



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

Expediente 02901/2023/2660  
Obras de mejoras en instalaciones y envolvente  
del Mercado de Rojas Clemente

## 1.1. B) INFORME JUSTIFICATIVO (C2)

### a) Necesidad de la contratación según art 28 LCSP

El presente informe se emite en cumplimiento de lo establecido en el artículo 28 de la ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE (en adelante LCSP) de 26 de febrero de 2014 y tiene por objeto justificar la necesidad e idoneidad el contrato objeto de las presentes actuaciones.

El artículo 4 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado mediante Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, contempla expresamente los bienes que tienen la consideración de servicio público local.

Asimismo, la Ley 33/2003, de 23 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, recoge en su artículo 6, entre los principios relativos a los bienes y derechos de dominio público la adecuación y suficiencia de los bienes para servir al uso general o al servicio público a que estén destinadas (letra b) y el ejercicio diligente de las prerrogativas que la presente ley u otras especiales otorguen a las Administraciones Públicas, garantizando su conservación e integridad (letra e).

La misma Ley dedica todo su Título II a la protección y defensa del patrimonio, disponiendo su artículo 28 que las Administraciones públicas están obligadas a ello. A tal fin, protegerán adecuadamente los bienes y derechos que las integran, procuraran su inscripción registral y ejercerán las potestades administrativas y acciones judiciales que sean precedentes.

De conformidad con lo expuesto, el Servicio de Comercio y Mercados tiene atribuida entre sus competencias la gestión de los mercados municipales de alimentación, debiendo promover todas aquellas obras y reparaciones que, excediendo el ordinario mantenimiento de los inmuebles en los que se ubican, sea preciso ejecutar al objeto de su garantizar su adecuada conservación y adecuación a los fines públicos a los que han de servir.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO MITJANA - SECC. TECNICA DE COMERÇ I MERCATS	JESUS MIGUEL CARNICER LURBE	15/07/2024	ACCVCA-120	15402964914951436173 7665836134055240027
CAP DE SERVICI - SERV. DE COMERÇ I MERCATS	FRANCISCO JAVIER RODRIGUEZ MARTI	15/07/2024	ACCVCA-120	10643572619546411617 5744152168224657982



En este sentido el Mercado de Rojas Clemente presenta un aspecto envejecido en sus acabados e instalaciones, con defectos tanto funcionales como estéticos, que disminuyen su atractivo comercial, deteriorando su funcionamiento y reduciendo la afluencia de compradores. Para combatir esta situación en el año 2019 se redactó un proyecto técnico que recogiera aquellas actuaciones imprescindibles para corregir esta situación. Redactado este proyecto y entregado en noviembre de 2019, y, debido a las prioridades presupuestarias las obras objeto del proyecto no han sido realizadas hasta la fecha actual, estando en curso, en el mismo Mercado por trámite de urgencia, las correspondientes a reparación de patologías estructurales.

Estando próximas a finalizar estas obras de reparación de patologías resulta imprescindible continuar actuando sobre el edificio, para lo que, y ante la desactualización del proyecto redactado, en resolución BC-1452 de 21 de mayo de 2024 se dispuso:

Per tot allò que s'ha exposat, ES RESOL: /Por todo lo expuesto, SE RESUELVE:

PRIMERO. Adjudicar el contrato menor de servicio de Redacción de la actualización del Proyecto técnico de obras de mejora del Mercado de Rojas Clemente, a Nuria Fernández Puig, arquitecta técnica colegiada nº 3368 del COATV, con NIF 52640513E, según presupuesto de fecha 13 de mayo de 2024, por importe de 3.539,25€, IVA incluido (2.925,00€ mas 614,25€ en concepto de IVA al tipo del 21 %)

Para ello, entregado el proyecto actualizado por su adjudicataria, y aprobado técnicamente el mismo, en moción del Sr. Concejale de Comercio y Mercados de fecha 6 de junio de 2024 se dispuso:

En la actualidad están siendo acometidas con carácter de urgencia las obras de Reparación de patologías del mercado de Rojas Clemente, por lo que se considera conveniente retomar las obras previstas en el Proyecto técnico de obras de mejora en instalaciones y envolvente redactado en 2019 y finalizar la necesaria remodelación del citado mercado.

El objetivo principal de la actuación es completar la mejora de la imagen comercial del mercado e incrementar su atractivo comercial, interviniendo en fachadas, accesos, reordenación de instalaciones situadas en cubierta, así como renovar los revestimientos pintados, con la finalidad de prestar un mejor servicio a los ciudadanos y lograr una revitalización y mejora competitiva del mercado.

El Proyecto técnico de obras de mejora en el Mercado de Rojas Clemente fue adjudicado por Resolución GO 992 de fecha 18 de septiembre de 2019 y entregado en fecha 14 de noviembre de 2019.

Por resolución BC1425 de fecha 21 de mayo de 2024, se adjudicó el servicio de Redacción de la actualización del Proyecto técnico de obras de mejora del Mercado de Rojas Clemente, dado el tiempo transcurrido desde la redacción del Proyecto técnico inicial y la necesidad de actualizar los precios y partidas de modo que se garantice su viabilidad.

Según informe de la Oficina Técnica del Servicio de Comercio y Mercados de fecha 6 de junio de 2024, la actualización del Proyecto técnico fue entregado por la adjudicataria en fecha 3 de junio de 2024, considerando el mismo correcto y adecuado al contenido del contrato adjudicado, por lo que se considera oportuno la apertura de expediente para la contratación de las citadas obras.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO MITJANA - SECC. TECNICA DE COMERÇ I MERCATS	JESUS MIGUEL CARNICER LURBE	15/07/2024	ACCVCA-120	15402964914951436173 7665836134055240027
CAP DE SERVICI - SERV. DE COMERÇ I MERCATS	FRANCISCO JAVIER RODRIGUEZ MARTI	15/07/2024	ACCVCA-120	10643572619546411617 5744152168224657982



Por lo expuesto, se propone el inicio de actuaciones para contratar las obras de mejora en instalaciones y envolvente del Mercado de Rojas Clemente, de conformidad con el Proyecto técnico redactada a tal efecto.

El coste que se derive de dicha actuación será con cargo a la aplicación presupuestaria que corresponda del ejercicio 2024-2025, condicionando el gasto que corresponda al año 2025 a la aprobación del crédito necesario en dicho ejercicio.

#### b) Elección del procedimiento de licitación:

A tenor de lo previsto en el art. 13 de la L.C.S.P. el contrato objeto de licitación es un contrato de obras,

Conforme a lo establecido en el artículo 116 de la L.C.S.P. en el expediente de contratación se justificará adecuadamente la elección del procedimiento y la de los criterios que se tendrán en consideración para adjudicar el contrato.

Visto lo previsto en la L.C.S.P. y para promover la mayor concurrencia posible, en lo relativo al procedimiento de contratación, se tramitará por procedimiento abierto.

*2. La contratación no será concebida con la intención de eludir los requisitos de publicidad o los relativos al procedimiento de adjudicación que corresponda, ni de restringir artificialmente la competencia, bien favoreciendo o perjudicando indebidamente a determinados empresarios.*

Visto que el valor estimado de las obras de este contrato es de **179.078,09€** según su proyecto de ejecución, y que no existe ningún criterio de adjudicación evaluable mediante juicio de valor, puede utilizarse el procedimiento **abierto simplificado** previsto en el art. 159 de la L.C.S.P. para aquellos en las que su valor estimado sea igual o inferior a 2.000.000 de euros.

*"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, salvo los contratos de concesión de servicios especiales del Anexo IV, que se adjudicarán mediante este último procedimiento. En los supuestos del artículo 168 podrá seguirse el procedimiento negociado sin publicidad; en los casos previstos en el artículo 167 podrá recurrirse al diálogo competitivo o a la licitación con negociación, y en los indicados en el artículo 177 podrá emplearse el procedimiento de asociación para la innovación."*

No procede la regulación armonizada prevista en el art. 20 por no ser el valor estimado del contrato igual o superior a 5.538.000 euros.

El procedimiento abierto se justifica en el hecho de permitir a todo empresario capacitado la presentación de proposiciones y adjudicar el contrato al que oferte mejores condiciones dentro de los criterios de valoración de las proposiciones establecidos en el Pliego de cláusulas administrativas particulares.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO MITJANA - SECC. TECNICA DE COMERÇ I MERCATS	JESUS MIGUEL CARNICER LURBE	15/07/2024	ACCVCA-120	15402964914951436173 7665836134055240027
CAP DE SERVICI - SERV. DE COMERÇ I MERCATS	FRANCISCO JAVIER RODRIGUEZ MARTI	15/07/2024	ACCVCA-120	10643572619546411617 5744152168224657982



### c) Decisi3n de no dividir en lotes el objeto del contrato

A los efectos de lo sealado en el artculo 99 de 1ª Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector P3blico, y, a juicio de esta Oficina T3cnica, no procede la divisi3n del contrato en lotes, siendo de aplicaci3n el apartado b del mencionado artculo, en el que se sealala "El hecho de que, la realizaci3n independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultara la correcta ejecuci3n del mismo desde el punto de vista t3cnico; o bien que el riesgo para la correcta ejecuci3n del contrato proceda de la naturaleza del mismo, al implicar la necesidad de coordinar la ejecuci3n de las diferentes prestaciones, cuesti3n que podría verse imposibilitada por su divisi3n en lotes y ejecuci3n por un una pluralidad de contratistas diferentes. Ambos extremos deberán ser, en su caso, justificados debidamente en el expediente."

Su materializaci3n, obliga necesariamente a la coordinaci3n espacial y temporal de los distintos subcontratistas entre sí y con el constructor principal para su ejecuci3n, con la resoluci3n de las múltiples incidencias que se presentan en el transcurso de la obra y no coincide con las atribuidas al director de obra, cuyas funciones son seg3n expresi3n de la L.O.E.

#### Artículo 12. El director de obra.

1. El director de obra es el agente que, formando parte de la direcci3n facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos t3cnicos, est3ticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y dem3s autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuaci3n al fin propuesto.

2. Podrán dirigir las obras de los proyectos parciales otros t3cnicos, bajo la coordinaci3n del director de obra.

3. Son obligaciones del director de obra:

a) Estar en posesi3n de la titulaci3n acad3mica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto t3cnico, ingeniero o ingeniero t3cnico, seg3n corresponda y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesi3n. En caso de personas jurídicas, designar al t3cnico director de obra que tenga la titulaci3n profesional habilitante.

En el caso de la construcci3n de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artculo 2, la titulaci3n acad3mica y profesional habilitante ser3 de arquitecto.

Cuando las obras a realizar tengan por objeto la construcci3n de las edificaciones indicadas en el grupo b) del apartado 1 del artculo 2, la titulaci3n habilitante, con car3cter general, ser3 la de ingeniero, ingeniero t3cnico o arquitecto y vendr3 determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesi3n, de acuerdo con sus especialidades y competencias específcas.

Cuando las obras a realizar tengan por objeto la construcci3n de las edificaciones indicadas en el grupo c) del apartado 1 del artculo 2, la titulaci3n habilitante ser3 la de arquitecto, arquitecto t3cnico, ingeniero o ingeniero t3cnico y vendr3 determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesi3n, de acuerdo con sus especialidades y competencias específcas.

Id3nticos criterios se seguir3n respecto de las obras a las que se refieren los apartados 2.b) y 2.c) del artculo 2 de esta Ley.

b) Verificar el replanteo y la adecuaci3n de la cimentaci3n y de la estructura proyectadas a las característcas geot3cnicas del terreno.

Signat electr3nicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	N3m. s3rie cert
CAP SECCIO MITJANA - SECC. T3CNICA DE COMERÇ I MERCATS	JESUS MIGUEL CARNICER LURBE	15/07/2024	ACCVCA-120	15402964914951436173 7665836134055240027
CAP DE SERVICI - SERV. DE COMERÇ I MERCATS	FRANCISCO JAVIER RODRIGUEZ MARTI	15/07/2024	ACCVCA-120	10643572619546411617 5744152168224657982



- c) Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto.
- d) Elaborar, a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto, que vengan exigidas por la marcha de la obra siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto.
- e) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, con los visados que en su caso fueran preceptivos.
- f) Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos.
- g) Las relacionadas en el artículo 13, en aquellos casos en los que el director de la obra y el director de la ejecución de la obra sea el mismo profesional, si fuera ésta la opción elegida, de conformidad con lo previsto en el apartado 2.a) del artículo 13.

Debe considerarse que la materialización de un proyecto conlleva, inevitablemente la figura del jefe de obra, que se encarga de las múltiples tareas que pertenecen al conjunto de la obra, y entre las cuales, sin que deba considerarse relación exhaustiva, están la organización de acopios y tajos, gestión de descargas de material y de recogida de escombros y restos, organización de entradas y salidas al recinto de la obra de personas y vehículos, gestión de las tareas de limpieza de tajos y final, resolución de incidencias en la organización temporal de los diversos oficios y sus relaciones de dependencia...

Por otra parte existen una serie de elementos comunes para toda la obra, y que caso de contratarse por lotes dificultarían enormemente su ejecución, entre las que se pueden considerar las contrataciones de suministros provisionales de servicios de abastecimiento de agua, energía, oficinas, o vestuarios y aseos para el personal, que la lógica técnica y económica aconseja unificar en una contratación y no en independientes para cada oficio o lote. En el mismo caso se encuentran los medios auxiliares, equipos elevación, andamios, cuadros eléctricos y tomas de agua o el personal necesario para la vigilancia antiintrusión durante el periodo de ejecución.

Respecto a la garantía de la obra y dado que esta es un todo interrelacionado resulta más efectiva la existencia de una única contratista que asuma la interlocución y la posible responsabilidad, evitando así que la segmentación de las unidades interfiera en la resolución de incidencias durante este periodo.

**d) Duración del contrato según art 29 LCSP.**

Según su proyecto, el plazo de ejecución de las obras será de **42 DÍAS HABILÉS**.

El cómputo del plazo establecido, comenzará con la firma del acta de comprobación del replanteo.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO MITJANA - SECC. TECNICA DE COMERÇ I MERCATS	JESUS MIGUEL CARNICER LURBE	15/07/2024	ACCVCA-120	15402964914951436173 7665836134055240027
CAP DE SERVICI - SERV. DE COMERÇ I MERCATS	FRANCISCO JAVIER RODRIGUEZ MARTI	15/07/2024	ACCVCA-120	10643572619546411617 5744152168224657982



#### e) Clasificación que se exige:

Según lo dispuesto en el art 77 de la LCSP **NO es exigible** la clasificación de la empresa por no ser el valor estimado del contrato de obras igual o superior a 500.000€.

*Artículo 77. Exigencia y efectos de la clasificación.*

*1. La clasificación de los empresarios como contratistas de obras o como contratistas de servicios de los poderes adjudicadores será exigible y surtirá efectos para la acreditación de su solvencia para contratar en los siguientes casos y términos:*

*a) Para los contratos de obras cuyo valor estimado sea igual o superior a 500.000 euros será requisito indispensable que el empresario se encuentre debidamente clasificado como contratista de obras de los poderes adjudicadores. Para dichos contratos, la clasificación del empresario en el grupo o subgrupo que en función del objeto del contrato corresponda, con categoría igual o superior a la exigida para el contrato, acreditará sus condiciones de solvencia para contratar.*

Visto el proyecto, la clasificación sustitutoria resulta según el RD 773/2015:

**Grupo: C Edificaciones**  
**Subgrupo: 9 Carpintería metálica**  
**Categoría: 1 cuantía inferior a 150.000**

#### f) Criterios de solvencia técnica o profesional, y económica y financiera

La solvencia se acreditará mediante la clasificación sustitutoria o, alternativamente, mediante la relación de obras ejecutadas en el curso de los últimos cinco años, del mismo grupo o subgrupo de clasificación, con importe acumulado igual o superior a **125.354,66€** acreditada según se expresa en el anexo I al PCAP para la **técnica o profesional** y mediante el volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiera el contrato, referido al mejor ejercicio de los tres últimos disponibles, con mínimo de **268.617,14€** acreditado según se expresa en el anexo I al PCAP para la **económica y financiera**.

Este criterio se selecciona por considerar que la cuantía económica exigida permite garantizar razonablemente la capacidad de la empresa licitadora para la ejecución del contrato sin impedir la participación de medianas empresas, favoreciendo una mayor competencia y evitando en la medida de lo posible que el procedimiento quede desierto.

Las personas o empresas licitadoras no españolas de estados miembros de la Unión Europea o firmantes del acuerdo sobre Espacio Económico Europeo, podrán acreditarla con las mismas condiciones.

La Solvencia Técnica alternativa para empresas con antigüedad inferior a 5 años se establece mediante declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y del número de directivos/as durante los tres últimos años con criterio de selección con valor mínimo exigido en este aspecto de Plantilla media anual: Dieciocho o más personas Directivos/as: Dos o más personas.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO MITJANA - SECC. TECNICA DE COMERÇ I MERCATS	JESUS MIGUEL CARNICER LURBE	15/07/2024	ACCVCA-120	15402964914951436173 7665836134055240027
CAP DE SERVICI - SERV. DE COMERÇ I MERCATS	FRANCISCO JAVIER RODRIGUEZ MARTI	15/07/2024	ACCVCA-120	10643572619546411617 5744152168224657982



Para garantizar la correcta ejecución se ha establecido un compromiso de adscripción de medios personales en los siguientes términos:

#### Adscripción de medios personales

Una persona que ejercerá las funciones de Jefe de Obra, con titulación en Arquitectura Técnica o titulación oficial equivalente según el Marco Español de Cualificaciones para la Educación Superior, que coordine y organice los trabajos y sea el interlocutor con la Dirección Facultativa y el Servicio de Comercio y Mercados, con dedicación a la obra objeto del contrato superior al 33% de la jornada laboral, acreditando experiencia mayor a 5 (CINCO) años como Jefe de obra de edificación.

Una persona que ejercerá como encargada de obra, responsable a pie de obra en todo momento, estando presente en la misma durante toda su ejecución, con dedicación 100% y siendo responsable de ejecutar y coordinar las tareas que le asigne la persona encargada de la Jefatura de Obra. Deberá acreditar experiencia mayor a 5 (CINCO) años como encargada de obras de edificación.

La experiencia se acreditará mediante certificados de las empresas en que haya prestado servicios la persona propuesta, indicando los periodos de tiempo en los que los haya ejercido y la categoría profesional que ocupaba.

Se pretende así garantizar la presencia efectiva de personal encargado de la jefatura de obra durante su ejecución, considerándose como el mínimo imprescindible y revistiendo por tanto carácter obligatorio para cualquier persona licitadora.

#### **g) Criterios que se tendrán en consideración para adjudicar el contrato**

La adjudicación del presente contrato se realizará utilizando como criterios de adjudicación (automáticos):

**Menor precio ofertado:** Hasta un máximo de **70 puntos**, con las condiciones expresadas en el Anexo 1 al Pliego de Condiciones Administrativas Particulares.

**Experiencia específica del personal adscrito a la ejecución de la obra:** Hasta un máximo de **30 puntos**, con las condiciones expresadas en el Anexo 1 al Pliego de Condiciones Administrativas Particulares. Este criterio, adicional al compromiso de adscripción de medios, se considera determinante en la calidad final de la actuación, puesto que en la dilatada experiencia de este Servicio en la realización de obras en Mercados se ha comprobado que es un factor determinante la coordinación de actividades relativas a la propia obra y al obligado mantenimiento de la actividad de venta, coincidiendo en un mismo recinto personal de obra, compradores, vendedores, personal de limpieza y mantenimiento... por lo que **es mayor garantía** que la persona encargada de la jefatura de obra tenga **la experiencia específica en tareas similares y no simplemente en edificación**, para asegurar así la correcta ejecución, evitando demoras y solucionado con la mayor eficiencia posibles conflictos.

Por ello, el cumplimiento del objeto del contrato con las características de calidad y plazo deseadas, es absolutamente dependiente de la actuación del Jefe de Obra de la empresa adjudicataria, por lo que se cree conveniente valorar la experiencia de este en actuaciones similares realizadas específicamente sobre edificios comerciales o Mercados Municipales con importes al menos comparables, y no simplemente en edificación u obras de urbanización.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO MITJANA - SECC. TECNICA DE COMERÇ I MERCATS	JESUS MIGUEL CARNICER LURBE	15/07/2024	ACCVCA-120	15402964914951436173 7665836134055240027
CAP DE SERVICI - SERV. DE COMERÇ I MERCATS	FRANCISCO JAVIER RODRIGUEZ MARTI	15/07/2024	ACCVCA-120	10643572619546411617 5744152168224657982



Id. Document: d34j Ftui i8MV TTck NTyf smz+ Yb4=  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

#### **h) Condiciones especiales de ejecución del contrato según art 211 LCSP.**

Será condición especial de ejecución, la obligación de la empresa adjudicataria, durante todo el periodo de ejecución del contrato, de no minorar unilateralmente las condiciones de trabajo en materia de jornada y salario, así como cualquier mejora sobre la legislación laboral básica aplicable que corresponda a cada momento a las personas trabajadoras adscritas al cumplimiento del contrato, en función del convenio del sector que resulte de aplicación al presentarse la oferta, salvo acuerdo explícito entre empresa y representación del personal.

Signat electrònicament per:

<b>Antefirma</b>	<b>Nom</b>	<b>Data</b>	<b>Emissor cert</b>	<b>Núm. sèrie cert</b>
CAP SECCIO MITJANA - SECC. TECNICA DE COMERÇ I MERCATS	JESUS MIGUEL CARNICER LURBE	15/07/2024	ACCVCA-120	15402964914951436173 7665836134055240027
CAP DE SERVICI - SERV. DE COMERÇ I MERCATS	FRANCISCO JAVIER RODRIGUEZ MARTI	15/07/2024	ACCVCA-120	10643572619546411617 5744152168224657982