

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE INSUFICIENCIA DE MEDIOS PARA LA CONTRATACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO NEGOCIADO SIN PUBLICIDAD PARA EL SERVICIO DE REDACCIÓN DE PROYECTO DE FINALIZACIÓN DE LA OBRA DEL “CENTRO DE DESARROLLO Y ACELERACIÓN TURÍSTICA DE VALENCIA” Y POSTERIOR DIRECCIÓN DE OBRA, DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD DE LAS OBRAS. (EXPEDIENTE 04NSP/24).**

### **1.- Antecedentes, justificación de la necesidad y objeto del contrato.**

#### **1.1.- Antecedentes**

En fecha 14 de octubre de 2016 se firmó el contrato entre la Agència Valenciana del Turisme (actualmente Turisme Comunitat Valenciana) y la U.T.E. AECO Turismo, para la prestación del servicio de “Redacción de proyecto, dirección de obra, dirección de ejecución y coordinación de seguridad y salud de la obra del “Centro de desarrollo y aceleración turística de Valencia”” cuyo expediente fue el número 09/16.

Una vez redactado el proyecto objeto del contrato y licitadas las obras, en fecha 22 de febrero de 2018, por Resolución del Presidente de la Agència Valenciana del Turisme, actualmente Turisme Comunitat Valenciana, se adjudicó la obra del “Centro de desarrollo y aceleración turística de Valencia” a la empresa Obremo, S.L., firmándose el contrato el 8 de marzo de 2018, al que se le dio como número de expediente el 26/17.

Posteriormente, dados los hechos que acontecieron durante la ejecución de la obra y que provocaron la necesidad de redactar un proyecto modificado – complementario, en fecha 30 de septiembre de 2021 se firmó, por parte de Obremo, S.L. y Turisme Comunitat Valenciana la adenda de modificación del contrato de la obra del “Centro de desarrollo y aceleración turística de Valencia” por obras complementarias.

Seguidamente, la mercantil Obremo, S.L., solicitó el 21 de febrero de 2022, la suspensión temporal total de las obras con el fin de modificar de nuevo el contrato o, alternativamente, la resolución del mismo por mutuo acuerdo. Asimismo, y como consecuencia de la solicitud anterior, el 7 de abril de 2022, el Presidente de Turisme Comunitat Valenciana resolvió desestimar la solicitud de suspensión temporal total y modificación del contrato presentada por Obremo, S.L.

Ante la citada resolución, Obremo, S.L. presentó al Juzgado Contencioso – Administrativo, Recurso Contencioso – Administrativo con solicitud de medidas cautelares a la Resolución desestimatoria del Presidente de Turisme Comunitat Valenciana de fecha 7 de abril de 2022, siendo estas medidas cautelares desestimadas el 24 de mayo de 2022 por la Magistrada – Juez del Juzgado de lo Contencioso – Administrativo nº 3 de Valencia, así como reiterada posteriormente la desestimación por la Sala de lo Contencioso – Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, siendo esta última de fecha 10 de enero de 2023.

En fecha 4 de agosto de 2022, el Presidente de Turisme Comunitat Valenciana, resolvió la incoación de procedimiento para la resolución del contrato de obras (Expediente TCV 26/17), por incumplimiento parcial de la obligación de ejecutar la obra y, como consecuencia de ello, el 12 de enero de 2023, se firmó la “Resolución del Presidente de Turisme Comunitat Valenciana por la que se acuerda la resolución del contrato de obras, suscrito con la empresa Obremo, S.L. (expediente TCV26/17), para la construcción del



“centro de desarrollo y aceleración turística de Valencia”, por el incumplimiento parcial de la obligación de ejecutar la obra”.

Posteriormente, el 6 de marzo de 2023, se firmó el acta de recepción de las obras ejecutadas por Obremo, S.L., así como el acta de medición general de la obra, siendo esta última presentada por la Dirección Facultativa de la obra, a través del registro telemático de la Generalitat, con número GVRTE/2023/1155903, el 14 de marzo de 2023.

Ante los hechos acaecidos en la construcción y la suspensión de las obras, en fecha 13 de julio de 2023, el presidente de Turisme Comunitat Valenciana, resolvió el contrato entre Turisme Comunitat Valenciana y la UTE AECO Turismo de “Redacción de proyecto, dirección de obra, dirección de ejecución y coordinación de seguridad y salud de la obra del “Centro de desarrollo y aceleración turística de Valencia”, por causa no imputable a la empresa UTE AECO Turismo.

### **1.2.- Necesidad de la Administración a la que se pretende dar satisfacción y justificación de la insuficiencia de medios.**

El Turismo es uno de los principales motores económicos de la Comunidad Valenciana, si no el principal, por ello, la Sede de Turisme Comunitat Valenciana debe contener en sus instalaciones espacios que se adapten a las nuevas tecnologías, que permitan a los trabajadores y usuarios del edificio el manejo de herramientas enfocadas a trasladar esa innovación turística a los establecimientos del sector y, de este modo, con esa innovación seguir contribuyendo al incremento de ese PIB en la Comunidad Valenciana.

Asimismo, la concentración en un único espacio físico de las distintas áreas de gestión turística de Turisme Comunitat Valenciana (actualmente dos de ellas y los servicios horizontales de la entidad tienen sede en el Complejo Administrativo 9 de Octubre mientras que la tercera, la de Formación Turística y Aceleración Empresarial, presta sus servicios desde el CDT de Valencia, edificio de uso administrativo y formativo, de titularidad propia y sito en el Paseo de la Alameda, 39), implicará una ostensible mejora en términos de eficiencia y eficacia de la gestión a favor del turismo de la Comunitat Valenciana que tiene encomendada Turisme Comunitat Valenciana en su condición de ente instrumental de la Generalitat.

El abandono de la obra por parte de Obremo, ha supuesto un retraso y por lo tanto un perjuicio, no solo a la Administración, sino también al conjunto del sector turístico de la Comunidad Valenciana.

De igual modo e importancia es la necesidad de finalizar unas obras que llevan paradas desde junio de 2022, con el consecuente deterioro de las mismas que ello supone.

Para llevar a cabo el servicio objeto de la licitación se necesitan medios técnicos no disponibles por Turisme Comunitat Valenciana, así como perfiles profesionales de los que esta entidad no dispone en su relación de puestos de trabajo.

### **1.3.- Objeto del contrato**

El objeto del presente contrato es la redacción del proyecto de finalización de las obras del Centro de desarrollo y aceleración turística de Valencia, así como su posterior dirección de obra, dirección de ejecución y coordinación de seguridad y salud

#### 1.4.- Clasificación CPV

CPV 2008: 71000000-8 Servicios de arquitectura, construcción, ingeniería e inspección  
71520000-9 Servicios de supervisión de obras

#### 1.5.- Plazo de ejecución

El plazo de ejecución para la redacción del proyecto de finalización de la obra del Centro de desarrollo y aceleración turística de Valencia será de dos (2) meses.

El plazo de ejecución para la dirección de obra, dirección de ejecución y coordinación de seguridad y salud será el mismo que el de ejecución de las obras que se deben dirigir, así como el necesario posteriormente y una vez finalizadas las mismas, para la realización de todos los trámites y/o documentos necesarios para su liquidación y legalización.

#### 2.- Elección del procedimiento de licitación

Dadas las circunstancias en que se encuentra la obra al haber sido paralizada su construcción por la empresa constructora que resultó adjudicataria de la misma y, como consecuencia de lo anterior, haber sido resuelto el contrato con la empresa Obremo, S.L., es de suma importancia la continuación y finalización de las obras que se encuentran paradas y que se van deteriorando con el paso del tiempo, día a día.

De igual modo, la resolución del contrato con la UTE AECO Turismo, empresa adjudicataria tanto de la Redacción del proyecto como de la Dirección de Obra, Dirección de ejecución y Coordinación de Seguridad y Salud, viene motivado por lo establecido en el artículo 303 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, texto legal vigente y que era de aplicación en el momento de adjudicación de la obra el cual establece que:

*“Artículo 303. Duración.*

*1. Los contratos de servicios no podrán tener un plazo de vigencia superior a cuatro años con las condiciones y límites establecidos en las respectivas normas presupuestarias de las Administraciones Públicas, si bien podrá preverse en el mismo contrato su prórroga por mutuo acuerdo de las partes antes de la finalización de aquél, siempre que la duración total del contrato, incluidas las prórrogas, no exceda de seis años, y que las prórrogas no superen, aislada o conjuntamente, el plazo fijado originariamente. La celebración de contratos de servicios de duración superior a la señalada podrá ser autorizada excepcionalmente por el Consejo de Ministros o por el órgano autonómico competente de forma singular, para contratos determinados, o de forma genérica, para ciertas categorías.*

*2. No obstante lo dispuesto anteriormente, los contratos regulados en este Título que sean complementarios de contratos de obras o de suministro podrán tener un plazo superior de vigencia que, en ningún caso, excederá del plazo de duración del contrato principal, salvo en los contratos que comprenden trabajos relacionados con la liquidación del contrato principal, cuyo plazo final excederá al del mismo en el tiempo necesario para realizarlos. La iniciación del contrato complementario a que se refiere este apartado quedará en suspenso, salvo causa justificada derivada de su objeto y contenido, hasta que comience la ejecución del correspondiente contrato de obras.*

Solamente tendrán el concepto de contratos complementarios aquellos cuyo objeto se considere necesario para la correcta realización de la prestación o prestaciones objeto del contrato principal.

3. Los contratos para la defensa jurídica y judicial de la Administración tendrán la duración precisa para atender adecuadamente sus necesidades.

4. Los contratos de servicios que tengan por objeto la asistencia a la dirección de obra o la gestión integrada de proyectos tendrán una duración igual a la del contrato de obras al que están vinculados más el plazo estimado para proceder a la liquidación de las obras.”

Asimismo, para poder continuar la ejecución de las obras es perentoria la contratación de un proyecto de finalización de las mismas, que separe de forma precisa y exhaustiva del proyecto inicial, la parte construida de la pendiente de ejecutar para que, una vez presentado, supervisado y aprobado ese proyecto de finalización de las obras, se licite la ejecución de las mismas. De igual modo, para poder ejecutar las obras, es necesaria la contratación del Director de obra, Director de ejecución y Coordinador de Seguridad y Salud.

Dado la naturaleza de los trabajos a realizar, el estado de las obras ejecutadas y los trabajos pendientes de ejecución, la única opción que puede garantizar el éxito de los trabajos es la Redacción del proyecto de finalización de la obra, así como de la Dirección de obra, Dirección de ejecución y Coordinación de seguridad y salud por la misma empresa que realizó el proyecto original y dirigió la obra.

Ello es debido a varios aspectos y situaciones tales como, la responsabilidad civil por los proyectos y direcciones realizadas ya que sería cuanto menos de difícil delimitación hasta donde llegaría la responsabilidad de un equipo redactor y de otro en una situación en la que fuese necesario intervenir, ya que salvo determinados capítulos como estructura o cimentación que están finalizados, el resto tiene partidas ejecutadas, partidas no finalizadas y partidas no empezadas y que depende o interviene en su ejecución parte de elementos ya realizados. Del mismo modo ocurre con la dirección de la obra, o la dirección de ejecución; si ocurre un problema por una incorrecta ejecución, no es fácil delimitar de que equipo es la responsabilidad.

Asimismo, el único equipo de técnicos que conoce a la perfección el proyecto y sus características es el equipo redactor del proyecto original. Al igual ocurre con la ejecución de las obras.

Por todo lo anteriormente expuesto se considera que la tramitación del expediente de licitación debe realizarse mediante un **procedimiento negociado sin publicidad** y con un solo licitador, el mismo que realizó los trabajos de redacción de proyecto, dirección de obra, dirección de ejecución y coordinación de seguridad y salud de la obra que se encuentra parada por abandono de la misma por parte de la empresa encargada de su ejecución.

El expediente se tramitará por el procedimiento negociado sin publicidad, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 168 a) 2º de la Ley 9/2017, 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 (en adelante LCSP), ya que es un contrato en el que no existe competencia por las razones técnicas expresadas anteriormente, así como derechos de propiedad intelectual de la parte proyectada y pendiente de finalización.

En vista de todo lo expuesto, queda justificado el procedimiento negociado sin publicidad en el presente caso.

### 3.- Capacidad y solvencia del contratista

#### 3.1.- Capacidad

El licitador deberá acreditar que cumple los siguientes requisitos:

- 1.- Tener personalidad jurídica y plena capacidad de obrar.
- 2.- Tener un objeto social, fines o ámbito de actividad que, a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales, englobe las prestaciones objeto del contrato en cuestión.
- 3.- No estar incurso en ninguna de las prohibiciones de contratar señaladas en el artículo 71 de la LCSP en la fecha de conclusión del plazo de presentación de proposiciones. Tampoco deberá estar incurso en tal situación cuando se proceda a la adjudicación del contrato. Ello sin perjuicio, en su caso, de analizar los medios de corrección de las causas que motivaron la prohibición adoptada por el licitador afectado, en los términos señalados en el artículo 72.5 de la LCSP.
- 4.- Disponer de la solvencia económica, financiera y técnica, mediante uno de los siguientes medios:

#### 3.2.- Solvencia económica y financiera

Dada la naturaleza del concurso, se solicita la misma solvencia económica y financiera que se requirió en la licitación para la contratación del proyecto y dirección de obra, dirección de ejecución y coordinación de seguridad y salud, inicial (expediente 09/16).

*“Solvencia económica y financiera: Volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiere el contrato, referido como máximo a los tres últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de actividades del empresario, cuyo importe acumulado sea igual o superior al presupuesto de licitación.”*

#### 3.3.- Solvencia técnica o profesional

Dada la naturaleza del concurso, se solicita la misma solvencia técnica o profesional que se requirió en la licitación para la contratación del proyecto y dirección de obra, dirección de ejecución y coordinación de seguridad y salud, inicial (expediente 09/16)

*“Solvencia técnica: Relación de los principales proyectos redactados y direcciones de obra efectuadas en los últimos cinco años incluyendo importe, fechas y destinatario, público o privado, de los mismos. Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario o cliente haya sido una entidad del sector público; cuando el destinatario haya sido un sujeto privado, mediante un certificado expedido por este o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario.*

*Valor mínimo exigido de solvencia técnica: Se exigirá para poder acreditar adecuadamente la solvencia técnica que el importe de al menos dos de esos proyectos redactados y visados por el colegio competente durante los últimos cinco años sea igual o superior a un millón de euros (1.000.000€) en Presupuesto de*

*Ejecución Material, (sin gastos generales, beneficio industrial ni I.V.A), que corresponde aproximadamente al cincuenta por ciento del importe máximo que debe tener el proyecto redactado.”*

#### **4.- Aspectos que serán objeto de negociación**

La negociación versará sobre el importe económico del contrato, siendo el importe máximo del contrato y sobre el que partirá la negociación, el contemplado en el apartado 6 de este documento.- Presupuesto, valor estimado del contrato.

#### **5- Condiciones especiales de ejecución**

La empresa adjudicataria está obligada a cumplir alguna de las cláusulas de responsabilidad social, de acuerdo al Anexo II del Decreto 118/2022 de 5 de agosto del Consell. A este respecto, la empresa adjudicataria deberá, cumplir la siguiente condición de ejecución de carácter ambiental:

De entre las condiciones especiales de ejecución a cumplir en el artículo 202.2 de la LCSP se establece la obligatoriedad de imprimir toda la documentación que sea necesario presentar impresa en papel reciclado, así como una correcta gestión de los residuos generados en todos aquellos elementos, de cualquier naturaleza, empleados en la prestación del servicio contratado.

#### **6.- Presupuesto, valor estimado del contrato.**

El Presupuesto Base de Licitación del Contrato asciende a 111.628,08€, más 23.441,90 €, en concepto de IVA (21%), resultando un total de 135.069,98 € con el IVA incluido.

Para su cálculo se ha utilizado los baremos del RD 2512/1977, de 17 de junio, por el que se aprueban las tarifas de honorarios de los Arquitectos en trabajos de su profesión; del RD 314/1979, de 19 de enero, por el que se aprueban las tarifas de honorarios de los Aparejadores y Arquitectos Técnicos en trabajos de su profesión, así como los baremos establecidos por el Consejo General de Aparejadores y Arquitectos Técnicos en 2003. Cabe mencionar que se ha equiparado la ingeniería con la Arquitectura, por lo que los trabajos de redacción de proyecto y de dirección de ejecución de Ingeniería están dentro de los correspondientes a los trabajos de Arquitectura

Presupuesto estimado de Ejecución Material (PEM) de la obra: 1.800.000€

Superficie a construir: 4.739,81 m2

Honorarios Arquitecto (Redacción Proyecto y Dirección de Obra):

De acuerdo a los baremos establecidos en el RD 2512/1977, de 17 de junio, por el que se aprueban las tarifas de honorarios de los Arquitectos en trabajos de su profesión.

P.E.M. sin Seguridad y Salud (SyS: 1,5% s/PEM)	1.773.000,00€
Coef. C (Tarifa I: Edificación) según tabla (I-A) Sup. entre 4.000m2 y 6.000m2	5,6
Honorarios= (PEM sin SyS x C)/100 (*)	99.288,00€
De los cuales:	
Redacción de Proyecto (70%)	69.501,60€
Dirección de Obra (30%)	29.786,40€

Honorarios Arquitecto Técnico (Dirección de Ejecución):

De acuerdo a los baremos establecidos en el RD 314/1979, de 19 de enero, por el que se aprueban las tarifas de honorarios de los Aparejadores y Arquitectos Técnicos en trabajos de su profesión.

P.E.M. sin Seguridad y Salud (SyS: 1,5% s/PEM)	1.773.000,00€
Coef. C (Tarifa I: Edificación) según tabla (I-A) Sup. entre 4.000m2 y 6.000m2	1,68
Honorarios= (PEM sin SyS x C)/100 (**)	29.786,40€

Honorarios Seguridad y Salud (Redacción Estudio de SyS y Coordinación de SyS):

De acuerdo a los baremos establecidos por el Consejo General de Aparejadores y Arquitectos Técnicos en 2003.

P.E.M. sin Seguridad y Salud (SyS: 1,5% s/PEM)	1.773.000,00€
Coef. C (Tarifa I: Edificación) según tabla (I-A) Sup. entre 4.000m2 y 6.000m2	0,59
Honorarios= (PEM sin SyS x C)/100 (***)	10.460,70€
De los cuales:	
Redacción de Estudio de Seguridad y Salud (30%)	3.138,21€
Coordinación de Seguridad y Salud en obra (70%)	7.322,49€

TOTAL (\*) + (\*\*) + (\*\*\*) = 139.535,10€

Estimándose una reducción por trabajos para la Administración Pública de un 20%, los honorarios totales se establecerían en 111.628,08€ más el IVA correspondiente, desglosados del modo siguiente:

Redacción de Proyecto (69.501,60€ - 20%)	55.601,28€
Dirección de obra (29.786,40€ - 20%)	23.829,12€
Dirección de ejecución (29.786,40€ - 20%)	23.829,12€
Redacción estudio de Seguridad y Salud (3.138,21€ - 20%)	2.510,57€
Coordinación de Seguridad y Salud (7.322,49€ - 20%)	5.857,99€

**DISTRIBUCIÓN ANUALIDADES:**

Anualidad	Importe licitación	IVA (21%)	TOTAL
<b>2024</b>	<b>111.628,08€</b>	<b>23.441,90€</b>	<b>135.069,98€</b>

La ejecución del contrato se realizará con cargo a los presupuestos de Turisme Comunitat Valenciana para la anualidad 2024, capítulo VI, programa 31 Infraestructuras Turísticas, subprograma 31201 Espacio Innovación Invat.tur Valencia.

## **7.- Modificaciones de contrato**

Solo se contemplará en el caso de que fuese necesaria la modificación del contrato de la obra resultante del proyecto redactado, objeto del contrato que regula esta licitación, el proyecto inicial se deberá ajustar a las necesidades surgidas en la obra, siéndole de aplicación a este expediente todos los aspectos relativos a modificaciones del contrato contemplados en la Ley en materia de contratación pública que le sea de aplicación.

## **8.- División por Lotes**

No se divide en lotes dado que el equipo técnico redactor del proyecto es siempre el más idóneo para la dirección y supervisión de las obras que el mismo ha proyectado.

Valencia, a la fecha que figura en la firma electrónica

Fdo: Francisco Javier Solsona Monzonís  
Jefe del Área de Competitividad Turística