

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO PARA 80 ALOJAMIENTOS CON SERVICIOS COMUNES, SITUADO EN LA CALLE FRAY LUIS URBANO N.º 92 DE ZARAGOZA (FASE II).

Antecedentes

La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU es propietaria de una parcela situada entre las calles María de Aragón y Fray Luis Urbano nº 92 de Zaragoza.

Entre los fines de esta Sociedad se incluye el de procurar alojamiento a los ciudadanos de Zaragoza con dificultades de acceso a vivienda o que necesiten un apoyo en las tareas de convivencia cotidianas. Para dar cumplimiento a los mismos, Zaragoza Vivienda contrató la elaboración de un proyecto para la construcción de alojamientos con servicios comunes que se concretó en la construcción de 80 viviendas, garajes y trasteros y que obtuvo licencia urbanística y de actividad el 23 de marzo de 2010. El proyecto inicial fue modificado para sustituir los garajes del sótano por aparcamientos en la superficie de la parcela y reducción de espacios comunes de la planta baja. La modificación del proyecto que obtuvo el visado del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón con fecha 4 de noviembre de 2016, fue redactado por los arquitectos Ángel Comeras Serrano y David Martínez García, pertenecientes a CAB Despacho de Arquitectura. Los proyectos de instalaciones específicas y de actividad, realizados por el ingeniero técnico industrial Pedro Funes Peinado en representación Pedro Funes SL, oficina de ingeniería, obtuvieron el visado del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Aragón en fechas 7, 9 y 14 de noviembre de 2016. El Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza aprobó el 5 de Julio de 2017 la Modificación de la Licencia Ambiental de Actividad Clasificada para dichos proyectos.

La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U., una vez obtenida la licencia correspondiente, pretendió la ejecución de las mencionadas obras, para lo cual, no disponiendo de medios propios para realizarlas, contrató estos trabajos con la empresa constructora, DRAGADOS, SA que resultó adjudicataria en el expediente de contratación 37/2016.

La empresa constructora que resultó adjudicataria realizó en el tiempo estipulado en el contrato de obras las correspondientes a los primeros meses, hasta la terminación de la estructura en agosto de 2018. Transcurrido el plazo de duración del contrato, y sin haberse finalizado el resto de obras necesario para la puesta en marcha de estos alojamientos, Zaragoza Vivienda, SLU y la empresa constructora alcanzaron un acuerdo transacción para la resolución del contrato que suscribieron en fecha 21 de mayo 2020.

Se aprobó en fecha 15 de mayo de 2020 la certificación definitiva de la liquidación parcial de la obra , que suscribió la Dirección de obra Ángel Comeras, David Martínez García, arquitectos y Javier Muñoz Escolano, arquitecto técnico, integrantes de CAB, Despacho de Arquitectura, SLP que certifica un importe líquido antes de IVA de 1.299.645,32 €.

Con fecha 21 de mayo por el representante de la contratista, DRAGADOS, S.A., el Director Gerente de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU y los miembros de la Dirección Facultativa de la obra Angel Comeras Serrano, David Martínez García, Javier Muñoz Escolano, arquitecto técnico y coordinador de seguridad y salud, suscribieron el acta de recepción de la obra parcialmente

ejecutada por Dragados, S.A. consistente básicamente en la estructura del edificio, que supone un 24,09% del proyecto, cuya posesión se entregó en dicho acto a la propietaria, la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, tal y como consta reflejado en el acuerdo transaccional antes referido.

Zaragoza Vivienda sigue interesada en obtener este tipo de alojamientos con servicios comunes, y ponerlos a disposición de los ciudadanos que lo necesiten, para lo cual será necesaria la tramitación de un expediente de contratación de Obras para la construcción del edificio para 80 alojamientos con servicios comunes, situado en la calle Fray Luis Urbano n.º 92 (Fase II), cuyo objeto sea la realización de las obras necesarias para la terminación de las construcciones y urbanización de la parcela.

A la vista de los ejecución parcial de la obra, para su continuidad es imprescindible realizar un refundido de los proyectos de arquitectura e ingeniería que excluyan la parte de la obra ya realizada. Ello permitirá, además, que en el ámbito de las instalaciones, se puedan integrar las propuestas de un estudio de investigación realizado en el marco de las actividades de la Cátedra Zaragoza Vivienda de la Universidad de Zaragoza por los Departamentos de Ingeniería Mecánica y de Ingeniería Eléctrica de la Escuela de Ingeniería y Arquitectura de UNIZAR para dotar de acumulación estacional de calefacción y ACS en el edificio, con el fin de conseguir un edificio con consumo eléctrico negativo.

A tal fin se tramitó el expediente de contratación 24/2020, para la contratación del *“Servicio consistente en la redacción de documento refundido del proyecto de ejecución para la contratación de la continuación de la ejecución de las obras de 80 alojamientos con servicios comunes en c/ Fray Luis Urbano 92 de Zaragoza”*, en el que resultó adjudicataria la sociedad CAB Despacho de Arquitectura, S.L.P.

Objeto del contrato

El objeto del contrato es la realización de las obras de construcción del edificio para 80 alojamientos con servicios comunes, situado en la calle Fray Luis Urbano n.º 92 de Zaragoza, según Proyecto Refundido elaborado por CAB Despacho de Arquitectura, SLP con fecha 23 de junio de 2020 que figura en el expediente y cuyo conjunto de documentos integrantes tendrá carácter contractual.

Justificación del contrato

- La necesidad e idoneidad del objeto del contrato se justifican por la ejecución parcial de las obras de construcción del edificio. Por las razones que constan en los antecedentes, Zaragoza Vivienda dispone únicamente de la estructura del edificio, por lo que es imprescindible la contratación de las obras que no han sido ejecutadas y que permitirán la construcción del edificio proyectado que dispondrá de 80 alojamientos con servicios comunes.

- La oportunidad y la conveniencia de su adjudicación se justifican en el hecho de que el edificio se encuentra incluido como equipamiento de referencia del barrio de Las Fuentes de Zaragoza.

La ejecución de las obras contenidas en el proyecto refundido supondría que el barrio de Las Fuentes disponga de una mayor oferta de alojamientos con servicios comunes que serán destinados a la cesión en régimen de alquiler.

- La eficiencia en el procedimiento de adjudicación responde a la necesidad de contar con una o varias empresas que proporcionen en número y cualificación suficiente los profesionales que se requieren para la ejecución de las obras que se contratan.

Justificación de no división en lotes del contrato

No procede la división en lotes por especialidades porque tratándose de una obra completa para el uso público, la división en lotes supondría una fragmentación excesiva de los trabajos que haría inviable su correcta ejecución por las dificultades de coordinación entre actividades que se han de ejecutar simultáneamente y, en consecuencia, la ampliación de los plazos.

Los distintos capítulos que componen el proyecto de ejecución no pueden ser considerados como lotes independientes que puedan ser individualizados, dada la íntima y directa conexión que presentan unas tareas respecto de otras desde el punto de vista técnico.

La existencia de diversas empresas adjudicatarias podría generar problemas de exigencia de responsabilidad de la obra, cuya resolución podría alargarse en el tiempo, con el perjuicio para la puesta en funcionamiento del edificio en condiciones adecuadas, y en definitiva, para sus futuros usuarios.

Justificación de la insuficiencia de medios propios

La sociedad municipal no dispone de medios propios para la ejecución de las obras. Entre las actividades incluidas en su objeto social no se encuentra la de construcción de inmuebles, por lo que para la ejecución de las obras resulta necesaria su contratación con terceros.

Importe de la licitación . Precio base de licitación . Valor estimado del contrato

Según el artículo 100.1 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, de 26 de febrero de 2014 (en adelante L.C.S.P.), el Presupuesto Base de Licitación es el límite máximo de gasto que en virtud del contrato puede comprometer el órgano de contratación, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido (en adelante I.V.A.), salvo disposición en contrario.

Tipo de presupuesto: cuantía máxima determinada

Desglose del presupuesto base de licitación:

-Presupuesto de ejecución material:	4.882.903,33€
-Gastos generales (13%):	634.777,43€
-Beneficio industrial (6%):	292.974,20€
Presupuesto base de licitación.....	5.810.654,96€
-IVA (10%):	581.065,50€

Presupuesto base de licitación c/IVA

6.391.720,46 € IVA incluido

Valor Estimado del Contrato

El Valor estimado del contrato, según el artículo 101.1 de la L.C.S.P. se determina tomando el importe total, excluido el I.V.A., pagadero según las estimaciones del órgano de contratación.

Según el artículo 101.2 L.C.S.P., en el cálculo del Valor estimado se tendrán en cuenta el Presupuesto Base de Licitación excluido el I.V.A., las eventuales prórrogas del contrato así como las modificaciones previstas en el contrato, según el artículo 204 L.C.S.P.

Valor Estimado del Contrato: 5.810.654,96 IVA no incluido

Método de cálculo aplicado: precios de mercado según consta en el Presupuesto de Ejecución Material que acompaña al Proyecto Refundido de fecha 23 de junio de 2020.

Sujeto a regulación armonizada: SI

Unidad encargada del seguimiento y ejecución del contrato

El Área de Proyectos y Obras de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU.

Responsable del contrato

Pilar López Ruiz, Jefa del Área de Proyectos y Obras de Zaragoza Vivienda.

Elección del procedimiento de licitación

El Órgano de Contratación ha optado por utilizar el procedimiento de adjudicación para la selección de la oferta con mejor relación calidad-precio, el procedimiento abierto (art. 156 LCSP), promoviéndose de esta manera el acceso al mayor número de operadores económicos al tiempo que permitirá la adjudicación especialmente en base a criterios de calidad. Por aplicación del art. 145 LCSP se han incorporado a los pliegos más de un criterio de valoración, tanto de carácter económico como cualitativo, en la distribución del baremo para adjudicar el contrato. La selección del adjudicatario conforme a criterios de calidad-precio, permitirán mayor eficiencia en la utilización de los recursos económicos.

Duración

El plazo de ejecución del presente contrato será de CATORCE MESES (14 meses) a contar desde la fecha del acta de comprobación del replanteo, sin perjuicio de la posible reducción del plazo con los límites y condiciones establecidos en la cláusula relativa a los criterios de adjudicación del contrato.

Criterios de adjudicación

El procedimiento de licitación se ha articulado en dos fases, al objeto de garantizar el suficiente conocimiento de objeto del contrato por parte de las empresas licitadoras, y con el fin de garantizar la calidad de las ofertas y de facilitar al órgano de contratación la evaluación sobre si existe una adecuada correspondencia entre las propuestas y el precio ofertado.

El contrato se adjudicará atendiendo a una pluralidad de criterios de adjudicación a la oferta que presente la mejor relación calidad-precio. Dichos criterios son los que se detallan a continuación.

1. Criterios no valorables en cifras o porcentajes

Se valorará de cero (0) a cincuenta (50) puntos la calidad técnica de la oferta, y la coherencia de toda la documentación presentada para la descripción del proceso constructivo, distribuyéndose en los siguientes apartados y valoraciones:

- Memoria de las obras a realizar20 puntos
- Organización de la obra.....20 puntos
- Gestión ambiental.....10 puntos

Memoria de las obras a realizarhasta 20 puntos

Se examinará el análisis que el Licitador formule al Proyecto a fin de valorar el conocimiento que tiene del mismo y de los aspectos más destacados a tener en cuenta para el correcto desarrollo de las obras.

Se valorará la descripción realizada por el Licitador respecto del proceso constructivo detallado y coherente con las previsiones del proyecto, y del programa de trabajo propuesto. Obtendrá la máxima puntuación la oferta que demuestre además del conocimiento del proyecto, la que profundice en los aspectos más destacados a tener en cuenta para el correcto desarrollo del mismo, enumerando todas aquellas cuestiones que garanticen la adecuada terminación de las obras.

Otro de los capítulos del análisis será el análisis de las Mediciones del Proyecto de Ejecución con el fin de determinar la coherencia con el examen descrito en el párrafo anterior, puntuándose la detección de los aspectos más conflictivos para su ejecución, así como las propuestas de resolución de las mismas. Se valorará su correcta justificación para terminar las obras, no como propuestas alternativas al proyecto.

El análisis que no exprese ninguna cuestión relevante del proyecto, ni de aspectos a tener en cuenta para el correcto desarrollo del mismo que garanticen la adecuada terminación de las obras: 0 puntos.

Organización de la obra.....hasta 20 puntos

Se analizará la organización física de las obras, análisis de necesidades de acopios y de instalaciones auxiliares, zonas previstas de préstamos y de vertederos, sistemas de selección y contratación de subcontratistas, así como los métodos de ejecución que disminuya la incidencia de los efectos de la obra a terceros, haciendo énfasis en las molestias que se pueda ocasionar al centro de salud y a la residencia de ancianos más cercana, durante el periodo de convivencia con las obras. Se incluirá en este apartado la planificación de los trabajos para los 14 meses de duración de las obras y con el presupuesto de licitación.

En este apartado se valorará con la máxima puntuación al licitador que realice una detallada definición de la organización física de las obras, explicando los aspectos conflictivos detectados en el camino crítico, y con las soluciones propuestas para evitar las incidencias detectadas.

Gestión ambiental.....hasta 10 puntos

Se valorará el Plan de Gestión Ambiental de la obra, que deberá incluir un programa específico y detallado de medidas a adoptar en la ejecución de la obra para la protección y mejora medioambiental.

Serán objeto de valoración las siguientes medidas medioambientales, siempre que superen los mínimos exigidos por la normativa en vigor:

- Medidas para el control o reducción de emisiones generadas por la maquinaria de obra, así como medidas específicas para la reducción de contaminantes atmosféricos.
- Medidas adoptadas para la eliminación de residuos, mediante el empleo de materiales y soluciones técnicas avanzadas, sin menoscabar las características y prescripciones técnicas de los materiales definidos en proyecto.
- Medidas dirigidas a minorar la contaminación acústica.

Umbral mínimo de puntuación. Para poder optar a la siguiente fase de la licitación mediante la aplicación de criterios valorables en cifras o porcentajes, se ha establecido un umbral de puntuación mínimo del 50% en cada uno de los criterios expresados que no podrá ser inferior, en ningún caso, a 25 puntos en la valoración conjunta de todos ellos. Las propuestas por debajo de estas puntuaciones quedarán excluidas.

2 Criterios valorables en cifras o porcentajes

De conformidad con el Art. 145 de la Ley 9/2017 y como consecuencia de las especiales características constructivas de la obra y su particular complejidad de su ejecución, se consideran Criterios de Valoración de las Ofertas los siguientes:

- Oferta económica35 puntos
- Reducción del plazo de ejecución.....5 puntos
- Mantenimiento integral.....10 puntos

Se han elegido estos criterios objetivos que serán valorados mediante cifras o porcentajes obtenidos a través de aplicación de fórmulas que se detallan en este pliego en los apartados siguientes. La puntuación máxima que se podrá obtener en esta fase serán 50 puntos.

Oferta económica.....hasta 35 puntos

Para la valoración de la oferta económica no se considera necesaria la aportación de precios unitarios ni de presupuesto, entendiéndose que los primeros vendrán rebajados en la misma

proporción que la oferta económica de la obra. Se aportará la oferta económica indicando oferta sin IVA

Se valorarán las ofertas económicas de conformidad con la siguiente fórmula:

$$POi = 35 \times MO/Oi$$

POi = Puntuación de la oferta que se valora

$$\text{MaxP} = 35$$

MO = Oferta más baja

Oi = Oferta a valorar

IMPORTANTE: Los licitadores no podrán incluir la reducción ofertada en la documentación del Sobre B, debiendo ser integrada exclusivamente en el Sobre C, relativo a criterios valorables por cifras o porcentajes.

Reducción del plazo de ejecución.....hasta 5 puntos

El plazo de reducción se establecerá por días naturales, siendo necesario presentar una breve memoria justificativa de la viabilidad de dicha reducción. Para tomar en consideración la reducción del plazo, las ofertas deberán hacer constar un compromiso expreso firmado.

El plazo estipulado en el proyecto para la ejecución de la obra es de 14 meses. Se indicará por el ofertante el ahorro del plazo en días (PI), estableciéndose un ahorro máximo (O) de 60 días. El ahorro se valorará proporcionalmente al período ahorrado, cuyo valor máximo se establece en 5 puntos, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$P = (5 \times PI) : D$$

Donde P es la puntuación obtenida, PI es el ahorro en días que oferta el licitador que se valora y D el número de días establecido como ahorro máximo (60 días).

Mantenimiento Integral.....hasta 10 puntos

Se valora el mantenimiento integral sin coste para Zaragoza Vivienda, hasta un máximo de dos años, durante el periodo de garantía, valorándose proporcionalmente al periodo ofertado.

El plazo estipulado como periodo de garantía se establece en 24 meses a partir de la fecha de recepción de las obras. Se indicará por el ofertante el tiempo de mantenimiento integral en meses (mes), estableciéndose un periodo máximo de 24 meses. El mantenimiento integral se valorará proporcionalmente al período de mantenimiento ofertado, cuyo valor máximo se establece en 5 puntos, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$P = (10 \times \text{mes}) : 24$$

Donde P es la puntuación obtenida, "mes" el tiempo de mantenimiento integral en meses que oferta el licitador y 24 el número de meses establecido como mantenimiento integral máximo.

El mantenimiento integral comprende el inmueble y la totalidad de las instalaciones que contempla el proyecto que, se identifican a continuación sin carácter exhaustivo:

- ASCENSORES Y MONTACARGAS
 - Mantenimiento legal.
 - Mantenimiento preventivo.
 - Mantenimientos correctivos.
- CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN
 - Mantenimiento legal.
 - Mantenimiento preventivo.
- ACS + SOLAR
 - Mantenimiento legal.
 - Mantenimiento preventivo.
- BAJA TENSIÓN Y TELECOMUNICACIONES
 - Mantenimiento legal.
 - Mantenimiento preventivo.
- INSTALACIÓN DE GAS
 - Mantenimiento legal.
 - Mantenimiento preventivo.
- PROTECCIÓN DE INCENDIOS
 - Mantenimiento legal.
 - Mantenimiento preventivo.
- RED DE SANEAMIENTO
 - Mantenimiento preventivo de la red.
- JARDINERÍA:
 - Corte de la hierba
 - Dos abonos al año.
 - Poda del arbolado.
 - Uso de fito-sanitarios.
 - Revisión y control del riego.

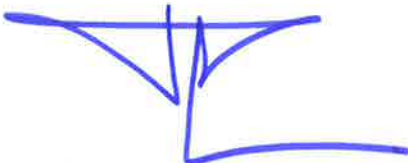
Suficiencia de recursos económicos

La Sociedad Municipal sectorizada como empresa de mercado dispone de recursos económicos propios y de crédito suficiente hasta el importe del presupuesto máximo fijado por Zaragoza Vivienda que se ha obtenido a través de la financiación concertada con 3 entidades de crédito (Caja Rural de Teruel, Caja Rural de Soria y Fiare banca ética), por una cantidad total de 5.331.000€.

El resto, de 1.060.720,46 €, que aportará Zaragoza Vivienda con recursos propios (en los que se incluye la indemnización de daños y perjuicios abonada por Dragados, SA por importe de 333.310,37 €).

Zaragoza, a 25 de junio de 2020.

La Jefa del Área de Proyecto y Obras



Pilar López Ruiz

La Jefa del Área Jurídica,



Cristina Serrano Entío