

INFORME JUSTIFICATIVO

EXPEDIENTE: CCP/22/0001 Concurso de proyectos con intervención de jurado, para la reforma y reorganización de los espacios en el conjunto edificatorio situado entre las calles López Mora, Tomás A. Alonso y Arquitecto Pérez Bellas, en Vigo.

PROCEDIMIENTO: Abierto y sujeto a regulación armonizada.

1. ELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 183.3 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, este procedimiento debe utilizarse cuando se trate de proyectos arquitectónicos que revistan especial complejidad y se contraten conjuntamente la redacción del proyecto arquitectónico y la dirección de las obras.

2. EXIGENCIA DE CLASIFICACIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 77.1 c) LCSP para concurrir a la presente licitación no será exigible la clasificación empresarial.

No se indica la clasificación que podría acreditar la solvencia económico-financiera y la técnica-profesional ya que el objeto del contrato no está incluido en ninguno de los grupos o subgrupos de clasificación actualmente vigentes.

3. CRITERIOS DE SOLVENCIA Y SU JUSTIFICACIÓN

La solvencia técnica requerida se ha determinado con la finalidad de asegurar una calidad técnica suficiente y la económica se ha fijado para que no suponga un obstáculo a la participación de las pequeñas y medianas empresas, teniendo en consideración además la crisis que este sector (elaboración de proyectos, diseños y servicios de ingeniería y arquitectura) ha venido padeciendo en los últimos años.

⇒ LA SOLVENCIA ECONÓMICO-FINANCIERA (art. 87.1.a) y 87.1.b) de la LCSP en relación con el art. 11.4.a) del 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) se acreditará por:

- a) volumen anual de negocio del licitador referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos, que deberá ser al menos el 50% de la cuantía máxima de los honorarios previstos para el ganador concurso: 325.000,00 €.



- b) en el caso de los profesionales que no tengan la condición de empresarios, la solvencia del apartado anterior podrá sustituirse por un seguro de indemnización por riesgos profesionales de importe no inferior a 400.000,00 €

Forma de Acreditación:

- El volumen anual de negocios de la empresa licitadora se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si la empresa estuviera inscrita en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrita, y en caso de personas físicas mediante libros de inventarios y cuentas anuales legalizadas por el Registro Mercantil.
- El seguro se acreditará mediante la correspondiente póliza y recibo de su abono, o bien un certificado que acredite ambos extremos, así como un compromiso firmado de renovación al vencimiento, de modo que se garantice el mantenimiento de la cobertura durante toda la ejecución del contrato.

En todo caso la inscripción en el **Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público (ROLECE)** acreditará las condiciones de solvencia económica y financiera del empresario que figuren en el mismo.

⇒ LA SOLVENCIA TÉCNICA o PROFESIONAL

- A) Personas Físicas: estar en posesión del título de arquitecto/a o titulación equivalente según los países.
- B) Personas Jurídicas: que según sus estatutos o reglas fundacionales, el objeto, fines o ámbito de actividad, sean acordes a la prestación exigida en este concurso.

Forma de Acreditación:

- Se deberán aportar copias compulsadas de los títulos académicos o certificaciones oficiales que refrenden las titulaciones, o en su caso, un certificado emitido por el Colegio Oficial correspondiente de inscripción en el mismo.

4. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

El Concurso de proyectos con intervención de jurado, con el espíritu de la LCSP, pretende seleccionar la propuesta que aporte las soluciones de mayor calidad y excelencia desde el punto de vista funcional, estético, constructivo y económico.

El concurso se ha dividido en **dos fases**:



4.1. Primera fase: Inscripción y preselección de finalistas. La puntuación máxima que podrá obtener un concursante será de **120 puntos**, esta fase permite categorizar los posibles equipos que llevarán a cabo el servicio, según su capacidad y calidad contrastada.

Se seleccionarán para la segunda fase **los cuatro (4) concursantes que hayan obtenido los cuatro (4) mejores puntuaciones**. En caso de un empate en la puntuación del concursante clasificado en 4º lugar y los siguientes, también se admitirá a los siguientes que hubiesen obtenido esa misma puntuación. Se establece un **umbral mínimo de puntuación**, de manera que los concursantes que no alcancen una **puntuación mínima igual o superior a 30 puntos** en esta primera fase no podrán ser seleccionados para pasar a la segunda fase.

El jurado preseleccionará a los finalistas de acuerdo con el siguiente baremo:

- 1. Calidad, metodología, desarrollo, rigor y originalidad en el desarrollo de programas de necesidades: hasta un máximo de 30 puntos**, de acuerdo con el desglose que se indica.

Los concursantes presentarán un dossier con la selección de **tres (3) programas desarrollados**, con necesidades similares a las del objeto del concurso (**centros de negocios, edificios de oficinas o administrativos asimilables a centros de negocios y/o emprendimiento, centros docentes, edificios para i+D, áreas de coworking, etc.**).

Valoración

Hasta 10 puntos por programa desarrollado de una obra finalizada y/o proyectada con un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) superior a 2.000.000 €.	Si se ha llevado a cabo la obra correspondiente al programa: 1 punto .
	El porcentaje de autoría o participación del concursante: Hasta 2 puntos (2 en el caso de 100 % de autoría; sino su parte proporcional)
	La calidad, metodología, desarrollo, rigor y originalidad del programa: Hasta 7 puntos .
Hasta 5 puntos por programa desarrollado de una obra finalizada y/o proyectada con un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) superior a 1.000.000 € y hasta 2.000.000 €.	Si se ha llevado a cabo la obra correspondiente al programa: 0,5 puntos .
	El porcentaje de autoría o participación del concursante: Hasta 1 punto (1 en el caso de 100 % de autoría; sino su parte proporcional)
	La calidad, metodología, desarrollo, rigor y originalidad del programa: Hasta 3,5 puntos .



2. **Capacidad de diseño y calidad arquitectónica: hasta un máximo de 90 puntos**, de acuerdo con el desglose que se indica.

Los concursantes presentarán un dossier con la selección de **tres (3) de sus obras**, con necesidades similares a las del objeto del concurso (**centros de negocios, edificios de oficinas o administrativos, asimilables a centros de negocios y/o emprendimiento, centros docentes, edificios para i+D, áreas de coworking, etc.**).

Valoración

Hasta 30 puntos por obra finalizada y/o proyecto con un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) superior a 2.000.000 €.	La construcción de la obra: Hasta 3 puntos (3 en caso de que el proyecto se haya construido; 0 si no se ha construido).
	El porcentaje de autoría o participación del concursante: Hasta 6 puntos (6 en el caso de 100 % de autoría; si no su parte proporcional)
	La relevancia y calidad arquitectónica: Hasta 21 puntos.
Hasta 15 puntos por obra finalizada y/o proyecto con un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) superior a 1.000.000 € y hasta 2.000.000 €	La construcción de la obra: Hasta 1,5 puntos (0,5 en caso de que el proyecto se haya construido; 0 si no se ha construido).
	El porcentaje de autoría o participación del concursante: Hasta 3 puntos (3 en el caso de 100 % de autoría; si no su parte proporcional)
	La relevancia y calidad arquitectónica: Hasta 10,5 puntos.

4.2. **Segunda fase: Clasificación de propuestas.** En la segunda fase la puntuación máxima que podrá obtener un concursante será de **100 puntos**, se pretende elegir la mejor propuesta desarrollada a nivel programa y anteproyecto, el jurado redactará un informe comprensivo de la valoración y clasificación de dichas propuestas según los siguientes criterios:

a.- **Programa de necesidades: Hasta 20 puntos**

- Justificación y explicación del programa propuesto. Se valorará el estudio previo del funcionamiento o tendencias de otros centros de negocios, emprendimiento, oficinas, el estudio de necesidades para el entorno de influencia, la funcionalidad del programa, su carácter innovador y polivalente y la identificación de necesidades o carencias de determinados espacios en el entorno.



b.- Calidad arquitectónica de la Intervención: Hasta 50 puntos.

- Se valorará la calidad arquitectónica de la propuesta y la comunicación y relación de los espacios, tanto los existentes dentro de cada edificio como los exteriores y la comunicación entre ellos.

c.- Sostenibilidad medioambiental: Hasta 10 puntos.

- Se valorarán los aspectos que promuevan o estén fomenten con la sostenibilidad Medioambiental y la Eficiencia Energética, tanto pasiva, como activa.

d.- Desarrollo constructivo de la propuesta de cara a su ejecución formal: Hasta 10 puntos.

- Se valorará el desarrollo del sistema constructivo, y sus detalles, para llevar a cabo la formalización de la idea.

e.- Propuestas de minimización de los costes de mantenimiento del equipamiento: Hasta 10 puntos.

- Se valorarán las propuestas que tengan presente la minimización de los futuros costes de mantenimiento del equipamiento en uso y su facilidad y accesibilidad en las operaciones y trabajos a realizar.

La puntuación máxima que podrá obtener un concursante será de 100 puntos.

El jurado propondrá como **ganador** del concurso a aquél que quede **clasificado en primer lugar**. Sólo podrá designarse un ganador. En caso de **empate entre dos o más concursantes en la máxima puntuación obtenida (primer puesto)**, tendrá prioridad el concursante que obtenga la mayor puntuación en el criterio de mayor valoración parcial (*apartado b) anterior: Calidad arquitectónica de la intervención*), si aún existe igualdad tendrá prioridad el concursante que haya obtenido la mejor puntuación en el segundo criterio con la mayor valoración parcial (*apartado a) anterior: Programa de necesidades*).

El jurado propondrá la declaración del concurso desierto en caso de que ningún concursante alcance la **valoración mínima de 60 puntos**.

5. VALORES ANORMALES O DESPROPORCIONADOS.

Dadas las características del concurso de proyectos objeto de licitación, y las cuestiones objeto de valoración (entre las cuales no está el precio), no se contempla que las ofertas contengan valores anormales o desproporcionados en el procedimiento.



6. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El Valor Estimado de contrato asciende a la cantidad de **730.000 € (SETECIENTOS TREINTA MIL EUROS) IVA excluido**, que incluirá los trabajos que se detallan para las Fases 1 y 2 y que acto seguido se detallan, junto con el importe total de los premios estipulados en el concurso de proyectos (80.000 euros, IVA excluido).

FASE 1 DEL TRABAJO

1.a) Estudio de mercado y desarrollo del programa del conjunto edificatorio: 40.000 euros, IVA excluido.

FASE 2 DEL TRABAJO

2.a) Estudio de Detalle (si fuera necesario), Estudios previos y Anteproyecto (25%): 152.500,00 euros, IVA excluido.

2.b) Redacción de Proyecto Básico (15%): 91.500,00 euros, IVA excluido.

2.c) Redacción del Proyecto de Ejecución (30%): 183.000,00 euros, IVA excluido.

2.d) Dirección Facultativa de las obras, compartida al 50% con el Consorcio de la Zona Franca, incluso documentación final de obra, liquidación y recepción (30%): 183.000,00 euros, IVA excluido.

Acto seguido se detalla el método de cálculo aplicado para la determinación de dicho valor estimado y los conceptos desglosados que el mismo incluye.

El valor estimado se ha calculado en base a los premios y a los costes empresariales de los recursos (humanos y materiales) necesarios para realizar los trabajos, ponderados según su grado de dedicación, responsabilidad y especialización, dichos costes son aproximados y adecuados a la demanda y el mercado del sector servicios con prestación de carácter intelectual de arquitectura e ingeniería e incluyen los gastos generales y el beneficio industrial:



HONORARIOS	IMPORTE (sin IVA)
Estudio de mercado y desarrollo del programa de necesidades del conjunto edificatorio	40.000,00 €
Estudio de detalle (si fuera necesario), Estudios previos y Anteproyecto	152.500,00 €
Proyecto Básico	91.500,00 €
Proyecto de ejecución	183.000,00 €
Dirección de obra al 50%	183.000,00 €
Premios	80.000,00 €
TOTAL	730.000,00 €

Estudio de mercado y desarrollo del programa de necesidades: Recursos durante 2 meses
Redactor del estudio, adjunto al redactor y administrativo, junto a los medios auxiliares, consumibles, desplazamientos, gastos generales (luz, agua, alquiler...) y el beneficio industrial.

Total estimado: 40.000,00 €

Estudio de detalle (si fuera necesario), Estudios previos y anteproyecto: Recursos durante 2 meses:

Redactor de la documentación exigida, adjunto al redactor, delineante y administrativo, junto a los medios auxiliares, consumibles, desplazamientos, gastos generales (luz, agua, alquiler...) y el beneficio industrial.

Total estimado: 152.500,00 €

Proyecto Básico: Recursos durante 2 meses:

Redactor del proyecto, adjunto al redactor, especialistas en CTE, PCI y RSCIEI, delineantes y administrativos, junto a los medios auxiliares, consumibles, desplazamientos, gastos generales (luz, agua, alquiler...) y el beneficio industrial.

Total estimado: 91.500,00 €

Proyecto de Ejecución: Recursos durante 4 meses:

Redactor del proyecto, adjunto al redactor, especialista en instalaciones y eficiencia energética, especialista en cálculo estructural, delineantes y administrativos, junto a los medios auxiliares, consumibles, desplazamientos, gastos generales (luz, agua, alquiler...) y el beneficio industrial.

Total estimado: 183.000,00 €



Dirección facultativa y compartida de las obras (al 50% con el Consorcio), incluso documentación final de obra, liquidación y recepción: Recursos durante 18 meses:

Director de obra, director de ejecución de la obra, especialistas en instalaciones y eficiencia energética, especialista en cálculo estructural, delineante y administrativo, junto a los medios auxiliares, consumibles, desplazamientos, gastos generales (luz, agua, alquiler...) y el beneficio industrial.

Total estimado: 183.000,00 €

7. INSUFICIENCIA DE MEDIOS

El Consorcio de la Zona Franca de Vigo no dispone de los medios personales propios y suficientes para llevar a cabo la prestación del contrato arriba referenciado, y la misma no trata de hacer frente a necesidades permanentes de personal, sino a la necesidad de contratar un servicio profesional, técnico y cualificado que afronte la redacción de un proyecto para llevar a cabo la reforma y reorganización de los espacios en el conjunto edificatorio, contribuyendo con ello a la consecución de los objetivos propios del Consorcio, como entidad de desarrollo económico y social de la zona.

8. PROPUESTA DE DESIGNACIÓN DE RESPONSABLE DE CONTRATO

El Responsable del Contrato será el Director del Departamento de Obras y Suelo del Consorcio de la Zona Franca de Vigo.

9. JUSTIFICACIÓN DE LA NO REVISIÓN DE PRECIOS

No procede la revisión de los precios del contrato durante toda su duración, conforme a lo señalado en el artículo 103 de la LCSP.

10. NO DIVISIÓN EN LOTES DEL OBJETO DEL CONTRATO.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 116.4 apartado g) LCSP se justifica la no división en lotes del objeto del contrato por los siguientes motivos:

El carácter Integral del Programa junto el Proyecto: el programa y proyecto que se solicitan, implican un planteamiento global y comprensivo de todos y cada uno de los aspectos que confluirán en el futuro edificio.

Este planteamiento global hace que la Redacción de ambos (programa y proyecto) sea indivisible.





Respecto de la Dirección Facultativa de las obras, y sin perjuicio de que en la misma actúen distintos profesionales, todos ellos están implicados en un hecho único cuyo último responsable será siempre la Dirección de obra. Compartimentarlo artificialmente en lotes independientes supondría unos riesgos evidentes de descoordinación de los diferentes técnicos que deben actuar en una realidad única y bajo la exclusiva coordinación de la Dirección de obra. Además, y dada la tipología de la edificación – artículo 2.1.a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación – dicha dirección de obra sólo puede recaer en un arquitecto en virtud de lo dispuesto en el artículo 12, apartados 1, 2 y 3 a) de la citada Ley de Ordenación de la Edificación.

Vigo, a la fecha de la firma electrónica

Verónica Castiñeira Veiga
Técnica de Obras del Dpto. de Obras y Suelo

