

MEMORIA RELATIVA AL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 28, 63, 99, 100, 101, 106, 116, 119 y 145 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público se redacta la presente memoria justificativa de la contratación de las obras de reforma del centro asistencial MAZ M.C.S.S. nº 11 (en adelante MAZ) ubicado en Valencia (Expt. Nº 2023/A/OBR/0674).

- **OBJETO:**

Contratar la ejecución de las obras de reforma del centro asistencial MAZ ubicado en Valencia.

En la localidad de Valencia existe un centro asistencial cuya ejecución se realizó hace más de 20 años. Desde entonces el colectivo se ha visto incrementado, así como las necesidades y forma de asistencia al colectivo protegido. Por ello se hace necesario el traslado a un nuevo centro de mayor superficie que el actual y que además permita renovar las instalaciones del centro.

El objetivo principal de la obra planteada es la de acondicionar el local indicado, incorporando los acabados interiores y exteriores que sigan la línea corporativa de MAZ similar al resto de locales.

- **EXISTENCIA / INEXISTENCIA DE LOTES:**

La ejecución de las obras admite la realización independiente mediante su división en lotes pero esta división no se considera conveniente debido a que la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas implicaría la gestión y coordinación de los mismos por parte del personal técnico de MAZ para la correcta ejecución de la obra, teniendo que desempeñar unas funciones para las que el personal no cuenta con la experiencia específica y una implicación de tiempo mucho mayor, lo que impediría el desarrollo de otros trabajos encomendados.

- **PRESUPUESTO LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO:**

El presupuesto de licitación y el valor estimado calculados de conformidad a lo dispuesto en los artículos 100 y 102 LCSP son los indicados a continuación es el siguiente y se encuentra desglosado en el Anexo I de la presente Memoria:

Presupuesto base de licitación (sin IVA)	898.123,29 €
Importe de las modificaciones previstas (sin IVA)	-
Importe de las obras o suministros puestos a disposición del contratista por el órgano de contratación (sin IVA)	-
Importe de las opciones eventuales (sin IVA)	-
TOTAL VALOR ESTIMADO	898.123,29 €

Siguiendo lo fijado en la Ley de Contratos del Sector Público respecto al cálculo del presupuesto base de licitación y valor estimado, MAZ se basa en el presupuesto del proyecto de ejecución redactado por el personal técnico de la empresa. Dicho personal cuenta con una experiencia superior a 15 años en la redacción de este tipo de proyectos. Dichos presupuestos son el resultado de la medición de las unidades de obra planteadas y descritas en planos y memoria, cuyos precios se contrastan en distintas fuentes

como son Bancos de Precios preparados por distintas organizaciones especializadas en el sector de la construcción, consultas de catálogos de los productos indicados, consulta de licitaciones de obras similares etc.

- **PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN:**

El procedimiento de contratación elegido es el abierto de conformidad con lo establecido en el artículo 131.2 LCSP.

Se ha escogido el procedimiento abierto por ser uno de los procedimientos ordinarios establecidos por la ley (junto con el restringido) y por ser el que goza de más transparencia y ser capaz de atraer una mayor concurrencia competitiva, procurando con ello cumplir los principios enunciados en el artículo 1.1 de la LCSP.

A su vez, el procedimiento abierto se considera el más adecuado por estimar conveniente que todo empresario interesado pueda presentar una proposición y quede excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores (artículo 156.1 de la LCSP).

Atendiendo a su valor estimado, el contrato no está sujeto a regulación armonizada y no le resulta aplicable el régimen del recurso especial en materia de contratación.

El expediente se tramitará de forma ordinaria.

- **SOLVENCIA:**

Para participar en el procedimiento los operadores económicos tienen que cumplir con los criterios de solvencia establecidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, que han sido fijados teniendo en cuenta que están vinculados al objeto del contrato y son proporcionales al mismo:

El empresario acreditará su solvencia aportando el certificado que le acredite la siguiente clasificación (art. 77 LCSP):

GRUPO	SUBGRUPO	TIPO DE OBRA	CATEGORÍA
C	4 (Albañilería, revocos y revestidos)	EDIFICACIÓN	4

Y el Currículum Vitae del personal adscrito al contrato que acredite la experiencia de:

- **Delegado de Obra:** Un Arquitecto Técnico, Aparejador, Ingeniero Industrial o Técnico designado a la obra con experiencia mínima de quince (15) años en obras similares, con manejo de programas informáticos como Autocad y Presto, no siendo necesaria su presencia en obra en la jornada laboral y exclusividad a la obra.
- **Encargado de Obra:** Un Encargado de Obra con experiencia en obras similares de al menos quince (15) años, siendo necesaria su presencia en obra en la jornada laboral y exclusividad a la obra.

Los **licitadores no españoles** de estados miembros de la Unión Europea o firmantes del Acuerdo sobre Espacio Económico Europeo, que declaren no estar clasificados como contratistas de obras por la administración española, aportarán la siguiente clasificación:

➤ **SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA**

- ✓ Declaración sobre el volumen anual de negocios del licitador referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas.

Criterio de selección: el criterio para la acreditación de la solvencia económica y financiera será una declaración responsable firmada sobre el volumen anual de negocios del licitador o candidato, que referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos **concluidos** será igual o superior al presupuesto máximo de licitación: 898.123,29 € (IVA no incluido)

Se acreditará mediante: Declaración responsable firmada

➤ **SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL**

- ✓ Relación de las principales obras o trabajos realizados en los últimos cinco años del mismo tipo o naturaleza al que corresponde el objeto del contrato.

Criterio de selección: el criterio para la acreditación de la solvencia técnica o profesional será aportar dos (2) certificados emitidos por una entidad pública o privada que acredite haber realizado obras de similares características en los cinco últimos ejercicios.

- ✓ Titulaciones académicas y profesionales del empresario y del personal directivo de la empresa y, en particular, del personal responsable de la ejecución del contrato.

Criterio de selección: Currículum Vitae que acredite la experiencia de:

Delegado de Obra: Un Arquitecto Técnico, Aparejador, Ingeniero Industrial o Técnico designado a la obra con experiencia mínima de quince (15) años en obras similares, con manejo de programas informáticos como Autocad y Presto, no siendo necesaria su presencia en obra en la jornada laboral y exclusividad a la obra.

Encargado de Obra: Un Encargado de Obra con experiencia en obras similares de al menos quince (15) años, siendo necesaria su presencia en obra en la jornada laboral y exclusividad a la obra.

• **CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN:**

En el contrato se incluye como condición especial de ejecución:

Plan de seguridad y salud:

- ✓ Antes del inicio de la ejecución del contrato el contratista presentará a MAZ el Plan de seguridad y salud de la obra a ejecutar.
- ✓ El Coordinador de seguridad y salud será quien informe a MAZ si no se está siguiendo adecuadamente el mismo por el contratista y subcontratas de la obra mediante el envío de las actas de visita de obra.
- ✓ El Coordinador de seguridad y salud emitirá un certificado al finalizar la obra informando del seguimiento del plan de seguridad y salud por parte de la contratista y las subcontratas.

En fase de requerimiento el adjudicatario se aportará una Declaración responsable firmada comprometiéndose al cumplimiento de esta condición especial de ejecución.

El incumplimiento de estas condiciones tiene consideración de:

☐ Causa de resolución del contrato

☒ Infracción grave a los efectos establecidos en la letra c) del apartado 2 del artículo 71 LCSP.

• **CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN:**

El contrato se adjudicará mediante la aplicación de varios criterios de adjudicación relativos a la planificación, desarrollo y ejecución de las obras y a su precio atendiendo a criterios de valoración sujetos a evaluación previa y posterior.

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS OFERTAS SUJETOS A EVALUACIÓN PREVIA

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN		PONDERACIÓN
	ANÁLISIS GENERAL DE LA OBRA	
1 -	CRITERIO: Memoria técnica desarrollando el orden constructivo que define el proyecto, en el que se valorará una descripción de cada fase y/o actividad en la ejecución de la obra, la coherencia en la relación entre actividades, el análisis de las dificultades de construcción tanto de obra como instalaciones, así como el planteamiento de su solución, y la detección de posibles errores u omisiones (hasta un máximo de 27 puntos). DOCUMENTACIÓN: Memoria Técnica.	Hasta un máximo de 27 puntos
2 -	CRITERIO: Descripción y estudio de implantación para ejecutar la obra, desarrollando la implantación incluida en el proyecto, en el que se indicarán las zonas de acopios y residuos de las distintas fases de obra, desarrollo y justificación de los flujos de circulaciones (personal de obra, usuarios del centro, peatonales y de vehículos de carga de material). Estudio del entorno y medidas correctoras para minimizar afección a terceros (hasta un máximo de 3 puntos). DOCUMENTACIÓN: Memoria Técnica.	Hasta un máximo de 3 puntos
	PROGRAMA DE OBRA	
3 -	CRITERIO: Planificación detallada de las diferentes actividades previstas según el orden establecido por el proyecto, para llevar a cabo la totalidad de la obra, identificando fechas de comienzo y fin de tareas. Descripción y desglose de las actividades, actividades y ruta críticas y su relación para alcanzar los hitos exigidos en pliego. Se presentará diagrama de GANTT desarrollando los trabajos detalladamente. El Gantt se deberá desarrollar en el plazo indicado de 28 semanas, de lo contrario será motivo de rechazo de candidatura. Se valorará la realización de un organigrama funcional de equipo de trabajo, presentando las funciones de los perfiles propuestos (no nominativo) (hasta un máximo de 16 puntos). DOCUMENTACIÓN: Programa de obra.	Hasta un máximo de 16 puntos
5 -	CRITERIO: Desglose de hitos . Planteamiento de los principales hitos de control para seguimiento de la ejecución de las obras, en las que se establecerán al menos los hitos de: - Inicio tabiquería interior - Inicio instalación eléctrica, canalizaciones - Inicio recrecido solado - Inicio montaje perfilaría falso techo	Hasta un máximo de 4 puntos

	Entrega de documentación de las instalaciones para legalizaciones de las mismas. (documentación final de obra, boletines, dirección de obra, etc.) con el fin de contratación de los suministros energéticos. Adicionalmente el ofertante podrá establecer los hitos que considere necesario a fin de asegurar el cumplimiento de la planificación presentada (hasta un máximo de 4 puntos). DOCUMENTACIÓN: Programa de obra y Memoria Técnica.	
	TOTAL	Hasta un máximo de 50 puntos

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS OFERTAS SUJETOS A EVALUACIÓN POSTERIOR

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN		PONDERACIÓN
1 -	CRITERIO: Oferta económica Cada uno de los licitadores podrá mejorar la oferta de licitación a la baja. Obtendrá mejor puntuación la oferta con precio más baja que no incurra en anormalidad. A la oferta más económica se le asignará la puntuación máxima. Al resto de ofertas se le asignará la puntuación proporcional que le corresponda en función de la oferta más ventajosa determinada por la siguiente fórmula: $\text{Puntuación} = 40 \times \frac{\text{Oferta más económica}}{\text{Oferta del licitador a valorar}}$ En la evaluación de las ofertas, se considerará la oferta económicamente más ventajosa, que no tiene por qué identificarse con el precio ofertado. DOCUMENTACIÓN: Anexo VII PCAP cumplimentado y firmado	Hasta un máximo de 40 puntos
2 -	CRITERIO: Aumento del plazo de garantía definitiva. Se valorará el aumento del plazo de garantía definitiva mínima previsto a razón de 4 puntos por año hasta un máximo de 8 puntos. DOCUMENTACIÓN: Anexo XXIV PCAP cumplimentado y firmado	Hasta un máximo de 8 puntos
3 -	CRITERIO: Criterio medioambiental. Comprobación aislamientos. Se valorará que la empresa realice un estudio con cámara termográfica de la envolvente térmica del local para asegurar la correcta ejecución de aislamientos y posibles puentes térmicos, hasta un máximo de 2 puntos.	Hasta un máximo de 2 puntos

	DOCUMENTACIÓN: Anexo XXIV PCAP cumplimentado y firmado	
	TOTAL	Hasta un máximo de 50 puntos

En la elección de los criterios de adjudicación de la contratación objeto del presente procedimiento ha tenido especial relevancia, de un lado, la obtención de la oferta económicamente más ventajosa en su acepción de mayor relación calidad-precio posible y, de otro, que tenga una vinculación directa con su objeto (entendida como integradora de las prestaciones que deben realizarse de acuerdo con el contenido del Pliego de Prescripciones Técnicas).

A su vez, ha quedado garantizado el respeto de los principios de libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos, y no discriminación e igualdad de trato entre los licitadores; y asegurar, en conexión con el objetivo de estabilidad presupuestaria y control del gasto, y el principio de integridad, una eficiente utilización de los fondos destinados a la contratación de servicios mediante la exigencia de la definición previa de las necesidades a satisfacer, la salvaguarda de la libre competencia y la selección de la oferta económicamente más ventajosa, de conformidad todo ello a lo establecido en el artículo 1 de la LCSP.

Por último, todo ellos van acompañados de especificaciones que permiten comprobar, de manera efectiva, la información facilitada por los licitadores con el fin de evaluar la medida en que las ofertas cumplen los criterios de adjudicación.

En lo concerniente a la elección de la fórmula para la valoración del criterio precio, su justificación se encuentra en la circunstancia de resultar proporcional en relación con las bajas ofertadas, tratándose de una fórmula lineal en que la asignación de la puntuación se efectuará mediante la ponderación inversa al importe de las ofertas, concediéndose la máxima puntuación a la oferta más económica.

• **OFERTAS ANORMALMENTE BAJAS**

El art. 149. 2 apartado b) de la LCSP prevé que los parámetros objetivos en virtud de los cuales se entiende que una proposición es anormal han de ir referidos a la oferta considerada en su conjunto.

En la presente licitación estos parámetros únicamente serán aplicados a la oferta económica en base a los siguientes criterios:

Se encuentra incurso en valor anormal o desproporcionado, a los efectos del artículo 149 de la L.C.S.P:

- según la relación entre las cifras obtenidas de las siguientes variables que se calcularán en relación con los criterios de adjudicación que no son precio
 - (1) el promedio aritmético de las puntuaciones obtenidas por las empresas
 - (2) desviación de cada una de las puntuaciones obtenidas por el licitador con respecto al promedio de las puntuaciones.
 - (3) cálculo del promedio aritmético de las desviaciones obtenidas, en valor absoluto, es decir, independientemente de la más o menos.

cuando la puntuación **NO** esté por encima del valor resultante de la suma de las variables 1 y 3.
- y al mismo tiempo, su **oferta económica** sea inferior en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de todas las ofertas económicas admitidas en la licitación.

La baja se realizará en porcentaje sobre el PEC de la obra.

La baja que se realice en la obra se realizará sobre el presupuesto de la obra y se repartirá directa y proporcionalmente sobre todas las partidas del presupuesto, no pudiendo modificarse por tanto los precios establecidos en este.

- **ASESORAMIENTO TÉCNICO:**

El órgano de contratación de MAZ ha adjudicado por concurso público la prestación del Servicio de revisión y valoración de las ofertas técnico-económicas presentadas en las licitaciones de obras publicadas por MAZ, por lo que la valoración técnica de la presente licitación será llevada a cabo por la empresa adjudicataria de dicho procedimiento.

- **GARANTÍAS:**

Para participar en la licitación no se exige garantía provisional.

Respecto de la garantía definitiva exigible al licitador propuesto como adjudicatario, se exige que constituya una garantía de un 5% del importe de adjudicación sin IVA.

El plazo mínimo de garantía definitiva es de un (1) año desde la liquidación de la obra.

- **SUBCONTRATACIÓN**

Finalmente, y por lo que se refiere a la subcontratación el contratista podrá concertar con terceros la realización parcial de la prestación con sujeción a lo que dispongan los pliegos.

Este documento será objeto de publicidad en el perfil de contratante en cumplimiento del artículo 63 LCSP.

En Zaragoza, a 14 de mayo de 2024

Fdo. Carlos Ruiz Bazán
Responsable de Infraestructuras y Servicios

ANEXO I

COSTES DESGLOSADOS

Desglose de costes para la elaboración del presupuesto		
Costes	Porcentaje	Presupuesto Máximo Licitación
Costes directos estimados (excluido IVA)	78%	700.536,16 €
Costes indirectos estimados (excluido IVA): Costes indirectos	3%	26.943,70 €
Costes indirectos estimados (excluido IVA): Gastos generales	13%	116.756,03 €
Costes indirectos estimados (excluido IVA): Beneficio Industrial	6%	53.887,40 €
TOTAL	100%	898.123,29 €