

Expediente: 2022/AS/007 (G459/2022)

Contratación de los servicios de Redacción de Proyectos, Dirección de Obra y Coordinación de Seguridad y Salud de las obras de demolición de los bloques 11, 12, 13 y 14 en las calles Pintor Benedito, Palombar, Alcana y Saoni del Barrio San Antón de Elche

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PIMESA es una sociedad mercantil local cuyo capital social pertenece íntegramente al Ayuntamiento de Elche, constituida como un instrumento de gestión directa de las competencias municipales de carácter urbanístico y de vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, cuyo objeto incluye, además, la realización de actividades relacionadas con la movilidad urbana.

De acuerdo con el artículo 85.ter de la citada ley, como sociedad mercantil local, con forma jurídica de sociedad anónima unipersonal, PIMESA se rige íntegramente, por el ordenamiento jurídico privado, salvo las materias en que le son de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero, de control de eficacia y contratación.

En el ámbito de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) PIMESA es un poder adjudicador que no reúne la condición de Administración Pública y sus contratos tienen el carácter de privados.

Necesidad e idoneidad del contrato

El Ayuntamiento de Elche, ante el mal estado de los edificios del Barrio de San Antón, la situación de infravivienda existente, la degradación de las infraestructuras y del entorno urbano y la precaria situación socioeconómica de sus habitantes, decidió iniciar en el año 2000 una intervención pública en materia de vivienda para solucionar los problemas detectados, realizándose distintas actuaciones por el Ayuntamiento, PIMESA y la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, a través del extinto Instituto Valenciano de Vivienda SA (IVVSA), actualmente EVha - Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo.

En sesión celebrada el 23 de diciembre de 2013 el Ayuntamiento Pleno aprobó el Convenio de Cesión de la condición de Ente Gestor y Agente Urbanizador a favor del Ayuntamiento de Elche, a través de la Empresa Pública Municipal PIMESA, asumiendo este la continuación del expediente, así como todas las obligaciones y compromisos contraídos por el IVVSA relativos a esta actuación, formalizándose con fecha 11 de marzo de 2014 el referido convenio por la Conselleria y el Ayuntamiento.

Con fecha 24 de octubre de 2014 se formalizó entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Elche el Acuerdo de la Comisión Bilateral relativo al Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) Barrio de San Antón de Elche, declarada a los efectos previstos en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento de alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, al objeto de la financiación de la realización conjunta de las obras de edificación, reurbanización de espacios públicos y demás aspectos específicos de dicha Área.



El periodo de duración de las actuaciones está establecido hasta el 31 de diciembre de 2022, de conformidad con la última Adenda al Acuerdo citado de la Comisión Bilateral, firmada el día 11 de enero de 2021.

El citado Acuerdo Bilateral comprende la renovación de 284 viviendas, destinadas al realojo de los propietarios o titulares de derechos de dominio sobre los inmuebles de los Bloques 11, 12, 13 y 14 del Barrio San Antón, situados en las calles Pintor Benedito 15, 17, 19 y 21; Palombar 9, 11, 13 y 15; Alcana 9, 11, 13 y 15; y Saoni 5, 7, 9 y 11; objetivo que se cumple con la construcción de los Edificios nº 1 (74 viviendas), nº 2 (120 viviendas) y nº 3 (90 viviendas), que en la actualidad se encuentran construidos.

De acuerdo con lo establecido en el citado Acuerdo Bilateral, la actuación tiene por objeto la edificación de nuevas viviendas con calificación energética mínima tipo "B" en sustitución de otras que deben ser demolidas, en el ámbito delimitado, comprendiendo la actuación protegida las obras de demolición de los edificios y de construcción de las nuevas viviendas, de reurbanización necesarias, así como la realización de un programa de realojo y la realización de las funciones de gestión técnica e información a través del equipo técnico de gestión.

El Acuerdo Bilateral firmado el 24 de octubre de 2014 establece unas ayudas públicas a cargo del Ministerio de Fomento y la Generalitat para las actuaciones de Edificación, Reurbanización y Equipo Técnico de Gestión, incluyendo una aportación de los particulares para la edificación de las nuevas viviendas, no asumiendo cargas de reurbanización ni gastos de gestión, sin establecerse una partida específica para la financiación de las obras de demolición de los citados cuatro Bloques 11 a 14, existentes.

El citado Acuerdo Bilateral vino a sustituir y complementar al suscrito el 30 de octubre de 2008 entre el Ministerio de Vivienda, la Generalitat y el Ayuntamiento de Elche relativo al Área de Renovación Urbana (ARU) "Barrio San Antón" de Elche (1ª Fase), Comunidad Autónoma de Valencia, Plan de Vivienda 2005-2008, Programa 2007-2008, que designó al extinto Instituto Valenciano de Vivienda como Ente Gestor y donde el Ayuntamiento se obligó a dar cumplimiento, entre otros compromisos a:

"1. Financiar el 100% de las actuaciones de demolición y asumir los costes de mantenimiento de la edificación existente (...)"

Los Bloques 11, 12, 13 y 14, están declarados en situación legal de ruina por el estado de deterioro avanzado que presentaba su estructura mediante Decretos de fecha 20 de julio de 2010.

El Plan de Reforma Interior Modificativo (PRIM) aprobado establece dos unidades de ejecución, a desarrollar en varias fases, habiéndose generado en la UE 1 cinco parcelas de titularidad municipal. Sobre tres de ellas se han construido los nuevos edificios indicados anteriormente, con un total de 284 viviendas.

Una vez ocupadas las nuevas viviendas por sus titulares, deben derribarse los cuatro Bloques 11 a 14, con el fin de poder iniciar las siguientes fases de construcción y traslado, y así sucesivamente hasta la total reubicación de todas las personas residentes en el barrio.



Descripción del objeto del contrato

El objeto del contrato es la prestación de los servicios de Redacción de proyectos, Dirección de obra y Coordinación de seguridad y salud de las obras de demolición de los Bloques 11, 12, 13 y 14, situados en las calles Pintor Benedito nº 15, 17, 19 y 21; Palombar nº 9, 11, 13 y 15; Alcana nº 9, 11, 13 y 15; y Saoni nº 5, 7, 9 y 11 del Barrio San Antón de Elche, con el alcance señalado en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (PPTP).

Los trabajos objeto del contrato se desarrollarán en las siguientes fases:

- **Fase 1:** Redacción del Proyecto de Demolición, Estudio de Seguridad y Salud y Estudio de Gestión de Residuos.
- **Fase 2:** Dirección de Obra de demolición y Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras.

Se incluye en el Anexo 1 del PPTP la siguiente información de los bloques objeto de demolición:

- Localización
- Descripción
- Características de la Edificación
- Presupuesto estimado de las obras de demolición

Queda incluida en el objeto del presente contrato la elaboración de la documentación, su presentación y su seguimiento ante los órganos competentes para la obtención de cualquier tipo de permiso y/o licencias de cualquier organismo autonómico o local, en relación con el proyecto de referencia o de la legalización de las instalaciones y obtención de permisos de compañías suministradoras.

De conformidad con el "Vocabulario común de Contratos Públicos" (CPV) aprobado por la Comisión Europea mediante Reglamento nº 213/2008 de 28 de noviembre de 2007, el objeto del presente contrato puede clasificarse de acuerdo con la siguiente codificación:

Código CPV	Descripción
71000000	Servicios de arquitectura, construcción, ingeniería e inspección
71317210	Servicios de consultoría en salud y seguridad

Calificación del contrato

El contrato es un contrato de servicios de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la LCSP.

Duración del contrato

La prestación de los servicios objeto del presente Pliego se iniciará con la formalización del contrato y su duración comprenderá los siguientes plazos:

Fase 1: Plazo correspondiente a la redacción del Proyecto de Demolición, Estudio de Seguridad y Salud y Estudio de Gestión de Residuos, que será de dos (2) meses, a contar desde el día siguiente al de la formalización del contrato.

Fase 2: Plazo correspondiente a la Dirección de las Obras y Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras, que comprenderá:



- Un periodo previo a la firma del Acta de Replanteo para dar lugar a la revisión y aprobación del Plan de Seguridad y Salud, de una (1) semana.
- El periodo de ejecución de las obras, que se estima en seis (6) meses, a contar desde el día siguiente al de la firma del Acta de Comprobación del Replanteo
- El plazo de garantía de las obras, establecido en doce (12) meses.

La duración de los servicios objeto del presente Pliego se estima en veinte (20) meses, aproximadamente, incluyendo el plazo de garantía de las obras.

De conformidad con el artículo 29.7 de la LCSP, la Fase 2 es complementaria del contrato de ejecución de las obras de demolición, por lo que, la iniciación del contrato complementario quedará en suspenso, salvo causa justificada derivada de su objeto y contenido, hasta que comience la ejecución del correspondiente contrato principal.

El plazo de duración del contrato podrá modificarse en función de la duración real de la ejecución de las obras y de la fecha de formalización de su recepción. Asimismo, en caso de que exista paralización temporal de las obras, el contrato de servicios quedará igualmente paralizado por ese mismo tiempo, reanudándose de nuevo cuando se reinicie la obra, no computando en el tiempo el total de la paralización.

Presupuesto base de licitación y Valor estimado del contrato

El presupuesto base de licitación se establece en la cantidad de **43.620,43** euros (CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTE EUROS CON CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS), sobre el que se repercutirá el IVA que corresponda:

1. Costes directos (personal)	
Salario bruto anual	28.341,94 €
Cargas sociales empresa (33%)	9.352,84 €
Coste total anual	37.694,77 €
Dedicación total redacción	40,00 %
Dedicación total dirección	20,00%
Dedicación total coordinación seguridad y salud	20,00%
Servicio redacción	15.077,91 €
Servicio dirección y coordinación seguridad y salud	15.077,91 €
Total	30.155,82 €
2. Costes indirectos	
Medio de transporte (vehículo, mantenimiento, combustible, etc.)	3.000,00 €
Gastos de oficina y medios auxiliares para la realización de los trabajos (material fungible)	3.500,00 €
Total	6.500,00 €
3. Gastos Generales y Beneficio Industrial	
13% Gastos Generales	4.765,26 €
6% Beneficio Industrial	2.199,35 €
Total	6.964,61 €
Total presupuesto base licitación (sin incluir IVA)	43.620,43 €



El presupuesto base de licitación se ha obtenido mediante estimaciones del coste de los recursos humanos, teniendo en cuenta la cualificación y especialización necesarias, el tiempo de dedicación, los medios técnicos y auxiliares a emplear; contrastándose con precios actuales del mercado por referencia a contratos de las mismas prestaciones, adicionando a los costes que se derivan de la ejecución material de los servicios, los costes indirectos, gastos generales y el beneficio industrial.

El valor estimado del contrato, definido conforme al artículo 101 LCSP, coincide con el presupuesto base de licitación:

Total presupuesto base licitación (sin incluir IVA)	43.620,43 €
Valor estimado del contrato	43.620,43 €

Tramitación del expediente y procedimiento de licitación

El presente expediente se tramita de forma ordinaria. Teniendo en cuenta la naturaleza y el importe del contrato, éste se adjudicará mediante procedimiento abierto simplificado, conforme a lo establecido en el artículo 159 de la LCSP, al ser el valor estimado del contrato inferior a la cantidad de 215.000,00 euros establecida en el artículo 22.1, letra b) de la citada ley.

El procedimiento abierto simplificado se considera el adecuado al ser el que garantiza una mayor concurrencia, permitiendo, a su vez, una mayor celeridad en la tramitación del procedimiento.

Pliego de Condiciones

Se ha redactado un Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y un Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares para la contratación de los servicios objeto de la presente licitación que se pondrá a disposición de los licitadores a través del Perfil del Contratante de PIMESA.

Publicidad de la licitación

Conforme al artículo 63 de la LCSP y con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a la actividad contractual de PIMESA, toda la información relativa a licitaciones y adjudicaciones se facilita a través del Perfil del Contratante, alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

El perfil es accesible para los interesados desde la web <https://contrataciondelestado.es> y mediante <https://pimesa.es/licitaciones-y-adjudicaciones/>

Se dará publicidad a la presente licitación mediante anuncio que se publicará en el Perfil del Contratante de PIMESA, de conformidad con los artículos 63.3.c) y 156 de la LCSP.

Los interesados tendrán acceso a través del Perfil del Contratante de la Sociedad a la siguiente documentación del presente expediente de contratación: anuncio de licitación, PCAP y PPTP, PROYECTOS, fechas de actuaciones, información sobre las sesiones de la Mesa de Contratación, anuncios de adjudicación y formalización del contrato.



Información adicional

De conformidad con lo establecido en el artículo 138.3 de la LCSP, el Órgano de Contratación proporcionará a todos los interesados en el procedimiento de licitación, a más tardar 6 días antes de que finalice el plazo fijado para la presentación de ofertas, aquella información adicional sobre los pliegos y demás documentación complementaria que estos soliciten, a condición de que la hubieren pedido al menos 12 días antes del transcurso del plazo de presentación de las proposiciones o de las solicitudes de participación.

Órgano de Contratación

El Órgano de Contratación competente para la adjudicación del contrato es el Consejo de Administración de PIMESA.

El Órgano de Contratación tiene la facultad para adjudicar el correspondiente contrato y ostenta las prerrogativas de interpretarlo, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, con sujeción a los presentes Pliegos y, subsidiariamente, a la normativa aplicable. Los acuerdos que a este respecto adopte serán ejecutivos, sin perjuicio del derecho del contratista a su impugnación ante la Jurisdicción competente.

Mesa de Contratación

El Consejo de Administración de PIMESA como órgano competente para la adjudicación del presente contrato estará asistido en el procedimiento de adjudicación por una Mesa de Contratación que calificará la documentación general acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos a que se refieren el artículo 159 de la LCSP, y valorará las proposiciones de los licitadores de conformidad con el artículo 150 de la LCSP.

La Mesa de Contratación de PIMESA, como entidad perteneciente al sector público, tiene carácter potestativo, teniendo la siguiente composición para la presente licitación:

- Presidente: Gerente de PIMESA.
- Vocal: Coordinadora del Área Administrativa-Financiera de PIMESA.
- Vocal: Arquitecto Técnico, Responsable de la Oficina Técnica de PIMESA.
- Secretaria: Técnico Superior de Contratación de PIMESA.

La Mesa de Contratación podrá solicitar el asesoramiento de técnicos o expertos independientes con conocimientos acreditados en las materias relacionadas con el objeto del contrato. Dicha asistencia deberá ser reflejada expresamente en el expediente, con referencia a las identidades de los técnicos o expertos asistentes, su formación y su experiencia profesional.

La Mesa de Contratación quedará válidamente constituida cuando concurran a la reunión todos sus miembros.

Por la Secretaria se levantarán las correspondientes actas del contenido de las reuniones y de los acuerdos de la Mesa de Contratación, que serán firmadas por todos los asistentes.



La Mesa de Contratación se comunicará con los licitadores a través del correo electrónico que éstos hayan designado expresamente en la Declaración Responsable Múltiple, Anexo 1 del PCAP, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula "NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES DERIVADAS DEL PROCEDIMIENTO".

Criterios de adjudicación

Los criterios que han de servir de base para la adjudicación son los siguientes:

Criterios evaluables de forma automática. Oferta económica: hasta 49 puntos.

El criterio a tener en cuenta para la valoración de las ofertas presentadas será el siguiente:

Propuesta económica: hasta 49 puntos.

La puntuación máxima de 49 puntos se atribuirá al licitador que hubiere formulado la oferta económica de menor precio, que representará la mayor baja en relación con el presupuesto base de licitación.

Al resto de ofertas económicas admitidas se les asignará, individualmente, la puntuación resultante de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación} = \text{PM} * (\text{IMO}/\text{IOL})$$

PM: Puntuación Máxima (49 puntos)

IMO: Importe de la Menor Oferta

IOL: Importe de la Oferta de cada Licitador

Todas las puntuaciones se redondearán al segundo decimal.

Criterios evaluables de forma automática. Oferta técnica: hasta 51 puntos.

La calidad de la oferta técnica se valorará en función de los siguientes criterios:

1. Servicios prestados por el **Técnico/s Redactor de Proyectos** de igual naturaleza a las funciones de redacción a desempeñar en el presente contrato, sobre proyectos y obras de demolición, avalados por certificados de buena ejecución o declaración responsable debidamente firmada, acompañada de documentación que acredite de forma fehaciente los trabajos realizados: **hasta 18 puntos (1,5 puntos por servicio)**.
2. Servicios prestados por el **Técnico/s Director de Obra** de igual naturaleza a las funciones de dirección a desempeñar en el presente contrato, sobre proyectos y obras de demolición, avalados por certificados de buena ejecución o declaración responsable debidamente firmada, acompañada de documentación que acredite de forma fehaciente los trabajos realizados: **hasta 15 puntos (1,5 puntos por servicio)**.
3. Servicios de **Coordinación de Seguridad y Salud en fase de ejecución** de obras de demolición de inmuebles prestados por la persona designada por el licitador para la ejecución del contrato objeto de presente Pliego en los últimos diez (10) años, avalados por certificados de buena ejecución o declaración responsable debidamente firmada, acompañada de documentación que acredite de forma fehaciente los trabajos realizados: **hasta 15 puntos (1,5 punto por servicio)**.



4. Mejora: **hasta 3 puntos**.

- Se valorará con **3 puntos** el compromiso de realizar reportaje fotográfico digital de la evolución de las obras, durante toda su duración y con separación máxima entre sesiones de tres (3) días.

Modificaciones contractuales previstas

No se prevén modificaciones del contrato.

Justificación de la no división en lotes

De conformidad con el artículo 99 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), no procede la división en lotes ya que la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico.

En Elche, a fecha de firma electrónica

