teniendo en cuenta la duración del contrato, el número de perfiles solicitados, la dedicación estimada de horas para la ejecución de la prestación objeto de contratación para cada una de las tareas es la siguiente:

Perfil profesional	N.º personas	Dedicación/persona (horas)
Arquitecto Redactor Proyecto y Director de Obra	2	350
Ingeniero Caminos CCP	1	250
Ingeniero instalaciones	2	370
Arquitecto/ Ingeniero de Estructuras	1	200
Paisajista	1	280
Arquitecto proyectista	1	450
Arquitectos interioristas	1	200
Especialista en representación 3D	1	220
Arquitecto Técnico	1	420
Delineante	2	300
Coordinador de Seguridad y Salud	1	230

Para estimar el coste de mercado de los diferentes perfiles, se ha tomado como referencia el informe de Hays 2023, sobre costes laborales. Este informe refleja los precios de mercado de diferentes perfiles laborales dentro de varios sectores de actividad industrial.

Perfil pliegos	Consultora/ año informe	Sector Perfil Experiencia Otros	Salario Bruto/año	SS empresa /año	CE/año	CE/h
Arquitecto Redactor Proyecto y Director de Obra	Hays 2023	Ingeniería/Oficina Técnica, Director de proyectos, > 10 años de experiencia	70.000,00	24.500,00	94.500,00	52,73
Ingeniero Caminos CCP	Hays 2023	Ingeniería/Oficina Técnica, Ingeniero de proyectos, > 10 años de experiencia	55.000,00	19.250,00	74.250,00	41,43
Ingeniero instalaciones	Hays 2023	Ingeniería/Oficina Técnica, Ingeniero de proyectos, > 10 años de experiencia	52.000,00	18.200,00	70.200,00	39,17
Arquitecto/ Ingeniero de Estructuras	Hays 2023	Ingeniería/Oficina Técnica, Ingeniero de proyectos, > 10 años de experiencia	55.000,00	19.250,00	74.250,00	41,43
Paisajista	Hays 2023	Arquitectura, proyectista, > 10 años de experiencia	47.000,00	16.450,00	63.450,00	35,41
Coordinador de Seguridad y Salud	Hays 2023	Arquitectura, Arquitecto proyectista, > 10 años de experiencia	52.000,00	18.200,00	70.200,00	39,17
Arquitectos interioristas	Hays 2023	Arquitectura, Arquitecto proyectista, > 10 años de experiencia	52.000,00	18.200,00	70.200,00	39,17
Especialista en representación 3D	Masterd 2023	Especialista en impresión 3D, > 10 años de experiencia	50.000,00	21.000,00	81.000,00	45,20
Arquitecto Técnico	Hays 2023	Arquitectura, proyectista, > 10 años de experiencia	47.000,00	16.450,00	63.450,00	35,41
Delineante	Hays 2023	Arquitectura, Delineante, > 10 años de experiencia	40.000,00	14.000,00	54.000,00	30,13
Coordinador de Seguridad y Salud	Hays 2023	Arquitectura, Arquitecto proyectista, 5-10 años de experiencia	43.000,00	15.050,00	58.050,00	32,39

Teniendo como base coste/hora ordinaria y con la dedicación estimada anterior para la provisión del servicio, estimamos los costes directos de los licitadores para este concepto:

Perfil pliegos	CE/h	Nº Personas	Dedicación /persona (horas)	CE perfil TOT CONTRATO sin CI y BI ni IVA
Arquitecto Redactor Proyecto y Director de Obra	52,73 €	2	350	36.914,06 €
Ingeniero Caminos CCP	41,43 €	1	250	10.358,54 €
Ingeniero instalaciones	39,17 €	2	370	28.988,84 €
Arquitecto/ Ingeniero de Estructuras	41,43 €	1	200	8.286,83 €
Paisajista	35,41 €	1	280	9.914,06 €
Arquitecto proyectista	39,17 €	1	450	17.628,35 €
Arquitectos interioristas	39,17 €	1	200	7.834,82 €
Especialista en representación 3D	45,20 €	1	220	9.944,00 €
Arquitecto Técnico	35,41 €	1	420	14.871,09 €
Delineante	30,13 €	2	300	18.080,36 €
Coordinador de Seguridad y Salud	32,39 €	1	230	7.450,61 €

En cualquier caso, el equipo de trabajo concreto lo propondrá cada licitador en su oferta.

El coste de la Seguridad Social de la empresa se ha calculado como un 35% del salario bruto. Estos costes/h no incluyen ni Costes indirectos ni Beneficio industrial ni Impuesto sobre el valor añadido (IVA).

Para el cálculo del coste empresa/hora, de los perfiles:

- Arquitecto Redactor Proyecto y Director de Obra
- Ingeniero Caminos CCP
- Ingeniero instalaciones
- Arquitecto/ Ingeniero de Estructuras
- Paisajista
- Arquitecto proyectista
- Arquitectos interioristas
- Especialista en representación 3D
- Arquitecto Técnico

- Delineante
- Coordinador de Seguridad y Salud

Se han utilizado 1.792,00 horas/año tomadas del XX Convenio colectivo nacional de empresas de ingeniería; oficinas de estudios técnicos; inspección, supervisión y control técnico y de calidad.

Convenio colectivo

Para verificar que el salario utilizado para la licitación (salario de mercado) respeta los convenios colectivos, se han tomado como referencia:

- XX Convenio colectivo nacional de empresas de ingeniería; oficinas de estudios técnicos; inspección, supervisión y control técnico y de calidad.

Otros costes directos

Para la ejecución del servicio, además de los costes de mano de obra, se requiere tener en consideración gastos adicionales en los que pueden incurrir los licitadores como la necesidad de recurrir a perfiles profesionales no previstos para la redacción de informes y elaboración de estudios que resulten necesarios para la prestación del servicio, así como las licencias de software que sean necesarias para la consecución de los objetivos del proyecto, cuya cantidad total asciende a **10.200,00 €**.

Gastos Generales y Beneficio Industrial

Sobre el cálculo del porcentaje en concepto de gastos generales, no existen directrices concretas a aplicar en un contrato de servicios.

El artículo 131 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 establece para los contratos de obra una horquilla del 13 al 17 por ciento en concepto de gastos generales y un 6 por ciento en concepto de beneficio industrial.

En base a lo anterior, aunque no sería de aplicación directa a este contrato por ser éste un contrato de servicios, se han fijado los siguientes porcentajes:

- Costes indirectos (gastos generales): 13%
- Beneficio industrial: 6%

9. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLVENCIA

8.1 Solvencia económica y financiera

Se ha optado por exigir una solvencia económica y financiera por importe mínimo igual o superior a 1,5 veces el valor estimado del contrato.

Dicho criterio de solvencia se considera adecuado, ya que no supera el límite máximo establecido en el artículo 87 LCSP, y es proporcional teniendo en cuenta el importe del contrato

y el objeto del contrato, el cual requiere que se ejecute por empresas con la experiencia y capacidad suficiente.

Además de lo anterior, se ha tenido en cuenta el carácter complejo de los servicios a contratar, promoviendo y favoreciendo la concurrencia.

8.2 Solvencia técnica

Se ha optado por establecer, como requisito mínimo de solvencia técnica, un importe igual o superior al 70% del valor estimado del contrato.

Dicho criterio de solvencia se considera adecuado y proporcional, de acuerdo a lo establecido en el artículo 74.2 LCSP, en el cual se establece que los requisitos mínimos de solvencia deben estar vinculados a su objeto y ser proporcionales al mismo. Teniendo en cuenta la especialidad y complejidad de los sistemas a mantener, es necesario contar con empresas con amplia experiencia en la ejecución de servicios de la misma naturaleza.

8.3 Adscripción de medios personales

Dado que el presente expediente requiere que perfiles cualificados y formados presten determinados servicios, se ha optado por establecer como criterio de adscripción de medios personales, que como mínimo el equipo conste de **5 perfiles profesionales**, con los requisitos de formación y experiencia recogidos en el Cuadro de Características del PCAP. Todo ello de conformidad con lo recogido en el artículo 76 LCSP.

10. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN SELECCIONADOS

Para el presente contrato se ha optado por aplicar una pluralidad de criterios de adjudicación atendiendo a la mejor relación calidad-precio de conformidad con lo recogido en el artículo 145 de la LCSP. Asimismo, el presente contrato se configura como un servicio de carácter intelectual y, por ello, en virtud del artículo 145.4 LCSP, los criterios relacionados con la calidad del servicio representan, al menos, un 51% de la puntuación total, en concreto, representan un 61%.

Por un lado, encontramos criterios sujetos a juicio de valor, como son los siguientes:

- 1. Memoria técnica.** La valoración de una memoria técnica permite conocer en mayor detalle la oferta presentada por los licitadores. Al ser un servicio, con unas características y prestaciones particulares, que permite ejecutarse de múltiples formas se hace necesario una valoración más profunda de la metodología de trabajo, los criterios funcionales, las propuestas respecto a la eficiencia energética y criterios de sostenibilidad medioambiental, salvaguardando los principios rectores de la contratación plasmados en la LCSP, bajo la objetividad y vinculación con el objeto del contrato, así como la preservación de la concurrencia y competencia de los licitadores.

Por otro lado, los criterios de adjudicación relacionados con la calidad-precio del servicio a prestar (automáticos) son los siguientes:

- 2. Oferta económica.** Dado el carácter intelectual de la prestación, para la valoración de la oferta económica se ha utilizado una fórmula que pretende fijar un límite útil

a las bajas de los licitadores, puesto que el objetivo principal es obtener un servicio de calidad.

- 3. Perfiles profesionales adicionales.** Dada la complejidad de los trabajos a desarrollar y la especialidad de los mismos, la incorporación de un mayor número de profesionales a la ejecución del servicio repercute de forma positiva en la calidad de la prestación, traducándose en mayor agilidad y celeridad a la hora de abordar los asuntos y cuestiones propias del objeto del contrato.

11. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DE CARÁCTER SOCIAL, MEDIOAMBIENTAL, ÉTICO, LABORAL O DE OTRO ORDEN

El artículo 202 de la LCSP, establece la obligación de los órganos de contratación de establecer al menos una condición especial de ejecución de carácter social, medioambiental o de innovación.

Siendo ello así, se establecen las siguientes condiciones especiales de ejecución de carácter medioambiental:

- La aprobación de un plan de formación continua para los trabajadores de la empresa adjudicataria del presente contrato.

La presente condición especial de ejecución se encuentra relacionada con el objeto del presente contrato dado la necesidad de profesionalizar y aportar valor al trabajo de las personas que formen parte de la plantilla de la empresa adjudicataria, fomentando la adquisición de conocimientos técnicos que redundarán en una mejor prestación del servicio a largo plazo.

En Barcelona, 10 de julio de 2024

DocuSigned by:
Alicia Querol
8870478E9E30408...

Alicia Querol Prades
Responsable de Proyectos y Obras
Consorti de la Zona Franca de Barcelona