



Memoria relativa a la necesidad de iniciar un expediente de contratación para la realización de las obras de reforma del edificio ubicado en la calle Cecilio Metelo, 18, de Palma

Motivación de la necesidad y objeto del contrato

El edificio ubicado en la calle Cecilio Metelo, 18, de Palma, es titularidad de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears dado que está incluido dentro del Inventario detallado de bienes, derechos y obligaciones del Estado adscritos a los servicios que se traspasan en la Comunidad Autónoma de las Illes Balears incluidos el anexo del Real Decreto 784/1984, de 22 de febrero, sobre valoración definitiva, ampliación de medios adscritos a los servicios traspasados y adaptación de los transferidos en fase preautonómica a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en materia de Sanidad. La transferencia se extiende a la totalidad del inmueble como cuerpo cierto, que ya fue transferido a la Comunidad Autónoma mediante el Real Decreto 2567/80, de 7 de noviembre y Acuerdo del Consejo de Ministros de 7 de noviembre de 1980.

Se trata de un edificio catalogado por el Ayuntamiento de Palma con un grado de protección B. Según consta en el Catálogo de protección de edificios y elementos de interés histórico, artístico, arquitectónico y paisajístico de Palma, es una edificación de la segunda mitad de la década de los años 30 del siglo XX atribuible a Josep Alomar.

Según consta en el Catálogo mencionado, es un edificio dotacional (se proyecta durante la Segunda República para desarrollar los servicios del Instituto Provincial de Higiene) y de tipología aislada, ocupando una isleta entera del ensanche de forma trapezoidal. Destaca la disposición de la edificación sobre la superficie del solar. Ubicación exenta, centrada y girada que permite rodear el edificio de unos espacios arbolados y ajardinados muy significativos en el entorno de isletas alineadas de la zona.

La redacción del proyecto ejecutivo y de actividad correspondiente a la reforma del edificio la ha llevado a cabo el equipo técnico de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

Pl. d'Espanya, 9
07002 Palma
Tel. 971 17 74 00
salut.caib.es

<https://vd.caib.es/1713165221384-839793420-3605509177681123526>





El proyecto hace referencia a una obra promovida por la Consejería de Salud para llevar a cabo una reforma integral en el edificio de equipamiento situado en la calle Cecilio Metelo, 18 de Palma.

Objeto del contrato

El motivo principal de la obra es la reforma integral del edificio y de su estructura mediante un vaciado con reconstrucción para volver a hacerlo habitable, mejorando su estabilidad y reorganizando la distribución según las necesidades planteadas cumpliendo en todo momento con la normativa vigente, así como también el de mantener los jardines revalorizando y restaurando su espacio exterior.

Al tratarse de un edificio catalogado, se mantiene en todo momento su volumen exterior cuyas fachadas se restaurarán siguiendo métodos constructivos de la época, teniendo especial cuidado con los escudos existentes.

El estado de conservación es muy malo, llegando incluso a temer su colapso estructural por lo que la opción que se ha tomado es la de vaciado interior con reconstrucción, condicionado a la conservación de los elementos catalogados sin desvirtuar en ningún momento el volumen del edificio ni los elementos puntuales que aparecen en la ficha del catálogo, así como el refugio de la guerra civil y el resto de muralla que hay en su interior.

Se atarán las fachadas del edificio con una estructura metálica para ir vaciándolo de manera gradual.

Una vez recalzada la cimentación de dichos muros mediante micropilotajes, tal y como aconseja el estudio geotécnico (hay unos 9.5m. de relleno), se irá ejecutando la nueva estructura interior del edificio que será independiente a la fachada en lo que se refiere al reparto de cargas y estará formada por pilares metálicos y muros de ladrillo de carga y forjados de hormigón, así como una escalera también de hormigón y hueco de ascensor, todo ello cumplirá con el CTE. Todo ello bajo la supervisión previa del arqueólogo o arqueóloga que llevará el seguimiento de la obra.

Pl. d'Espanya, 9
07002 Palma
Tel. 971 17 74 00
salut.caib.es

<https://vd.caib.es/1713165221384-839793420-3605509177681123526>



2



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1713165221384-839793420-3605509177681123526>

CSV: 1713165221384-839793420-3605509177681123526



El vaciado incluye también la demolición de la cubierta, por lo que se tendrá que rehacer el torreón tal y como está actualmente. Previa a su demolición se desmontará la cornisa y balaustrada para volver a montarlas una vez ejecutado el volumen.

No está incluido en los trabajos de vaciado interior ni el refugio de la guerra civil ni el trazado de muralla existente que se protegerán y restaurarán para en el futuro poder ser mostrados.

La nueva estructura se unirá a los muros del edificio original que seguirá formando la "piel" del edificio manteniendo el volumen y su unidad arquitectónica original. Los muros de cerramiento se consolidarán cegando los numerosos huecos donde se ubicaron las instalaciones de aire acondicionado y los pequeños huecos de lamas anteriormente citados, repicados y saneados de sus fisuras, restaurando sus acabados de enfoscado de mortero y finalmente pintado, tal y como se encuentran actualmente con un color crema, manteniendo las cornisas, vierteaguas y fiolas de piedra así como los zócalos del edificio.

En el *planning* de obra se presentará el orden de ejecución tanto del atado estructural como del vaciado del edificio y su posterior construcción estructural. Las carpinterías serán de madera, de color marrón similar al existente, se incluirán vidrios de baja emisividad con doble acristalamiento y en las fachadas se incluirán vidrios con control solar incoloros. Todo ello se decidirá en el proyecto ejecutivo una vez redactado el certificado energético.

Respecto al interior, el cerramiento irá forrado con aislamiento térmico (el espesor se concretará al hacer el certificado energético) y acabado de pladur para mejorar el ahorro energético y el confort. El interior se ejecutará con tabiquería de pladur y madera, mamparas divisorias de madera y vidrio. Las puertas serán de madera y tanto el solado como el peldañado de la escalera interior de terrazo hecho "in situ" de color claro.

En lo referente a las instalaciones, se retirarán todas las máquinas de aire acondicionado de la fachada y se unificarán en una única máquina que se situará en el interior del edificio, concretamente en la planta sótano. Para mejorar la eficiencia energética, se aprovechará el calor de la tierra gracias a un sistema de geotermia consistente en pozos de 100 metros de profundidad. Esta instalación geotérmica será necesaria para aportar energía a la máquina de aire

Pl. d'Espanya, 9
07002 Palma
Tel. 971 17 74 00
salut.caib.es

<https://vd.caib.es/1713165221384-839793420-3605509177681123526>



3





acondicionado (caliente y frio) así como el agua caliente sanitaria. En lo que respecta a la electricidad, en la cubierta se incluirán placas fotovoltaicas para conseguir así un consumo eléctrico casi nulo. Gracias al peto del edificio la visibilidad desde la calle será nula.

Se incluirá un aljibe para recoger el agua de lluvia y usarla posteriormente como riego de los jardines.

Respecto al exterior, se mantendrán los árboles existentes y se completará el jardín con bancadas de marés con arbustos endémicos y matas. La zona ajardinada existente se ampliará para abrir el espacio al edificio y ejecutar un espacio ajardinado mayor que el actual. Se completará con un sistema de riego por goteo.

Perimetralmente al edificio se mantendrá un espacio de circulación para que pueda acceder un vehículo para el mantenimiento. El pavimento de esta zona de circulación se ejecutará con adoquines de hormigón.

En cuanto al cerramiento de la parcela se llevará a cabo siguiendo la normativa urbanística. 1.20m de parte maciza de peto de obra enfoscado y pintado y 0.80m. de parte diáfana con perfiles metálicos.

El edificio consta de un semisótano, planta baja, piso y segunda y una planta tercera de menor tamaño a modo de remate de las escaleras del edificio. También destacar la importancia de los jardines exteriores con la presencia de árboles de gran altura aportando un pequeño pulmón y zona verde a esta zona de la ciudad con tanta densidad.

Actualmente el edificio se encuentra deshabilitado debido a sus graves problemas estructurales, una vez rehabilitado se destinará al mismo uso que en su día tuvo la Consejería de Salud con uso Sanitario y Asistencial.

El día 1 de febrero de 2024, el Servicio Jurídico de Patrimonio Histórico del Consell Insular de Mallorca emitió informe en el que se concluía que esta obra está exenta de la obligación de incluir una partida de importe igual o superior al 1'5% cultural.

Emplazamiento

Pl. d'Espanya, 9
07002 Palma
Tel. 971 17 74 00
salut.caib.es

<https://vd.caib.es/1713165221384-839793420-3605509177681123526>



4



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1713165221384-839793420-3605509177681123526>

CSV: 1713165221384-839793420-3605509177681123526



El edificio se ubica en la calle Cecilio Metelo, 18, de Palma, en la manzana en la que confluyen también las calles Font i Monteros, Joan Lluís Estelrich y Pere Dezcallar i Net.

Edificio de titularidad pública de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears con referencia catastral número: 0010701DD7801A0001RP.

Interés público

El interés público de esta contratación se basa en la necesaria rehabilitación del edificio ubicado en la calle Cecilio Metelo, 18, de Palma, ya que se trata de un edificio público CATALOGADO situado en pleno centro de la ciudad que se encuentra en estado de deterioro y degradación y que en su estado actual no puede ser aprovechado para prestar servicios a la ciudadanía.

Procedimiento y forma de adjudicación

En cuanto a lo dispuesto en el artículo 156 de la Ley 9/2017, de 14 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el expediente deberá tramitarse mediante Procedimiento Abierto (PA).

Presupuesto de licitación

El importe de licitación de este expediente será de 11.391.367,90 euros, que con el IVA se eleva a un total 13.754.475,79 euros, conforme a la siguiente distribución plurianual:

Parte del presupuesto base de licitación correspondiente a la obra:

Año	Total sin IVA	IVA (21%)	Total IVA incluido	Partida presupuestaria
2024	1.416.326,46 €	297.428,56 €	1.713.755,02 €	18101/411A01/63200/11 FI024*
2025	6.596.887,41 €	1.385.346,35 €	7.982.233,76 €	18101/411A01/63200/11 FI025*
2026	3.113.796,19 €	653.897,20 €	3.767.693,39 €	18101/411A01/63200/11 FI026*
TOTAL	11.127.010,06 €	2.336.672,11 €	13.463.682,17 €	

*Susceptible de recibir financiación con el Factor de Insularidad (RDL 4/2019)





Parte del presupuesto base de licitación correspondiente a la gestión de residuos:

Año	Total sin IVA	IVA (10%)	Total IVA incluido	Partida presupuestaria
2024	92.525,24 €	9.252,52 €	101.777,76 €	18101/411A01/63200/11 FI024*
2025	113.145,14 €	11.314,51 €	124.459,65 €	18101/411A01/63200/11 FI025*
2026	58.687,46 €	5.868,75 €	64.556,21 €	18101/411A01/63200/11 FI026*
TOTAL	264.357,84 €	26.435,78 €	290.793,62 €	

*Susceptible de recibir financiación con el Factor de Insularidad (RDL 4/2019)

Precio de base de licitación (obra + gestión de residuos):

Total sin IVA	IVA	Total IVA incluido
11.391.367,90 €	2.363.107,89 €	13.754.475,79 €

Justificación de la no división por lotes del objeto

No se contempla división en lotes del objeto del contrato, dado que, por su propia naturaleza, la realización independiente de las diversas prestaciones que lo integran dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico; lo que se justifica a los efectos del artículo 99.3 de la LCSP.

Desglose de costes utilizados para la determinación del presupuesto (costes directos, indirectos, costes salariales y otros gastos)

Se ha realizado una estimación de los costes del contrato, que da como resultado un 55% de costes directos (adquisición de material); un 24,5 % de gastos salariales; un 1,5% de costes indirectos que no se pueden imputar directamente a la actividad de la empresa (almacenaje y gestión administrativa); 13 % de gastos generales, y 6% de beneficio industrial.

Valor estimado del contrato:

Pl. d'Espanya, 9
07002 Palma
Tel. 971 17 74 00
salut.caib.es

<https://vd.caib.es/1713165221384-839793420-3605509177681123526>



6



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1713165221384-839793420-3605509177681123526>

CSV: 1713165221384-839793420-3605509177681123526



El valor estimado del contrato asciende a 13.669.641,48 €, que corresponde al importe de licitación sin IVA más el 20% correspondiente a un posible modificado.

Plazo de ejecución

El plazo de ejecución del presente contrato, conforme al proyecto que regirá las obras, es de 24 meses a contar a partir del levantamiento del acta de comprobación del replanteo, que deberá llevarse a cabo dentro del plazo máximo de 1 mes a contar desde la formalización. La duración del contrato será desde la formalización hasta el acta de recepción favorable de las obras.

Medios de acreditación de la solvencia económica y financiera

En este punto nos remitimos al contenido del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares del contrato.

Medios de acreditación de la solvencia técnica

En este punto nos remitimos al contenido del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares del contrato.

Revisión de precios:

Se prevé en base a lo dispuesto en el Real Decreto 1359/2011, de 7 de octubre, por el que se aprueba la relación de materiales básicos y las fórmulas-tipo generales de revisión de precios de los contratos de obras y de contratos de suministro de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas.

Garantías

No procede la constitución de garantía provisional. En cuanto a las garantías definitiva y complementaria, nos remitimos al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Parámetros objetivos para identificar ofertas anormalmente bajas

Pl. d'Espanya, 9
07002 Palma
Tel. 971 17 74 00
salut.caib.es

<https://vd.caib.es/1713165221384-839793420-3605509177681123526>



7



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1713165221384-839793420-3605509177681123526>

CSV: 1713165221384-839793420-3605509177681123526



Para identificar las ofertas anormalmente bajas nos remitimos a lo que se especifica en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Condiciones especiales de ejecución del contrato

Las condiciones especiales de ejecución del contrato, tanto las de carácter social como las de carácter medioambiental son las que constan en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Penalidades

Las penalidades específicas de este contrato son las que se contemplan en el Pliego de Cláusulas Administrativas del contrato.

Resolución del contrato

El contrato se resolverá por incumplimiento del principio de no causar un perjuicio significativo al medio ambiente (DNHS) y/o de sus condiciones específicas y/o de las condiciones de etiquetado climático o medioambiental asignado a la medida en la cual se encuadre la actuación, en su caso. Además, el contrato se resolverá por incumplimiento de las obligaciones señaladas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Modificación del contrato

Se prevé la posibilidad de modificar el contrato hasta un 20% en los términos previstos en el artículo 204 de la Ley 9/2017, de contratos del sector público.

Criterios de adjudicación del contrato

El procedimiento de adjudicación se dividirá en dos fases, siendo necesario superar la primera fase para acceder a la segunda. La puntuación mínima necesaria para acceder a la segunda fase es de 25 puntos.

Pl. d'Espanya, 9
07002 Palma
Tel. 971 17 74 00
salut.caib.es

<https://vd.caib.es/1713165221384-839793420-3605509177681123526>



8



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1713165221384-839793420-3605509177681123526>

CSV: 1713165221384-839793420-3605509177681123526



**Govern de les
Illes Balears**
Conselleria de Salut



Todos los detalles relativos a las fases y criterios de adjudicación, criterios evaluables mediante juicios de valor, y criterios evaluables mediante fórmulas se encuentran en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares del contrato.

Palma, *en la fecha de firma electrónica*

Visto bueno

La jefa del Servicio de Calidad
y Asuntos Generales
Consejería de Salud

La secretaria general de la
Consejería de Salud

Mercedes Corredor Ibáñez

M^a Esperanza Reverte Lorenzo

Pl. d'Espanya, 9
07002 Palma
Tel. 971 17 74 00
salut.caib.es

<https://vd.caib.es/1713165221384-839793420-3605509177681123526>



9



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1713165221384-839793420-3605509177681123526>

CSV: 1713165221384-839793420-3605509177681123526



GOVERN
ILLES
BALEARS

DOCUMENT ELECTRÒNIC

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

1713165221384-839793420-3605509177681123526

ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1713165221384-839793420-3605509177681123526>

INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

Signant

MARIA ESPERANZA REVERTE LORENZO

Secretària General

Conselleria de Salut

COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

Data signatura: 16-Apr-2024 09:19:49 AM GMT+0200

"Data signatura" és la data que tenia l'ordinador del signant en el moment de la signatura

Signant

MERCEDES CORREDOR IBAÑEZ

COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

Data signatura: 15-Apr-2024 09:20:44 AM GMT+0200

"Data signatura" és la data que tenia l'ordinador del signant en el moment de la signatura

METADADES DEL DOCUMENT

Nom del document: Exp_205_2023_Memoria_contrato_obra_reforma_Cecilio_Metelo.pdf

Data captura: 16-Apr-2024 09:21:00 AM GMT+0200

Les evidències que garanteixen l'autenticitat, integritat i conservació a llarg termini del document es troben al gestor documental de la CAIB

Pàgines: 10



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1713165221384-839793420-3605509177681123526>

CSV: 1713165221384-839793420-3605509177681123526