



EXPEDIENTE Nº 1378/2024

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO DE OBRA PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO TÉCNICO DENOMINADO “REHABILITACIÓN DE EDIFICIO MUNICIPAL (ANTIGUO EDIFICIO NOVASOFT) EN GEOLIT” POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO, TRAMITACIÓN ORDINARIA Y VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

De conformidad con el artículo 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), se procede a justificar en los siguientes términos el contrato de referencia:

1. ANTECEDENTES Y NECESIDADES A SATISFACER.

El Ayuntamiento de Mengíbar con el fin de proporcionar apoyo a la promoción y desarrollo del tejido empresarial del parque GEOLIT, en concreto, favorecer la formación tecnológica, la investigación y el mantenimiento y la creación de empleo en el sector tecnológico, formalizó con fecha 28 de julio de 2022 el contrato para la adquisición mediante compraventa de la finca registral nº 16291 ubicada en el Parque Científico y Tecnológico de Geolit (antigua sede de la empresa NOVASOFT), con la intención posterior de poner dicho edificio a disposición de la ciudadanía y administrar el bien de acuerdo con criterios de máxima rentabilidad, mediante el arrendamiento del citado bien.

Con fecha 20 de julio de 2022 por el Arquitecto Técnico Municipal (Cód. Validación: AZ4TDWLTFXP9F45SFS54MMWDN) se emitió informe de valoración de los desperfectos y vicios no sustanciales y aparentes del edificio sito en el Parque Científico Tecnológico Geolit con referencia catastral 0595603VG3909N0001UY y nº de finca registral 16.291, es por ello que por la Alcaldía se encargó la redacción del correspondiente proyecto de obras a la mercantil CF INGENIERIA, S.COOP.AND.

La necesidad de ejecutar estas actuaciones tiene como objetivo final reparar los daños constructivos existentes en el edificio situado dentro del Parque Científico-Tecnológico “Geolit”, y mejorar sus instalaciones (mejora de la eficiencia energética de la edificación), para su puesta en funcionamiento, con la intención posterior de poner dicho edificio a disposición de **empresas y agentes preferentemente relacionados con el sector de consultoría y desarrollos TIC, agroalimentario y agroindustrial, sostenibilidad y energías renovables, así como** administrar el bien de acuerdo con criterios de máxima rentabilidad, mediante el arrendamiento del citado bien.

2. ACTUACIONES PREVIAS.

Consta Proyecto técnico denominado “Rehabilitación de edificio municipal (antiguo edificio Novasoft) en Geolit”, redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Jesús Manuel Cintas del Moral (nº colegiado 3200) y cuyo presupuesto de contrata asciende a la cantidad de 1.003.951,03 euros más el 21% de IVA (210.829,72 euros), lo que supone un importe total de 1.214.780,75 euros.





El Proyecto referenciado cuenta con el correspondiente Informe favorable de supervisión del proyecto de fecha 19 de abril de 2024 (Exp. OB-2023 / 247700), al que se refiere el artículo 235 de la LCSP al superar el presupuesto base de licitación del contrato los 500.000 euros.

3. OBJETO Y CALIFICACIÓN DEL CONTRATO.

3.1 El objeto del presente contrato es la rehabilitación del edificio municipal sito en Geolit, conforme a lo previsto en el Proyecto de Obras aprobado por la Administración.

3.2 Se trata de un contrato administrativo **de obras**, de acuerdo con lo previsto en el **artículo 13 de la LCSP**.

Según el Vocabulario común de contratos públicos (CPV), el objeto del contrato se describe a través de los siguientes códigos:

45000000-Trabajos de construcción.

4. JUSTIFICACIÓN DE NO DIVISIÓN EN LOTES.

Atendiendo al artículo 99.3 de la LCSP se considera conveniente la NO división en lotes para este contrato según lo siguiente:

No cabe la división en lotes ya que, en caso de estimarse como prestaciones diferenciadas la división de capítulos del presupuestos de proyecto que desarrolla esta obra, no podría lograrse que sirvieran a la funcionalidad de la prestación contractual si no concurrían todas ellas de manera conjunta. De ello se concluye que no puede dividirse en lotes por no poder constituirse como unidades funcionales independientes. Así mismo, la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificulta enormemente la correcta ejecución y seguimiento de los trabajos y las preceptivas autorizaciones sectoriales que precisa.

La interrelación de las tareas que componen el objeto del contrato así como su confluencia y planificación temporal, condiciona la evolución y la calidad de la obra y hace poco adecuada la división en lotes ya que, en caso de que así fuera, se generarían dificultades en la correcta ejecución del contrato en cuanto a la coordinación de las actividades que implica. Así, se considera que la gestión de la obra a través de una única empresa redundaría en una mayor eficiencia y efectividad en la misma.

Por tanto, las características técnicas de la obra hacen necesaria una unidad de criterio para afrontar la consecución de los objetivos perseguidos que se especifican en el Proyecto Técnico. Para la citada consecución es imprescindible que se programen y ejecuten desde una concepción coherente y cohesionada, demostrada mediante la propuesta técnica, para la que se valorará, fundamentalmente su coherencia, eficiencia, racionalidad y claridad.

Así mismo, la participación de varias empresas en el proceso constructivo podrían conllevar una ejecución del contrato excesivamente compleja u onerosa desde el punto de vista técnico,





así como una falta de acuerdo entre ellos en el caso de que tuvieran que responsabilizarse de actuaciones cuyo resultado en calidad se condicionaría entre sí.

5. CLASIFICACIÓN.

De conformidad con el artículo 77 de la Ley 9 /2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, para la ejecución del presente contrato será exigible la clasificación de los empresarios como contratistas de obras y surtirán efectos para la acreditación de su solvencia para contratar, al ser el valor estimado del contrato superior a 500.000 euros.

Según Real Decreto 773 /2015, de 28 de agosto, por el que se modifican determinados preceptos del Reglamento General de la Ley de Contratos de la administración pública, aprobado por el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, para dicho contrato, será requisito indispensable que el empresario se encuentre debidamente clasificado en el siguiente grupo, subgrupo y categoría:

Grupo C) Edificaciones / Categoría 4

6. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

Dado que el valor estimado de la obra es inferior a 2.000.000 €, se propone un procedimiento de adjudicación **ABIERTO SIMPLIFICADO**, a tenor de lo dispuesto en los artículos 131.2 y 159 de la LCSP.

7. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

Teniendo en cuenta lo señalado en el Proyecto Técnico, se establece un plazo de ejecución de las obras de SEIS MESES (6) a contar desde la fecha del acta de comprobación del replanteo (art 237 LCSP).

8. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

De conformidad con el artículo 145.3.b) de la LCSP se propone utilizar para la adjudicación del contrato una pluralidad de criterios, ya que la definición de la prestación es susceptible de ser mejorada por otras soluciones técnicas.

8.1 CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS: (Hasta 80 puntos).

8.1.1 OFERTA ECONÓMICA MAS VENTAJOSA PARA EL AYUNTAMIENTO:

El licitador con la oferta más baja recibirá **80 puntos**, mientras que las restantes ofertas se valorarán conforme a la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación} = (\text{OMB}/\text{Of}) \times 80$$

Siendo:

OMB: Importe de la oferta económicamente más baja de las admitidas (en euros)

Of: Oferta económica de la empresa (en euros)





Se considerará que una oferta contiene valores anormales o desproporcionados según lo dispuesto con el artículo 149.2 a) LCSP y 85 del RGLCAP.

8.2 CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR: (Hasta 20 puntos).

8.2.1 MEMORIA TÉCNICA (hasta 14 puntos):

Se valorará el conocimiento y estudio de la presente obra, así como la idoneidad técnica y material de la empresa, mediante la presentación de una Memoria Técnica.

Dicha Memoria servirá para manifestar las bases en que se fundamenta el programa de trabajo e, incluso, para la completa explicación de éste. Describirá los procesos de ejecución de las actividades claves de la obra y reflejará un enfoque y un planteamiento correctos y realistas del conjunto de la obra, tanto en su planificación espacial como temporal, todo ello analizado en coherencia con los medios propuestos y las prescripciones establecidas en el Proyecto.

El contenido orientativo, y que servirá de base para su valoración, es el siguiente:

- I. Aspectos globales, de organización y desarrollo de los trabajos:
 - a. La concepción global de la obra (evitando copiar la Memoria del proyecto).
 - b. La descripción de todas las actividades importantes o complejas y de los procesos constructivos propuestos. Así como, en su caso, soluciones alternativas a las recogidas en proyecto, siempre y cuando no alteren las prestaciones de las mismas.
 - c. Accesos a la obra, actuaciones provisionales y reposiciones que en su caso proponga el contratista para el buen desarrollo de los trabajos.

Este apartado de la memoria se valorará respecto a la idoneidad de las propuestas, así como a la calidad de la documentación aportada según los siguientes criterios:

- Propuesta completa e idónea	Hasta 5 puntos
- Propuesta completa y aceptable	Hasta 4 puntos
- Propuesta somera aunque aceptable	Hasta 2 puntos
- Propuesta deficiente o inexistente	0 puntos

- II. Medios humanos, técnicos y materiales destinados a la obra de forma específica y exclusiva, ya que la calidad de dicho personal puede afectar manera significativa a la mejor ejecución del contrato:
 - a. Un resumen de los medios personales y materiales que estiman necesarios para ejecutar el contrato, así como su cualificación y experiencia. En este documento se designará al personal que el contratista propone como Jefe de Obra.





- b. La relación de las fuentes de suministro de materiales, estudio de los medios de transporte y situación de las instalaciones propias de la empresa. El análisis de las necesidades de acopio y de instalaciones auxiliares, en su caso.
- c. Relación de las unidades o partes de la obra que realizará mediante subcontratación.

Este apartado de la memoria se valorará respecto a la idoneidad de las propuestas, así como a la calidad de la documentación aportada según los siguientes criterios:

- Propuesta completa e idónea	Hasta 3 puntos
- Propuesta completa y aceptable	Hasta 2 puntos
- Propuesta somera aunque aceptable	Hasta 1 puntos
- Propuesta deficiente o inexistente	0 puntos

III. El Programa de Trabajo o Plan de Obra propuesto en el que manifestarán los siguientes aspectos:

- a. Lista de trabajos (que engloben distintas unidades de obra de la misma naturaleza) que permita analizar el desarrollo de las obras.
- b. Duración o rendimiento estimado de cada uno de los trabajos.
- c. Inicio y final estimado de los trabajos, referidos al inicio de la obra.
- d. Eventualidades que pudieran tener repercusión en el plazo total de ejecución de la obra, así como propuestas del licitador para su mitigación o en su caso compensación.
- e. Diagrama temporal que grafíe el Programa de Trabajo o Plan de Obra propuesto.

Este apartado de la memoria se valorará respecto a la idoneidad de las propuestas, así como a la calidad de la documentación aportada según los siguientes criterios:

- Propuesta completa e idónea	Hasta 3 puntos
- Propuesta completa y aceptable	Hasta 2 puntos
- Propuesta somera aunque aceptable	Hasta 1 puntos
- Propuesta deficiente o inexistente	0 puntos

IV. Mejoras propuestas por el licitador que repercutan positivamente en el desarrollo y resultado de la obra ejecutada, y que radiquen en:

- El Control de Calidad de la obra.
- Los Aspectos Medioambientales y la Gestión de Residuos.
- La Seguridad y Salud en la obra.

Se expresarán por los licitadores propuestas concretas a desarrollar en la obra, así como los sistemas implementados en su empresa relativos a estas materias, con inclusión de los certificados que así lo acrediten.





Este apartado de la memoria se valorará respecto a la idoneidad de las propuestas, así como a la calidad de la documentación aportada según los siguientes criterios:

- Propuesta completa e idónea	Hasta 3 puntos
- Propuesta completa y aceptable	Hasta 2 puntos
- Propuesta somera aunque aceptable	Hasta 1 puntos
- Propuesta deficiente o inexistente	0 puntos

8.2.2. EQUIPOS DE VENTILACIÓN Y CLIMATIZACIÓN OFERTADOS (Hasta 6 puntos):

La empresa licitadora presentará la relación pormenorizada y detallada de todos los equipos de climatización y ventilación que se compromete a suministrar e instalar en el edificio, detallando de cada uno de ellos sus características técnicas concretas. Se acompañarán las fichas técnicas de los equipos, así como los certificados de calidad, eficiencia energética, etc... con los que en su caso cuenten.

Se valorará la calidad y el grado de cumplimiento que tienen los equipos de ventilación y climatización propuestos por el licitador con los parámetros y necesidades determinadas en el cálculo de proyecto. Para ello se usarán como referencia las características de los equipos recogidos en proyecto, y se valorarán los siguientes aspectos:

Se valorará la presentación y definición de las características técnicas de los siguientes puntos:

- Adecuación de los equipos a los cálculos de la instalación.
- Calidad y prestigio de la marca utilizada, referida a sellos y marcados de calidad con los que cuente.
- Emisiones sonoras
 - Nivel de potencia sonora de los equipos ofertados
 - Nivel de presión sonora de los equipos ofertados
- Rendimiento de los equipos ofertados
- Relación producción de calefacción/consumo nominal (COP)
- Relación producción de refrigeración/consumo nominal (EER)
- Refrigerante ecológico R410A
- Peso de los equipos ofertados
- Dimensiones de los equipos ofertados (Alto, ancho y largo)
- Servicio de soporte cubierto por la garantía:
 - Disponibilidad de los suministros en caso de avería
 - Horario de atención de averías
 - Tiempo de respuesta, rapidez de suministro y reparación en caso de avería (medidas compensatorias y similares).
- Sistema de control centralizado
 - Posibilidad de ampliación de la instalación
 - Control energético





Esta propuesta de equipos de climatización y ventilación se valorará respecto a la calidad y grado de cumplimiento de los mismos según los siguientes criterios:

- Propuesta que cumple con los cálculos de la instalación, mejora significativamente las características y es de una marca de calidad y prestigio.	Hasta 6 puntos
- Propuesta que cumple con los cálculos de la instalación y mejora significativamente las características.	Hasta 3 puntos
- Propuesta que cumple estrictamente con los cálculos de la instalación.	Hasta 1 punto
- Propuesta inexistente.	0 puntos

9. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO (ART. 116.4 DE LA LCSP).

Tendrán la condición de obligaciones contractuales esenciales, a los efectos previstos en el artículo 202 LCSP, por estar vinculadas al objeto del contrato en el sentido del artículo 145 LCSP y no ser directa o indirectamente discriminatorias las que se enumeran a continuación.

Estas obligaciones tendrán la consideración de condiciones esenciales de ejecución del contrato.

El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones podrá dar lugar a la resolución del contrato.

Todas las condiciones especiales de ejecución que formen parte del contrato serán exigidas igualmente a todos los subcontratistas que participen en la ejecución del mismo.

- El compromiso de adscribir a la ejecución del contrato los medios personales y materiales suficientes para ello. El contratista no podrá alegar la falta de personal o de los medios técnicos como justificación de la suspensión o retraso de los servicios contratados, debiendo en todo momento disponer del necesario para su ejecución, sin repercusión alguna sobre el costo del contrato.
- La puntual observancia de las características de la obra que se hayan tenido en cuenta para definir los criterios de adjudicación del contrato.
- El empresario está obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, salarial, de Seguridad Social y de Seguridad e Higiene en el Trabajo, con el personal adscrito a la ejecución del contrato, así como de las que promulguen durante su ejecución, sin que el incumplimiento por su parte de dichas obligaciones implique responsabilidad alguna para la Administración.
- Las consideraciones de tipo medioambiental:





- La maquinaria empleada estará dotada de los mecanismos necesarios para evitar deflagración, chispas y descargas eléctricas que pudieran ocasionar incendio forestal.
- Mantenimiento o mejora de los valores medioambientales que puedan verse afectados por la ejecución del contrato.
- Utilizar maquinaria (motores de equipos autónomos, grupos electrógenos, maquinaria auxiliar) que disponga de marca CE.
- Utilizar máquinas y vehículos de bajo consumo.
- Realizar revisiones regulares de los equipos y maquinaria a fin de optimizar el consumo de energía y minimizar la emisión de humos y gases.
- Parar la maquinaria en periodos de espera.
- Mantener la maquinaria en perfecto estado de mantenimiento.
- Limitar la velocidad de los vehículos.
- Realizar riegos periódicos en aquellas áreas donde se producen movimientos de tierra, tránsito de maquinaria y circulación de vehículos, que podrían generar polvo.
- La actuación se limitará a la zona definida en el proyecto, no se realizará la apertura de nuevos trazados de caminos sin la correspondiente autorización.
- Se evitará la generación innecesaria de vertidos y se vigilará especialmente el vertido accidental de aceites de maquinaria o el libre depósito de materiales sobrantes en el medio. Las labores de mantenimiento de la maquinaria empleada se harán en taller autorizado.
- Durante la fase de ejecución de las obras, pueden generarse residuos de construcción y demolición, por lo que se dará cumplimiento a lo establecido en el R.D. 105/2018, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de la construcción y demolición; la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados; Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos y Suelos Contaminados.
- Respecto a las tierras (residuos no peligrosos consistentes en suelos no contaminados excavados) que se generen como excedentes en la obra y que se destinen a operaciones de relleno y a otras obras distintas de aquellas en las que se generaron, se dará cumplimiento a lo establecido en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquellas en las que se generaron.
- Después de la finalización de las obras, se procederá a una limpieza general del área afectada. La zona deberá quedar totalmente libre de cualquier tipo de residuo.





10. JUSTIFICACIÓN DEL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO (ART. 100 Y 101 LCSP).

10.1 CÁLCULO DEL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN.

De acuerdo con el Proyecto Técnico aprobado, se establece el siguiente resumen del presupuesto:

INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL: JESÚS MANUEL CINTAS DEL MORAL	RESUMEN DEL PRESUPUESTO
1 SANEAMIENTO .	991,70
2 DEMOLICIÓN Y DESMONTAJE .	15.185,27
3 ALBAÑILERIA .	107.754,09
4 SOLADO Y ALICATADOS .	12.754,15
5 CARPINTERIA DE MADERA .	1.002,00
6 CARPINTERIA METÁLICA .	7.243,06
7 INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS .	60.068,41
8 VENTANAS Y VIDRIOS .	115.887,27
9 PINTURA .	16.130,60
10 INSTALACIONES .	21.235,00
11 ANEXO A. ESTRUCTURA AUXILIAR FACHADA NORTE .	5.263,37
12 ANEXO B. CONDUCCIÓN DE AGUAS PLUVIALES A ESTANQUE DE AGUA GEOLIT .	15.222,36
13 ANEXO C. INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA .	50.633,25
14 ANEXO D. INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN .	327.299,44
15 ANEXO E. PROYECTO DE REFORMA DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA EN BT DE OFICINAS .	71.648,83
16 SEGURIDAD Y SALUD .	11.589,10
17 GESTIÓN DE RESIDUOS .	3.748,43
Presupuesto de ejecución material (PEM)	843.656,33
13% de gastos generales	109.675,32
6% de beneficio industrial	50.619,38
Presupuesto de ejecución por contrata (PEC = PEM + GG + BI)	1.003.951,03
21% IVA	210.829,72
Presupuesto de ejecución por contrata con IVA (PEC = PEM + GG + BI + IVA)	1.214.780,75

Asciende el presupuesto de ejecución por contrata con IVA a la expresada cantidad de UN MILLÓN DOSCIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS OCHENTA EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS.

Por tanto, de acuerdo con lo señalado en el artículo 100 de la LCSP, el **Presupuesto Base de licitación** del contrato, entendido como el límite máximo de gasto que en virtud del contrato puede comprometer el órgano de contratación, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, asciende a **1.214.780,75 euros**.

10.2 CÁLCULO DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.





El valor estimado de este contrato se ha determinado por precio unitario (art. 131 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas).

Los precios unitarios se refieren a unidades de obra en las que convencionalmente, se divide la obra. A continuación se calcula su precio unitario, aplicándole a este la medición, sobre planos, de la obra que refleja el proyecto, obteniéndose así el importe de cada partida. La suma de los importes de todas las partidas da como resultado el importe de ejecución material de la obra, y agregando al mismo los costes exógenos: gastos generales, beneficio industrial e IVA, resulta el presupuesto base de licitación. El artículo 131 del RGLCAP establece que el presupuesto base de licitación se obtendrá incrementando el de ejecución material en los gastos generales, entre un 13 y un 17%, el 6% en concepto de beneficio industrial y el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

Atendiendo a lo establecido en el artículo 101.2 a) de la LCSP se tendrá en cuenta el posible incremento de hasta el 10% del precio primitivo del contrato conforme al artículo 160 del RGLCAP, referido a las variaciones sin previa aprobación cuando consistan en la alteración en el número de unidades realmente ejecutada sobre las previstas en las mediciones del proyecto.

Por tanto, de todo lo anterior (la suma del presupuesto base de licitación, excluyendo el IVA, y del incremento de hasta el 10%) resulta un valor estimado de 1.336.258,83 euros.

11. FRACCIONAMIENTO DEL CONTRATO.

Se ha comprobado que NO existen en el expediente indicios de fraccionamiento del objeto del contrato.

12. CONCLUSIÓN.

A la vista del presente Memoria justificativa y de los antecedentes señalados en la misma, se constata la necesidad de la contratación de la obra referenciada con una empresa externa.

Vº Bº

EL ALCALDE

FDO.: JUAN BRAVO SOSA

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

