



## MEMORIA ADMINISTRATIVA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE CONTRATAR

### CONTRATO DE SERVICIOS DE A.T. PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA ADUANA DE VIGO

EXPEDIENTE Nº: 23B10054200

#### 1. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL

El presente contrato se desarrolla en el edificio de la Aduana de la AEAT situado en la c/ Concepción Arenal, 3 en Vigo (Pontevedra).

A continuación se destacan las características básicas del edificio:

- La referencia catastral del edificio es 3266201NG2736N0001TS, siendo propiedad del Estado Español, estando adscrito a la AEAT. Por tanto, es propiedad, y está en uso por la Administración Pública.
- El edificio actual se encuentra destinado a oficinas de la AEAT (Aduanas). Fue construido en el año 1956 y ha sido objeto de distintas pequeñas obras parciales de reparación, adaptación mantenimiento y mejora.
- El edificio se define volumétricamente por un cuerpo principal de dos alturas en forma de "L", siendo cada una de las dos alas de distinta longitud, y estando coronadas por una cubierta de teja cerámica a dos aguas. En cada uno de los dos extremos y en el punto de la macla se ubica un torreón.

Los cuerpos longitudinales tienen dos plantas sobre rasante, y los torreones, tres. El torreón central tiene una planta sótano. Su superficie construida total es 4.971 m<sup>2</sup>. El cuerpo más largo, con fachada a la Rúa Do Areal, tiene una longitud de 75,75 m y el otro, que da a la Rúa Concepción Arenal, tiene 52,25 m. El encuentro de las dos fachadas se resuelve con un chaflán de 7,85 m. La parte posterior del edificio linda con la Plaza da Estrela, espacio público abierto pavimentado de uso peatonal y para aparcamiento restringido por la Autoridad Portuaria.

En los cuerpos longitudinales, hacia la Plaza da Estrela, la planta primera presenta un retranqueo respecto la planta baja de 8 y 9 metros correspondientemente, dando lugar a una terraza plana. Los tres volúmenes que, a modo de torreones, coronan el edificio en las tres esquinas cuentan también con cubiertas inclinadas de teja cerámica. En el sótano citado en la zona central del edificio se ubican unos locales destinados a instalaciones y almacenes.

- Las circulaciones generales se articulan en torno a dos núcleos ubicados en los vestíbulos a los que se accede desde los accesos principales del edificio: el núcleo principal, que comunica la planta baja con la primera y se ubica en la parte central del cuerpo longitudinal que tiene fachada a la Rúa do Areal, y el secundario situado en el chaflán en esquina que crean las dos fachadas exteriores y que comunica la planta baja con la planta segunda.



Adicionalmente, en los torreones extremos de cada uno de los dos cuerpos alargados se ubican también unas escaleras secundarias que comunican desde la planta baja hasta la planta segunda.

- Superficie y número de plantas:  
Superficie del solar: 2.679 m<sup>2</sup>.  
Superficie construida total: 4.971 m<sup>2</sup>.  
Superficie construida sobre rasante: 4.787 m<sup>2</sup>.  
Superficie construida bajo rasante: 187 m<sup>2</sup>.  
Plantas bajo rasante: 1  
Plantas sobre rasante: 3
- Por otro lado, el edificio se incluye dentro de la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Vigo. Además, está catalogado por el Plan General de Ordenación Municipal de Vigo, según la ficha urbanística A\_210, indicándose un Nivel de Protección Estructural. Por ello, las actuaciones que se propongan en el proyecto, deberán ser consensuadas con la administración pública responsable de la autorización de las actuaciones sobre el edificio.

Este nivel de Protección Estructural implica: la conservación íntegra de la fachada, patios interiores, elementos estructurales y elementos tipológicos básicos, así como la distribución de espacios; no obstante, estos aspectos deben ser confirmados por las administraciones correspondientes al objeto de conocer el alcance posible de la intervención. Será de aplicación lo establecido en el Anexo II del PGOU (donde se hace mención a las normas de protección para cada nivel respecto de los elementos de interés patrimonial), y se prestará especial atención a lo establecido en los art. 40 y siguientes de la Ley 5/2016, de 4 de mayo de Patrimonio Cultural de Galicia (relativos a los modelos de intervenciones, actuaciones autorizables según los niveles de protección, proyectos y criterios de intervención, etc.), sin perjuicio de lo establecido en el art. 42 de la Ley 1/2019 de 22 de abril, de Rehabilitación y Regeneración y Renovación urbanas de Galicia (relativo a los edificios con nivel de protección estructural).

- Inicialmente, el inmueble contaba con varias viviendas. Salvo una de ellas, en la actualidad se encuentran desocupadas y se utilizan como almacenes. Como consecuencia de los defectos estructurales y la pérdida de la habitabilidad de estos espacios, debido a las grietas y a las humedades existentes, se eliminó su antigua distribución y se retiraron todas las instalaciones principales.

En la actualidad, con el objeto de renovar, optimizar y mejorar los espacios de trabajo, renovar las instalaciones, adaptar el edificio a las exigencias de conservación que se requieren, así como corregir las deficiencias estructurales y constructivas del edificio, se hace necesario la rehabilitación integral del edificio.

Ante tal necesidad y considerando su antigüedad, en 2021 se licitó el expediente 21700016100 para la realización de un Estudio Integral del edificio. En dicho estudio, entregado en diciembre de 2022, se contiene una valoración general del estado del inmueble: estabilidad estructural, estudio de patologías debidas a la humedad y a la falta de actuaciones de conservación, y estado de las



instalaciones. En el mismo, se identifican determinadas patologías y daños en el inmueble de distintos tipos: erosivos, estructurales, defectos constructivos, y derivados del mal mantenimiento.

A partir de este estudio, y teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, se plantea la necesidad de redactar el proyecto de los trabajos que permitan realizar una rehabilitación integral del edificio de la Aduana de Vigo.

## **2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y OBJETIVOS A ALCANZAR.**

La justificación de la contratación del servicio de asistencia técnica, teniendo en cuenta los antecedentes y los estudios realizados, obedece a la necesidad de iniciar la actuación definitiva que garantice la rehabilitación del edificio de la Aduana de Vigo.

El primer paso para la realización de la obra del citado edificio es la elaboración del Proyecto de la obra. Dicho proyecto se ha de realizar con el apoyo y la asistencia técnica de una empresa externa puesto que la Delegación Especial de la AEAT de Galicia y la Subdirección General de Bienes Inmuebles e Instalaciones carecen en este momento de medios propios, materiales y de personal, suficientes y adecuados para la realización del proyecto básico y de ejecución.

Ante esta situación, se propone la contratación de una asistencia técnica para la redacción del proyecto de rehabilitación del edificio de la Aduana de Vigo, de acuerdo con las condiciones que se especifican en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (en adelante PPT), redactado por el Arquitecto Jefe de la citada Delegación Especial, cuyo objetivo es disponer de un documento que pueda ser aprobado por el órgano de contratación, el cual sirva de base para la solicitud de la preceptiva licencia de obras y pueda ser objeto de licitación pública.

El objetivo de los trabajos es la definición de los trabajos de rehabilitación del edificio de la Aduana de Vigo de forma que se alcance la redacción final del Proyecto de Ejecución, con los documentos precisos para la posterior licitación de la misma, y la obtención de las correspondientes licencias.

Contempla la elaboración de la totalidad de la documentación conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, las exigencias específicas de la AEAT y cualquier norma de obligado cumplimiento que resulte de aplicación.

## **3. OBJETO DEL CONTRATO.**

El contrato tiene como objeto la prestación de servicios de asistencia técnica para la redacción del **proyecto de rehabilitación del edificio de la Aduana de Vigo**; bajo la coordinación, supervisión y dirección técnica de la AEAT (sin perjuicio de las facultades del Adjudicatario respecto a la dirección, organización y control de su personal) todo ello con el objetivo de la obtención de la preceptiva licencia y posterior contratación de las obras de ejecución del mencionado proyecto.

El servicio que se contrata comprende toda la asistencia para la correcta redacción del Proyecto de Ejecución de la obra, incluida la elaboración de cuantos informes pudieran surgir hasta la aprobación del mismo por la AEAT.

La descripción de los trabajos se recoge en el PPT.

La AEAT designará, de entre los funcionarios cualificados para ello, al encargado de la dirección de los trabajos de Asistencia Técnica, en adelante, Director del contrato. Durante el desarrollo de



los trabajos de la Asistencia Técnica, todas las relaciones directas del licitador con la AEAT se harán únicamente a través del Director del contrato.

Teniendo en cuenta los plazos de ejecución de los distintos trabajos, el contrato tendrá carácter plurianual y la Asistencia Técnica comprenderá, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5.3 del PPT, las siguientes fases:

- A. Intervención sobre la estructura.
- A. Modificaciones en las circulaciones y distribución.
- B. Adaptación a la normativa de incendios.
- C. Actualización de las instalaciones.
- D. Análisis patológico de la construcción.
- E. Otros.

Los trabajos a realizar están profundamente interrelacionados por lo que deben materializarse de forma íntimamente coordinada. En consecuencia, el presente contrato no es objeto de división en lotes, dado que la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultaría (o incluso impediría) la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico y la coordinación de los trabajos.

La codificación correspondiente a la nomenclatura CPV es 71242000-6 Elaboración de proyectos y diseños, presupuestos.

#### 4. **PLAZO DEL CONTRATO**

El contrato abarcará un plazo total de diez meses, contados desde su adjudicación.

No computarán los tiempos de revisión o supervisión por el Director de los trabajos u Oficina de Supervisión de Proyectos a efectos de cálculo del plazo correspondiente.

En el caso de surgir alguna causa de carácter justificado, el plazo podría verse interrumpido o prorrogado si así lo aceptase la AEAT a propuesta del Director del Contrato. La demora injustificada por causas imputables al adjudicatario en la remisión al Director del contrato en la entrega del trabajo contratado, facultará a la AEAT para la imposición de las penalidades contempladas en la Ley 9/2017 de contratos del Sector Público, y en su caso para la resolución del contrato.

#### 5. **OBTENCIÓN DEL PRECIO.**

El importe del presupuesto base de licitación con IVA incluido es de 159.311,64 € euros, según el siguiente desglose:

- Importe de los trabajos de Asistencia Técnica: 131.662,51 € euros.
- IVA: 27.649,13 € euros.
- Total: 159.311,64 € euros.

La distribución del crédito entre las 2 anualidades a las que se extiende la vigencia del expediente es la que se refleja a continuación:

- Anualidad 2023: 39.827,91 euros.
- Anualidad 2024: 119.483,73 euros.



El importe viene determinado por las tablas de honorarios para asistencias técnicas fijados por la Subdirección General de Bienes Inmuebles e Instalaciones de la AEAT, en función del importe de la obra proyectada, estimada en 7.000.000 € (PEM de 4.861.448,71 €).

## 6. **VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO**

Teniendo en cuenta que no se prevé la realización de modificaciones ni prórrogas el VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO asciende a 131.662,51 € euros.

## 7. **PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN Y JUSTIFICACIÓN.**

De acuerdo con su objeto se trata de un contrato administrativo de servicios.

Teniendo en cuenta el valor estimado del contrato se propone el procedimiento abierto simplificado, de conformidad con el artículo 159 de la LCSP. El recurso al procedimiento abierto se fundamenta en la finalidad de permitir la presentación de proposiciones a cualquier licitador, en las condiciones que se establezca.

De conformidad con el artículo 145.3 y 145.4 de la LCSP, siendo éste un contrato que tiene por objeto prestaciones de carácter intelectual, se establecen criterios de adjudicación relacionados con la calidad de los trabajos de hasta el 51% de la puntuación total asignable en la valoración de ofertas.

## 8. **REQUISITOS DE SOLVENCIA, CLASIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN:**

### 8.1. **Solvencia económica financiera:**

La acreditación de la solvencia económica y financiera se efectuará por alguno de los siguientes medios:

- Patrimonio neto positivo al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales.
- Cifra de negocios en cualquiera de los tres últimos ejercicios igual o superior a una vez y media el valor estimado del contrato.

En el caso de profesionales, para acreditar la solvencia económica o financiera del licitador esta Delegación Especial se inclina por solicitar la disposición de un seguro de indemnización por riesgos profesionales, de conformidad con lo previsto en el art. 87.3 letra b) de la LCSP, vigente hasta el fin del plazo de presentación de ofertas, aportando además el compromiso de su renovación o prórroga que garantice el mantenimiento de cobertura durante los plazos legalmente establecidos. El importe mínimo de este seguro será el correspondiente a una vez y media el valor estimado del contrato.

Este requisito se entenderá cumplido por el licitador o candidato que incluya junto con su oferta un compromiso vinculante de suscripción, en caso de resultar adjudicatario, del seguro exigido, compromiso que deberá hacer efectivo dentro del plazo de 10 días hábiles al que se refiere el apartado 2 del art. 150 de la LCSP.

### 8.2. **Solvencia técnica o profesional:**

- a) Los licitadores dispondrán de la titulación necesaria para desarrollar la profesión regulada de Arquitecto en España (o su correspondencia máster MECES 3, EQF nivel 7),



colegiadas. En caso de ser personas jurídicas, estarán integradas, al menos por una persona con dicha titulación.

b) Los licitadores deberán adscribir obligatoriamente para la ejecución del contrato los medios que se relacionan a continuación, los cuales formarán parte del contrato y serán mantenidos durante toda la prestación del servicio:

- El licitador deberá acreditar que cuenta, al menos, con un técnico con titulación de Arquitecto (o su correspondencia máster MECES 3, EQF nivel 7) que deberá tener la condición de proyectista, a efectos de lo dispuesto en el art. 10 y concordantes de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Este Arquitecto (que podrá ser el propio licitador, estar integrado en la empresa licitadora o colaborar con ésta) asumirá las funciones de redactor del Proyecto, responsable de la asistencia técnica, coordinador del equipo técnico y representante de la empresa ante la AEAT.

- Además, el licitador adscribirá los siguientes medios materiales:

- Medios Informáticos de hardware y software: ordenadores, plotter y escáners; aplicaciones de diseño, cálculo y análisis, con licencias de uso en vigor.

Para la correcta acreditación de requisitos se aportará Declaración Responsable de adscripción de medios durante la vigencia del contrato.

Con carácter previo a la adjudicación del contrato, el licitador propuesto como oferta económica más ventajosa designará nominalmente el Arquitecto responsable del contrato aportando la acreditación documental de los méritos exigidos.

## **9. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN ELEGIDOS Y JUSTIFICACIÓN**

En este contrato por razón de su objeto y en aplicación del artículo 145.4 los criterios de adjudicación relacionados con la calidad deberán representar al menos, el 51% de la puntuación asignable a la valoración de las ofertas.

Para la adjudicación del presente contrato se utilizarán los siguientes criterios de valoración:

### **1) Criterios económicos (Precio) 49%.**

Se asignarán 49 puntos a la oferta más baja.

Se asignarán 0 puntos a las ofertas que igualen el presupuesto base de licitación.

Se asignarán el resto de puntuaciones de forma proporcional entre la puntuación máxima y mínima.

### **2) Otros criterios de adjudicación distintos del precio: 51%**

Se establecen criterios cualitativos y medioambientales. Entre los criterios cualitativos se valorará la experiencia del Arquitecto adscrito al contrato y la reducción de los plazos de entrega de los trabajos.

Todos los criterios que se han determinado guardan relación con el objeto del contrato y suponen una mejora en la calidad de los trabajos.

Por otro lado, en aplicación del artículo 31 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, se establecen criterios medioambientales.

#### **2.1) Criterios no económicos cualitativos 45%.**

- Experiencia previa del personal adscrito a la ejecución del contrato. 30%



Se valorará la elaboración de trabajos previos de similares características y exigencias que el proyecto objeto del contrato con la siguiente ponderación:

- Se asignarán 3 puntos por cada proyecto de rehabilitación de un inmueble o local cuyo presupuesto de ejecución supere los 700.000 € (IVA incluido).
- Se asignarán 10 puntos por cada proyecto de rehabilitación de un inmueble o local cuyo presupuesto de ejecución supere los 1.000.000 € (IVA incluido).
- Se asignarán 15 puntos por cada proyecto de rehabilitación de un inmueble o local cuyo presupuesto de ejecución supere los 3.500.000 € (IVA incluido).
- Se asignarán 30 puntos por cada proyecto de rehabilitación de un inmueble o local cuyo presupuesto de ejecución supere los 7.000.000 € (IVA incluido).

Para la valoración de este criterio se aportarán los certificados de los proyectos expedidos por el Colegio Oficial que haya procedido al visado, en caso de proyectos de titularidad privada; el órgano de la Administración que procedió a su contratación, en caso de proyectos de titularidad pública; la empresa o arquitecto firmante del proyecto, en caso de colaboración privada, adjuntando el contrato de colaboración, las facturas de los trabajos o cualquier otro medio que justifique la colaboración fehacientemente.

- Reducción del plazo de ejecución 15%.

Este criterio considera la reducción del plazo de ejecución de los trabajos, de tal manera que, a menor tiempo de ejecución, mayor sea su puntuación, con un máximo de 15 puntos, de la siguiente manera.

- Reducción del plazo de ejecución en 30 días 15 puntos.
- Reducción del plazo de ejecución en 20 días 10 puntos.
- Reducción del plazo de ejecución en 10 días 5 puntos.

## **2.2) Criterios no económicos medioambientales 6%.**

Se valorará la adopción de medidas por parte del licitador con el fin de minimizar la generación de residuos y la reducción de emisiones contaminantes durante la ejecución de la obra. Se asignarán 6 puntos a los licitadores que se comprometan a su aplicación.

Para la correcta acreditación de este requisito, se deberá presentar una memoria que incluya la relación y descripción de las medidas propuestas y los procedimientos de seguimiento para asegurar la implementación de cada una de ellas, así como una declaración responsable en la que el licitador se comprometa a su aplicación durante toda la vigencia del contrato.

En caso de empate, la oferta que haya obtenido la mayor puntuación en el criterio económico será la adjudicataria. Si persistiera el empate, la que mejor puntuación haya obtenido en el criterio no económico 2.a) y en caso de persistir el empate, en la que obtenga la mayor puntuación en el criterio no económico 2.b).

En caso de que aún persista el empate, se tendrá en cuenta la puntuación obtenida en el criterio 3 y en último lugar lo dispuesto en el artículo 147.2 de la LCSP.

## **10. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN.**



El contratista está obligado a suministrar la documentación que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 217 de la LCSP le solicite el órgano de contratación. Esta condición se establece para impulsar la lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

Además, en cumplimiento con lo establecido en el artículo 202 de la LCSP y con el fin de eliminar las desigualdades entre el hombre y la mujer en el mercado de trabajo y favorecer la mayor participación de la mujer en el mercado laboral, se establece que, si como consecuencia de la adjudicación se precisa contratar nuevo personal, el número de mujeres contratadas deberá ser del 50% del total del nuevo personal, siempre que haya disponibilidad en el mercado.

#### 11. **OBLIGACIONES ESENCIALES DEL CONTRATISTA.**

- Elaborar la totalidad de la documentación a integrar en el Proyecto de Ejecución, de acuerdo con las exigencias de la AEAT, cumpliendo lo establecido en el PPT y conforme al Código Técnico de la Edificación y demás normas de obligado cumplimiento que resulten de aplicación, así como la elaboración de toda la documentación que sea necesaria para su supervisión por la Oficina de Supervisión de Proyectos de la AEAT y para la obtención de la correspondiente licencia municipal de obras.
- Mantener durante la vigencia del contrato la adscripción de los medios con los requisitos que se exigen en el expediente y se oferten por el adjudicatario.