

MEMORIA DE NECESIDAD, IDONEIDAD, PROCEDENCIA DE DIVISIÓN EN LOTES, JUSTIFICACIÓN DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN PARA LA CONTRATACIÓN ANTICIPADA DE LA OBRA DE REFORMA DE BLOQUE DE VIVIENDAS EN CALLE RÓDANO, 10 DE CÁCERES. EXPTE. 180151104OBR

ÍNDICE DE CONTENIDO

1. OBJETO DEL CONTRATO (art. 99.1. Ley 9/2017 LCSP)	1
2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL CONTRATO (art. 28 y 116 Ley 9/2017 LCSP)	1
3. JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD (art. 28 Ley 9/2017 LCSP)	2
4. JUSTIFICACIÓN DE LA IMPROCEDENCIA DE DIVISIÓN EN LOTES (art. 99.3. Ley 9/2017 LCSP)	3
5. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO (art. 101 Ley 9/2017 LCSP)	3
6. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN (art. 116 Ley 9/2017 LCSP)	4

1. OBJETO DEL CONTRATO (art. 99.1. Ley 9/2017 LCSP)

Constituye el objeto del contrato el **REFORMA DE BLOQUE DE VIVIENDAS EN CALLE RÓDANO, 10 DE CÁCERES**, promovidas por la Consejería de Sanidad y Políticas Sociales.

El presente contrato tiene como objeto la ejecución de una obra tal y como se define ésta en el artículo 13 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP).

Para el caso concreto que nos ocupa, se trata de una obra de reforma, tal y como se definen éstas en el artículo 232.3. Ley 9/2017, de 8 de noviembre, LCSP, es decir, se trata de obras *“ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo de un bien inmueble ya existente”*.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL CONTRATO (art. 28 y 116 Ley 9/2017 LCSP)

El artículo 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, LCSP, a los efectos de justificar lo previsto en el artículo 28, cita en su apartado 4.e) que en el expediente de contratación se justificará adecuadamente *“la necesidad de la Administración a la que se pretende dar satisfacción mediante la contratación de las prestaciones correspondientes; y su relación con el objeto del contrato, que deberá ser directa, clara y proporcional”*.

La localidad de Cáceres cuenta con una población de 95.917 habitantes⁽¹⁾, y un total de viviendas⁽²⁾ de 50.293. De dichas viviendas 1.257 son viviendas⁽³⁾ de promoción pública (VPP), es decir, son viviendas cuyo destinatarios deben cumplir los requisitos establecidos en el Decreto 115/2006, de 27 de junio, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Es decir, el 2,50% de las viviendas de dicha localidad se destina de forma expresa a ciudadanos con una situación más vulnerable, levemente superior al

(1) Datos PADRÓN municipal año 2017 - INE

(2) Datos INE

(3) Estudio descriptivo viviendas de promoción pública de Extremadura 2016 - Observatorio de la Vivienda de Extremadura

promedio (2,11%) existente en Extremadura, como consecuencia de la concentración de población en los municipios de mayor población.

Las viviendas a acondicionar mediante el presente contrato **son viviendas propiedad de la Junta de Extremadura**, vacantes en el momento de elaboración de las prescripciones técnicas para la ejecución del presente contrato, susceptibles de ser entregadas personas que cumplan los requisitos señalados en la disposición anterior. A la vista de los datos anteriores así como la información de la que dispone la Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo, se requiere de un contar con las viviendas de promoción pública existentes para que satisfagan en la citada localidad el derecho previsto en el artículo 47 de la Constitución Española para aquellas personas más vulnerables que cumplan los requisitos establecidos en el precitado Decreto.

Como parte del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, de conformidad con lo establecido en el artículo 21.1. de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos el arrendador, este caso la Junta de Extremadura propietaria del inmueble, *“está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario”*.

En este sentido, en la Ley 1/2018, de 23 de enero, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 2018 (DOE nº 17 de 24/01/2018) se contempló la *“acondicionamiento y adecuación de viviendas recuperadas”* dotando para dicha actuación de dotación económica en la anualidad 2018.

Para la satisfacción de la necesidad planteada es preciso el acondicionamiento de una serie de viviendas que permitan dotar de una solución habitacional adecuada, permitiendo mantener el porcentaje de viviendas protegidas para colectivos especialmente vulnerables en condiciones adecuadas de habitabilidad.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD (art. 28 Ley 9/2017 LCSP)

El artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, LCSP, indica que en el procedimiento abierto, restringido o negociado, deben ser determinadas *“las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato proyectado, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas.”*

La Junta de Extremadura cuenta con viviendas de promoción pública que permiten satisfacer derecho previsto en el artículo 47 de la Constitución Española para aquellas personas más vulnerables que cumplan los requisitos establecidos en el Decreto 115/2006, de 27 de junio, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

No obstante lo anterior, el paso del tiempo, su uso, las nuevas disposiciones en materia de accesibilidad, habitabilidad y mejora de la eficiencia energética, requieren de realizar operaciones de acondicionamiento y adecuación de las viviendas que se hayan recuperado, con el fin de permitir su nueva disposición y uso a personas con necesidad habitacional.

La intervención que se proyecta en las diferentes viviendas pretende obtener la habitabilidad prevista tanto en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad, así como el Decreto 51/2010, de 5 de marzo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas de protección pública en el ámbito de la Comunidad Autónoma, se actualizan determinados precios del Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, y se modifica el régimen transitorio del Decreto 113/2009, de 21 de

mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

El programa desarrollado trata de ser versátil en su composición, con el fin de adaptarse a las diferentes necesidades que vayan a tener sus futuros usuarios, sin perjuicio de que en la fecha de redacción de las prescripciones técnicas aún se desconoce las características de los futuros inquilinos, que deberán ser adjudicatarios de conformidad con lo establecido en el Decreto 115/2006, de 27 de junio, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Para el desarrollo de la actuación se han elaborado un proyecto contratado por la Secretaría General de Arquitectura, Vivienda y Políticas de Consumo, a D. José Miguel Barrantes Lopo.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA IMPROCEDENCIA DIVISIÓN EN LOTES (art. 99.3. Ley 9/2017 LCSP)

El artículo 99.3. de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, LCSP, establece que *“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...”*

La realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico ya que implicaría la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que se vería imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 24 de Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de Riesgos Laborales.

Una pluralidad de contratistas ejecutando un proyecto único (obra completa) como el que nos ocupa conllevaría mayores riesgos en la gestión de la planificación, comprometiendo tanto el resultado de lo ejecutado como la seguridad de los trabajadores involucrados en la ejecución de la prestación, sin perjuicio de la obligatoriedad de la existencia de un coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de las obras de conformidad con lo establecido en el artículo 3.2. del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

5. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO (art. 101 Ley 9/2017 LCSP)

Para el tipo contractual que nos ocupa, el artículo 101 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, LCSP, cita en su apartado 1.a) se entiende considera valor estimado del contrato para el contrato de obras, suministros y servicios *“el importe total, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, pagadero según sus estimaciones”*.

Para dicha estimación se han tenido en cuenta los precios habituales de mercado, de conformidad con lo establecido en el apartado 7 del citado artículo, tomando como referencia en la confección del estado de mediciones y presupuestos incluido en las prescripciones técnicas de la prestación. Para la confección de dicho presupuesto se han tenido en cuenta tanto la última base de precios de la construcción publicada por la Junta de Extremadura como aquellos precios habituales de mercado para este tipo de construcciones de conformidad con estadística de adjudicaciones anteriores.

El valor estimado del contrato atendiendo a las circunstancias anteriores es de **UN MILLÓN CIENTO VEINTE TRES MIL CUATROCIENTOS CINCO EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS DE EURO (1.123.405,19 euros)** excluido IVA. El importe del IVA asciende a **235.915,09 euros** lo que hace una suma total de **1.359.320,28 euros** IVA incluido como presupuesto base de licitación de conformidad con lo establecido en el artículo 100.1. de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, LCSP.

En resumen:

Concepto	Valor	Observaciones
Valor estimado del contrato	1.123.405,19	Excluido IVA
Presupuesto Base de Licitación	1.359.320,28	Incluido IVA
Aplicación Presupuestaria	11.04.261A.632.00	

6. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN (art. 116 Ley 9/2017 LCSP)

El artículo 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, LCSP, cita en su apartado 4.a) que en el expediente de contratación se justificará adecuadamente "*la elección del procedimiento de licitación*".

La elección del procedimiento ABIERTO de licitación permitirá una mayor concurrencia de licitadores, permitiendo que todo empresario interesado pueda presentar una proposición. Con la elección de este procedimiento, además de garantizar el principio de libertad de acceso a las licitaciones públicas, publicidad y transparencia previstos en el artículo 1.1. de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, LCSP, es posible obtener una adjudicación con una mejor relación calidad-precio.

En Mérida, a 3 de Octubre de 2018


Fdo. Mª Nuria Sánchez Villa
Jefa de Servicio de Adjudicación