

## INFORME DEL PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DEFINIDAS EN EL PROYECTO DE MEJORA DE ACCESIBILIDAD PEATONAL AL CASCO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE CUENCA (ARCO DE BEZUDO)

El Jefe de Sección de Obras, en base a las competencias propias del Puesto de Trabajo, a las asumidas por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de mayo de 2023, a las asumidas por acuerdo de la Comisión de Seguimiento de la Subvención Mantenimiento y Rehabilitación Patrimonio Histórico de uso Turístico (Real Decreto 1074/2021) en sesión celebrada el 3 de julio de 2024, y a petición de la Concejalía del Área de Turismo, Patrimonio Histórico y Promoción Empresarial, informa:

Se recogen en el presente Informe diferentes puntos como propuesta a incluir por el Órgano de Contratación en el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares del procedimiento de contratación de las obras descritas en el PROYECTO DE MEJORA DE ACCESIBILIDAD PEATONAL AL CASCO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE CUENCA (ARCO DE BEZUDO), redactado por el estudio de arquitectura REDONDO SORIA ARQUITECTOS S.L., incluido dentro de las actuaciones propuestas por la Concejalía del Área de Turismo, Patrimonio Histórico y Promoción Empresarial en la Subvención Mantenimiento y Rehabilitación Patrimonio Histórico de uso Turístico (Real Decreto 1074/2021).

### 1. NECESIDAD DE INFORME DE SUPERVISIÓN DE PROYECTO TÉCNICO

Existe Informe de Supervisión de fecha 16/01/24, encontrándose el proyecto visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha el 23/01/24.

### 2. NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO Y EFICIENCIA EN LA CONTRATACIÓN

La necesidad e idoneidad de las obras a ejecutar, se describen en el Proyecto presentado, así como en los diferentes Informes redactados en este procedimiento, recordando que la actuación proviene del mandato de la Concejalía del Área de Turismo, Patrimonio Histórico y Promoción Empresarial para que se ejecute dentro de la Subvención Mantenimiento y Rehabilitación Patrimonio Histórico de uso Turístico, y por lo tanto se entiende que queda justificada la necesidad que tiene esta Administración a realizar la contratación de las obras descritas en el citado documento técnico, siendo la relación de las obras directa, clara y proporcional, tal y como así se exige en el punto e) del apartado 4 del artículo 116 Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP).

Sobre la eficiencia en la contratación, se estima que puede mejorarse el procedimiento si se realiza un único procedimiento de contratación (sin división en lotes según se justifica en el punto 3), y por medio de un procedimiento de adjudicación de las obras abierto, siguiendo los criterios de la LCSP, ya que, a juicio del que suscribe y salvo superior criterio del Órgano de Contratación, puede resultar el más idóneo, proponiendo que el único criterio de adjudicación sea oferta más ventajosa económicamente para esta Administración Local, con los criterios de adjudicación que se incluyen en este Informe.

### 3. PROPUESTA DE NO DIVISIÓN EN LOTES

Se puede observar en toda la documentación técnica, que se trata, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 232 de la LCSP, de una obra de OBRAS DE PRIMER ESTABLECIMIENTO, REFORMA O GRAN REPARACIÓN.

No se contempla la división en lotes, y consiguiente ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes, debido a que se dificultaría la ejecución, pues el tamaño y las características de la propia actuación, y su división la haría económicamente inviable para los contratistas, y/o más costosa para las arcas del Excmo. Ayuntamiento.

Además, haría que la ejecución de las obras aumentara su complejidad, siendo más onerosa desde el punto de vista técnico. La necesidad de coordinar a los diferentes contratistas para los diversos lotes podría

conllevar gravemente el riesgo de socavar la ejecución adecuada de las obras, o podría suponer un aumento en los plazos de ejecución, y no se podría cumplir la planificación en el tiempo que se incorpora en el Proyecto.

La motivación de integrar la prestación objeto del contrato en un único lote se basa en el principio rector básico de la contratación pública, que es la eficiente utilización de los fondos públicos y, que conlleva, buscar la mayor racionalización en la ejecución de las prestaciones. En este sentido se entiende que la ejecución de las obras definidas en el proyecto como un único lote permitiría optimizar los recursos y mejorar la eficacia y eficiencia de los servicios municipales.

#### **4. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN**

En cumplimiento del artículo 202 de la LCSP, se establece como condición especial de ejecución del contrato:

- El adjudicatario del contrato deberá contar con un plan corporativo de igualdad que respete la igualdad de trato y de oportunidades en el ámbito laboral y que incluya medidas dirigidas a evitar cualquier tipo de discriminación laboral entre mujeres y hombres. Esta condición especial de ejecución será exigida igualmente a todos los subcontratistas que participen de la ejecución del mismo. En el plazo de una semana desde la adjudicación del contrato, el adjudicatario deberá entregar su plan corporativo de igualdad, así como el de las empresas que haya indicado que va a subcontratar, en su caso. En caso de que la subcontratación se realice durante la prestación del servicio, el plan corporativo de igualdad de la empresa subcontratada deberá remitirse en el plazo de una semana desde que se formalice la citada subcontratación. El incumplimiento de la condición anterior conllevará la imposición de penalizaciones.
- Se establece como condición especial de ejecución de índole social o laboral, la obligación, por parte del contratista adjudicatario, que en las nuevas contrataciones, o sustituciones que se produzcan durante la ejecución del contrato, se comprometa a incorporar al menos un 20 % de personas desempleadas inscritas en las oficinas de empleo. Para ello las empresas presentarán una declaración jurada de que cumplen con esta condición.

A estas condiciones especiales de ejecución del contrato se le atribuyen el carácter de obligación contractual esencial, a los efectos señalados en el apartado f) del artículo 211.

#### **5. DECLARACIÓN RESPECTO PLAZO, PRECIO Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO**

La duración del contrato se ha establecido en el Proyecto redactado en base a la naturaleza de las prestaciones, las características técnicas y los sistemas constructivos, métodos, planificación de personal y medios auxiliares planificados en el documento técnico.

El plazo de ejecución estimado para la realización de los trabajos descritos en el Proyecto es de TRES meses.

El presupuesto de ejecución material, incluyendo 13% de Gastos Generales y 6% de Beneficio Industrial, asciende a 267.597,04 € (323.792,42€ incluido 21% de IVA). El presupuesto, incluido en el Proyecto, se entiende adecuado a los precios del mercado al día de su redacción, si bien la situación de crisis internacional hace que la variación de precios sea continua, al menos en lo que se refiere al coste de los materiales.

#### **6. CLASIFICACIÓN**

Según consta en el Proyecto de acuerdo a lo estipulado en el artículo 232 de la LCSP, la presente obra se clasifica dentro del supuesto de OBRAS DE PRIMER ESTABLECIMIENTO, REFORMA O GRAN REPARACIÓN.

Para la ejecución de las obras, teniendo en cuenta el artículo 77 de la LCSP, por ser el importe de las obras

inferior a 500.000 €, no es exigible clasificación del contratista.

## 7. SOLVENCIA ECONÓMICA/FINANCIERA Y TÉCNICA/PROFESIONAL

Según establece el artículo 88 de la LCSP la solvencia técnica en los contratos de suministro deberá acreditarse por uno o varios de los medios indicados en el citado artículo. Para poder acreditarlo se recomienda que el contratista posea la siguiente clasificación según el art. 25 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas: Grupo C – Subgrupo 3 (estructuras metálicas), categoría 2 (correspondiente a contratos cuya cuantía es superior a 150.000 euros e inferior o igual a 360.000 euros) según el artículo 26 del citado Reglamento.

Por lo tanto, se propone que sea recogido en los pliegos del contrato, que sirva como acreditación bastante de la solvencia económica/financiera y técnica/profesional del contratista, la presentación de la documentación que justifique la clasificación indicada en el párrafo anterior.

También, en caso de no poseer la clasificación indicada se propone que conforme a los artículos Art. 116.4 y 74-76 y 86-91 de LCSP, la solvencia de la empresa licitadora se pueda acreditar por los siguientes medios:

### A) Criterios de selección relativos a la solvencia económica y financiera del empresario.

1. Deberá acreditarse mediante el volumen anual de negocios del licitador o candidato, que referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos deberá ser al menos una vez y media el valor estimado del contrato cuando su duración no sea superior a un año, y al menos una vez y media el valor anual medio del contrato si su duración es superior a un año. El volumen anual de negocios del licitador o candidato se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

2. Las Sociedades Mercantiles también acreditarán el fondo de maniobra, que deberá ser positivo, así como el coeficiente de solvencia superior a 1. En el caso de Uniones Temporales de Empresas sujetas al régimen mercantil, tanto el fondo de maniobra como el coeficiente de solvencia total de la U.T.E. se calcularán de acuerdo a la fórmula indicada en el siguiente enlace:

<https://ayuntamiento.cuenca.es/portals/ayuntamiento/documentacion/licitaciones/FORMULA%20CALCULO%20FONDO%20MANIOBRA%20COMO%20COEFICIENTE%20DE%20SOLVENCIA%20TOTAL%20DE%20UTE.pdf>

### B) Criterios de selección relativos a la solvencia técnica o profesional del empresario.

1. Acreditación mediante la experiencia en la realización de trabajos del mismo tipo o naturaleza al que corresponde el objeto del contrato, que se acreditará mediante la relación de los trabajos efectuados por el interesado en el curso de los cinco últimos años, correspondientes al mismo tipo o naturaleza al que corresponde el objeto del contrato, avalados por certificados de buena ejecución, y el requisito mínimo será que el importe anual acumulado en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 70% del valor estimado del contrato, o de su anualidad media si esta es inferior al valor estimado del contrato.

Para determinar que un suministro es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato, se propone recurrir a los siguientes CPV:

- CPV 45223100 - Montaje de estructuras metálicas
- CPV 45262520 - Trabajos de albañilería

En caso de que el contratista sea una empresa con una antigüedad inferior a cinco años, la solvencia técnica podrá acreditarse también mediante una declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de las obras, a la que se adjuntará la documentación acreditativa

pertinente. El requisito mínimo, se establece en el Proyecto de Ejecución y en el punto 14 de este Informe.

## 8. PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN

Dadas las características técnicas de las obras, así como su plazo de ejecución y su presupuesto de ejecución, se propone al Órgano de Contratación que el procedimiento a llevar a cabo en la adjudicación de las obras se abierto, siendo los criterios de LCSP, ya que, a juicio del que suscribe y salvo superior criterio del Órgano de Contratación, puede resultar el más idóneo, proponiendo varios criterios de adjudicación, según en punto 9 del presente Informe, buscando la mejor relación calidad-precio.

## 9. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación se realizará ordinariamente utilizando varios criterios de adjudicación conforme exige el art. 145.2, y buscando la mejor relación calidad-precio se evaluará con arreglo a criterios económicos y cualitativos, y utilizando el **procedimiento abierto**, pudiendo todo empresario interesado presentar oferta quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores, conforme a los artículos 131, 146.1, 156 y 159 de la LCSP, sin división en lotes.

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN: Todos ellos de valoración automática:

- 1.- Determinación de la mejor oferta en relación calidad-precio: Se considerará como mejor oferta en relación calidad-precio aquella que obtenga la máxima puntuación, en función de los criterios que se expondrán a continuación.
- 2.- Puntuación máxima: La puntuación máxima que podrá obtener una oferta será de cincuenta (50) puntos.
- 3.- La puntuación total que alcanzará una oferta será la suma de las puntuaciones obtenidas en los apartados siguientes, evaluables en función de fórmulas matemáticas indicadas(SOBRE UNICO): Al tratarse de adjudicación por procedimiento abierto simple sólo se atenderá:
  - Oferta económica: con máximo de 40 puntos.
  - Aumento del plazo de garantía con máximo de 10 puntos.

### APARTADO 1.- PUNTUACIÓN OFERTA ECONÓMICA.-

La máxima puntuación otorgable por este concepto será de 40 puntos.

Esta máxima puntuación será otorgada al precio más bajo ofertado que no supere el tipo de licitación. Las ofertas que superen dicho tipo de licitación serán rechazadas, excluyéndose, por tanto, del proceso de adjudicación.

Para el resto de las ofertas, la puntuación se calculará restando de la máxima posible un punto por cada punto porcentual de diferencia que exista entre la oferta a valorar y la oferta más barata.

En nuestro caso, como la puntuación máxima son 40 puntos, tendríamos:

$$\text{Puntos oferta} = 40 - 100 \times \frac{\text{Precio oferta a puntuar} - \text{Precio más barato}}{\text{Precio más barato}}$$

Con la salvedad de que si el resultado es inferior a cero, la puntuación a otorgar será cero.

La elección de esta fórmula (ampliamente utilizada en diversos organismos) se basa en tratar de evitar premiar en exceso la baja económica, en aras a fomentar posturas prudentes por parte de las empresas, que impidan su descapitalización; lo que redundará en una mayor probabilidad de mantener los empleos

Previamente, se analizan las ofertas presentadas, IVA excluido, con el fin de proceder determinar las ofertas que se consideran anormalmente bajas y solicitar la justificación según lo previsto en el artículo 149 de la LCSP, y en relación con los artículos 67.2k y 85 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las

Administraciones Públicas (RGLCAP), el umbral que permite valorar qué ofertas podrían resultar anormales o desproporcionadas, se debe regular en el PCAP. La norma efectúa un tratamiento diferenciado, en concreto en el citado artículo 85 se determinan los criterios para apreciar las ofertas desproporcionadas o temerarias en las subastas, propuestas para este procedimiento, considerándose, en principio, desproporcionadas o temerarias las ofertas que se encuentren en los siguientes supuestos:

- 1. Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales (baja superior al 25%).
- 2. Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.
- 3. 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.

Dicho de otro modo, cuando concurren tres se hallará la media aritmética de los porcentajes de baja propuestos y se considerará baja desproporcionada aquella que suponga un porcentaje de baja que sea inferior a esa media en más de diez puntos porcentuales. Como ejemplo, si la media de las bajas es del 8 %, se considerará desproporcionada toda baja superior al 18 %. Además, como se ha dicho, también se considerará desproporcionada toda baja superior al 25 %.

- 4. 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.

## APARTADO 2.-AUMENTO DEL PLAZO DE GARANTÍA.-

La máxima puntuación otorgable por este concepto será de 10 puntos.

La puntuación correspondiente a cada oferta se valorará mediante la fórmula:

$$\text{Puntos oferta} = 10 \times \frac{\text{Aumento de plazo propuesto en la oferta}}{\text{Máximo aumento propuesto}}$$

Donde:

El aumento del plazo de garantía ofrecido se expresará en meses (se recuerda que el plazo inicial obligatorio son 12 meses, por lo que se considera aumento de plazo de garantía a partir del mes 13).

El aumento del plazo de garantía ofrecido no podrá ser superior a 24 meses. La finalidad de introducir este concepto es fomentar el esmero y especial atención en la ejecución de la obra, ya que un trabajo bien realizado tendrá menos posibilidades de presentar problemas en los meses sucesivos. Esto, en definitiva, se traducirá en una mayor calidad de ejecución y seguramente en una mayor durabilidad.

Aquellos materiales y productos que su plazo de garantía sea mayor según la normativa vigente a 12 meses, se aumentará el plazo propuesto en la oferta desde la fecha de finalización de la garantía legalmente establecida.

CRITERIOS DE DESEMPATE: En el supuesto que dos o más proposiciones se encuentren igualadas a puntos, se seguirán sucesivamente los siguientes criterios sociales de preferencia, referidos al momento de finalizar el plazo de presentación de ofertas, acudiéndose al sorteo entre las mismas únicamente en el supuesto en que la aplicación de estos criterios no deshiciese la igualdad:

- 1.- Menor porcentaje de contratos temporales en la plantilla de cada una de las empresas.

2.- Mayor porcentaje de trabajadores con discapacidad o en situación de exclusión social en la plantilla de cada una de las empresas, primando en caso de igualdad, el mayor número de trabajadores fijos con discapacidad en plantilla, o el mayor número de personas trabajadoras en inclusión en la plantilla.

3.- Mayor porcentaje de mujeres empleadas en la plantilla de cada una de las empresas.

#### JUSTIFICACIÓN OFERTAS ANORMALMENTE BAJAS:

Será de aplicación el artículo 149 de la LCSP y el artículo 85 del Reglamento 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.

### **10. PLAZOS DE EJECUCIÓN Y GARANTÍA**

Como se ha indicado en el punto 5 de este Informe el plazo de ejecución estimado para la realización de los trabajos descritos en el Proyecto es de 3 meses, contados a partir de la fecha del acta de comprobación del replanteo, que deberá firmarse durante los treinta (30) días naturales siguientes a la fecha de firma del contrato.

El plazo de garantía de las obras será de DOCE MESES (12 meses), contados a partir de la fecha del acta de recepción de las obras, teniendo en cuenta además los plazos de garantías recogidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Aquellos materiales y productos que su plazo de garantía sea mayor según la normativa vigente, se entiende que deberá ser reclamados, en caso de vicios ocultos o defectos de fabricación, al contratista de las obras.

### **11. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL**

La empresa adjudicataria deberá disponer de una Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil con capital asegurado individual superior a 300.000 € por siniestro, debiendo estar en vigor durante todas las fases de la actuación, debiendo presentar justificante de la aseguradora antes de la firma del contrato/adjudicación, con certificado de su vigencia, que cubra todos los trabajos a efectuar.

Se ha de indicar que ante la dificultad de establecer una cuantía en los seguros de responsabilidad civil de las empresas que prestan servicios/obras al Excmo. Ayuntamiento, y la inexistencia de norma o instrucción interna para establecer esta cuantía, siguiendo exclusivamente criterios técnicos y de proporcionalidad.

### **12. REVISIÓN DE PRECIOS**

Dado el plazo de ejecución de la obra y sus características, no consta que se contemple la revisión de precios en los términos expresados en el capítulo II del título III de la LCSP.

### **13. EXIGENCIA AL CONTRATISTA**

1.- Como exigencia especial al contratista será, que dentro del equipo técnico del contratista, se requiere como requisito, en cuanto a medios humanos, maquinaria y medios auxiliares, los que se han estimado en el Proyecto, y en cuanto a equipo técnico, para realizar labores de seguimiento de pie de obra y relaciones técnicas con la Dirección Facultativa y Servicios Técnicos Municipales, se dispondrá para todas las fases de ejecución de las obras, se disponga de un arquitecto técnico (o graduado equivalente), debiendo adjuntar la documentación acreditativa pertinente, y una designación expresa de técnico. Asumirá la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación o experiencia deberá tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra, según establece el artículo 11 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

2.- INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD: Será por cuenta del contratista los costes de información y publicidad de



la obra (cartelería, vallas, etc) que sean exigibles por la convocatoria de ayudas/subvenciones. El diseño, logos y textos serán aportados por el Excmo. Ayuntamiento al contratista. Los materiales, dimensiones y ubicación serán acorde con la actuación y a criterio de la Dirección Facultativa de la Obra.

Por todo lo anteriormente expuesto, según mi leal y saber entender de conformidad con mis conocimientos, y salvo criterio mejor fundado, se firma el presente Informe a fecha de la firma electrónica.

Fdo: Juan José Arteaga Martínez  
JEFE DE SECCIÓN



- **Secretaría General**
- **Servicio de Movilidad, Asuntos Generales y Contratación**
- **Sra. Concejala de las Áreas de Turismo, Patrimonio Histórico y Promoción Empresarial**