

Delegación: URBANISMO Y PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA

Emitido por: MARGARITA GARCÍA GÓMEZ, ARQUITECTA

Asunto: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE INICIO DE EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DEL SERVICIO PARA **REDACCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UE-2 (SUP-R2) Y DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DEL CENTRO DEPORTIVO LOS CERCADILLOS.**

1. ANTECEDENTES.

El sector denominado “Los Cercadillos” corresponde a una reciente extensión de la ciudad de Alcalá de Guadaíra hacia el sureste del casco urbano. Desarrollado mediante el Plan Parcial SUP-R2 (SOU-7), en este momento el Ayuntamiento ha marcado dos líneas de actuación:

- El desarrollo de la urbanización de la Unidad de Ejecución UE-2, área de unas 5,6 ha del Plan Parcial. En 2023 se ha elaborado y aprobado definitivamente el Estudio de Detalle que desarrolla su ordenación interna. Ahora es necesario redactar el Proyecto de Urbanización de esas obras.
- Por otra parte el Plan Parcial define una parcela de 6,4 ha, como Sistema General Interior de uso deportivo. Siguiendo el Plan Director de Infraestructuras Deportivas de la ciudad y ante la gran demanda de espacios deportivos para disciplinas atléticas, se decide la construcción de un centro deportivo capaz de cubrir dichas demandas. Para ello se debe redactar el proyecto de ejecución del Centro Deportivo y disponer del equipo técnico que lleve la dirección facultativa de esas obras.

Ambos trabajos (redacción Proyecto de urbanización + redacción Proyecto de ejecución y Dirección facultativa del Centro Deportivo) se considera que deben contratarse conjuntamente porque se trata de dos parcelas colindantes, con una interrelación total en cuanto a alineaciones y rasantes, viales y servicios urbanos (alcantarillado, abastecimiento agua y energía eléctrica ...). Por ello es necesaria una total coherencia entre las obras que se planifiquen, calculen y prevean en ambos proyectos.



La línea roja es el límite del Plan Parcial, la naranja el de la UE-2 y la verde de la parcela del Centro Deportivo



2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE CONTRATAR Y DE NO ALTERACIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO.

El art. 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), establece que los entes, organismos y entidades del sector público no podrán celebrar otros contratos que aquellos que sean necesarios para el cumplimiento y realización de sus fines institucionales.

En este caso, la necesidad del contrato viene determinada por la insuficiencia de medios personales y materiales con que cuenta el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra para cubrir los fines que trata de satisfacer a través del mismo. Por lo que se refiere al presente contrato de servicio, su contenido se manifiesta detalladamente en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, mostrando no estar al alcance de los medios propios de este Ayuntamiento.

3. OBJETO DEL CONTRATO.

Se trata de un contrato de servicio que tiene por finalidad:

- A) La redacción del Proyecto de Urbanización de la UE-2, correspondiente al Plan Parcial SUP-R2. Se trata de un proyecto de construcción de todas aquellas obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones del citado instrumento de planeamiento urbanístico.
- B) La redacción del Proyecto Básico y de Ejecución para la construcción de un Centro Deportivo en la parcela SGI del PP SUP-R2.
- C) La Dirección Facultativa de las obras correspondientes al Proyecto Básico y de Ejecución del Centro Deportivo. La Dirección Facultativa estará compuesta por el Director de obra, el Director de ejecución de la obra y el Coordinador en materia de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra.

4. DIVISIÓN POR LOTES DEL OBJETO DEL CONTRATO (Art. 99.3 de la LCSP).

Siempre que la naturaleza o el objeto del contrato lo permitan, deberá preverse la realización independiente de cada una de sus partes mediante su división en lotes.

En el presente contrato no se considera adecuado al interés público la división lotes por el siguiente motivo:

Ambos trabajos (redacción Proyecto de urbanización + redacción Proyecto de ejecución y Dirección facultativa del Centro Deportivo) se considera que deben contratarse conjuntamente porque se trata de dos parcelas colindantes, con una interrelación total en cuanto a alineaciones, rasantes, viales y servicios urbanos (alcantarillado, abastecimiento agua y energía eléctrica ...). Por ello es necesaria una total coherencia entre las obras previstas en ambos proyectos y durante la ejecución de las obras del Centro Deportivo.

5. INSTRUCCIONES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

El contrato se ejecutará de acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares elaborado al efecto y que se acompaña a la presente Memoria.

6. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y VALOR ESTIMADO.

El presupuesto base de licitación es el límite máximo de gasto que en virtud del contrato se puede comprometer y en el que están incluidos los gastos de la gestión de residuos, de seguridad y salud



laboral, los gastos generales, administrativos y demás derivados del contrato, así como el I.V.A., salvo disposición en contrario (art. 100 LCSP) y el valor estimado es el importe total del contrato sin incluir el I.V.A. (art. 101 LCSP).

6.1. JUSTIFICACIÓN DEL PRECIO

Se ha calculado el tomando como base los honorarios de los Baremos orientativos del Consejo Andaluz de los Colegios Oficiales de Arquitectos y como referencias las características y presupuestos de las obras a desarrollar, las superficies construidas sobre la que está previsto actuar y los costes de ejecución COAS.

CUADRO HONORARIOS TÉCNICOS		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN UE-2		€
	Base imponible	98.000,00
	21% IVA	20.580,00
	PBL (IVA incl)	118.580,00
PROY. BÁSICO DE CENTRO DEPORTIVO		
	Base imponible	70.000,00
	21% IVA	14.700,00
	PBL (IVA incl)	84.700,00
PROY. DE EJECUCIÓN DE CENTRO DEPORTIVO		
	Base imponible	28.000,00
	21% IVA	5.880,00
	PBL (IVA incl)	33.880,00
DIRECCIÓN OBRA DE CENTRO DEPORTIVO		
	Base imponible	42.000,00
	21% IVA	8.820,00
	PBL (IVA incl)	50.820,00
DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN OBRA DE CENTRO DEPORTIVO		
	Base imponible	14.000,00
	21% IVA	2.940,00
	PBL (IVA incl)	16.940,00
COORDINACIÓN DE SEG. Y SALUD DE CENTRO DEPORTIVO		
	Base imponible	6.800,00
	21% IVA	1.428,00
	PBL (IVA incl)	8.228,00
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS		258.800,00
	21% IVA	54.348,00
	PBL (IVA incl)	313.148,00

El presupuesto base de licitación total del presente contrato asciende a **TRESCIENTOS TRECE MIL CIENTO CIENTO CUARENTA Y OCHO EUROS**, en el que está incluido el 21% I.V.A. (Valor estimado del contrato 258.800,00 € más 54.348,00 € por IVA).

Este presupuesto se obtiene **a tanto alzado** por las prestaciones a realizar, de modo que **NO procede su revisión** por el hecho que el PEM del proyecto redactado, o el de adjudicación de la obra, o en cualquier otro momento, sea superior o inferior al previsto aquí.

Se incluyen dentro del objeto del contrato la redacción de proyectos reformados o modificados y la dirección facultativa de los mismos, así como de las variaciones que puedan surgir, cualquiera que sea su cuantía, sin que se devenguen honorarios adicionales, salvo informe debidamente motivado, y acorde a la L.C.S.P., del coordinador municipal del contrato.

7. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

El plazo del contrato comienza a contar desde la fecha de formalización del contrato. Se fijan los



siguientes plazos parciales:

- a1) Para la Redacción del Proyecto de Urbanización TRES (3) meses ¹
- a2) Para la Redacción del Proyecto de Ejecución Centro Deportivo.....SEIS (6) meses
- Este último se subdividirá en dos plazos parciales, a saber:
- a2.1. Proyecto Básico del Centro Deportivo.....TRES (3) meses
- a2.2. Proyecto de Ejecución del Centro Deportivo....TRES (3) meses
- b) Para la Dirección Facultativa de la obra deportiva (incl. Coordinación de Seguridad y Salud) Coincidirá con el plazo de ejecución de la obra, hasta la finalización y transcurso del plazo de garantía de las mismas. En principio el plazo de ejecución se establecerá en el contrato de la obra y que ahora se ESTIMA en 14 meses.

Los dos primeros plazos (a1 y a2) NO SON SUCESIVOS, sino a contar ambos desde el inicio, o sea serán parcialmente simultáneos.

8. PREVISIÓN DE ANUALIDADES.

ANUALIDADES			
2024	<i>Base imponible</i>	<i>21% IVA</i>	<i>Subtotal</i>
Redacción Proy. UE-2	98.000,00	20.580,00	118.580,00
Redac. Proy. Básico Centro Dep.	70.000,00	14.700,00	84.700,00
TOTAL 2024	168.000,00	35.280,00	203.280,00
2025	<i>Base imponible</i>	<i>21% IVA</i>	<i>Subtotal</i>
Redac. Proy. Ejecuc. Centro Dep.	28.000,00	5.880,00	33.880,00
50% Dirección Facultativa de la obra del Centro Deportivo:			
½ Dirección Obra	21.000,00	4.410,00	25.410,00
½ Dirección de Ejecución de Obra	7.000,00	1.470,00	8.470,00
½ Coordinación Seguridad y Salud	3.400,00	714,00	4.114,00
TOTAL 2025	59.400,00	12.474,00	71.874,00
2026	<i>Base imponible</i>	<i>21% IVA</i>	<i>Subtotal</i>
50% Dirección Facultativa de la obra del Centro Deportivo:			
½ Dirección Obra	21.000,00	4.410,00	25.410,00
½ Dirección de Ejecución de Obra	7.000,00	1.470,00	8.470,00
½ Coordinación Seguridad y Salud	3.400,00	714,00	4.114,00
TOTAL 2026	31.400,00	6.594,00	37.994,00

9. FINANCIACIÓN DEL CONTRATO.

Existe el crédito presupuestario preciso para atender a las obligaciones económicas que se deriven de la contratación, con cargo a:

Reparto entre APLICACIONES PRESUPUESTARIAS		
2024		
Aplicación Presup: 20201/1517/68102	Código Gasto: 2022.2.222.0010	118.580,00 €
Aplicación Presup: 50801/3421/62203	Código Gasto: 2022.2.664.0020	84.700,00 €
2025		
Aplicación Presup: 50801/3421/62203	Código Gasto: 2022.2.664.0020	71.874,00 €
2026		
Aplicación Presup: 50801/3421/62203	Código Gasto: 2022.2.664.0020	37.994,00 €

10. ABONO DE LOS TRABAJOS.

¹ Plazo máximo para la entrega por el adjudicatario del documento en el Ayuntamiento, con independencia de los plazos correspondientes al periodo de información pública, de la obtención de los informes sectoriales preceptivos, o de cualquier otra circunstancia derivada de su tramitación urbanística hasta obtener la aprobación definitiva.



Los honorarios se abonarán mediante la presentación de la correspondiente factura expedida de acuerdo con la normativa vigente y debidamente conformada por el técnico municipal encargado de la ejecución del contrato, y se abonarán según los siguientes el siguientes pagos:

- Los honorarios correspondientes a la redacción de cada uno de los dos Proyectos se certificarán por separado una vez sea entregado cada uno de ellos y recepcionado de conformidad. Se facturarán de acuerdo a las cifras de los cuadros anteriores (detráida la posible baja de adjudicación).

En el caso del proyecto de urbanización de la UE-2 posteriormente a la redacción deberá pasar ciertos trámites (información pública, obtención AAU,...). Si procede, el adjudicatario estará obligado a realizar los cambios necesarios en aquél para obtener su aprobación definitiva.

- El resto de los honorarios corresponden a la suma de la Dirección de obra, la Dirección de Ejecución y la Coordinación de SyS del Centro Deportivo, facturados de acuerdo a los cuadros anteriores. Esas tres tareas se certificarán conjuntamente (detráida la posible baja de adjudicación) y con la siguiente distribución y periodicidad:
 - Un 90% de la cantidad se facturará mensualmente de manera proporcional a la ejecución de la obra, tomándose como referencia del grado de ejecución en tanto por ciento, en los meses correspondientes.
 - El 10% restante a la finalización de la obra, junto con el Acta de Recepción firmada por las partes y la presentación de la Certificación final en los términos definidos en el art. 243 de la L.C.S.P. 9/2017, y cuanta documentación final de obra corresponda.

Todos los importes citados en este apartado, **se reducirán proporcionalmente en función de la baja ofertada por cada adjudicatario.**

En caso de retraso en la adjudicación del contrato tras el comienzo de la obra, los honorarios serán los mismos, no se modificarán y se facturará actualizándolo al mes de obra en el que se encuentre la ejecución de los trabajos.

11. JUSTIFICACIÓN DE LOS MEDIOS PERSONALES Y TITULACIONES PROFESIONALES A ADSCRIBIR

La naturaleza de los dos proyectos contemplados en este contrato tienen algunos puntos en común pero también algunas particularidades, que pasan a analizarse.

El componente fundamental del proyecto de urbanización es resolver adecuadamente la construcción de las redes de infraestructuras y de los viales y, por otra parte, está el componente del diseño urbano, que podemos concretar en el diseño de las pavimentaciones, el ajardinamiento y el mobiliario urbano, por citar solo tres.

Por su parte, los componentes fundamentales del proyecto del centro deportivo son, por un lado, la presencia arquitectónica del edificio de vestuarios, el graderío y su marquesina o visera, que dominará la imagen urbana del recinto. Y, por otro, la correcta ordenación general de usos y circulaciones, así como propia construcción de las pistas y sus redes anejas.

En base a las anteriores razones es por lo que justificamos:

- 1º) La necesidad de una coherencia total entre ambos proyectos, por lo que se plantean dentro del mismo contrato y con el mismo equipo redactor.
- 2º) La conveniencia que el redactor sea un arquitecto en tanto cuanto ambos proyectos tendrán gran incidencia en la imagen urbana de la zona, en sus espacios públicos y en el edificio singular del vestuario/graderío.

En cuanto a la fase del contrato que se refiere a la dirección facultativa de la obra del centro



deportivo, se aplica el mismo criterio para designar que la titulación del director de obra sea la de arquitecto.

Además, al contemplarse la construcción de un edificio, se aplica lo establecido en el artículo 13 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, que establece que la titulación académica y profesional habilitante para la dirección de la ejecución de la obra será la de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, que formará parte de la dirección facultativa de la obra.

12. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO

Conforme a lo dispuesto en los artículos 17 y 156 al 158 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se trata de un contrato de SERVICIO y la adjudicación se realizará utilizando el PROCEDIMIENTO ABIERTO al ser su importe superior a 140.000 euros I.V.A. excluido.

Tramitación ORDINARIA.

13. COORDINADOR MUNICIPAL DEL CONTRATO

Dña. Margarita García Gómez, Arquitecta.

13. PROPUESTA DE DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

A) Sobre B (criterios subjetivos).

Se aportará, de acuerdo con lo dispuesto en el Pliego de Clausulas Administrativas Particulares, una Memoria Técnica para evaluar la Calidad Técnica de la oferta que deberá constar de la siguiente documentación:

■ Documento técnico 1:

1. Descripción general de la zona de intervención. Descripción general de la propuesta. Cuadros de superficies (urbanizada y edificada).
2. Justificación de las soluciones adoptadas desde el punto de vista urbanístico, urbano, arquitectónico, funcional, constructivo y energético. Justificación de la solución a posibles problemáticas de las infraestructuras.
3. Características constructivas generales, materiales e instalaciones previstas.
4. Estimación del presupuesto desglosado, al menos, por capítulos.

■ Documento técnico 2:

Documento gráfico en el que se dé una visión clara y concisa de la propuesta presentada, de modo que permita comprender los valores que se intentan transmitir y el producto final que se va a obtener.

La forma de presentación de los dos **documentos técnicos** anteriores será la siguiente:

- El **documento técnico 1** se presentará en tamaño A4 e incluirá un índice. Deberá tener una extensión máxima de 6 páginas. Si la extensión del documento las supera únicamente será evaluable el contenido de las 6 primeras. No se tendrá en consideración en el cómputo del número de páginas las que se destinen únicamente a títulos o índices. Formato digital PDF.
- El **documento técnico 2** se presentará en planos tamaño A2, con un máximo de 3 planos. Incluirá plantas, secciones, alzados y cuanta documentación gráfica sea pertinente. Se recomienda la presentación de infografías o, al menos, de perspectivas de la ordenación



general y del edificio de vestuarios y graderío. Formato digital PDF.

B) Sobre C (criterios automáticos)

Deberá incluirse en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares un modelo de oferta que permita la valoración de los criterios sujetos a evaluación automática, además de la documentación justificativa de los aspectos a valorar automáticamente que no sean el precio.

Forma de presentación:

A) El Pliego de cláusulas administrativas particulares deberá incluir un modelo de oferta que permita cumplimentar los criterios económicos y técnicos del sobre C.

B) Como anexo se acompañará documentación acreditativa del criterio técnico del sobre C.

C) Criterios evaluables mediante juicio o valor (sobre B)

Su ponderación no superará el **cuarenta y cinco** (45) por ciento del total al tratarse de un servicio de ingeniería y arquitectura (Art. 159.b LCSP).

Se proponen los siguientes criterios evaluables mediante juicio de valor:

C.a. Calidad urbana, arquitectónica, constructiva, energética y ambiental de la propuesta (hasta un máximo de 45 puntos).

- Se valorará la organización general de los usos y la funcionalidad general del centro deportivo (Hasta un máximo de 20 puntos).
- Se valorará la calidad del diseño arquitectónico (Hasta un máximo de 20 puntos).
- Se valorarán las propuestas para reducir el consumo de energía en el Centro Deportivo y, en particular, en el edificio de vestuarios y graderío buscando el objetivo de un edificio de consumo casi nulo, nZEB. (Hasta un máximo de 5 puntos).

D) Criterios valorables automáticamente mediante cifras o porcentajes (sobre C).

D.a. Oferta económica honorarios totales (hasta un máximo de 40 puntos)

Se valora el esfuerzo económico de la empresa en la ejecución de los trabajos.

Para el cálculo de este criterio se seguirá el principio de proporcionalidad, correspondiendo cero puntos a la oferta que iguale el precio establecido en la licitación para el Precio Máximo del Contrato y el máximo de puntos a la oferta de más bajo importe, que no sea anormal o desproporcionada, de las presentadas.

Respecto a la elección de la fórmula, se ha establecido una fórmula matemática no lineal, pero que no pierde su consideración de válida, toda vez que la oferta más baja obtiene la mejor puntuación por este criterio, no existen umbrales de saciedad, garantiza que las ofertas más económicas no recibirán nunca una puntuación inferior a la otorgada a ofertas menos económicas y la oferta igual al tipo no obtiene puntuación, respetándose escrupulosamente lo establecido en la normativa estatal y europea.

En concreto:

- La oferta más cara será la que tenga menor puntuación y si una oferta coincidiera con el precio de licitación, obtendría 0 puntos, por lo que no se da el caso de que un licitador “por el mero hecho de presentar oferta” obtenga puntos. Este es el límite mínimo en la fórmula propuesta.



- La oferta más barata será la que obtenga la puntuación más alta (40 puntos). A este respecto, se han tenido en cuenta distintas resoluciones como el informe del Tribunal de Cuentas nº 942, pág. 105 o el Informe del Tribunal de Cuentas nº 1011 en páginas 121, 212 y 280, en los que se critica la inclusión de fórmulas que puedan dar lugar a resultados desproporcionados en la puntuación obtenida por los licitadores, ya que diferencias económicas insignificantes en las ofertas de las empresas no pueden dar lugar a diferencias muy elevadas en las puntuaciones obtenidas.
- Podemos concluir que la fórmula económica atribuye la puntuación más alta a la oferta más barata y la puntuación más baja a la más cara y que se guarda la adecuada proporción en la atribución de puntos a las intermedias

Asignándose la puntuación para cada empresa de acuerdo a la siguiente fórmula matemática:

$$Puntuación(i) = \text{Peso} * \sqrt[6]{\frac{(P_{\text{Max}} - P_{\text{Ofi}})}{(P_{\text{Max}} - P_{\text{Min}})}}$$

Donde:

Peso = 40 (peso porcentual de este criterio)

PMax = Precio Máximo (coincidente con Importe de Licitación)

POfi = Precio Oferta de la empresa objeto de puntuación.

PMin = Precio más bajo de las ofertas presentadas que no sea anormal o desproporcionado.

D.b. Currículum de los técnicos adscritos al contrato (hasta un máximo de 15 puntos)

Se valora la experiencia de los tres técnicos principales; arquitecto, arquitecto técnico e ingeniero (ICCP), en trabajos de redacciones de proyectos y direcciones de obra.

- Por cada Proyecto y por cada Dirección de Obra/Ejecución, con Presupuesto de Ejecución Material de la obra (IVA excluido) superior a 2.000.000 € = 1 punto.
- Por cada Proyecto y por cada Dirección de Obra/Ejecución, con Presupuesto de Ejecución Material de la obra (IVA excluido) superior a 500.000 € = 0,5 puntos.

Serán válidos proyecto/obras de **uso deportivo**, de **urbanización de espacios públicos** y **proyectos de urbanización**. Tanto de promoción pública como privada.

Si un mismo encargo o contrato abarca el proyecto más la dirección de obra, contarán ambos, o sea servirán para acreditar "1 proyecto + 1 dirección".

No se podrán incluir en este apartado los trabajos que acreditan la solvencia técnica del licitador. Tampoco trabajos (sean proyectos o direcciones) no terminados y recepcionados de conformidad.

Para su acreditación de se presentarán certificados de buena ejecución expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público o, cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o por certificado de visado del colegio profesional correspondiente donde figuren todos los datos que se solicitan. Dado el especial deber de diligencia que incumbe al licitador, no habrá requerimiento de subsanación de deficiencias en este apartado.

14. PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN

La solvencia técnica y económica se establecerá en el Pliego de Clausulas Administrativas Particulares, en base a los criterios previstos en la Ley de Contratos del Sector Público. Lo que comunico a los efectos oportunos.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

