



## Ayuntamiento de Alovera

Expediente n.º: 620/2022.

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### **SERVICIO DE CONSULTORÍA Y ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL CASCO URBANO DE ALOVERA**

Se redacta la presente memoria para dar cumplimiento a las exigencias legales establecidas en el artículo 63.3.a) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP).

Por otro lado, el art. 28 del mismo texto legal determina que las entidades del sector público no podrán celebrar otros contratos que aquellos que sean necesarios para el cumplimiento y realización de sus fines institucionales. Exige este último precepto legal como documento preparatorio de todo contrato, la concreción y determinación con detalle de la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse con el contrato, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlo.

Esta memoria tiene por objeto cumplir con los preceptos legales aludidos, acreditando la necesidad del contrato, el plazo de duración de este, el presupuesto base de licitación, el valor estimado del contrato, así como otros aspectos de interés para los licitadores.

#### **1. OBJETO DEL CONTRATO**

Así, el objeto del contrato es la prestación del Servicio de Consultoría y Asistencia Técnica para la redacción del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora del Casco Urbano de Alovera, elaboración de los estudios sectoriales y la documentación complementaria requerida para su aprobación definitiva, para los ámbitos de Suelo Urbano de Casco correspondientes con el núcleo central y más antiguo del municipio, denominados como Sector I-1 de 254.086,80m<sup>2</sup> y Sector II-1 de 19.900m<sup>2</sup>.

#### **2. NECESIDAD A SATISFACER**

El Plan de Ordenación Municipal de Alovera, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara de 9 de mayo de 2007, publicado en el Diario Oficial de Castilla la Mancha número 98 de 11 de mayo de 2007 (en adelante, POM), delimita los ámbitos de Suelo Urbano de Casco, correspondientes con el núcleo central y más antiguo de la población como Sector I-1 de 254.086,80m<sup>2</sup> y Sector II-1 de 19.900m<sup>2</sup>.

Asimismo, introduce alineaciones de manzana para la tipología multifamiliar, y viales de nueva creación en suelos actualmente edificados, sin prever sistema de gestión para su obtención.

Se impone así la necesidad del establecimiento de nuevas determinaciones de ordenación urbanística, sin perjuicio de aquellas que se deduzcan de un estudio detallado, con las finalidades de:





## Ayuntamiento de Alovera

- Definir las obras públicas necesarias para la regeneración y renovación urbana en ámbitos concretos en el interior del núcleo urbano. La realización, en áreas integradas, de operaciones de renovación urbana dirigidas a moderar densidades, reequipar espacios urbanos, modernizar su destino urbanístico o mejorar su calidad urbana o su cohesión territorial o social.
- Concretar el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras y vías de comunicación.
- Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico. La definición de áreas de rehabilitación preferente, preservando en todo caso el patrimonio histórico de interés.
- Y vincular áreas, parcelas o solares a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección pública.

### 3. CODIFICACIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO

El código de clasificación CPV del contrato es el siguiente:

71410000-5: Servicios de urbanismo.

71240000-2: Servicios de Arquitectura, Ingeniería y Planificación.

### 4. PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN Y DE LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

El contrato definido tiene la calificación de contrato administrativo de servicios, de acuerdo con el artículo 17 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP).

El procedimiento a seguir será el procedimiento abierto simplificado, en el que todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores, pues se cumple lo establecido en el artículo 159 LCSP para acudir a este tipo de procedimiento.

Por razón de la cuantía, el presente contrato NO se encuentra sujeto a regulación armonizada de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1 b) LCSP.

Teniendo en cuenta el valor estimado del contrato, NO procede la interposición del recurso especial en materia de contratación regulado en el artículo 44 de la LCSP.

La contratación del servicio se realizará con tramitación ordinaria, con los plazos que se establecen en cada trámite en este pliego, respetando los mínimos previstos en la LCSP.

### 5. CLASIFICACIÓN EXIGIBLE A LOS PARTICIPANTES

De conformidad con el artículo 77.1 de la LCSP, no es exigible la clasificación a los participantes en el procedimiento.

### 6. CRITERIOS DE SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL Y ECONÓMICA Y FINANCIERA, ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS ESPECÍFICOS A LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

#### ***Solvencia económica y financiera***

Se justificará la solvencia económica y financiera, en el ámbito de lo





## Ayuntamiento de Alovera

---

establecido en el artículo 87 de la LCSP, mediante:

*Volumen anual de negocios, en el ámbito que se refiera el contrato*, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de la fecha de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas.

Teniendo en consideración el mayor volumen de negocio del licitador, en los tres últimos ejercicios disponibles, uno de ellos deberá ser al menos por una cuantía superior al valor estimado del contrato (60.107,64€).

La acreditación documental de la suficiencia de la solvencia económica y financiera del empresario se efectuará mediante la aportación de los certificados y documentos relativos a sus cuentas anuales y declaración del empresario indicando el volumen de negocios global de la empresa.

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. Si no estuvieran obligados a presentar sus cuentas en dicho Registro, podrán acreditar la cifra anual de negocio mediante la declaración anual de IVA o mediante los ingresos de explotación declarados en el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas, u otras declaraciones de similar naturaleza acreditativas de los ingresos de la explotación.

En todo caso, junto con la documentación a que hace referencia el párrafo anterior, se habrá de presentar una declaración del empresario, indicando el volumen anual de negocios.

En todo caso, la inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público acreditará las condiciones de solvencia económica y financiera del empresario, de acuerdo con los datos reflejados en dicho Registro, salvo prueba en contrario.

La principal razón de imposición de este requisito se halla en el hecho de que, entre los medios de acreditación de la solvencia financiera recogidos en el art. 87 LCSP, y a la vista de las características del contrato, el volumen anual de negocios resulta el medio más idóneo para acreditar la solvencia económica de los licitadores que se presenten a la licitación.

### ***Solvencia técnica y profesional***

Se justificará la solvencia técnica o profesional, en el ámbito de lo establecido en el artículo 90 de la LCSP, por los medios siguientes:

- a) *Una relación de los principales servicios o trabajos realizados* de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato.





## Ayuntamiento de Alovera

Para determinar que un trabajo o servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato se atenderá a los tres primeros dígitos de los respectivos códigos de la CPV (712.....; 714.....).

*Requisito mínimo:* Dado el contexto de crisis económica y su incidencia significativa en el sector inmobiliario, y a los efectos de aumentar la concurrencia, se aumenta el periodo de justificación de experiencia de trabajos realizados, de tal manera que la ley lo sitúa en un periodo máximo de tres años y, en este expediente se va a ampliar a un periodo de 5 años, de tal manera que se requerirá que los licitadores hayan realizado en los últimos 5 años, uno o varios trabajos vinculados con el objeto del contrato y cuyo importe anual acumulado, en el año de mayor ejecución, sea igual o superior al 70 % del valor estimado del contrato.

*Medio de acreditación:* Certificados con indicación del objeto del contrato, importe de adjudicación y fecha de ejecución, expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por este sujeto o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario acompañada de los documentos que acrediten la realización de los trabajos.

Estos certificados se presentarán ordenados, junto con una declaración del empresario en la que se indique la relación de los servicios efectuados durante los últimos cinco años, con indicación de su objeto, importe, fechas e indicación del destinatario público o privado, y el importe anual acumulado de los servicios o trabajos efectuados en el año de mayor ejecución.

- b) *Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, de los que se dispondrá para la ejecución del contrato.*

*Requisitos mínimos:*

El personal técnico asignado al contrato ha de tener experiencia suficiente y formación especializada, debiéndose contar, como mínimo, con el siguiente equipo técnico:

- Dos licenciados en Arquitectura.
- Un licenciado en sociología.
- Un licenciado en Derecho.
- Un delineante-proyectista.
- Un auxiliar administrativo.

*Medio de acreditación:* El contratista habrá de presentar el currículum de todos y cada uno de los miembros que componen el equipo de trabajo, y los títulos académicos que acrediten los requisitos antes señalados.

### **7. CRITERIOS QUE SE TENDRÁN EN CONSIDERACIÓN PARA ADJUDICAR EL CONTRATO.**

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta más ventajosa, se atenderá a una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor oferta en





## Ayuntamiento de Alovera

cuanto a su relación calidad-precio, siendo los criterios a tener en cuenta en la valoración de las ofertas los que a continuación se exponen, pudiéndose obtener hasta un máximo de 100 puntos. Los criterios objeto de valoración serán los siguientes:

- Precio ..... hasta 40 puntos
- Disminución del plazo de ejecución del objeto del contrato..... 20 puntos
- Experiencia del equipo de trabajo adscrito al servicio ..... 40 puntos

### 8. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN

*De tipo social:*

Respecto del personal responsable de la ejecución de los trabajos objeto del presente contrato, el contratista está obligado a cumplir durante todo el periodo de ejecución del contrato las normas y condiciones fijadas en el convenio colectivo de aplicación, si bien deberá cumplir las condiciones salariales de los trabajadores conforme al Convenio Colectivo sectorial de aplicación. Además de cumplir con las condiciones de seguridad y protección de la salud en el lugar de trabajo.

### 9. FINANCIACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato se financiará únicamente con recursos propios del Ayuntamiento, con base a la aplicación presupuestaria 151.627.

Progr.	Económica	Descripción
151	627	Proyectos complejos

### 10. NO DIVISIÓN EN LOTES.

En base a lo dispuesto en el art. 99.3 de la LCSP, se considera la concurrencia de motivo para no dividir en lotes el objeto del contrato, en tanto en cuanto las prestaciones que integran el objeto del contrato se encuentran interrelacionadas entre sí, debiéndose de ejecutar necesariamente de manera coordinada por un único contratista; y todo ello dado que la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto de este dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico, al tratarse de un proyecto integral, homogéneo y único de redacción de documentación urbanística y medioambiental que integran el mismo Plan Especial de Reforma Interior.

### 11. PLAZO DE DURACIÓN.

El plazo máximo previsto para la realización y entrega de la totalidad del trabajo será de doscientos cuarenta días (240 días), o aquel que proponga el adjudicatario en su oferta, sin prórrogas, contado a partir de la firma del contrato; en tres fases o plazos parciales:

1ª.- Delimitación del ámbito del Área de Regeneración Urbana: en esta fase se delimitará el ámbito territorial del Área de Regeneración Urbana que se propone desarrollar (Sector I-1 y Sector II-1 del POM) que incluirá la documentación prevista en el pliego de prescripciones técnicas.

El plazo de entrega de esta fase será de 60 días a contar desde el día siguiente al de la firma del contrato; entregada esta fase corresponderá al adjudicatario el 10 % del





## Ayuntamiento de Alovera

precio de adjudicación, previo informe favorable de la Dirección Técnica, esto es, del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento.

2ª.- Plan Especial de Reforma Interior: en esta fase se elaborará el documento correspondiente al Plan Especial de Reforma Interior que incluirá la documentación prevista en el pliego de prescripciones técnicas.

El plazo de entrega de esta fase será de 135 días.

3ª.- Memoria-Programa: en esta fase se elaborará el documento completo del Plan Especial de Reforma Interior y la Memoria-Programa del Área de Regeneración y Renovación Urbana.

El plazo de entrega de esta fase será de 45 días.

### 12. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO PREVISTO PARA EL PERIODO MÁXIMO DE DURACIÓN DEL CONTRATO.

#### - Presupuesto base de licitación:

El Presupuesto base de licitación, de acuerdo con el proyecto, asciende en su globalidad a **SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS** (72.730,24 €), de los cuales **SESENTA MIL CIENTO SIETE EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS** (60.107,64 €) corresponden al precio del contrato y los **DOCE MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS** (12.622,60 €) al IVA.

Desglose del presupuesto base de licitación:

Costes laborales directos.....	40.417,20 €
Coste S. Social (32%) .....	12.933,50 €
Total, Salarios + S. Social .....	53.350,70 €
G. Generales y B. Industrial (aprox. 12,665 %) .....	6.756,94 €
<b>TOTAL .....</b>	<b>60.107,64 €</b>
<b>IVA (21 %) .....</b>	<b>12.622,60 €</b>
<b>TOTAL .....</b>	<b>72.730,24 €</b>

#### - Valor estimado

El valor estimado del contrato en su globalidad asciende a la cuantía de **SESENTA MIL CIENTO SIETE EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS** (60.107,64 €).

### 13. RESPONSABLE DEL CONTRATO.

Se designa como responsable del Contrato al Arquitecto Municipal.

Documento firmado electrónicamente al margen.

