



En relación al contrato de obras del “**PROYECTO DE REHABILITACIÓN Y PUESTA EN VALOR DE LA CASA DEL HORT DE LES PORTES ENCARNADES O DE LA MARE DE DÉU**”, redactado por el estudio de arquitectura ESCALAR – Laboratory of RADICAL ARchitecturES, integrado por los arquitectos Alejandro Soriano Herrera y Rubén Bodewig Belmonte, el Técnico Municipal emite la siguiente

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN Y PUESTA EN VALOR DE LA CASA DEL HORT DE LES PORTES ENCARNADES O DE LA MARE DE DÉU

1. ÁMBITO TERRITORIAL DE LA ACTUACIÓN

Situación y Emplazamiento

El ámbito territorial de la actuación, se circunscribe al espacio urbano que comprende el huerto de palmeras conocido como *Hort de Les Portes Encarnades o de la Mare de Déu*, situado en la Avenida de Dolores, nº 2, dentro del ámbito de la delimitación del área de bien UNESCO del Palmeral de Elche, delimitada por las calles Pere Joan Perpinyà, al norte; C/ Sector E-16, oeste y sur; y Avd. de Dolores, al oeste, así como de forma particular, a la vivienda y construcciones existentes en el mismo. Su referencia catastral es 1467219YH0316E0001AR.

La vivienda según proyecto, consta de planta baja con una superficie construida de 21,76 m² y planta primera de 105,95 m², con un total de 319,71 m². La superficie aproximada del ámbito de actuación es de unos 1.100 m².

Ámbito del Proyecto Museográfico

Por otro lado, y de forma conjunta y coordinada con el apartado anterior, abarcando el mismo ámbito, se definirá la actuación museística y expositiva, tanto de la vivienda existente, como de la urbanización del entorno próximo a la edificación, de tal manera que el conjunto de la actuación resulte suficiente para su uso conjunto, puesta en valor y apertura al público, sin perjuicio de las ulteriores ampliaciones o modificaciones de que puedan ser objeto, y comprenderá todos y cada uno de los elementos que sean precisos para la utilización de las obras y servicios planteados.

El proyecto museográfico propuesto se implantará principalmente en las salas de la planta baja de la vivienda existente.

2. CONDICIÓN ESPECIAL DE LA EJECUCIÓN

Que según lo establecido el artículo 202 de la LCSP, el pliego de cláusulas administrativas contendrá una condición de carácter social, ético, medioambiental o de otro orden. Dicha condición se concretará en los siguientes términos:

CONDICIÓN SOCIAL O LABORAL: Estabilidad en el empleo: Durante la ejecución del contrato, la empresa adjudicataria deberá cumplir y acreditar que un 70% de la plantilla adscrita al contrato es indefinida.

En el plazo de un mes a partir de la formalización del contrato, la empresa o entidad adjudicataria comunicará los datos relativos a las personas adscritas a la ejecución del contrato y presentará al efecto copia del alta en la Seguridad Social y del contrato de trabajo ante el responsable del contrato.

Esta condición especial de ejecución tiene el carácter de obligación contractual esencial, a los efectos previstos en el artículo 211.f) de la LCSP.



3. CONTROL DE CALIDAD

El presupuesto de la obra ya se contempla una partida de **1.562,35 €** (PEM), destinada al control de calidad de los materiales empleados y pruebas de servicio de la obra, por lo que en el pliego de cláusulas administrativas no es necesaria ninguna condición al respecto.

4. JUSTIFICACIÓN DE NO DIVISIÓN EN LOTES

El objeto del contrato consiste en la rehabilitación y puesta en valor de la edificación existente, así como la adecuación del entorno inmediato en la que se encuentra ubicada.

Es una obra completa susceptible de entregarse al uso general o servicio correspondiente y consta de todos y cada uno de los elementos precisos para su utilización y desde el punto de vista técnico no permite la realización independiente de los trabajos descritos, justificándose lo indicado en el artículo 99.3 de la LCSP.

5. CATEGORÍA DEL CONTRATO

Dado que el valor estimado del contrato de obras es superior a 500.000 euros, el contratista o empresario se debe encontrar debidamente clasificado como contratista de obras de las Administraciones Pública y acreditará su solvencia económica y financiera y la solvencia técnica para contrata conforme a los criterios, requisitos y medios recogidos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP).

En cuanto a la acreditación de la solvencia técnica en los contratos de obra, se estará a lo dispuesto en lo indicado en el artículo 88 de la vigente LCSP.

El órgano de contratación, al aprobar los proyectos de obras, fijará los grupos y subgrupos en que deben estar clasificados los contratistas para optar a la adjudicación del contrato.

Dada la naturaleza de las obras, el contrato es de **Categoría 3** (cuantía del contrato superior a 360.000 € e inferior o igual a 840.000 €). Atendiendo a las directrices del autor del proyecto de referencia y dada la tipología de la obra, las categorías propuestas, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 26, modificado por el Real decreto 773/2015, de 28 de agosto del Reglamento de Contratos de las Administraciones Públicas, serían las siguientes:

CONCEPTO		EJECUCIÓN MATERIAL (€)	% de EJECUCIÓN MATERIAL SOBRE PEM TOTAL	PLAZO DE EJECUCIÓN (meses)	CATEGORÍA DE CONTRATO
GRUPO	SUBGRUPO				
C. Edificaciones	1. Demoliciones	21.588,27	4,86	1	1
C. Edificaciones	2. Estructuras de fábrica u hormigón	19163,25	4,31	3	1
C. Edificaciones	4. Albañilería, revocos y revestidos	82690,88	18,62	5	1
C. Edificaciones	6. Pavimentos, solados y alicatados	58914,87	13,27	3	1



Con este criterio, el contratista deberá reunir la clasificación de grupo C (EDIFICACIONES), y los subgrupos 1- demoliciones, 2- estructuras de fábrica u hormigón, 4-albañilería, revocos y revestidos, 6-pavimentos, solados y alicatados. Se recogen los importes parciales y porcentajes de los citados subgrupos conforme a los artículos 36.2, 36.3 y 36.7 (Real Decreto 1098/2001 RC-LCAP)

6. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Pluralidad de criterios de adjudicación: La presente licitación contiene criterios cualitativos y no cualitativos a efectos del artículo 146.3, siendo **cualitativos** los siguientes:

- Estudio del proyecto (Hasta 10 puntos)
- Oferta de mejoras (Hasta 10 puntos)

Según el artículo 146.3 se ha de alcanzar un 50% de la puntuación en el conjunto de los criterios cualitativos para continuar en el proceso selectivo, por lo que habrá de alcanzarse, como mínimo, 10 puntos en la valoración de los criterios cualitativos.

A) Criterios no valorables en cifras o porcentajes (Hasta 20 puntos):

A.1 Estudio del Proyecto (hasta 10 puntos):

Para determinar la puntuación del conocimiento, estudio específico de la obra y proceso que tiene la empresa contratista (descripción como máximo 5 folios, no se valorará lo expuesto en lo que exceda de estos cinco folios), a continuación, se enumeran los posibles conceptos a desarrollar:

1.- Descripción del personal adicional asignado a la obra distinto del Jefe de Obra, tiempo de dedicación a la misma y funciones a realizar. De 0 a 2 *

* La puntuación será de 2 puntos si dicho personal está dedicado exclusivamente a la ejecución material de esta obra (Arquitecto Técnico, Ingeniero de Edificación o titulación equivalente) y su presencia es continua durante toda la jornada, de 2 puntos si la dedicación a la obra es a media jornada, 0,5 punto si la dedicación a la obra es esporádica (dos veces a la semana) y 0 puntos si no lo describe.

2.- Estudio de la ejecución de la obra completa, organización, plan de obra y medidas de seguridad y salud complementaria al definido en el estudio de seguridad y plan de seguridad y demás documentos del proyecto. De 0 a 2**

** La puntuación será de 2 puntos si está presentado el estudio, se considera correcto y definido, 1 puntos si está presentado y no está completamente justificado, o presenta dudas sobre el nivel de estudio de las posibles afecciones, 0 puntos si su presentación es muy deficiente o si no se presenta.

3.- Experiencia en ejecución de obras similares relacionadas con la rehabilitación y construcción tradicional de huertos de palmeras o del campo de Elche (Memoria descriptiva, Máx. 5 hojas). De 0 a 6 ***

*** La puntuación será repartida según análisis de la documentación presentada atendiendo a los trabajos presentados y su relación con la obra objeto del contrato.



A.2.- Oferta de Mejoras (hasta 10 puntos):

Para determinar la puntuación de las mejoras, se especifican las características generales como directrices de las mismas, pudiendo introducir otras variaciones o alternativas a las mismas siempre que mantengan el objeto pretendido y estén vinculadas estrechamente con el objeto del contrato.

La ponderación de las ofertas se realizará por criterios cuantitativos atendiendo a la originalidad y características concretas que se planteen, cantidad de elementos ofertados y presupuesto de las mismas.

Se otorgarán 10 puntos a la empresa que se comprometa a la ejecución de las mejoras que se proponen y se consideren más apropiadas al objetivo pretendido, por importe mínimo de 16.000.- €, puntuando con 6 puntos la Mejora 1 y con 4 puntos la Mejora 2 y 0 puntos a la empresa que no adquiera el compromiso de realizarlas.

MEJORA 1.- Monolito identificativo

Ud. De monolito o hito exento identificativo, tanto del Huerto como de la Casa como sede de la Asociación de la Venida de la Virgen, a situar en el exterior de la edificación y próximo a la misma, colocadas sobre peana de hormigón visto, incluida iluminación LED estanca para exteriores, formación de registros necesarios para su mantenimiento y arqueta de registro de conexión a la red eléctrica.

Los materiales reunirán las condiciones necesarias para ubicación al exterior, teniendo en consideración, tanto en la elección de los mismos, como en el diseño del conjunto, las posibles afecciones vandálicas o de facilidad en los trabajos de mantenimiento.

Trabajo terminado: incluido diseño, maquetación y logos identificativos de la actuación, trabajo totalmente instalado e incluido pequeño material, según directrices y visto bueno previo de la D.F. y responsable del contrato.

Importe total estimado: 16.000 €.

MEJORA 2.- Catálogo expositivo

PA. Confección, diseño gráfico, impresión y edición del catálogo de la exposición, síntesis explicativa y documental de la festividad de la Venida de la Virgen, según directrices de la Comisaria de la exposición, con aporte documental por parte del Ayuntamiento, en formato A5 o similar, en papel estucado mate y gramaje de tapas 115 gr/mq y hojas internas de 100 gr/mq, impreso en color a dos caras, de unas 10 a 20 páginas por catálogo, en una tirada mínima de 2.000 ejemplares. Trabajo terminado incluido ISBN.

Importe total estimado: 4.000 €.

B) Criterios valorables en cifras o porcentajes: puntos asignados de forma automática

B.1) Oferta económica (hasta 80 puntos):

Para determinar la puntuación se asignará 80 puntos a la oferta más económica que no haya sido rechazada.

La fórmula matemática para evaluar las demás propuestas es la siguiente:

$$P = 80 \times (O_{\max} / OA)$$

Siendo:

-O_{max}= Oferta más económica expresada en euros.

-OA= Oferta analizada a puntuar en euros.

-P= Puntuación de la oferta analizada.



7. DURACIÓN DEL CONTRATO Y FASES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El periodo de duración del contrato se establece en un **plazo máximo para su ejecución de diez (10) meses**, contados a partir de la formalización del Acta de Comprobación del Replanteo, como una única fase de ejecución.

8. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DEL MÉTODO PARA CALCULAR EL VALOR ESTIMADO DE CONTRATO

En aplicación del art. 101.5 donde se debe justificar la elección del método para calcular el valor estimado de contrato, de conformidad con los art.100.2 y 101.2, determinamos que el cálculo del presupuesto base de licitación, se ha obtenido de la base de datos del Instituto Valenciano de Edificación (IVE2023) junto con un estudio de mercado entre diferentes proveedores, teniendo en cuenta:

- Los costes directos, rendimientos de materiales, de los auxiliares y el coste por hora de mano de obra se han tomado los porcentajes que establece el IVE. Para los costes indirectos se han considerado criterios y porcentajes establecidos por la experiencia en construcciones similares.
- Los precios a aplicar sobre las mediciones, son aquellos con los que se confecciona el cuadro de precios unitarios, han sido los considerados como adecuados, en orden de magnitud y de acuerdo a los precios de mercado, teniendo como referente más inmediato los actuales pliegos de mantenimiento, rehabilitaciones y acondicionamiento de construcciones similares que permite indicar que son precios de mercado.

9. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Se establece como importe máximo de licitación de la ejecución del “PROYECTO DE REHABILITACIÓN Y PUESTA EN VALOR DE LA CASA DEL HORT DE LES PORTES ENCARNADES”, de conformidad con el presupuesto del proyecto, la cantidad de **639.189,32** euros, no admitiéndose ofertas que lo superen. El Impuesto sobre el Valor Añadido se repercutirá sobre el precio como partida independiente.

El presupuesto de contrata se ha obtenido aplicando sobre el presupuesto de ejecución material el porcentaje de 13% de gastos generales y el 6% de beneficio industrial.

El presupuesto base de licitación se obtiene aplicando sobre el presupuesto de contrata el de I.V.A. del 21%.

Desglose del Presupuesto Ejecución por Contrata:

Presupuesto de ejecución material (PEM)	443.912,30
13% de gastos generales	57.708,60
6% de beneficio industrial	<u>26.634,74</u>
Presupuesto de ejecución por contrata (PEC = PEM + GG + BI).....	528.255,64

Asciende el presupuesto de ejecución por contrata a la expresada cantidad de QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL DOS CIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS



Presupuesto Base de Liquidación:

Presupuesto de ejecución por contrata (PEC = PEM + GG + BI)	528.255,64
<u>21% IVA</u>	<u>110.933,68</u>
Presupuesto de ejecución por contrata con IVA (PEC = PEM + GG + BI + IVA)....	639.189,32

El coste estimado de referencia de la inversión en la ejecución material de la obra se estima en un importe total de **528.255,64 € (sin IVA)**, y de **639.189,32 € (IVA incluido)**, que serán objeto de concreción y licitación, una vez aprobados de forma definitiva, los correspondientes proyectos, no admitiéndose ofertas que lo superen.

El precio incluye todos los costes y gastos necesarios para la realización de los trabajos que son objeto del contrato, como los de personal, desplazamientos, dietas, gestiones, así como los materiales, ensayos y equipos exigidos y todos aquéllos que se generen a consecuencia del contrato por cualquier concepto, incluyendo los impuestos, tasas, cánones y seguros necesarios, por lo que el adjudicatario no podrá reclamar al Ayuntamiento el pago de ninguna cantidad adicional.

La prestación del servicio por parte del adjudicatario dentro del plazo del contrato se realizará en las condiciones económicas presentadas en su oferta, sin que exista posibilidad de efectuar revisión de precios.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Elche, septiembre de 2024

Fdo.: Jefe de Servicio Técnico de Patrimonio Cultural