



MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO DEL «EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN 898/2024, DE OBRAS DE REFORMA DE EDIFICIO EXISTENTE ENTRE MEDIANERAS PARA USO DE CENTRO DE DÍA

Se redacta este informe de acuerdo con lo que dispone el artículo 28.1 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 (en adelante LCSP). A estos efectos, se justificará la necesidad de contratar las obras de reforma de edificio existente entre medianeras para uso de Centro de día.

Además, a los efectos de lo establecido en el artículo 116 de la LCSP, también se justificarán los siguientes puntos:

- La elección del procedimiento de licitación
- En los contratos de servicios, el informe de insuficiencia de medios.
- El valor estimado del contrato.
- La decisión de no dividir en lotes el objeto del contrato
- La necesidad de la Administración a la que se pretende dar satisfacción.
- Los criterios de solvencia técnica o profesional, y económica y financiera.
- La clasificación que se exija a los participantes
- Los criterios que se tendrán en consideración para adjudicar el contrato y su justificación.

Con el fin de dar cumplimiento al artículo 116.4 en relación con el artículo 63.3 LCSP, que prevé que debe publicarse en el Perfil del Contratante la memoria justificativa del contrato, se hace constar que en el expediente de contratación «898/2024 de obras de reforma de edificio existente entre medianeras para uso de Centro de día», se han justificado adecuadamente los siguientes extremos:

1.- OBJETO DEL CONTRATO :

Este contrato tiene por objeto la contratación de las obras de reforma de edificio existente entre medianeras para uso de Centro de día.

2.- NECESIDAD DE LA CONTRATACIÓN.

Se trata de un proyecto de reforma de edificio existente entre medianeras para uso de Centro de día, en un solar situado en C/ Ses Escoles, 3 de Selva, Illes Balears.

El edificio consiste en la reforma de un edificio existente entre medianeras para destinarlo a usos asistenciales Centro de Día para 15 usuarios.

El edificio actualmente se compone de 3 plantas con acceso principal a través de la C/ Ses Escoles y con acceso a través de zona verde municipal situado dos plantas por debajo del acceso principal.





—
El acceso a través de la zona verde municipal permite la comunicación del edificio con la C/ Des Racó.

La distribución del edificio actual es la siguiente:

- Planta baja desde C/ Ses Escoles: Porche de acceso, despacho, escalera de comunicación descendente, ascensor no accesible, zona de baños, cocina, sala y porche trasero
- Planta entresuelo: Zona de baños, sala comunitaria, escalera de comunicación descendente, ascensor no accesible y almacenes.
- Planta sótano o baja desde acceso a través de zona verde municipal: Almacenes, despacho, zona de baños, sala de máquinas, gimnasio, ascensor no accesible y escalera de comunicación ascendente.
- Planta cubierta: Cubierta inclinada de teja árabe.
- Zona exterior: Patio exterior a modo de zona verde

Con la reforma objeto del presente proyecto se propone:

- Dotar de ascensor accesible en la zona posterior del edificio para permitir el acceso de los usuarios que accedan por la C/ Ses Escoles como de los usuarios que accedan a través de la zona verde municipal desde la C/ Des Racó, comunicando las tres plantas del edificio para dar cumplimiento a la normativa vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
- Mejorar la eficiencia energética del edificio: mediante la mejora de los aislamientos de las fachadas y cubiertas; la sustitución de las carpinterías existentes sin rotura de puente térmico y acristalamientos simples por carpinterías con rotura de puente térmico y acristalamientos dobles con cámara de aire; la dotación de un sistema de climatización y producción agua sanitaria por aerotermia, la sustitución y mejora de los sistemas de iluminación, la instalación de paneles solares fotovoltaicos en cubierta y la mejora de la instalación de la fontanería para reducir el consumo del agua sanitaria.
- Adaptar el edificio para albergar uso dotacional de Centro de Día de acuerdo con el Real Decreto 123/2001, de 19 de octubre, de definición y regulación de las condiciones mínimas de apertura y funcionamiento de los centros y servicios para personas mayores, tanto públicos como privados, ubicados en el territorio de las Islas Baleares.
- Dar cumplimiento a los artículos 3 y 8 del RD 123/2001 por lo que las dependencias cumplirán con las mínimas exigidas para 15 usuarios:
 - Lavabo adaptado para los usuarios a razón de uno para cada 15 plazas (inodoro, lavabo y ducha).
 - Lavabo para uso de los trabajadores con wáter, lavabo y plato de ducha.
 - Espacio de actividades polivalente con una superficie mínima de 1,80m² por usuario.
 - Sala de curas con una superficie mínima de 10m² con toma de agua fría y caliente.
 - Despacho para los diferentes profesionales con una superficie mínima de 10m². Proyecto Básico 7
 - Sala de descanso con butacas gerontológicas para cada usuario a razón de 3-4m² por usuario.
 - Zona propia al aire libre, ubicada en la zona verde municipal.

El edificio una vez reformado se distribuirá de la siguiente manera:

- Planta baja desde C/ Ses Escoles: Porche de acceso, despacho y sala de curas, escalera de comunicación descendente, ascensor accesible, zona de baños adaptados para usuarios y personal, cocina, sala polivalente.
- Planta entresuelo: Zona de baños adaptados, escalera de comunicación descendente, ascensor accesible y almacenes.
- Planta sótano o baja desde acceso a través de zona verde municipal: Almacenes, despacho, zona de baños, sala de máquinas, gimnasio, ascensor accesible y escalera de comunicación ascendente.





- Planta cubierta: Cubierta inclinada de teja árabe y terraza plana accesible para instalación solar fotovoltaica.

- Zona exterior: Patio exterior a modo de zona propia al aire libre. De acuerdo con el Decreto de inicio del expediente de contratación, firmado a fecha de 15 de noviembre de 2023, se considera necesaria la contratación de las obras referidas.

3.- DIVISIÓN EN LOTES.

De conformidad con el artículo 99.3 b) LCSP, no procede la división en lotes del objeto del contrato de referencia, en base al siguiente motivo:

Para el objeto del contrato se considera la no conveniencia de la división en lotes, visto que la realización independiente de diversas prestaciones comprendidas sería antieconómica, y dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico y económico; debido a 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 distintos, y, sobretodo, por la óptima ejecución en el tiempo.

4.- PLAZO DE ENTREGA

El plazo de ejecución de las obras no será superior a doce (12) meses a contar desde a partir de la firma del Acta de Comprobación del Replanteo

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA INSUFICIENCIA DE MEDIOS.

El Ayuntamiento de Selva, como es obvio, al tratarse de una actividad específica a realizar por empresas especializadas, no dispone de personal técnico especializado para ejecutar el objeto del contrato.

6.- ANÁLISIS DEL PROCEDIMIENTO Y NATURALEZA DEL CONTRATO.

6.1. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Con el fin de actuar con pleno respeto a los principios de libertad de acceso a las pujas, proporcionalidad, publicidad y transparencia de los procedimientos y no discriminación e igualdad de trato entre los licitadores, se considera adecuado proponer la licitación mediante el procedimiento abierto. Asimismo, corresponde la tramitación ordinaria dado que no se advierten motivos excepcionales que necesiten mayor celeridad.

Sin embargo, se ha declarado la urgencia del procedimiento de manera motivada por el hecho de estar financiada mediante subvención y quedar justificado el interés general.

6.2. CALIFICACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato objeto del presente documento está calificado como Contrato de Obras a virtud del artículo 13 de la LCSP, el cual los define de la siguiente forma: *“Son contratos de obras aquellos que tienen por objeto uno de los siguientes:*

a) La ejecución de una obra, aislada o conjuntamente con la redacción del proyecto, o la realización de alguno de los trabajos enumerados en el Anexo I.

b) La realización, por cualquier medio, de una obra que cumpla los requisitos fijados por la entidad del sector público contratante que ejerza una influencia decisiva en el tipo o el proyecto de la obra.”





7.- CLASIFICACIÓN.

Será exigible en cumplimiento del artículo 77.1.a) de la LCSP. Clasificación de las empresas:
Categoría 3

Grupo C
Subgrupo 1,2,4,6 y 7

Grupo I
Subgrupo 9

Grupo J
Subgrupo 5

8.- CRITERIOS DE SOLVENCIA.

Tal y como se establece en el artículo 140 de la LCSP, la presentación de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos se realizará mediante el formulario del Documento Único Europeo, cuyo modelo se puede acceder según se indica en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Declaración Responsable

8.1.- SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA.

En cumplimiento del artículo 87 de la LCSP, el contratista deberá acreditar su solvencia económica y financiera a través del medio que se indica a continuación:

- Volumen anual de negocios, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas el cual deberá ser, como mínimo de una vez y media el valor estimado del contrato.

Este criterio se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil si el empresario está inscrito en el Registro y, en caso contrario, los depositados en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil deben acreditar su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

La inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público acreditará, según lo reflejado en él, y salvo prueba en contrario, las condiciones de solvencia económica y financiera del empresario en cumplimiento del artículo 96 de la LCSP.

Este criterio se justifica para asegurar que la empresa dispone de conocimiento y capacidad para prestar servicios similares a la que es objeto del presente informe.

8.2.- SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL DEL CONTRATISTA

En cumplimiento del artículo 88 de la LCSP, la solvencia técnica o profesional se acreditará mediante alguno de los siguientes medios:

La acreditación de la solvencia técnica se efectuará mediante la relación de obras ejecutadas en los últimos cinco años, o en los últimos diez años si pertenecen a alguno de los subgrupos incluidos en la relación a la que se refiere el apartado 1.a, que sean del mismo grupo o subgrupo de clasificación que el correspondiente al contrato, o del grupo o subgrupo más relevante para el contrato si este incluye trabajos correspondientes a





distintos subgrupos, cuyo importe anual acumulado en el año de mayor ejecución sea igual o superior al 70 por ciento de la anualidad media del contrato.

Para determinar que las obras son de la misma o similar naturaleza que lo que constituye el objeto del contrato se recurrirá a la clasificación CPV que figura en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Es necesario que se acredite, como mínimo, haber realizado obras por un importe anual acumulado en el año de mayor ejecución igual o superior al 70% de la anualidad media del contrato.

La elección de este criterio de solvencia se justifica por la confianza que genera el hecho de que se hayan realizado suministros similares a otras instituciones o empresas.

9.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Tal y como establece el artículo 145 de la LCSP, el objetivo es utilizar una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la relación calidad-precio que se evaluará de acuerdo con criterios económicos y cuantitativos.

La valoración se realizará exclusivamente sobre la documentación que los licitadores presenten. No se prevén mejoras que puedan intervenir en el objeto del contrato, por lo que se opta por un solo criterio de adjudicación que será el precio.

9.1. VALORACIÓN CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Se establece el siguiente criterio de adjudicación:

CRITERIO	PONDERACIÓN	CLASIFICACIÓN
1- Oferta económica	75	Objetivo
2 - Mejora plazo ejecución	25	Objetivo
TOTAL	100 PUNTOS	

1. Oferta económica. Hasta 75 puntos

Las ofertas por importe superior al presupuesto máximo disponible serán descartadas.

Para la valoración de la oferta económica se asignará la puntuación máxima de SETENTA Y CINCO (75) puntos a la oferta más económica de las aceptadas. A las demás ofertas económicas aceptadas se les asignará la puntuación según la siguiente fórmula ajustando el resultado a dos decimales:

Se valora la oferta del licitador X con la siguiente fórmula

$$P_x = 75 * O_{min} / O_x$$

O min: OFERTA ECONÓMICA MENOR DE TODOS LOS LICITADORES

O x= OFERTA ECONÓMICA DEL LICITADOR X





**Govern de les
Illes Balears**

Conselleria de Famílies
i Afers Socials

Ajuntament de Selva

La oferta deberá presentarse conforme al modelo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas.

2. Mejora plazo de ejecución. Hasta 25 puntos

Se valorará con CINCO (5) puntos por quincena de mejora en el plazo de ejecución con un máximo de 25 puntos, es decir, un máximo de 2 meses y medio.

9.2 JUSTIFICACIÓN CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Para la adjudicación del contrato, se ha establecido dos criterios de adjudicación con los que se pretende conseguir la mejor relación calidad-precio de las ofertas que den cobertura a las necesidades a satisfacer en través del mismo en el máximo tiempo posible.

La fórmula elegida para aplicar a la oferta económica permite una correcta ordenación de las ofertas en función del precio, garantizando la proporcionalidad en la variación "precio/baja", con lo que se persigue el cumplimiento de los principios de transparencia, no discriminación e igualdad de trato.

10. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.

En cumplimiento del artículo 202 de la LCSP, se propone como condición especial de ejecución respetar y dar cumplimiento, como mínimo, a las prescripciones del "Estudio Básico de Seguridad y salud" del proyecto de obra, de conformidad con el Real Decreto 1627/1997, de 14 de octubre, por el cual se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud a las obras de construcción en el marco de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de riesgos laborales. Garantizando la seguridad y protección de la salud en el lugar de trabajo.

11. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN.

El presupuesto base de licitación, de acuerdo con lo que establece el artículo 100 de la LCSP, asciende a un importe total máximo de 834.541,06€.





DESCRIPCION DE LAS PARTIDAS DE OBRAS POR CAPITULOS

Euros

1	DEMOLICIONES	25.458,52
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	5.348,47
3	ESTRUCTURAS	45.999,36
4	IMPERMEABILIZACIONES	4.087,32
5	CUBIERTAS	54.241,09
6	FÁBRICAS Y TABIQUES	43.837,75
7	REVOCOS Y ENLUCIDOS	33.318,83
8	SOLADOS, ALICATADOS Y PAVIMENTOS CONTINUOS	58.351,03
9	INSTALACIONES	182.074,93
10	OBRAS VARIAS	3.045,88
11	CARPINTERÍA	93.654,03
12	PINTURA	9.450,58
13	ENSAYOS Y CONTROL TÉCNICO	728,66
14	GESTIÓN DE RESIDUOS	10.408,75

TOTAL EJECUCION MATERIAL (PEM)	570.005,20
13% GASTOS GENERALES	74.100,68
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	34.200,31
SEGURIDAD Y SALUD	11.397,17
SUMA	689.703,36
21% IVA	144.837,71
A. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	834.541,06
GESTIÓN DE RESIDUOS	2.333,15
10% IVA	233,32
B. PRESUPUESTO GESTIÓN DE RESIDUOS	2.566,47
1% CULTURAL	6.897,03
PRESUPUESTO PARA EL CONOCIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN	844.004,56

12. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor estimado del contrato, de acuerdo con lo que establece el artículo 101 de la LCSP, asciende a un importe total máximo de 689.703,36€ **IVA excluido**.

13. REVISIÓN DE PRECIOS

De acuerdo con lo establecido en el artículo 103 de la LCSP, no está prevista la revisión de precios.





**Govern de les
Illes Balears**
Conselleria de Famílies
i Afers Socials

Ajuntament de Selva

Selva, en la fecha de la firma electrónica.

El Alcalde
Joan Rotger Seguí

