

## MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE REDACCIÓN DEL PROYECTO, DIRECCIÓN DE OBRA, DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN Y REDACCIÓN DEL PROYECTO DE TELECOMUNICACIONES DE LAS OBRAS DE 14 VIVIENDAS SITAS EN CALLE CRUZ DE LA DEGOLLADA Nº21 DE PUERTO REAL (CÁDIZ)

Constituye el objeto social de la Empresa Pública de Suelo y Viviendas de Puerto Real SA de conformidad con el art. 2 de sus estatutos sociales la actividad urbanizadora, la adquisición, promoción y, en su caso, construcción y rehabilitación de viviendas, con o sin protección oficial, para atender, entre otras, a las necesidades de los grupos de población de insuficiente capacidad económica, mediante su arrendamiento, cesión del derecho de superficie o enajenación.

Con fecha 26 de diciembre de 2023 se suscribió convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real y la Empresa Pública de Suelo y Vivienda de Puerto Real para la promoción de 14 viviendas de VPO en Régimen de alquiler en el edificio situado en calle Cruz de la Degollada número 21 en Puerto Real (Cádiz).

### 1. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto de este contrato es la **contratación de los servicios de redacción de proyecto, dirección de obra, dirección de ejecución y redacción del proyecto de telecomunicaciones** en el marco del proyecto de ejecución de las obras de 14 viviendas sitas en calle Cruz de la Degollada en Puerto Real (Cádiz), a través de un **procedimiento abierto simplificado**, en cumplimiento con la normativa vigente en materia de contratación del sector público.

### 2. CALIFICACIÓN DEL CONTRATO

El contrato tiene carácter privado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 de la LCSP. Tiene la calificación de Contrato de Servicios según el artículo 17 de la LCSP.

### 3. ADECUACIÓN AL PROCEDIMIENTO ELEGIDO

Dado que el valor estimado del contrato no supera los límites establecidos para los procedimientos abiertos simplificados, se ha considerado oportuno recurrir a este procedimiento, de conformidad con lo dispuesto en el art.159 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), que permite una tramitación más ágil sin renunciar a los principios de publicidad y concurrencia.

#### 4. CODIGO CPV

CPV: 71200000.- Redacción de Proyectos, Servicios de Arquitectura, Construcción, Ingeniería e Inspección; 71520000.- Servicios de supervisión de obras

#### 5. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE CONTRATACIÓN

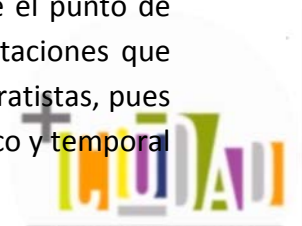
La contratación de estos servicios resulta **imprescindible** para la adecuada planificación, diseño y ejecución de las actuaciones contempladas en el proyecto de ejecución de las obras de 14 viviendas sitas en calle Cruz de la Degollada en Puerto Real (Cádiz).

Ante la falta de **medios técnicos propios** suficientes para llevar a cabo las labores de redacción de proyecto, dirección de obra, dirección de ejecución y redacción del proyecto de telecomunicaciones, se requiere la **intervención de profesionales externos** especializados en estas materias.

Además, se pretende que dichas actuaciones están **vinculadas a las ayudas** dentro del **Programa 6 del Plan Eco-Vivienda del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR), financiado por los Fondos Next Generation EU**, lo que exige un alto grado de precisión técnica y el cumplimiento de requisitos específicos en términos de sostenibilidad, eficiencia energética y digitalización.

#### 6. NO DIVISIÓN EN LOTES

De conformidad con el artículo 99.3. de la LCSP, el presente contrato no se divide en lotes pues 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, cosa que sucedería de dividir en lotes las diferentes prestaciones que engloba el objeto del contrato y ser adjudicadas a una pluralidad de contratistas, pues la necesidad de coordinar las diferentes prestaciones no solo a nivel técnico y temporal



sino a nivel del personal adscrito a la ejecución del contrato y a la debida aplicación de la normativa de Prevención de Riesgos Laborales (se haría necesaria la coordinación de actividades empresariales) pondría en riesgo la correcta ejecución de la globalidad del objeto del contrato, así como la imputación de responsabilidades por una defectuosa ejecución del mismo.

## 7. FINANCIACIÓN DEL CONTRATO

El proyecto objeto de esta contratación está vinculado al convenio firmado entre el Ayuntamiento de Puerto Real y la Empresa Pública de Suelo y Vivienda de Puerto Real SA y se pretende la **solicitud de ayudas del Programa 6 del Plan Eco-Vivienda (PRTR - Fondos Next Generation EU)**, con el objetivo de impulsar actuaciones que favorezcan la **eficiencia energética** y la **sostenibilidad** de los edificios e infraestructuras.

La obtención de esta financiación es fundamental para el desarrollo del proyecto, y los adjudicatarios comprometerse a cumplir con los requisitos establecidos por este programa, especialmente en cuanto a la **reducción de emisiones de CO<sub>2</sub>**, el **ahorro energético** y la **utilización de materiales sostenibles**.

## 8. DURACIÓN DEL CONTRATO

Teniendo en cuenta la naturaleza de las prestaciones se ha establecido una duración máxima de ejecución de:

- Para la redacción y entrega de proyectos, 45 días naturales a contar desde el día siguiente a la firma del contrato.
- Para la dirección de obra DO, dirección de ejecución DEO, que se estima en no más de 8 meses, sin perjuicio de observar el plazo previsto de garantía.

La duración total establecida no supera el límite temporal establecido en el artículo 29.4 de la LCSP para los contratos de Servicios. Los licitadores podrán proponer **mejoras en los plazos de ejecución**, que serán valoradas como parte de los criterios de adjudicación.



## 9. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Se han establecido criterios de adjudicación que permiten seleccionar las ofertas más ventajosas en términos tanto técnicos como económicos. Estos criterios garantizan que la adjudicación se realice en función de la calidad de la propuesta y el coste económico para la administración.

Resulta de aplicación el procedimiento de licitación abierto ordinario simplificado, conforme al artículo 159 LCSP, al que le resulta de aplicación lo previsto en el artículo 145, 3, letra g) y párrafo final del apartado 4 de dicho artículo al tratarse de un contrato de arquitectura de carácter intelectual se han previsto criterios de calidad cualitativos en proporción del 51,5% y criterios dependientes de fórmulas matemáticas en el 48,5%.

Esta actuación se efectúa de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, junto a las condiciones de selección del contratista y del procedimiento, las condiciones bajo las que va a tener lugar la ejecución del contrato, de conformidad con el pliego de prescripciones técnicas, en relación con el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Cumpliendo lo dispuesto en el artículo 146.2 de la LCSP, se ha preponderado aquellos criterios que hacen referencia a características del objeto del contrato que pueden valorarse mediante cifras o porcentajes obtenidos de la mera aplicación de fórmulas o automáticamente.

En base a lo expuesto, se han adoptado los siguientes criterios:

**CRITERIOS CUALITATIVOS:** Puede obtenerse un máximo de **51,5 PUNTOS** de la valoración de estos criterios.

Los criterios de calidad señalados en su propuesta por la empresa que resulte adjudicataria tendrán la consideración de condición esencial a los efectos previstos en el artículo 211 de la LCSP durante toda duración del contrato.

Asimismo, a todos los efectos el mantenimiento del equipo humano propuesto para la ejecución del contrato y cuyas características personales se valoren por la propuesta



de la empresa licitadora tiene la consideración de condición especial de ejecución del contrato con los efectos previstos en el Pliego de Cláusulas Administrativas y en la Ley.

### **1. Reducción del plazo de redacción del proyecto de ejecución (hasta 30 puntos).**

El compromiso del licitador de reducir el plazo de redacción y entrega del proyecto de ejecución, se valorará por aplicación automática conforme al siguiente detalle:

- Compromiso reducción del plazo de entrega en 5 días naturales del plazo máximo para la redacción y entrega del proyecto: **10 puntos.**
- Compromiso reducción del plazo de entrega en 10 días naturales del plazo máximo para la redacción y entrega del proyecto: **20 puntos.**
- Compromiso reducción del plazo de entrega en 15 días naturales del plazo máximo para la redacción y entrega del proyecto: **30 puntos.**

No se valorará otro porcentaje de reducción que los indicados anteriormente.

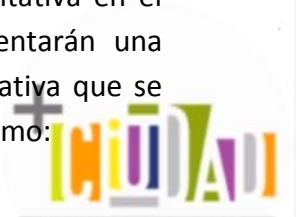
Se justifica la elección de este criterio, por la repercusión en la reducción de tiempos de implantación de la actuación global.

### **2. Mejoras al proyecto para la obtención de una mejora energética superior a lo estipulado en el CTE (Código Técnico de la Edificación). (15 puntos).**

- Compromiso de entrega de estudio técnico - económico de reducción del 20% de energía primaria no renovable con respecto a lo establecido en la sección HE0 del Documento Básico DB HE de Ahorro de energía del CTE. **15 puntos.**

### **3. Mejoras en el régimen visitas dirección y coordinación seguridad y salud obras. (hasta 6,50 puntos)**

Mejora en el régimen de visitas a obra de los distintos miembros del equipo de dirección sobre el mínimo de visitas semanales establecido para asegurar el cumplimiento efectivo de todas las tareas asignadas a la dirección facultativa en el pliego de prescripciones técnicas. A este efecto, los licitadores presentarán una relación de las visitas a la obra de cada miembro de la Dirección Facultativa que se comprometen a realizar. La puntuación se realizará según el siguiente baremo:



- Al régimen estricto de visitas que será 1 por semana, salvo que el PPT disponga otra cosa, se asignará hasta 0 puntos.
- Régimen de 2 visitas semanales del Director de Obra y Director de Ejecución: **3,50 puntos.**
- Régimen de 3 visitas semanales del Director de Obra y Director de Ejecución: **6,50 puntos.**

**CRITERIO APLICABLE MEDIANTE FÓRMULA:** Puede obtenerse un máximo de **48,5 puntos** de la valoración por este criterio.

**1. Precio:** Se valorará con 48,5 puntos a la oferta más baja en precio de las recibidas, y que cumpla con las condiciones establecidas en los Pliegos que rigen la presente licitación, valorándose las demás ofertas de forma proporcional, por aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$PE = \frac{48,5 \times \text{Precio de la oferta más baja (IVA excluido)}}{\text{Precio de la oferta a valorar (IVA excluido)}}$$

Las proposiciones que se presenten superando el presupuesto base de licitación que se ha establecido en la Cláusula 5.3.2 del presente Pliego para el precio de los servicios en la cláusula serán automáticamente desechadas.

Asimismo, teniendo en cuenta el cálculo de costes del contrato, no se aceptarán ofertas económicas que propongan coste cero para la administración desechándose automáticamente aquellas que lo señalen.

## 10. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

El presupuesto base de licitación para la contratación de los servicios objeto del presente expediente se estima en **35.000,00 euros**, distribuidos de la siguiente manera:



DENOMINACIÓN	HONORARIOS	IVA	TOTAL
Redacción Proyecto	15.944,00 €	3.348,24 €	19.292,24 €
Dirección de Obra	4.126,00 €	866,46 €	4.992,46 €
Dirección de Ejecución	12.365,00 €	2.596,65 €	14.961,65 €
Redacción Proyecto Telecomunicaciones	2.565,00 €	538,65 €	3.103,65 €
<b>SUBTOTAL</b>	<b>35.000,00 €</b>	<b>7.350,00 €</b>	<b>42.350,00 €</b>

En cumplimiento de lo establecido en el art. 100 de la LCSP para el cálculo de esta previsión se ha realizado teniendo en consideración los baremos establecidos de manera orientativa por los colegios profesionales para las funciones y obligaciones establecidas para los agentes de la edificación en la Ley de Ordenación de la Edificación y los precios que conforme a mercado son apropiados, así como se ha tenido en consideración de manera estimativa el presupuesto de ejecución material de la obra y la dimensión de la intervención.

#### 11. PENALIDADES ESPECÍFICAS

Las que se fijen en el PCAP.

#### INCUMPLIMIENTOS LEVES

1. No informar a la Empresa Pública de Suelo y Viviendas de Puerto Real S.A. por escrito y con la antelación debida de circunstancias sobrevenidas que puedan afectar la correcta ejecución del contrato, siempre que no constituyan incumplimientos graves o muy graves.
2. Comportamiento inadecuado o incapacidad del personal asignado a la ejecución del contrato, siempre que dicha circunstancia no se corrija en el plazo de dos días desde la comunicación de la incidencia.
3. Incidencias en el sistema de protocolos de coordinación con el Responsable del Contrato.
4. En el caso de que sea concedida la subvención de los fondos Next a la entidad y esta así lo solicite al adjudicatario del contrato, entregar el proyecto y la documentación gráfica sin la publicidad de la financiación, siempre que no se





corrija en el plazo máximo de dos días naturales y siempre que no afecte a los plazos parciales o totales fijados en el contrato.

### INCUMPLIMIENTO GRAVES

1. Incumplimiento parcial de las prestaciones contratadas, siempre que no se deduzcan daños irreparables para la administración.
2. No remitir la documentación técnica solicitada en los plazos indicados sin causa justificada.
3. No atender el requerimiento de sustitución del personal cuyo comportamiento o incapacidad haya dado lugar a la imposición de penalidades por sanciones leves más de dos veces.
4. Trato vejatorio al personal asignado al contrato, salvo que reúna características que lo califiquen como muy grave.
5. Incurrir en cuatro o más faltas leves en el plazo de ejecución del contrato.

### INCUMPLIMIENTOS MUY GRAVES

1. Introducir modificaciones no autorizadas en la prestación del servicio.
2. Infracción de las condiciones de cesión del contrato o subcontratación de las prestaciones accesorias.
3. No comunicar a la Empresa Pública de Suelo y Viviendas de Puerto Real S.A. la pérdida de las autorizaciones, certificaciones técnicas o pólizas de seguro requeridas para la ejecución del contrato.
4. Incumplir los plazos parciales o totales establecidos en el contrato.
5. Entregar el proyecto y la documentación gráfica sin la publicidad de la financiación, siempre que dé lugar a incumplimiento de los plazos parciales o totales fijados en el contrato.
6. Incumplir las obligaciones sociolaborales en relación con los trabajadores.
7. Abandono u omisión parcial del servicio.
8. No sustituir al personal adscrito al contrato en situación de Incapacidad Temporal, permisos o cualquier otra circunstancia.
9. Incumplir el deber de secreto o sigilo respecto a los datos conocidos en razón de las actividades realizadas, así como vulnerar los datos de carácter personal.



10. Ofensas verbales o físicas graves o trato vejatorio al personal de EPSUVI SA.
11. Obstruir o impedir el desempeño de las funciones del Responsable del Contrato.
12. Cualquier conducta constitutiva de delito.
13. Incurrir en cuatro o más faltas graves en el plazo de un año.

## 12. SUBCONTRATACIÓN:

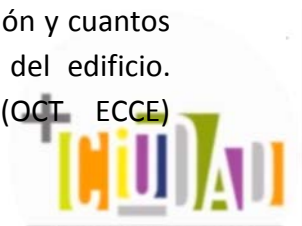
Dadas las especiales condiciones técnicas exigidas a los adjudicatarios en la ejecución del contrato, no se admitirá ni la cesión del mismo ni la subcontratación sin autorización expresa de la Entidad y siempre conforme a lo establecido en el artículo 215 LCSP.

## 13. RÉGIMEN DE PAGOS

La persona o empresa adjudicataria deberá presentar facturas bajo el siguiente periodicidad y trabajos ejecutados por los servicios efectivamente realizados y que hayan sido conformados por el Responsable del Contrato, expedidas de acuerdo con lo determinado en el RD 1789/2010, de 30 de diciembre (BOE de 31/12/2010).

Los servicios se facturarán conforme al siguiente calendario de pagos:

- El 25% del importe total, en el momento de entrega del Proyecto y documentos adicionales necesarios para la solicitud de calificación provisional y licencia de obra municipal y una vez obtenida la calificación provisional y la licencia de obra municipal.
- El 50% del importe total, durante la prestación de los servicios de la Dirección Facultativa de Obras (de Obra y de Ejecución) y en el momento en el que la obra se encuentre al 50 % de la obra ejecutada y certificada, con el visto bueno de la entidad.
- El 25 % del importe total una vez terminadas las obras y la entrega de toda la documentación necesaria para la obtención de la primera ocupación y cuantos documentos sean necesarios para el correcto funcionamiento del edificio. (Calificación Definitiva y Licencia de Primera Ocupación (LPO) (OCT ECCE)



pruebas y boletines de telecomunicaciones, libro del edificio, Certificado de Eficiencia Energética ..... etc)

El adjudicatario tendrá la obligación de presentar la factura en la que se detalle el hito correspondiente que se pretende facturar, a través del Registro de Entrada de la Empresa Pública de Suelo y Viviendas de Puerto Real SA de conformidad con la normativa aplicable.

La factura será expedida de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación y en la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica y creación del registro contable de facturas en el sector público.

En todo caso, si el contratista incumpliera el plazo de treinta (30) días para presentar la factura ante el citado Registro en los términos establecidos en la normativa vigente sobre factura electrónica, el devengo de intereses no se iniciará hasta transcurridos treinta (30) días desde la fecha de la correcta presentación de la factura, siempre que la entidad haya aprobado su conformidad.

Además, como requisito para el pago de las correspondientes facturas, la entidad podrá requerir y el contratista deberá aportar en el plazo de cinco (5) días desde el requerimiento, certificados de estar al corriente de pago de Hacienda y de la Tesorería de la Seguridad Social, así como TC2 y declaración jurada de haber satisfecho el abono de salarios a los trabajadores del adjudicatario.

#### **14. RESPONSABLE DEL CONTRATO**

Miguel Ángel López García (Arquitecto Técnico de la Empresa Pública de Suelo y Vivienda de Puerto Real)

#### **15. COMPROMISOS EN MATERIA DE COMUNICACIÓN Y DESIGNACIÓN DE RESPONSABLE**

En materia de comunicación es de obligado cumplimiento los compromisos en materia de comunicación relativa a los encabezamientos y logos que se contienen en el artículo 9 de la Orden HFP/1030/2021, de 29 de septiembre.



Cualquier actividad de comunicación o difusión relacionada con el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia y realizada por el Estado miembro, en cualquier forma y por cualquier medio, deberá utilizar información fidedigna.

A fin de asegurar la adecuada comunicación y transparencia, la entidad proporcionará información sobre la publicación de cualquier convocatoria de ayuda o procedimiento o de licitación para su inclusión en la página web gestionada por autoridad responsable, incluido el que nos ocupa.

Se designa como responsable de comunicación a la Economista de la entidad, Verónica Muñoz Snyder.

## **16. EVALUACIÓN DEL RIESGO DE FRAUDE CORRUPCIÓN O CONFLICTO DE INTERÉS.**

Cumplimiento de la Declaración de Ausencia de Conflicto de Intereses (DACI). Esta obligación se impone en las diferentes fases del contrato a todos los intervinientes en el mismo y al titular del órgano de contratación, a los que participen en la redacción de los pliegos, a los miembros de la mesa de contratación, a los miembros del comité de expertos o a los técnicos que elaboren los informes de valoración en el seno del contrato. En el caso de órganos colegiados como el sola vez cada licitación, al inicio de la primera reunión y se dejará constancia en el acta.

Resulta imprescindible que el adjudicatario presente la declaración, la cual en su caso debe aportarse en el mismo momento de la formalización del contrato o inmediatamente después, en el caso de haber subcontratistas están obligados presentar idéntica declaración.

En caso de conflicto de intereses y fraude que comprenda las medidas de carácter obligatorio, de prevención, detección, corrección y persecución apropiadas, deberá estarse a lo dispuesto en el Plan Municipal Antifraude y su existencia deberá documentarse en el expediente de contratación.



## 17. CONCLUSIÓN

En base a los argumentos expuestos en esta memoria, se justifica la necesidad de la contratación de los servicios descritos mediante un procedimiento abierto simplificado.

La contratación de estos servicios es imprescindible para la ejecución de las actuaciones previstas en el proyecto y podrán estar vinculadas a la obtención de financiación a través de los Fondos Next Generation EU, lo que podrá requerir una planificación rigurosa y el cumplimiento de los objetivos de sostenibilidad y eficiencia energética exigidos por el Programa 6 del Plan Eco-Vivienda.

---

**Firmado:**

Miguel Ángel López García

Gerente de EPSUVI SA

