



## INFORME JUSTIFICACIÓN NECESIDAD DE CONTRATACIÓN

**ASUNTO: OBRAS DE DE REGENERACIÓN URBANA E INCLUSIÓN SOCIAL EN "EL PRADILLO" – FASE 2: OBRAS DE REFORMA Y ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO DE LOS LAVADEROS, TODO ELLO EN EL MARCO DE LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE E INTEGRADO (EDUSI) DE ÁVILA, COFINANCIADA POR EL FEDER EN UN 50%, DENTRO DEL PROGRAMA OPERATIVO PLURIRREGIONAL DE ESPAÑA 2014-2020 (Expte. 31-2023)**

A tenor de lo establecido en 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; la Técnico que suscribe, en referencia a la **NECESIDAD DE CONTRATACIÓN**, emite el siguiente

### **INFORME**

#### **ANTECEDENTES Y NECESIDAD DE CONTRATACIÓN.**

El Ayuntamiento de Ávila ha elaborado la Estrategia de Desarrollo Urbano, Sostenible e Integrado de Ávila para planificar el desarrollo de la ciudad a través de una serie de líneas de actuación que serán implementadas hasta el año 2023.

Para ello, se le ha considerado como Organismo Intermedio Ligero para la ejecución FEDER en el periodo 2014-2020, en el marco del EJE 12 DESARROLLO URBANO del Programa Operativo Plurirregional de España (POPE).

Los fondos en este eje están orientados a la ejecución de una serie de actuaciones de implementación de la Estrategia DUSI de Ávila, que están financiadas al 50% mediante el Fondo europeo de Desarrollo Regional, FEDER.

El Plan de Implementación de la EDUSI de Ávila cuenta con diferentes líneas de actuación entre las que se encuentra la L10 "Regeneración económico social y físicas de los barrios más desfavorecidos situados en el norte de la ciudad (La Cacharra, Estación, San Antonio, Las Hervencias".

Esta línea de actuación se incluye en el Objetivo Específico (OE) 9.8.2. – Regeneración física, económica y social del entorno urbano en áreas urbanas desfavorecidas a través de Estrategias urbanas integradas y, entre las medidas previstas para este Objetivo Específico, del Programa Operativo Plurirregional de España, se encuentran las acciones integradas de revitalización de barrios desfavorecidos, promover la inclusión social y lucha con la pobreza.

La actuación propuesta contribuye al cumplimiento del Indicador de Productividad de la PI 9b – E059 Personas beneficiadas por operaciones de regeneración física, económica y social del entorno urbano, incluidas en Proyectos pertenecientes a Estrategias Urbanas Integradas. Su intervención se incluye dentro de la Operación L10.1 Regeneración Urbana e Inclusión Social en "El Pradillo", por lo que se cofinanciará la aportación municipal de este contrato en un 50% con Fondos FEDER dentro del Programa Operativo Plurirregional de España 2014-2020.

Se pretende con este contrato completar la 2ª fase de la Regeneración Urbana e Inclusión Social en la zona conocida como "El Pradillo", en la que se encuentran, entre otros, una fuente, un Colegio Público, un parque, un antiguo edificio destinado a lavaderos y la ermita del Resucitado.

Área de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, 7. 05001 Ávila | Tel. + 34 920 35 00 00.  
Email\_urbanismo@ayuntavila.com | Web\_www.avila.es.





Actualmente, se están ejecutando los trabajos correspondientes a la 1ª fase de la actuación, consistentes básicamente en:

- Mejora integral del parque de "El Pradillo", regenerando el espacio desde el punto de vista medioambiental y patrimonial.
- Actuación de regeneración urbana y mejora de itinerarios accesibles en la Calle Arsenio Gutiérrez Palacios.
- Obras de rehabilitación parcial de la infraestructura de los antiguos lavaderos de "El Pradillo" limitándose únicamente a la renovación exterior del edificio.

El objetivo principal de esta 2ª fase de la actuación consiste en el acondicionamiento interior del edificio de los antiguos lavaderos para que este espacio pueda albergar servicios municipales dependientes de los servicios sociales. Concretamente, se pretende adecuar el espacio para uso de aulas de estudio con dependencias auxiliares, totalmente accesible.

Se pretende con este contrato, por tanto, la reforma y adaptación del edificio de los antiguos lavaderos.

Estos trabajos, que conllevan un grado de dedicación imposibles de garantizar con recursos municipales, exigen, además, un grado de especialización singular.

Por todo lo anteriormente se estima necesaria la externalización de estas actuaciones en base al proyecto técnico redactado al efecto.

### **NECESIDAD A SATISFACER.**

Por la propia naturaleza de la obra que se pretende concertar a través de la presente licitación y la descripción de sus objetivos, zonas de afección y fines pretendidos, se procura atender una necesidad del área de servicios sociales en orden a dar cabida a las necesidades emergentes en esa zona de la ciudad.

### **DIVISIÓN EN LOTES.**

Desde el punto de vista técnico se desaconseja la división del presente contrato en lotes, al tratarse de un único encargo con el correspondiente proyecto que incorpora todas las actuaciones de una manera indivisible, la realización independiente de algunas de las fases comprendidas en el objeto del contrato dificultara la correcta ejecución del mismo, conllevando un riesgo para la correcta ejecución del contrato, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes, al tratarse de un proyecto completo indivisible con una normativa clara y una estructura legal a cumplir que garantice su correcta ejecución.

### **PROCEDIMIENTO Y CRITERIOS.**

Según lo reflejado en el **Artículo 159.1, de la Ley 9/2017**, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público:

*"1. Los órganos de contratación podrán acordar la utilización de un procedimiento abierto simplificado en los contratos de obras, suministro y servicios cuando se cumplan las dos condiciones siguientes:*

Área de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente

Plaza del Mercado Chico, 7. 05001 Ávila | Tel. + 34 920 35 00 00.  
Email\_urbanismo@ayuntavila.com | Web\_www.avila.es.





a) *Que su valor estimado sea igual o inferior a 2.000.000 de euros en el caso de contratos de obras, y en el caso de contratos de suministro y de servicios, que su valor estimado sea igual o inferior a las cantidades establecidas en los artículos 21.1, letra a) y 22.1, letra a) de esta Ley, respectivamente, o a sus correspondientes actualizaciones.*

b) *Que entre los criterios de adjudicación previstos en el pliego no haya ninguno evaluable mediante juicio de valor o, de haberlos, su ponderación no supere el veinticinco por ciento del total, salvo en el caso de que el contrato tenga por objeto prestaciones de carácter intelectual, como los servicios de ingeniería y arquitectura, en que su ponderación no podrá superar el cuarenta y cinco por ciento del total."*

**A tal fin, y según lo reflejado en la reseñada Ley, resulta conveniente la determinación del mejor licitador mediante un procedimiento abierto simplificado conforme al precepto transcrito, por lo que se precisa contratar esta actuación promoviendo el pertinente expediente de licitación para lo que se propone un único criterio, el precio, mediante la aplicación de fórmula matemática, al estar perfectamente definida la prestación a realizar y no dar cabida a modificaciones ni variantes.**

## 2.- VALOR DEL CONTRATO Y PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN.-

**2.1 Respecto al presupuesto base de licitación**, y en virtud de lo estipulado en el artículo 100 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de la Ley de Contratos del Sector Público, el importe del presupuesto de licitación asciende a la cantidad, por todos los conceptos, I.V.A. excluido, de **DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS DE EUROS (236.350,71 €)** importe sobre el que se repercutirá el 21% de IVA, **CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (49.633,65 €)**, de donde resulta un importe total **DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO (285.984,36 €)**.

Dicho importe tiene el siguiente desglose:



## 9. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

A continuación se desarrolla el Resumen del Proyecto por capítulos.

EL ARQUITECTO: SARA DELGADO VÁZQUEZ Y RICARDO MARTIN ... V Presupuesto: Resumen Final del presupuesto

### I INTERVENCIÓN EDIFICIO LAVADEROS

1.1 DEMOLICIONES	4.397,98
1.2 ALBAÑILERÍA	22.601,84
1.3 AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIÓN	2.264,79
1.4 REVESTIMIENTOS	9.150,74
1.5 SOLADOS Y ALICATADOS	15.518,78
1.6 CARPINTERÍAS, CERRAJERÍAS Y VIDRIOS	11.185,45
1.7 EQUIPAMIENTO	15.844,96
1.8 INSTALACIONES	
1.8.1 FONTANERÍA Y EVACUACIÓN	5.220,31
1.8.2 ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES	20.930,71
1.8.3 CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN	54.564,40
1.8.4 PCI	241,77
1.8.5 ILUMINACIÓN	20.212,17
1.8.6 PROTECCIÓN CONTRA EL RADÓN	4.006,25
1.8.7 DOMÓTICA	6.845,37
Total 1.8 INSTALACIONES .....	112.020,96
1.9 URBANIZACIÓN EXTERIOR	1.380,90
1.10 SEGURIDAD Y SALUD	2.570,19
1.11 TRANSPORTE	293,65
1.12 GESTIÓN DE RESIDUOS	1.231,58
1.13 CONTROL DE CALIDAD	149,20

Total I INTERVENCIÓN EDIFICIO LAVADEROS .....

<b>Presupuesto de ejecución material (PEM)</b>	<b>198.614,04</b>
13% de gastos generales	25.819,83
6% de beneficio industrial	11.916,84
<b>Presupuesto de ejecución por contrata (PEC = PEM + GG + BI)</b>	<b>236.350,71</b>
21% IVA	49.633,65
<b>Presupuesto de ejecución por contrata con IVA (PEC = PEM + GG + BI + ...)</b>	<b>285.984,36</b>

Asciende el presupuesto de ejecución por contrata con IVA a la expresada cantidad de **DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS.**

## 2.2. Valor estimado del contrato:

De conformidad con lo dispuesto en el art. 101 de La LCSP, **EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO**, se calcula como sigue.

Dicho valor incluye los costes directos e indirectos y otros eventuales gastos precisos para su ejecución, y además el coste de los salarios de las personas empleadas para su ejecución en la medida que se relaciona en el informe justificativo de la necesidad y conveniencia de contratar dicho servicio y que consta en el expediente de su razón y ha sido publicado en el perfil del contratante, sin que se hayan estimado posibles prórrogas ni modificaciones del contrato conforme al art. 101 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de la Ley de Contratos del Sector Público, teniendo en cuenta su ajuste a los valores del mercado, y conforme al siguiente método de cálculo:

1. Se toman como precios de referencia, para el cálculo del presupuesto de ejecución material de las obras de reforma, adaptación y modernización de la casa de acogida del Excmo. Ayuntamiento de Ávila, la base de precios 2015 así como precios de mercado, sintetizado en el cuadro anexo en el que se especifica el coste de ejecución material de cada capítulo de obra.
2. Costes no directos y/o indirectos: personal, material, gastos, alquileres, seguros, consumos., que no están relacionados de una forma directa o exclusiva con el objeto del contrato. Se incluyen dentro de los precios unitarios del PEM un 3% de costes indirectos.

Área de Urbanismo, Patrimonio y Medio Ambiente





3. **Gastos Generales y Beneficio Industrial:** En el caso de aplicar el artículo 103 de la Ley 9/2017 de Contratos del sector Público, en el supuesto de ser adjudicatario empresa y/o contratista, se deberán considerar los siguientes porcentajes:

Gastos Generales: 13 %  
Beneficio Industrial: 6%

4. No se contemplan para este contrato ni prórrogas ni modificaciones, por lo que no se repercutirán en la presente estimación.
5. Por lo que el mismo se cifra en DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS DE EUROS (236.350,71 €), siendo este acorde al valor de mercado.

### **CRITERIOS DE BAREMACIÓN Y PuntuACIÓN (20 PUNTOS)**

#### **Valoración de la oferta económica (hasta 20 puntos) Ponderación 100%**

$$R = P_{max} \times (\%Bof / \%Bmax)$$

R = Resultado en puntos.

P<sub>max</sub> = puntuación máxima a otorgar.

%Bof = baja ofertada por cada licitador expresada en porcentaje.

%Bmax = baja máxima expresada en porcentaje.

LA ARQUITECTA MUNICIPAL  
Marta Jiménez Martín  
(documento firmado electrónicamente)

