

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. MARCO GENERAL

Entidad contratante	Empresa de Servicios Municipales de Alcorcón (en adelante, "ESMASA" o "La Entidad")
Responsable del Contrato	Teresa Peñalver Paret – Dpto. Técnico
Financiación	ESMASA certifica que existe el crédito presupuestario en el PAIF 2024, relativo al periodo de duración del Contrato, para atender a las obligaciones económicas que se deriven de la contratación

2. OBJETO DEL CONTRATO Y LOTES

Expediente nº	L20-24	
Objeto	Ejecución de trabajos de ajardinamiento y paisajismo en la nueva sede de ESMASA destinada a vestuarios y servicios auxiliares	
División en lotes	Sí	<input type="checkbox"/>
	No	<input checked="" type="checkbox"/>
Justificación	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.	

3. NECESIDAD DEL CONTRATO

Necesidad que satisfacer	<p>El departamento proponente del contrato considera necesaria la tramitación y formalización del correspondiente expediente, de conformidad con la LCSP, por la falta de disponibilidad de los medios que se pretenden contratar.</p> <p>A estos efectos, este contrato permitirá tener cubiertas las necesidades de habilitar espacios verdes en la nueva sede de ESMASA, ubicada en Pº Recinto Ferial s/n, en el municipio de Alcorcón.</p> <p>Se requiere contratar los trabajos de paisajismo, consistentes en adecuación de caminos, instalación de riego eficiente en el uso del agua, zonificación de espacios verdes, cubierta vegetal y plantación de especies de árboles y arbustos adaptadas a las condiciones climáticas de la zona.</p> <p>Por cuanto antecede, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28 de la LCSP, se hace constar la idoneidad y contenido del contrato proyectado para satisfacer las necesidades descritas, siendo pertinente, por tanto, la tramitación del correspondiente expediente de contratación.</p>
Justificación de la necesidad del contrato	<p>El departamento proponente del contrato considera necesaria la tramitación y formalización del correspondiente expediente, de conformidad con la LCSP, por la falta de disponibilidad de los medios que se pretenden contratar.</p> <p>A estos efectos, este contrato permitirá tener cubiertas las necesidades de la Entidad previstas en el cuadro "Objeto del</p>

	<p>contrato", imprescindibles para el logro de los objetivos materiales de la empresa.</p> <p>Por cuanto antecede, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28 de la LCSP, se hace constar la idoneidad y contenido del contrato proyectado para satisfacer las necesidades descritas, siendo pertinente, por tanto, la tramitación del correspondiente expediente de contratación.</p>
Informe de insuficiencia de medios	<p>Conforme dispone el artículo 30.3 LCSP, se deja constancia de que la Entidad no dispone de las capacidades de medios humanos complementarias requeridas para la satisfacción de las prestaciones del presente contrato. Por tanto, se debe recurrir al mercado.</p>

4. CALIFICACIÓN DEL CONTRATO, PROCEDIMIENTO Y FORMA DE CONTRATACIÓN

Calificación del Contrato	Mixto: Obra (principal) y Servicio (accesorio)
Procedimiento	Abierto simplificado
Tramitación	Ordinaria
Criterios de valoración	Varios criterios objetivos y subjetivos

5. PLAZO DE EJECUCIÓN Y DURACIÓN DEL CONTRATO

Fecha de inicio del contrato	<p>El plazo de ejecución del contrato se inicia en la fecha del acta de comprobación del replanteo. Dicha acta ha de ser firmada por el director de obra, por la Dirección Facultativa y ESMASA, en un plazo no superior a 7 días naturales desde la formalización del contrato</p>
Duración inicial	26 meses
Plazos parciales	<p>Los siguientes:</p> <p>Plazo de ejecución de las obras: 2 meses desde la firma del acta de replanteo, sujeto a baja por el licitador.</p> <p>Plazo de mantenimiento: hasta 24 meses desde la entrega de la obra, sujeto a criterio de valoración de ofertas.</p>

6. PRESUPUESTO DE LICITACIÓN

PBL (sin IVA)	59.294,76 €
PBL (con IVA)	71.746,66 €
Sistema de determinación de precios	Partidas Ejecutadas referidas a las diferentes prestaciones o a las unidades que se entreguen o se ejecuten cuando se conocen las necesidades a satisfacer.
Precios parciales	Sí: Certificaciones mensuales aprobadas por la Dirección Facultativa, según las partidas efectivamente ejecutadas. <input checked="" type="checkbox"/>
	No <input type="checkbox"/>
Revisión de precios	Sí, conforme al art. 103 LCSP <input type="checkbox"/>

	No	<input checked="" type="checkbox"/>
Presupuesto máximo estimativo de tracto sucesivo en función de las necesidades	Las cuantías estimadas del Contrato no constituyen un compromiso de encargo por parte de la Entidad, representando únicamente una referencia orientativa sin que pueda derivarse de dicha referencia obligación alguna para la Entidad, toda vez que la prestación de actuaciones objeto del contrato estará subordinada únicamente a sus necesidades. En consecuencia, el precio está subordinado a las necesidades de la Entidad durante la duración de contrato. El precio final del contrato será el resultado de sumar las distintas actuaciones durante la vigencia del contrato que en ningún caso podrá superar el valor estimado pero que podrá en todo caso no llegar a los presupuestos iniciales.	<input type="checkbox"/>
	No	<input checked="" type="checkbox"/>

6.1.DETERMINACIÓN DEL PRECIO MEDIANTE PARTIDAS EFECTIVAMENTE EJECUTADAS

En el ANEXO I del PPT se determinan las partidas que componen el presupuesto de licitación.

7. MODIFICACIONES CONTRACTUALES PREVISTAS

Procede	Sí. Se determinarán con arreglo a lo establecido en el artículo 204 LCSP, y se tendrán en cuenta en el cálculo del valor estimado.	<input checked="" type="checkbox"/>
	No	<input type="checkbox"/>
Alcance	Variación de unidades o unidades nuevas no previstas por hasta el 10% del precio inicial, IVA excluido.	
Detalle de las modificaciones	<p>En la fase de estudio para la preparación del Presupuesto de los trabajos se han adoptado mediciones del alcance de distintas actuaciones por estimación y también se han supuesto diversos grados de dificultad en las mismas. Dado que es probable que en la ejecución de los trabajos haya variaciones respecto a lo previsto en el mismo, se prevé la posibilidad de realizar cambios en las partidas en caso de necesidad en los supuestos siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> Las mediciones tienen diferencia por error en la estimación o por necesidad de variación del alcance de la actuación. Necesidades de ajuste presupuestario. Si unas actuaciones incrementan su precio, se podrán recortar otras actuaciones. Reconsideración del alcance por razones técnicas o económicas. Se podrán dejar de ejecutar algunas partidas por iniciativa de ESMASA, siempre que no se comprometa la viabilidad técnica del Proyecto. Además, se podrá incrementar el importe total, hasta los límites de este apartado, si por razones técnicas fuese necesario y se habilitase crédito adecuado y suficiente, contando siempre con beneplácito de la Dirección Facultativa. 	

	<p>4. Podrán admitirse directamente, sin necesidad de anexo al contrato, adaptaciones que disminuyan el precio de una actuación.</p> <p>Lo anterior sin perjuicio de los excesos de medición y precios contradictorios previstos en los artículos 242.4.I y II LCSP.</p>
Procedimiento	Por pedido o petición del departamento responsable del contrato. Se aplicarán los precios de las partidas que componen la oferta del licitador.

8. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Método de cálculo aplicado	<p>Valor estimado del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 101 de LCSP (sin IVA).</p> <p>Para el cálculo del valor estimado el órgano de contratación ha tenido en cuenta que el precio sea adecuado para el efectivo cumplimiento del contrato mediante la correcta estimación de su importe, atendiendo al precio general de mercado en el momento de fijar el presupuesto base de licitación.</p>	
Componentes	PBL y modificaciones contractuales	
Modificaciones contractuales	Sin IVA	5.929,48 €
	Con IVA	7.174,67 €
Valor estimado	Sin IVA	65.224,24 €
	Con IVA	78.921,33 €

9. CLASIFICACIÓN, SOLVENCIA ECONÓMICA, FINANCIERA Y TÉCNICA O PROFESIONAL

Exención de las solvencias	
Contrato tramitado vía procedimiento abierto simplificado abreviado (PASA), conforme al artículo 159.6 LCSP	<input type="checkbox"/>
Contrato de valor estimado inferior a 80.000,00 € (obras), conforme al artículo 11.5 RLCSP	<input checked="" type="checkbox"/>

10. ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS

Medios personales
<p><u>Parámetros:</u> El contratista debe designar un responsable del contrato y un Director de obra con suficiente cualificación y experiencia, con mail y teléfono, para realizar comunicaciones, así como el seguimiento de la correcta ejecución del contrato. Asimismo, se destinará personal técnico especializado y con la suficiente formación de Prevención de Riesgos Laborales.</p>
<p><u>Modo de acreditación:</u> ANEXO VII. Declaración responsable de adscripción de medios.</p>

Medios materiales adscritos a la ejecución del contrato
--

Parámetros: Se destinarán los suficientes medios necesario para completar los trabajos incluidos en el PPT, sin que por ello se deriven cargos extraordinarios a la Entidad.

Modo de acreditación:

ANEXO VII. Declaración responsable de adscripción de medios.

11. DESCRIPCIÓN DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS OFERTAS

11.1.RELACIÓN DE CRITERIOS DE VALORACIÓN CUANTIFICABLES AUTOMÁTICAMENTE O MEDIANTE FÓRMULAS.

Descripción	Forma de valoración	Ponderación
<p>1. Oferta Económica</p> <p>Se dará mayor puntuación a la oferta con el precio más bajo de las ofertas válidamente emitidas.</p> <p>El cálculo del resto de puntuaciones se hará de acuerdo con la siguiente fórmula redondeándose de conformidad con los criterios fijados en el pliego modelo.</p> <p>La baja ofertada se aplicará a modo de descuento sobre las partidas que conforman el Presupuesto de Ejecución de Contrata e incluso a los precios contradictorios provenientes de las posibles modificaciones.</p>	$Pov_i = Pc \times \left(\frac{Omb}{Ovi} \right)$ <p>Dónde:</p> <p>Pov_i= Puntuación atribuida a la oferta económica del licitante</p> <p>Pc= Valoración máxima que se otorga a la oferta económica</p> <p>Ov_i= Oferta económica del licitante a valorar</p> <p>Omb= Oferta económica de cuantía mínima entre todas las admitidas</p>	<p>Hasta un máximo de 40 puntos</p>
<p>2. Mejora en el plazo de ejecución.</p> <p>Se puntuará a razón de la reducción que oferta el licitador, que abarcará desde la firma del acta de replanteo hasta el acta de finalización de obra.</p>	<p>Se valorará la reducción del plazo de entrega de la obra sobre el máximo contemplado en el presente pliego (2 meses), según el siguiente desglose de puntuaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> Entrega en un plazo inferior a 6 semanas: 20 puntos Entrega en un plazo superior a 6 semanas e inferior a 7 semanas: 10 puntos Entrega en más de 7 semanas: 0 puntos 	<p>Hasta un máximo de 20 puntos</p>
<p>3. Mantenimiento de zonas verdes y riego.</p> <p>Se valorará el servicio de mantenimiento sobre las instalaciones, especies vegetales y zonas ajardinadas sin coste para ESMASA</p>	<p>Se valorará la propuesta que incluya mantenimiento de las actuaciones ejecutadas por el contratista, conforme a las especificaciones del apartado 2.4 del PPT, según el siguiente desglose de puntuaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oferta mantenimiento por 24 meses: 20 puntos 	<p>Hasta un máximo de 20 puntos.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> Oferta mantenimiento por 12 meses: 10 puntos No oferta mantenimiento: 0 puntos 	
--	---	--

11.2. RELACIÓN DE CRITERIOS DE VALORACIÓN CUANTIFICABLES MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR.

Documentación que aportar:

Parámetros: Memoria Técnica con una extensión no superior a 20 páginas, letra formato Arial 10. Las páginas que excedan de ese límite no serán tenidas en cuenta para su valoración.

Exclusión: Es de suma importancia que la Memoria Técnica, presentada en el sobre 1, no revele datos relativos a criterios cuantificables automáticamente a valorar en el sobre 2. Si se incluye en la Memoria Técnica o en otro documento del sobre 1 esta información, la oferta será excluida automáticamente.

Parámetros de ponderación	Puntuación máxima	Descripción
Excelente	90-100%	Cuando se realice un estudio detallado del aspecto en cuestión, y se propongan medidas de actuación adecuadas, precisas, bien definidas e innovadoras.
Muy bueno	75%-89,99%	Cuando se realice un estudio detallado del aspecto en cuestión, y se propongan medidas de actuación adecuadas, precisas, bien definidas, pero no innovadoras.
Bueno	50%-74,99%	Cuando se realice un estudio detallado del aspecto en cuestión, y se propongan medidas de actuación adecuadas, pero no innovadoras o necesitadas de definición.
Regular	25%-49,99%	Cuando se realice un estudio detallado del aspecto en cuestión, pero no son adecuadas, o sin aportar medidas concretas.
Malo	0%-24,99%	Cuando el estudio aportado carezca de elementos que valorar, sin detalle alguno.

Descripción	Forma de valoración	Ponderación
1. Diseño Se dará mayor puntuación a la propuesta técnica que mejor defina la solución paisajística de las zonas a ajardinar y la integración con el entorno urbano y los usos del edificio.	Se tendrán en cuenta, entre otros aspectos: <ul style="list-style-type: none"> Zonificación de las áreas verdes y diseño de caminos: 5 puntos Selección de especies. Originalidad e integración en el entorno: 5 puntos 	Hasta un máximo de 10 puntos

2. Sostenibilidad Se dará mayor puntuación a la propuesta técnica que mejor defina las soluciones de ahorro de agua para el sistema de riego a instalar	Se tendrán en cuenta, entre otros aspectos: <ul style="list-style-type: none"> • Soluciones técnicas en el sistema de riego a instalar: 5 puntos • Elección de especies resistentes al stress hídrico: 5 puntos 	Hasta un máximo de 10 puntos
---	---	------------------------------

12. CONSIDERACIÓN DE OFERTAS ANORMALES O DESPROPORCIONADAS

Cálculo El cálculo de la baja se llevará a cabo exclusivamente respecto de los criterios objetivos. Deberán cumplirse cumulativamente los dos requisitos siguientes: <ul style="list-style-type: none"> • Que la oferta económica sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 50% unidades porcentuales. • Que la puntuación obtenida en el resto de los criterios objetivos distintos del precio sea superior en un 75%.
--

13. GARANTÍAS

Garantía económica	
Importe	Garantía definitiva por importe del 5% del precio de adjudicación a acreditar de forma previa a la adjudicación
Plazo	Durante la ejecución del contrato y, en su caso, sus prórrogas
Constitución de la garantía económica definitiva	La garantía definitiva para la contratación con la Entidad deberá constituirse en cualquiera de las formas previstas en el artículo 108 de la LCSP, en los siguientes términos <ul style="list-style-type: none"> • Anexo IV: Aval Se otorgará por entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y con compromiso de pago al primer requerimiento. • Anexo V: Seguro de caución. Se otorgará como compromiso de pago el primer requerimiento. El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro. La falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes, no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurador deba hacer efectiva la garantía. • Anexo VII: Solicitud de retención en las primeras facturas. En este caso, el licitador deberá comunicarlo previamente a la adjudicación y reflejarlo mediante el correspondiente desglose, en la primera factura que presente.

Garantía técnica	
Objeto de la garantía	Todos los trabajos realizados, los materiales y equipos suministrados tendrán una garantía mínima conforme a la legislación vigente.

Plazo	36 meses en el caso de suministro de materiales y equipos. 6 meses para los trabajos y especies vegetales vivas, siempre que cumplan con los requisitos mínimos de riego y drenaje suficientes.
--------------	--

14. LUGAR Y PLAZO DE ENTREGA

Lugar de entrega o ejecución	Sede de vestuarios y servicios auxiliares de ESMASA. Paseo Recinto Ferial s/n. 28923 – Alcorcón (Madrid).
Plazo	Se establece un plazo máximo de entrega de la obra según lo indicado en la cláusula 5 del presente documento.
Condiciones	El plazo comienza a partir de la fecha del Acta de Replanteo y comienzo de la obra y finaliza con el Acta de Recepción de la obra y la entrega de la documentación que permita garantizar la puesta en servicio del riego programado y garantizar el arraigo en el terreno de las plantaciones, totalmente acabadas.

15. RÉGIMEN DE PAGO

Régimen de pago:
pagos parciales: previa entrega y recepción de conformidad de las prestaciones objeto del contrato mediante certificaciones mensuales.
Condiciones
<ul style="list-style-type: none"> • En la factura se deberá consignar el número de IBAN titularidad del contratista, al que la Entidad transferirá el importe de las facturas. PAGO SOLO POR TRANSFERENCIA • Plazo de pago: 30 días para abonar la factura una vez conformada. • Las facturas deberán cumplir los requisitos legales exigibles y cuando estén firmadas digitalmente, se emitirá sin bloqueo de firmas. • La facturación de los trabajos y suministros se realizará mensualmente. Las facturas se harán llegar en formato PDF, exclusivamente al siguiente correo electrónico: contabilidad@esmasalcorcon.com • No obstante, ESMASA se reserva el derecho de solicitar, previo aviso y con un periodo de adaptación de un mes, la emisión de factura electrónica en cualquier momento del contrato. • Una vez conformadas por el responsable del contrato de ESMASA, se procederá a su abono por el procedimiento establecido y mediante transferencia a la cuenta que se indique en la factura. • En la factura vendrán desglosados los trabajos y suministros en los distintos pedidos que se hayan realizado, indicando el correspondiente albarán, el número de contrato asociado al expediente, así como las partidas ejecutadas, con la valoración unitaria, mediciones y total. También los datos habituales, como son el número de factura, fecha, datos de la empresa adjudicataria, y los importes correspondientes (unitarios, descuentos, impuestos e importe total).
Otras consideraciones
Los licitadores que tengan domicilio fiscal fuera de España, pertenecientes o no a Estados miembros de la Unión Europea deben presentar el certificado de residencia fiscal a efectos del convenio para evitar la doble imposición entre España y el País de residencia.”

16. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN LA EJECUCIÓN DE LOS CONTRATOS

16.1.1. CONDICIÓN ESPECIAL DE EJECUCIÓN (ART. 202 LCSP)

Se deben cumplir las siguientes condiciones específicas con carácter contractual esencial y cuyo incumplimiento pues ser causa de resolución del contrato:		
Social	Realización de acciones de sensibilización y formación con la plantilla adscrita a su ejecución	<input checked="" type="checkbox"/>
Medioambiental	Gestión más sostenible del agua.	<input checked="" type="checkbox"/>

17. PENALIDADES ESPECÍFICAS

Sí Las siguientes:.	<input checked="" type="checkbox"/>
<p>Concreción de penalidades por demora en la prestación: Se impondrá una penalización de 30 € por día hábil de retraso sobre el plazo máximo previsto en el pliego o, en caso de que se haya ofertado la mejora, sobre el plazo de ejecución de la obra ofertado.</p>	
<p>Concreción de penalidades por ejecución defectuosa: Se deberá subsanar, sin coste adicional para ESMASA, toda deficiencia resultante de una ejecución o suministro defectuoso por parte del contratista, y se impondrá una penalización de 500 € si dicha subsanación requiere de más de 14 días naturales, o de 1.500 € para más de 28 días naturales, para su ejecución.</p>	
No	<input type="checkbox"/>

18. CESION DE DATOS A TERCEROS

La ejecución requiere del tratamiento por el contratista de datos personales por cuenta del responsable del tratamiento	
Sí	<input type="checkbox"/>
No	<input checked="" type="checkbox"/>
Asimismo, tendrá la consideración de condición especial de ejecución la obligación del contratista de someterse a la normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos, advirtiéndose además al contratista de que esta obligación tiene el carácter de obligación contractual esencial de conformidad con lo dispuesto en la letra f) del apartado 1 del artículo 211.	

Alcorcón, a fecha de la firma electrónica.

Fdo.: Teresa Peñalver Paret

Arquitecto Técnico