

Expediente 2018/A/014

Contratación de la ejecución de las obras de construcción de un edificio de 90 viviendas, 1 local comercial y 2 plantas de sótano para 69 plazas de garaje en la parcela nº 4 del PRIM 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

En sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2013 el Ayuntamiento de Elche aprobó la cesión a PIMESA de la condición de Ente Gestor y Agente Urbanizador del Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) del Barrio San Antón de Elche, 1ª Fase, declarada por la Generalitat Valenciana como actuación protegida en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2013-2016, formalizándose el correspondiente Convenio con la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente con fecha 11 de marzo de 2014.

Con fecha 23 de octubre de 2014 la Generalitat Valenciana declaró el Barrio de San Antón de Elche como Área de Regeneración y Renovación Urbana a los efectos del reconocimiento de las ayudas públicas establecidas en el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 (RD 233/2013, de 5 de abril), que tiene por objeto la realización de actuaciones con la finalidad de mejorar los tejidos residenciales y recuperar funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y núcleos rurales.

Con fecha 24 de octubre de 2014 fue suscrito entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Elche el Acuerdo de la Comisión Bilateral, que tiene por objeto edificar 308 viviendas en dicho ámbito, habiéndose estimado un coste total de la actuación de 20.876.072,43 euros, que comprende las obras de demolición de los edificios actuales y de construcción de las nuevas viviendas, las obras de reurbanización necesarias, así como la ejecución de un programa de realojo y la

realización de las funciones de gestión técnica e información a través del equipo técnico de gestión, siendo PIMESA la encargada de gestionar la realización de todas estas actuaciones, en su condición de Ente Gestor y Agente Urbanizador, instrumentándose las ayudas públicas mediante convenios anuales.

La vigencia inicial del citado Acuerdo finalizó el día 24 de octubre de 2017, si bien, al amparo de la Disposición transitoria primera del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, ha sido ampliado el plazo de ejecución de las actuaciones hasta el día 31 de diciembre de 2019.

Entre las actuaciones a realizar para el desarrollo de Área de Regeneración y Renovación Urbana se contempla la construcción de un edificio de viviendas en la parcela nº 4 del PRIM del Barrio San Antón.

Descripción del objeto del contrato

El contrato tiene por objeto la ejecución de las obras de construcción de un edificio de 90 viviendas, 1 local comercial y 2 plantas de sótano para 69 plazas de garaje en la parcela nº 4 del PRIM del Barrio San Antón, incluyéndose además el servicio de mantenimiento de instalaciones y la vigilancia de la edificación, de acuerdo con el alcance señalado en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PACP) y en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (PPTP).

Calificación del contrato

El contrato es un contrato de obras de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la LCSP.

Plazo de ejecución y duración del contrato

Se establece un plazo máximo de ejecución de las obras de veinte (20) meses. Los licitadores podrán ofertar solo un plazo de ejecución igual o inferior al indicado.

El cómputo del plazo total de ejecución de las obras se iniciará desde el día siguiente al de la firma del Acta de Comprobación del Replanteo, en la que se hará constar expresamente la autorización para el inicio de las obras. En dicho plazo se incluye el montaje y desmontaje de las instalaciones precisas para la realización de todos los trabajos.

El contrato objeto de la presente licitación se iniciará con su formalización y su duración comprenderá el plazo de ejecución de las obras y su periodo de mantenimiento y garantía.

Tramitación del expediente y procedimiento de licitación

Se plantea tramitar este expediente de forma ordinaria y teniendo en cuenta la naturaleza y el importe del contrato, éste deberá adjudicarse mediante procedimiento abierto, conforme a lo establecido en los artículos 156 y siguientes de la LCSP.

El procedimiento abierto se considera el adecuado al ser el que garantiza una mayor concurrencia, permitiendo que un mayor número de posibles licitadores acudan al

mismo al tener como característica la publicidad tanto de su convocatoria como de las condiciones y Pliegos que lo rigen.

Pliego de Condiciones

Se ha redactado un Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y un Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares para la contratación de las obras 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/es/perfil-de-contratante>

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, PROYECTO, fechas de actuaciones, información sobre las sesiones de la Mesa de Contratación, anuncios de adjudicación y formalización del contrato.

Órgano de Contratación

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

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 140 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: D. Antonio Martínez Gómez, Gerente de PIMESA.
- Vocal: D^a. Ana I. Navarro Pascual, Coordinadora del Área Administrativa-Financiera de PIMESA.
- Secretaria: D^a. Rocío Sánchez González, Abogada 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 podrá comunicarse con los licitadores a través del correo electrónico que éstos hayan designado expresamente en la Declaración responsable ajustada al formulario de Documento Europeo Único de Contratación (DEUC).

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 70 puntos.

La puntuación máxima de 70 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 (70 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 30 puntos.

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

1. Propuesta de plazo de ejecución de la obra: hasta 5 puntos.

Este criterio responde a valorar la oferta que realice la mayor reducción posible del plazo de ejecución con la limitación de un máximo de reducción de 45 días, que haga posible la ejecución de las obras y evite que repercuta en la calidad del resultado final.

Se valorará de la siguiente forma:

- Sin reducción: 0 puntos.
- Reducción del plazo de ejecución en 15 días: 1 punto.
- Reducción del plazo de ejecución en 30 días: 3 puntos.
- Reducción del plazo de ejecución en 45 días: 5 puntos.

2. Propuesta de periodo de garantía: hasta 5 puntos.

Este criterio responde a valorar la oferta que realice la mayor ampliación posible del plazo de garantía establecido en el presente Pliego.

Se valorará de la siguiente forma:

- Sin ampliación: 0 puntos.
- Ampliación plazo de garantía 3 meses: 1 punto.
- Ampliación plazo de garantía 6 meses: 2 puntos.
- Ampliación plazo de garantía 12 meses: 3 puntos.
- Ampliación plazo de garantía 18 meses: 4 puntos.
- Ampliación plazo de garantía 24 meses: 5 puntos.

3. Propuesta de período de mantenimiento: hasta 5 puntos.

Este criterio responde a valorar la oferta que realice la mayor ampliación posible del mantenimiento normativo, preventivo y correctivo de los aparatos elevadores, porteros electrónicos, puertas de garaje, bombas de achique, grupos de presión, sistemas de detección y extinción contra incendios y ventiladores y extractores de toda la edificación, de acuerdo con lo establecido en el PPTP, respecto del plazo de 12 meses de garantía indicado en el PCAP.

Se valorará de la siguiente forma:

- Sin ampliación: 0 puntos.
- Ampliación periodo de mantenimiento 3 meses: 1 punto.
- Ampliación periodo de mantenimiento 6 meses: 2 puntos.
- Ampliación periodo de mantenimiento 12 meses: 3 puntos.
- Ampliación periodo de mantenimiento 18 meses: 4 puntos.
- Ampliación periodo de mantenimiento 24 meses: 5 puntos.

4. Propuesta de período de vigilancia, guardia y custodia durante 24 horas todos los días de la semana: hasta 4 puntos.

Este criterio responde a valorar la oferta que realice la mayor ampliación posible del período de vigilancia, guardia y custodia de la edificación, establecido en el PPTP para las 24 horas de los 7 días de la semana de los 3 primeros meses del periodo de garantía.

Se valorará de la siguiente forma:

- Sin ampliación: 0 puntos.
- Ampliación periodo de vigilancia, guardia y custodia 3 meses: 2 puntos.
- Ampliación periodo de vigilancia, guardia y custodia 6 meses: 4 puntos.

5. Propuesta de plazo garantía electrodomésticos: hasta 2 puntos.

Este criterio responde a valorar la oferta que realice la mayor ampliación posible del periodo de garantía de los electrodomésticos incluidos en el PROYECTO respecto del plazo de 24 meses establecido en el PPTP.

Se valorará de la siguiente forma:

- Sin ampliación: 0 puntos.
- Ampliación periodo de garantía 6 meses: 1 punto.
- Ampliación periodo de garantía 12 meses: 2 puntos.

6. Propuesta de plazo garantía postventa acabados: hasta 3 puntos.

Este criterio responde a valorar la oferta que realice la mayor ampliación posible del plazo de postventa de acabados respecto del plazo de 12 meses legalmente establecido, con objeto de que las viviendas cuenten con dicha cobertura en caso de que exista un desfase entre el momento de la entrega de la obra terminada a PIMESA por parte del Contratista y el de la venta o alquiler del inmueble.

Se valorará de la siguiente forma:

- Sin ampliación: 0 puntos.
- Ampliación periodo de garantía 6 meses: 1 punto.
- Ampliación periodo de garantía 12 meses: 2 puntos.
- Ampliación periodo de garantía 24 meses: 3 puntos.

7. Propuesta de plazo garantía postventa instalaciones: hasta 3 puntos.

Este criterio responde a valorar la oferta que realice la mayor ampliación posible del plazo de postventa de instalaciones respecto del plazo de 36 meses legalmente establecido, con objeto de que las viviendas cuenten con dicha cobertura en caso de que exista un desfase entre el momento de la entrega de la obra terminada a PIMESA por parte del Contratista y el de la venta o alquiler del inmueble.

Se valorará de la siguiente forma:

- Sin ampliación: 0 puntos.
- Ampliación periodo de garantía 6 meses: 1 punto.
- Ampliación periodo de garantía 12 meses: 2 punto.
- Ampliación periodo de garantía 24 meses: 3 punto.

8. Propuesta de medios humanos: hasta 3 puntos.

La propuesta mínima de personal indispensable para el seguimiento correcto de la obra es la exigida en la Cláusula 9 del PPTP. Por encima de esta propuesta se valorarán las siguientes mejoras:

- Por el incremento del tiempo de dedicación de los técnicos indicados en el PPTP:

- Por cada incremento del 15% de dedicación del técnico de instalaciones (máximo 1 punto): 0,50 puntos.
- Por cada incremento del 15% de dedicación del técnico de seguridad (máximo 1 punto): 0,50 puntos.
- Por otros técnicos que se pongan a disposición de la obra en función de sus especialidades:
 - Por cada ofrecimiento del 25% de dedicación de técnico topógrafo (máximo 0,50 puntos): 0,25 puntos.
 - Por cada ofrecimiento del 25% de dedicación de técnico en estructuras (máximo 0,50 puntos): 0,25 puntos.

Presupuesto de licitación

El presupuesto base de licitación se fija en la cantidad de 4.921.012,45 euros, sin incluir el IVA, resultante de deducir del Presupuesto del PROYECTO el capítulo de "Control de calidad y ensayos", que será objeto de contratación independiente, no admitiéndose bajas en el capítulo de "Seguridad y Salud", debiendo ofertarse como mínimo el importe que figura en el PROYECTO.

Ejecución material de la licitación	4.073.012,58 €
Ejecución material de Seguridad y Salud	62.292,00 €
Total Ejecución material	4.135.304,58 €
13% Gastos generales	537.589,60 €
6% Beneficio industrial	248.118,27 €
Presupuesto base de licitación (IVA no incluido)	4.921.012,45 €

Valor estimado

El valor estimado asciende a la cantidad de 4.921.012,45 euros, sin incluir el IVA, y considerando las posibles modificaciones y cualquier otra eventual opción.

La obra objeto de la presente licitación constituye un supuesto de inversión del sujeto pasivo de dicho impuesto, pasando a ser el mismo el destinatario de la operación, PIMESA, en virtud de lo establecido en el artículo 84.Uno.2º.f) de la Ley 37/1992, del Impuesto sobre el Valor Añadido, modificado por la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude.

Justificación de la no división en lotes

De conformidad con lo establecido en el artículo 99 de la LCSP no procede la división en lotes del presente contrato, al referirse el PROYECTO a una obra completa, en cuanto a que en él se definen las actuaciones necesarias para que el inmueble pueda cumplir con el fin público previsto para el mismo.

Elche, a 16 de enero de 2019
El Gerente de PIMESA