

## INFORME PROPUESTA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU es propietaria de una parcela situada entre las calles María de Aragón y Fray Luis Urbano nº 92 de Zaragoza. Entre los fines de esta Sociedad se incluye el de procurar alojamiento a los ciudadanos de Zaragoza con dificultades de acceso a vivienda o que necesiten un apoyo en las tareas de convivencia cotidianas.

Zaragoza Vivienda contrató la elaboración de un proyecto para la construcción de alojamientos con servicios comunes que se concretó en la construcción de 80 viviendas, garajes y trasteros y que obtuvo licencia urbanística y de actividad el 23 de marzo de 2010. El proyecto inicial fue modificado para sustituir los garajes del sótano por aparcamientos en la superficie de la parcela y reducción de espacios comunes de la planta baja. La modificación del proyecto que obtuvo el visado del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón con fecha 4 de noviembre de 2016, fue redactado por los arquitectos Ángel Comeras Serrano y David Martínez García, pertenecientes a CAB Despacho de Arquitectura. Los proyectos de instalaciones específicas y de actividad, realizados por el ingeniero técnico industrial Pedro Funes Peinado en representación Pedro Funes SL, oficina de ingeniería, obtuvieron el visado del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Aragón en fechas 7, 9 y 14 de noviembre de 2016. El Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza aprobó el 5 de Julio de 2017 la Modificación de la Licencia Ambiental de Actividad Clasificada para dichos proyectos.

La sociedad municipal no disponía de medios propios para la ejecución de las obras, por lo que se tramitó el expediente para la contratación de las *Obras de construcción de edificio para 80 viviendas tuteladas con servicios comunes, situado en la calle Fray Luis Urbano nº 92 de Zaragoza.*

El contrato que se suscribió con la empresa que resultó adjudicataria, Dragados, SA se ha resuelto en virtud de acuerdo transaccional de fecha día 21 de mayo de 2020. Las obras contratadas se han ejecutado parcialmente, habiéndose realizado las correspondientes a la estructura y cimentación del edificio principal.

Zaragoza Vivienda sigue interesada en obtener este tipo de alojamientos con servicios comunes, y ponerlos a disposición de los ciudadanos que lo necesiten, para lo cual será necesaria la tramitación del expediente de contratación de *Obras para la construcción de edificio para 80 alojamientos con servicios comunes, situado en la calle Fray Luis Urbano n.º 92 (Fase II), a adjudicar mediante procedimiento abierto* cuyo objeto es la realización de las obras necesarias para la terminación de las construcciones y adecuaciones de la parcela hasta completar las previstas en los proyectos que obtuvieron licencia en julio de 2017 y el Proyecto refundido de ejecución elaborado por CAB, Despacho de Arquitectura, SL..

El Consejo de Administración de Zaragoza Vivienda aprobó en sesión de 26 de noviembre de 2018 nuevos modelos de *Pliego de condiciones administrativas particulares tipo para los contratos de obras (PCAPT) y de pliego de condiciones administrativas particulares específicas para los contratos de obras (PCAPE) a adjudicar mediante procedimiento abierto*, para su aprobación por el órgano de contratación de la sociedad municipal, adaptados a la nueva LCSP. El pliego de condiciones administrativas particulares específicas para los contratos de obras (PCAPE) se adjuntó como un anexo que sirve de modelo de pliego de cláusulas específicas para cada licitación de servicios por procedimiento abierto y recoge los criterios y las consideraciones establecidas en el artículo 122 LCSP para los pliegos de cláusulas administrativas particulares.

Los pliegos que se traen a aprobar en esta sesión del Consejo de Administración, así como sus anexos, tienen carácter contractual, por lo que deberán ser firmados, en prueba de conformidad por el adjudicatario, en el mismo acto de formalización del contrato. En caso de discordancia entre los pliegos y cualquiera del resto de documentos contractuales, prevalecerán los pliegos.

El contrato quedará sujeto a lo previsto en la Sección 2ª del Capítulo I del Título I del Libro Segundo de la LCSP, en lo que se refiere a la adjudicación del contrato y al Derecho privado en lo que se refiere a sus efectos, salvo lo dispuesto en el art. 201 sobre obligaciones en materia medioambiental, social o laboral; 202 sobre condiciones especiales de ejecución; 203 a 205 sobre supuestos de modificación del contrato; 214 a 217 sobre cesión y subcontratación; y 218 a 228 sobre racionalización técnica de la contratación; así como las condiciones de pago establecidas en los apartados 4º del artículo 198, 4º del art. 210 y 1º del art. 243 de la LCSP, materias en las que regirán estos preceptos.

Será igualmente de aplicación la Ley 3/2011, de 24 de febrero, de medidas en materia de Contratos del Sector Público de Aragón.

Redactados los pliegos de cláusulas administrativas particulares específicas y de prescripciones técnicas relativos a esta contratación por la Técnica Jurídica del Área Jurídica, previamente revisados por las áreas de Zaragoza Vivienda que intervienen en su control (Secretaría Técnica, Jefa del Área de Proyectos y Obras, Director de Recursos Operativos y Financieros y Director Gerente), se presentan para su aprobación al Consejo de Administración de Zaragoza Vivienda, en su condición de Órgano de contratación.

De los pliegos que se proponen para aprobación y se adjuntan a la presente propuesta es de destacar lo siguiente:

- El **tipo de contrato es de obras** para el objeto expresado en las cláusula 1 PCAPE y 1.2 PPT, de definición del objeto del contrato. Según lo dispuesto en el art. 13 LCSP ha de calificarse de obras a los efectos de la determinación de las normas aplicables en su adjudicación. De conformidad con lo dispuesto en el art. 232.1 a) LCSP se trata de obras de primer establecimiento a los efectos de elaboración de los proyectos. Considerando como tales las que dan lugar a la creación de un bien inmueble.

**Códigos CPV:** 45 211 200-1 Trabajos de construcción de viviendas tuteladas.

- **No procede la división en lotes** del contrato por criterios de eficiencia en la ejecución del mismo.

- La contratación se realiza por **procedimiento abierto** a la oferta que presente la **mejor relación calidad-precio**.

- **Objeto del contrato.** El objeto del contrato a que se refiere este pliego es la realización de las obras de construcción de edificio para 80 alojamientos con servicios comunes, situado en la calle Fray Luis urbano n.º 92 de Zaragoza (Fase II), según Proyecto Refundido elaborado por CAB, despacho de Arquitectura, SLP de junio 2020, que figura en el expediente, y cuyo conjunto de documentos integrantes tendrá carácter contractual.

- Por el valor estimado de contratación se trata de contrato **sujeto a regulación armonizada** al superar el valor estimado de contratación de **5.810.654,96 IVA no incluido**, el umbral vigente de 5.350.000 €, establecido en la Orden HAC/1272/2019, de 16 de diciembre, por la que se publican los límites de los distintos tipos de contratos a efectos de la contratación del sector público a partir del 1 de enero de 2020.

- El **presupuesto base de licitación (PBL)** es de SEIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS VEINTE EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS IVA INCLUIDO (6.391.720,46 € IVA incluido).

El desglose del presupuesto base de licitación es el siguiente:

-Presupuesto de ejecución material:	4.882.903,33€
-Gastos generales (13%):	634.777,43€
-Beneficio industrial (6%):	292.974,20€
Presupuesto base de licitación.....	5.810.654,96€
-IVA (10%):	581.065,50€
Presupuesto base de licitación c/IVA	6.391.720,46 € IVA incluido

- No procede revisión de precios, por aplicación de lo dispuesto en los arts. 103 y ss de la LCSP y en el RD 55/2017, que desarrolla la Ley 2/2015, de desindexación de la Economía Española, no procede aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice General de Precios al Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

- El plazo de ejecución es de **CATORCE MESES**. a contar desde la fecha del acta de comprobación del replanteo, sin perjuicio de la posible reducción del plazo con los límites y condiciones establecidos en la cláusula relativa a los criterios de adjudicación del contrato. No proceden plazos parciales.

- Será obligatoria la presentación, junto con la propuesta técnica (Sobre B), de un Programa de Trabajo. Quien resulte adjudicatario deberá redefinir el programa de trabajo adaptándolo a los plazos de ejecución ofrecidos y a los importes recogidos en la oferta económica y presentarlo a Zaragoza Vivienda dentro del plazo concedido para aportar la documentación previa a la firma del contrato de obras.

- De conformidad con el artículo 77.1 a) LCSP y la cláusula 11 PCAPE atendiendo al valor estimado del contrato la **clasificación** es requisito indispensable y la **solvencia económica, financiera y técnica**, se acreditará mediante la correspondiente clasificación en los siguientes grupos, subgrupos y categorías:

**Grupo C Edificaciones**

Categoría del contrato: 4.

**Grupo I Instalaciones Eléctricas**

Categoría del contrato: 3.

**Grupo J Instalaciones Mecánicas**

Categoría del contrato: 3

La **habilitación empresarial** se entenderá integrada dentro de la clasificación.

- La **adscripción de medios** al contrato resulta obligatoria para los licitadores que deberán presentar el compromiso de adscripción, según modelo que consta en el Anexo VI PCAPE. En cuanto a los **medios personales**, se aportará relación del personal técnico del que disponga la empresa para la ejecución de la obra y que, necesariamente, debe de incluir los siguientes perfiles:

**Jefe de Obra**

- Titulación: Arquitecto, Arquitecto Técnico, Ingeniero o Ingeniero técnico.
- Experiencia mínima: 3 años en obras similares, tanto de tipología edificatoria, como del presupuesto de ejecución mínimo de las mismas.

#### Encargado de obra

- Experiencia mínima: 5 años como encargado de obra, en obras similares, tanto de tipología edificatoria, como del presupuesto de ejecución de las mismas.

**Modo de acreditación:** en el caso de la persona que desempeñe las funciones de Jefe de obra deberá aportar fotocopia del título universitario, cuyo original será exigido al licitador que resulte adjudicatario para su cotejo o certificado del Colegio Oficial correspondiente.

La experiencia, en ambos casos, se acreditará mediante declaración responsable de los méritos alegados en el currículum, así como de certificados de los trabajos desempeñados.

En cuanto a la adscripción de **medios materiales**, el adjudicatario deberá habilitar un espacio en la parte del local destinada a oficina de la obra que será puesto a disposición de la dirección facultativa.

Los medios personales y materiales descritos formarán parte de la propuesta presentada por los licitadores y, por lo tanto, del contrato, y tendrán la consideración de **condición esencial** del mismo por lo que deberán ser mantenidos por la empresa adjudicataria durante todo el tiempo de realización de la obra.

- Si la adjudicataria fuese una **empresa no comunitaria** le será exigible la apertura de una sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones así como la inscripción en el Registro Mercantil (cláusula 14 PCAPE).

- No se exige **garantía provisional** (2.2.1 PCPA y 15 PCAPE). Se establece una **garantía definitiva** del 5% del precio del contrato mediante aval bancario fiscalizado por la Intervención del Ayuntamiento de Zaragoza, según modelo y características recogidos en el Anexo II del presente pliego, o mediante depósito bancario a favor de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. (2.3.3 PCPA y 16 PCAPE). A las ofertas inicialmente incursas en presunción de anormalidad les será exigible una **garantía complementaria** del 5% del precio final ofertado por el licitador (IVA no incluido) que se prestará en la misma forma prevista para la garantía definitiva.

- La disposición de pólizas de **seguros de responsabilidad civil y profesional y seguro todo riesgo construcción** serán exigibles en los términos especificados en las cláusulas 2.3. 2 PCPA y 18 PCAPE.

- El contenido de las **proposiciones** y la forma de presentarlas, se recogen en la cláusula 2.2. del PCAP y en la 19 del PCAPE:

- **Sobre A:** que contendrá la documentación administrativa (documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos).
- **Sobre B:** que incluirá la propuesta técnica (documentación referente a criterios no valorables en cifras o porcentajes, así como la adscripción de medios que el licitador compromete y que no serán objeto de valoración).
- **Sobre C:** que contendrá la oferta económica (documentación relativa a criterios valorables en cifras o porcentajes).

- En cuanto a los **criterios de adjudicación**, sobre 100 puntos, se establecen una pluralidad de criterios de adjudicación en la cláusula 20 del PCAPE, que se dividen en:

#### **1. Criterios no valorables en cifras o porcentajes**

Se valorará de cero (0) a cincuenta (50) puntos la calidad técnica de la oferta, y la coherencia de toda la documentación presentada para la descripción del proceso constructivo, distribuyéndose en los siguientes apartados y valoraciones:

- Memoria de las obras a realizar .....20 puntos
- Organización de la obra.....20 puntos
- Gestión ambiental.....10 puntos

**Memoria de las obras a realizar.....hasta 20 puntos**

Se examinará el análisis que el Licitador formule al Proyecto a fin de valorar el conocimiento que tiene del mismo y de los aspectos más destacados a tener en cuenta para el correcto desarrollo de las obras.

Se valorará la descripción realizada por el Licitador respecto del proceso constructivo detallado y coherente con las previsiones del proyecto, y del programa de trabajo propuesto. Obtendrá la máxima puntuación la oferta que demuestre además del conocimiento del proyecto, la que profundice en los aspectos más destacados a tener en cuenta para el correcto desarrollo del mismo, enumerando todas aquellas cuestiones que garanticen la adecuada terminación de las obras.

Otro de los capítulos del análisis será el análisis de las Mediciones del Proyecto de Ejecución con el fin de determinar la coherencia con el examen descrito en el párrafo anterior, puntuándose la detección de los aspectos más conflictivos para su ejecución, así como las propuestas de resolución de las mismas. Se valorará su correcta justificación para terminar las obras, no como propuestas alternativas al proyecto.

El análisis que no exprese ninguna cuestión relevante del proyecto, ni de aspectos a tener en cuenta para el correcto desarrollo del mismo que garanticen la adecuada terminación de las obras: **0 puntos**.

**Organización de la obra.....hasta 20 puntos**

Se analizará la organización física de las obras, análisis de necesidades de acopios y de instalaciones auxiliares, zonas previstas de préstamos y de vertederos, sistemas de selección y contratación de subcontratistas, así como los métodos de ejecución que disminuya la incidencia de los efectos de la obra a terceros, haciendo énfasis en las molestias que se pueda ocasionar al centro de salud y a la residencia de ancianos más cercana, durante el periodo de convivencia con las obras. Se incluirá en este apartado la planificación de los trabajos para los 14 meses de duración de las obras y con el presupuesto de licitación.

En este apartado se valorará con la máxima puntuación al licitador que realice una detallada definición de la organización física de las obras, explicando los aspectos conflictivos detectados en el camino crítico, y con las soluciones propuestas para evitar las incidencias detectadas.

**Gestión ambiental.....hasta 10 puntos**

Se valorará el Plan de Gestión Ambiental de la obra, que deberá incluir un programa específico y detallado de medidas a adoptar en la ejecución de la obra para la protección y mejora medioambiental.

Serán objeto de valoración las siguientes medidas medioambientales, siempre que superen los mínimos exigidos por la normativa en vigor:

- Medidas para el control o reducción de emisiones generadas por la maquinaria de obra, así como medidas específicas para la reducción de contaminantes atmosféricos.
- Medidas adoptadas para la eliminación de residuos, mediante el empleo de materiales y soluciones técnicas avanzadas, sin menoscabar las características y prescripciones técnicas de los materiales definidos en proyecto.
- Medidas dirigidas a minorar la contaminación acústica.

Umbral mínimo de puntuación. Para poder optar a la siguiente fase de la licitación mediante la aplicación de criterios valorables en cifras o porcentajes, se ha establecido un umbral de puntuación mínimo del 50% en cada uno de los criterios expresados que no podrá ser inferior, en ningún caso, a 25 puntos en la valoración conjunta de todos ellos. Las propuestas por debajo de estas puntuaciones quedarán excluidas.

## 2. Criterios valorables en cifras o porcentajes

De conformidad con el Art. 145 de la Ley 9/2017 y como consecuencia de las especiales características constructivas de la obra y su particular complejidad de su ejecución, se consideran Criterios de Valoración de las Ofertas los siguientes:

- Oferta económica .....35 puntos
- Reducción del plazo de ejecución.....5 puntos
- Mantenimiento integral.....10 puntos

Se han elegido estos criterios objetivos que serán valorados mediante cifras o porcentajes obtenidos a través de aplicación de fórmulas que se detallan en este pliego en los apartados siguientes. La puntuación máxima que se podrá obtener en esta fase serán 50 puntos.

Oferta económica.....hasta 35 puntos

Para la valoración de la oferta económica no se considera necesaria la aportación de precios unitarios ni de presupuesto, entendiéndose que los primeros vendrán rebajados en la misma proporción que la oferta económica de la obra. Se aportará la oferta económica indicando oferta sin IVA.

Se valorarán las ofertas económicas de conformidad con la siguiente fórmula:

$$PO_i = 35 \times MO/O_i$$

PO<sub>i</sub>=Puntuación de la oferta que se valora

$$\text{MaxP} = 35$$

MO=Oferta más baja

O<sub>i</sub>=Oferta a valorar

**IMPORTANTE: Los licitadores no podrán incluir la reducción ofertada en la documentación del Sobre B, debiendo ser integrada exclusivamente en el Sobre C, relativo a criterios valorables por cifras o porcentajes.**

Reducción del plazo de ejecución.....hasta 5 puntos

El plazo de reducción se establecerá por días naturales, siendo necesario presentar una breve memoria justificativa de la viabilidad de dicha reducción. Para tomar en consideración la reducción del plazo, las ofertas deberán hacer constar un compromiso expreso firmado.

El plazo estipulado en el proyecto para la ejecución de la obra es de 14 meses. Se indicará por el ofertante el ahorro del plazo en días (PI), estableciéndose un ahorro máximo (O) de 60 días. El ahorro se valorará proporcionalmente al período ahorrado, cuyo valor máximo se establece en 5 puntos, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$P = (5 \times PI) / O$$

Donde P es la puntuación obtenida, PI es el ahorro en días que oferta el licitador que se valora y D el número de días establecido como ahorro máximo 60.

**Mantenimiento Integral.....hasta 10 puntos**

Se valora el mantenimiento integral sin coste para Zaragoza Vivienda, hasta un máximo de dos años, durante el periodo de garantía, valorándose proporcionalmente al periodo ofertado.

El plazo estipulado como periodo de garantía se establece en 24 meses a partir de la fecha de recepción de las obras. Se indicará por el ofertante el tiempo de mantenimiento integral en meses (mes), estableciéndose un periodo máximo de 24 meses. El mantenimiento integral se valorará proporcionalmente al periodo de mantenimiento ofertado, cuyo valor máximo se establece en 5 puntos, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$P = (10 \times \text{mes}) : 24$$

Donde P es la puntuación obtenida, "mes" el tiempo de mantenimiento integral en meses que oferta el licitador y 24 el número de meses establecido como mantenimiento integral máximo.

- En la condición 20.3 del PCAPE se contemplan los **criterios de desempate**, en los que se establece que tendrá preferencia en la adjudicación del contrato la proposición presentada por empresas que, en el momento de acreditar su solvencia técnica o profesional, cumplan con medidas destinadas a promover la igualdad entre mujeres y hombres en el mercado de trabajo establecidas de conformidad con lo que prevé el art. 34 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva entre Mujeres y Hombres, siempre que esta proposición iguale en sus términos las más ventajosas desde el punto de vista de los criterios objetivos que sirven de base para la adjudicación. En el caso de continuar el empate, éste se dirimirá mediante sorteo.

- En la cláusula 2.2.10 PCAP y 21 PCAPE se establecen los parámetros objetivos en virtud de los cuales se identificarán las **ofertas inicialmente incursas en presunción de anormalidad**.

- **Condiciones especiales de ejecución (cláusula 4.2 PCAP y 25 PCAPE).**

- De carácter medioambiental.

- De carácter social (cláusulas sociales de género contenidas en la Instrucción relativa a la incorporación de cláusulas sociales de género en los contratos celebrados por el Ayuntamiento de Zaragoza, sus organismos autónomos y entidades del Sector Público local).

- Se autoriza la **subcontratación** hasta un importe máximo del 60%.

- Se establece en la cláusula 31 del PCAPE un **régimen de penalidades** para el caso de que por causa imputable al adjudicatario éste ejecutase el contrato realizando la prestación en forma más desfavorable para los intereses de la Sociedad Municipal que la que hubiese formulado en su oferta, de conformidad con los artículos 193 y 194 LCSP:

- Por demora
- Por incumplimiento parcial o cumplimiento defectuoso
- Por incumplimiento de los criterios de adjudicación
- Por subcontratación

- El plazo de garantía se fija en DOS AÑOS (cláusula 36 PCAPE).

Por último, el Pliego de Prescripciones Técnicas reúne las normas a seguir para la realización de las obras de que es objeto el presente proyecto. El Pliego, conjuntamente con los otros documentos requeridos en el artículo 233 LCSP forma el proyecto que servirá de base para la contratación de las obras de construcción de edificio para 80 alojamientos con servicios comunes, situado en la calle Fray Luis Urbano n.º 92 de Zaragoza (Fase II) a adjudicar mediante procedimiento abierto por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU.

Las prescripciones técnicas serán de obligada observación por el contratista a quién se adjudique la obra, el cual deberá hacer constar que las conoce y que se compromete a ejecutar la obra con estricta sujeción a las mismas en la propuesta que formule y que sirva de base para la adjudicación.

A la vista de todo ello, esta Secretaría Técnica con el visto bueno de la Gerencia y el conforme de la Sra. Vicepresidenta, eleva el presente informe propuesta para su aprobación por el Consejo de Administración de la Sociedad, mediante la adopción del siguiente acuerdo:

Aprobar pliegos de cláusulas administrativas particulares específicas y de prescripciones técnicas para la contratación de las obras de construcción del edificio de 80 alojamientos con servicios comunes situado en la calle Fray Luis Urbano, 92 de Zaragoza (Fase II).

Zaragoza, 26 de junio de 2020.

V.º B.º  
El Director Gerente,



Nardo Torquet Escribano

La Directora de la Secretaría Técnica,



Cristina Serrano Entío

Conforme:  
La Vicepresidenta,



Carolina Andreu Castel