



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
SANTA CRUZ DE LA PALMA

EXPEDIENTE N° 10142/2023

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO DE OBRAS PARA “REFORMA Y CAMBIO DE USO DE VIVIENDA-OFICINAS DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA A CENTRO DE PROMOCIÓN TURÍSTICA MUNICIPAL Y OFICINAS”.

D. Asier Antona Gómez, como Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, en calidad de Órgano de Contratación para la adjudicación de los contratos cuyo valor estimado no supere el diez por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto, ni en cualquier caso, la cuantía de seis millones de euros, conforme a las previsiones contenidas en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de Noviembre, de Contratos del Sector Público por la que se transponen al ordenamiento jurídico español la Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero (en adelante, LCSP), señala lo siguiente:

I) ANTECEDENTES.

La presente memoria se redacta con el fin de dar cumplimiento a las exigencias legales establecidas en el artículo 63.3 a) de la LCSP, que establece que la memoria justificativa del contrato es uno de los documentos que debe ser publicado en el perfil del contratante. Por su parte, el artículo 28 de la LCSP señala la obligación de las entidades del sector público de dejar constancia en la documentación preparatoria del contrato, antes de iniciar el correspondiente procedimiento de adjudicación, de la naturaleza y extensión de las necesidades a cubrir con el contrato, idoneidad del objeto y contenido del mismo. Por último, el artículo 116 LCSP se refiere a la tramitación del expediente previo a la celebración de los contratos, que se deben iniciar motivándose la necesidad de los mismos por el órgano de contratación en los términos del artículo 28, y refiriéndose a una serie de contenidos que se especifican y concretan en los apartados siguientes.

Por el Excmo. Cabildo Insular de La Palma se han concedido subvenciones nominativas para las obras a llevar a cabo en la denominada “Casa del césped” para *cambio de uso de vivienda-oficinas a centro de promoción turística municipal y oficinas*. Dichas subvenciones son por los importes siguientes:

- Resolución 2022/5570, de 14 de junio de 2022, por importe de trescientos **quince mil ochocientos cincuenta y dos euros con setenta y seis céntimos (315.852,76 €)** de la aplicación presupuestaria 459.762.03 “Subv. Ayto. Santa Cruz de La Palma reforma y cambio uso vivienda oficina Puerto S/C de La Palma a Centro de promoción turística” (R.C. 1202200001125).

1

Firmado por:	ASIER ANTONA GÓMEZ - Alcalde-Presidente Ver firma	Fecha: 12-09-2023 11:08:51	
Nº expediente administrativo: 2023-010142 Código Seguro de Verificación (CSV): E99AA56006F759E176FB7A38536E4AFD Comprobación CSV: http://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/E99AA56006F759E176FB7A38536E4AFD			
Fecha de sellado electrónico: 21-09-2023 09:01:32 Ver sello	- 1/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 21-09-2023 09:01:32	


- Acuerdo plenario, sesión extraordinaria celebrada el día 16 de febrero de 2023, para concesión de créditos extraordinarios y suplementos de créditos en el Presupuesto General del Excmo. Cabildo Insular de La Palma año 2023 (Expediente nº 5/2023/GE-MC), aprobado definitivamente y entrada en vigor con la publicación en el B.O.P de Santa Cruz de Tenerife nº 34, de 20 de marzo de 2023; siendo la aplicación presupuestaria 459/76201 “Subv. Ayto. S/C de La Palma Proyecto reforma cambio uso viviendas oficina Puerto a Centro promoción turística” por importe de **ciento cincuenta y tres mil euros (153.000,00 €)**.

Inicialmente, la primera subvención concedida por el Excmo. Cabildo Insular de La Palma fue conforme al proyecto presentado ante el mismo por esta Corporación, denominado “Reforma y cambio uso vivienda-oficinas del Puerto de S/C de La Palma a Centro de promoción turística municipal y oficinas (Santa Cruz de La Palma)”, redactado por D^a. Elena Lechuga Crespo, Arquitecta, col. nº 3.602 del COALP.

El objeto de dicho proyecto es la reforma y adaptación de la edificación aislada existente situada en Avenida Marítima, nº 1, parcela destinada a espacio verde y de ocio, para su adaptación como infraestructura municipal especialmente destinada a Centro de Promoción turística municipal. La edificación coloquialmente conocida como “Casa del Césped”, cuyo uso actualmente es el residencial, se encuentra en desuso y con una serie de patologías que se subsanarán con el proyecto redactado al efecto, procediéndose además a la adaptación de la edificación a su nuevo uso, creándose para ello un espacio completamente accesible y adaptado compuesto por dos salas de exposición y un espacio multifuncional destinado a tienda de elementos turísticos y punto de información. Todo ello se complementará con el uso de oficinas, destinado a albergar dependencias municipales, contando dicha edificación con las instalaciones y medios tecnológicos necesarios para potenciar el desarrollo social, económico y/o cultural del municipio.

Con posterioridad, se contrata a D^a. Ruth Guerra Hernández, Arquitecta, col. 5.059, para la redacción de “Reformado de Proyecto de ejecución de las obras de reforma y cambio de uso de vivienda-oficinas del Puerto de Santa Cruz de La Palma a Centro de Promoción Turística Municipal y Oficinas”, mediante expediente de contratación 2023/4448.

Conforme a los proyectos redactados al efecto y presentados ante la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife, titular del bien patrimonial con referencia catastral 9658901BS2795N0001IS, denominada “Casa del Césped” se autoriza a esta Administración Pública a ejecutar las obras necesarias para acondicionar la edificación sita en Avenida Marítima, nº 1 de Santa Cruz de La Palma de acuerdo al proyecto constructivo redactado al efecto y condicionando dicha autorización a que antes del inicio de las obras, por el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, se presente ante la Autoridad Portuaria a efectos de su aprobación el proyecto constructivo visado por el Colegio Oficial correspondiente al del Técnico que lo suscriba. Consta, por ello, en el presente expediente justificante de remisión del Proyecto de ejecución redactado por la Arquitecta D^a Ruth Guerra Hernández en fecha 5 de septiembre de 2023.

Firmado por:	ASIER ANTONA GÓMEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 12-09-2023 11:08:51	
Nº expediente administrativo: 2023-010142 Código Seguro de Verificación (CSV): E99AA56006F759E176FB7A38536E4AFD Comprobación CSV: http://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/E99AA56006F759E176FB7A38536E4AFD			
Fecha de sellado electrónico: 21-09-2023 09:01:32	- 2/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 21-09-2023 09:01:32	

II) JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE CONTRATACIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la LCSP se estima conveniente que por el Ayuntamiento se proceda a celebrar un contrato de obra para **“REFORMA Y CAMBIO DE USO DE VIVIENDA-OFICINAS DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA A CENTRO DE PROMOCIÓN TURÍSTICA MUNICIPAL Y OFICINAS”** en el término municipal de Santa Cruz de La Palma, concretamente, en la denominada “Casa del Césped” cuyas actuaciones son las descritas en el Proyecto redactado al efecto, el cual consta con el visto bueno de la Oficina Técnica municipal y con la autorización para la ejecución de dichas obras por la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife, titular de dicho inmueble.

En la citada autorización se hace mención a que, *entre las obligaciones a asumir por el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, según borrador del contrato de arrendamiento pendiente de suscribir, se encuentra la ejecución de las obras necesarias para la rehabilitación del inmueble denominado “Casa del Césped”.*

Es por ello que se hace necesaria la licitación para la contratación de una empresa externa que lleve a cabo dichas obras, dado que esta Administración carece de medios personales y materiales para la ejecución de las mismas.

III) NATURALEZA DEL CONTRATO.


El tipo de contrato es de obras y de carácter administrativo, artículos 13 y 25 de la LCSP, entendiéndose por «obra» el resultado de un conjunto de trabajos de construcción o de ingeniería civil, destinado a cumplir por sí mismo una función económica o técnica, que tenga por objeto un bien inmueble. También se considerará «obra» la realización de trabajos que modifiquen la forma o sustancia del terreno o de su suelo, o de mejora del medio físico o natural.

Los contratos administrativos se registrarán, en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos, modificación y extinción, por la LCSP y sus disposiciones de desarrollo; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

IV) PRECIO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO DE CONTRATO.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 100 de la LCSP, el **presupuesto base de licitación** es de **CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS UN EURO CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (436.401,31 €)**, que será el límite máximo de gasto que en virtud del contrato puede comprometer el órgano de contratación, de los que 28.549,62 € corresponden al concepto de 7% de I.G.I.C., 44.555,23 € a 13 % de gastos generales y 20.563,95 € de 6% de beneficio industrial.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 101 LCSP, el **valor estimado del contrato**, IGIC excluido, asciende a la cantidad de **TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMO DE EURO (342.732,51 €)**.

Firmado por:	ASIER ANTONA GÓMEZ - Alcalde-Presidente	Fecha:	12-09-2023 11:08:51	
Nº expediente administrativo: 2023-010142 Código Seguro de Verificación (CSV): E99AA56006F759E176FB7A38536E4AFD Comprobación CSV: http://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/E99AA56006F759E176FB7A38536E4AFD				
Fecha de sellado electrónico:	21-09-2023 09:01:32	- 3/5 -	Fecha de emisión de esta copia:	

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	342.732,51 €
Gastos generales (13%)	44.555,23 €
Beneficio industrial (6 %)	20.563,95 €
SUBTOTAL	407.851,69 €
IGIC (7%)	28.549,62 €
TOTAL PRESUPUESTO POR CONTRATA	436.401,31 €

El precio del contrato será el que resulte del procedimiento de adjudicación, debiendo indicarse en todo caso como partida independiente el importe del Impuesto General Indirecto Canario (IGIC).

La oferta económica presentada no podrá ser nunca superior a los correspondientes importes de los que se compone el presupuesto base de licitación, con exclusión del IGIC, por lo que será excluida en caso de producirse.

En el precio del contrato se considerarán incluidos los demás tributos, tasas, cánones de cualquier índole, que sean de aplicación, así como todos los gastos que se originen para el adjudicatario como consecuencia del cumplimiento de las obligaciones contempladas en el Pliego que rija el contrato.

El gasto derivado de las obligaciones que se deriven del presente contrato se imputarán a la **partida presupuestaria 4320.63206** del vigente presupuesto municipal, y proveniente el importe total de la subvención concedida a esta Administración por el Excmo. Cabildo Insular de La Palma.

V) ELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN.

El contrato será adjudicado mediante **tramitación ordinaria, procedimiento abierto**, con el precio como único criterio de adjudicación. Se motiva la elección del procedimiento y sistemas indicados, en atención a ser la forma común a que este efecto establece el artículo 131 y 145 de la LCSP.

La tramitación del presente expediente se realizará de forma electrónica, dando así cumplimiento a la DA 16ª de la LCSP, a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público, regulada en el artículo 347 de la LCSP.

El plazo de presentación de proposiciones será de **veintiséis (26) días naturales**, conforme a los artículos 156.6 de la LCSP.

VI) CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

El criterio de adjudicación será el siguiente:

Precio de Licitación: Hasta un máximo de **100 puntos**

Se asignará la mejor oferta (la oferta económica más baja que no haya sido rechazada) el máximo de los puntos correspondientes a dicho criterio (100 puntos).

A las ofertas siguientes se les asignarán los puntos que en proporción inversa les correspondan por su diferencia con la mejor oferta, de acuerdo con la siguiente fórmula:

Firmado por:	ASIER ANTONA GÓMEZ - Alcalde-Presidente	Fecha:	12-09-2023 11:08:51	
N° expediente administrativo: 2023-010142 Código Seguro de Verificación (CSV): E99AA56006F759E176FB7A38536E4AFD Comprobación CSV: http://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/E99AA56006F759E176FB7A38536E4AFD				
Fecha de sellado electrónico:	21-09-2023 09:01:32	- 4/5 -	Fecha de emisión de esta copia:	21-09-2023 09:01:32



$P = (pm \times mo) / O$; donde "P" es la puntuación, "pm" es la puntuación máxima, "mo" es la mejor oferta y "O" es el valor cuantitativo de la oferta que se valora.

VII) JUSTIFICACIÓN DE LA NO DIVISIÓN EN LOTES.

De conformidad con el artículo 99.3 b) de la LCSP, el órgano de contratación ha decidido no dividir en lotes el objeto del contrato, al considerarse que supone un riesgo para la correcta ejecución del mismo desde un punto de vista técnico y su contratación unitaria redundaría en una mayor eficacia y eficiencia en la ejecución de la obra contratada.


VIII) PLAZO DE EJECUCIÓN.

El plazo para la realización de las obras objeto del contrato será de **DOCE (12) MESES**, según se ha previsto por la Oficina Técnica Municipal y que se hace constar en los pliegos de prescripciones técnicas redactados al efecto, y de acuerdo con el programa indicativo del posible desarrollo de los trabajos contenidos en el Proyecto.

EL ALCALDE

como órgano de contratación

(documento firmado electrónicamente)

Firmado por: ASIER ANTONA GÓMEZ - Alcalde-Presidente	Fecha: 12-09-2023 11:08:51	
Nº expediente administrativo: 2023-010142 Código Seguro de Verificación (CSV): E99AA56006F759E176FB7A38536E4AFD Comprobación CSV: http://sede.santacruzdelapalma.es//publico/documento/E99AA56006F759E176FB7A38536E4AFD .		
Fecha de sellado electrónico: 21-09-2023 09:01:32	- 5/5 -	