

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS PARA LA REMODELACIÓN Y MEJORA DE INSTALACIONES DEL ANTIGUO MERCADO DE ABASTOS DE VILCHES

1. Introducción

El presente proyecto, que forma parte de una estrategia conjunta de los Ayuntamientos de la comarca del Condado, pretende adaptar el concepto clásico de Centro Comercial a las necesidades de las zonas rurales, proponiendo un modelo que reúna el atractivo de los centros comerciales con las ventajas del comercio de cercanía.

La propuesta parte de incorporar los principales elementos de la idea de Jesús Díaz Arguelles, “El mercado municipal virtual”, presentada al concurso MINCOTUR en 2019 en la categoría “Ideas orientadas a dotar de soluciones tecnológicas para la transformación digital del comercio en áreas comerciales rurales” y que fue clasificada con MENCIÓN.

Este proyecto busca 3 alcances fundamentales:

- Revertir una situación crítica de desaparición progresiva de comercios locales en un entorno rural muy castigado por el reto demográfico como es el del Condado de Jaén.
- Aumentar el mercado objetivo del comercio de cercanía y comercios minoristas del municipio, extendiendo su clientela potencial desde el nivel local al comarcal. En este sentido, el mercado potencial de los pequeños comerciantes de la zona pasará del intervalo de menos de 5.000 habitantes al intervalo de más de 20.000.
- Garantizar a la ciudadanía de una zona rural el acceso a una oferta de comercio minorista y de cercanía variada y de calidad, reduciendo la necesidad de traslado a zonas urbanas donde únicamente es posible, por el momento, encontrar una oferta comercial suficiente.

2. Descripción de la situación actual

En la convocatoria del 2022 de apoyo a la actividad comercial en zonas rurales, el proyecto de Centro Comercial de la comarca del Condado (Jaén), Vilches presenta un proyecto de



remodelación del antiguo mercado municipal de abastos que además permitirá operar como punto de recogida de pedidos on-line y show-room expositivo de productos de la comarca y de segunda mano, ya que el edificio en cuestión actualmente se encuentra algo deteriorado, por ello mismo se realiza este proyecto para mejorar el edificio en cuestión a nivel estructural y a nivel estético, así como actuar a nivel de actividades a desarrollar en él.

3. Objeto del contrato

El objeto del presente contrato es la adjudicación de las obras para la remodelación y mejora de instalaciones del antiguo Mercado de Abastos de Vilches, de conformidad con el proyecto redactado al efecto por D. Martín Aranda Higuera y D. Ángel Arboledas García en octubre de 2023.

4. Análisis Técnico

El edificio cuenta con 4 plantas diferenciadas, una de ellas sobre rasante la cual cuenta con lo que es el mercado de abasto en si mismo y donde se ejercerá la actividad/uso principal del edificio, y con tres plantas bajo rasante a modo de aparcamientos y almacenaje.

El programa de necesidades que se plantean es el de remodelación del mercado con la implantación de punto de recogida de pedidos on-line, show room expositivo de productos comarcales y de segunda mano.

El uso característico del edificio es comercial, enfocado al de mercado de abastos.

Las obras de acondicionamiento del mercado consistirán en:

- Adecuación de puntos de venta e instalaciones del mercado de abastos.
- Mejora de la accesibilidad del mercado y su entorno.
- Implantación de energías renovables.

Se instalarán además difusores de ozono y ambientadores que consigan eliminar los olores característicos de los mercados de abastos tradicionales.

5. Análisis Económico



a. Presupuesto Base de Licitación y Valor Estimado del contrato

El presupuesto base de licitación asciende a la cantidad de 380.681,73 euros.

El valor estimado del contrato asciende a la cantidad de 314.613,00 euros.

b. Financiación y actuaciones incentivadas

La ejecución del contrato de obra denominado “**REMODELACIÓN Y MEJORA DEL ANTIGUO MERCADO DE ABASTOS**”, promovido por el Ayuntamiento de Vilches, se encuentra acogido al “**Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia – Financiado por la Unión Europea – NextGenerationEU**”, al amparo y de conformidad con lo establecido en la Orden ICT/950/2021, de 10 de Septiembre (BOE nº 218 de 11 de Septiembre de 2021), por la que se establecen las bases reguladoras de la línea de ayudas para el apoyo de la actividad comercial en zonas rurales, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, modificada por la Orden ICT/566/2022 de 15 de junio (BOE nº 148 de 22 de junio de 2022).

En el expediente consta **Resolución de la Secretaría de Estado de Comercio de 30 de junio de 2022** del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo de concesión de ayudas para el apoyo de la actividad comercial en zonas rurales (Convocatoria 2022), con arreglo al siguiente detalle:

Expediente: MSR-010000-2022-90

Nombre de la Entidad: Ayuntamiento de Vilches (P2309400F)

Palanca 5: Modernización y digitalización del tejido industrial y de la PYME, recuperación del turismo e impulso a una España nación emprendedora.

Componente 13: Impulso a la PYME

Inversión 4.2.2: Apoyo al comercio

Actuación: Centro Comercial Comarcal del Condado de Jaén

Presupuesto Financiable (€): 624.943,00 €



Subvención concedida: 499.954,40 €

Subconcepto financiable: Gastos referidos a la transformación del punto de venta

Actuación objeto del PCAP: Adecuación de puntos de venta e instalaciones del mercado de abastos, mejora de la accesibilidad del mercado y su entorno, e implantación de energías renovables.

Presupuesto presentado: 380.682,00 €

Presupuesto financiable: 380.682,00 €

Realización de la inversión: Las inversiones y gastos financiados deberán realizarse en el plazo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2024.

6. Análisis del Procedimiento

a. Justificación del procedimiento

El procedimiento de contratación se va a realizar conforme a lo dispuesto 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, por procedimiento abierto simplificado con tramitación ordinaria, tomando como base los criterios de adjudicación que se detallan a continuación por ser los adecuados para evaluar el interés municipal respecto a las características del contrato.

b. Calificación del contrato

De conformidad con el art. 13 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, el contrato tiene la calificación de contrato de obras.

c. Análisis de ejecución por lotes

No procede la ejecución de la obra prevista en el Proyecto Técnico mediante la contratación



en varios lotes ya que la realización independiente de las diversas partidas de obra comprendidas en el objeto del contrato dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes partidas a distintos contratistas, así como la asunción de responsabilidad de coordinación de trabajos. Por tanto el objeto del contrato no se divide en lotes a efectos de su ejecución, ya que la obra proyectada supone una unidad funcional.

Con la no división del contrato en lotes, se cumplen con los requisitos de procedimiento y publicidad establecidos en la normativa de contratación, cumpliéndose con los principios de igualdad y no discriminación establecidos en la normativa de contratación.

Con la motivación expuesta se da cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 99.3 párrafo final de la LCSP 9/17 cuando preceptúa que *“el órgano de contratación podrá no dividir en lotes el objeto del contrato cuando existan motivos válidos, que deberán justificarse debidamente en el expediente”*.

d. Plazo de ejecución

El plazo de ejecución del contrato es de cinco meses a contar desde el inicio de las obras.

7. Solvencia

a. Solvencia económica y financiera

1. Volumen de facturación anual referido al menos a uno de los tres últimos ejercicios inmediatamente anteriores al del 2023, sea igual o superior al valor económico estimado del presente contrato.

Dicho criterio se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. También será admisible la declaración del Impuesto de Sociedades. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante la presentación de la Declaración Resumen Anual del Impuesto sobre el valor añadido (Modelo 390).

2. Justificante de la existencia de un Seguro de Responsabilidad Civil por riesgos



profesionales por importe igual o superior al valor estimado del presente contrato.

3. Por tratarse de un contrato cuyo valor estimado es inferior a 500.00 euros, la clasificación de contratista no es exigible, en virtud de lo establecido en el art. 77 de la LCSP. Si bien lo anterior se entenderá que los licitadores cuentan con solvencia económica y financiera mediante la clasificación que corresponda, que para el presente contrato es la siguiente: Grupo C) (Edificaciones), Subgrupo 4 (Albañilería, revocos y revestidos), Categoría 2.

b. Solvencia técnica y profesional

1. Por aquellas empresas que hayan realizado **al menos 3 obras de similares características** a las del presente contrato, atendiendo a tal efecto al código CPV exigidos para este contrato, por importe igual o superior al del valor económico estimado del presente contrato, en los últimos 5 años, avalados por certificados de buena ejecución. Se entenderán por contratos similares aquellos que sean de actuaciones relacionadas con la mejora de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en edificios, viarios y demás infraestructuras.

Las obras ejecutadas se acreditarán mediante certificados de buena ejecución expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario.

A efectos de determinar la correspondencia entre los trabajos acreditados y los que constituyen el objeto del contrato, se atenderá a la coincidencia entre los dos primeros dígitos del respectivo código CPV.

2. Declaración responsable indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de las obras, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente cuando le sea requerido por los servicios dependientes del órgano de contratación.

No obstante, de conformidad con lo previsto en el artículo 88.2 de la Ley de Contratos del Sector Público, **cuando la empresa sea de nueva creación**, entendida por aquella que tenga una antigüedad inferior a 5 años desde la fecha de finalización del plazo de presentación de ofertas, **la acreditación de la solvencia técnica, se acreditará mediante**



el medio previsto en el apartado b.-) anterior.

3. Por tratarse de un contrato cuyo valor estimado es inferior a 500.00 euros, la clasificación de contratista no es exigible, en virtud de lo establecido en el art. 77 de la LCSP. Si bien lo anterior se entenderá que los licitadores cuentan con solvencia técnica para contratar mediante la clasificación que corresponda, que para el presente contrato es la siguiente Grupo C) (Edificaciones), Subgrupo 4 (Albañilería, revocos y revestidos), Categoría 2.

8. Criterios de adjudicación

Para cada uno de los lotes, a fin de valorar de las proposiciones y la determinar la mejor oferta, se atenderá a una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio.

- Menor plazo de ejecución de obra (Hasta 40 puntos). Se otorgarán 5,00 puntos por cada semana de reducción en la ejecución de las obras, sobre el establecido en la cláusula quinta del presente pliego (20 semanas), con un máximo de 40,00 puntos.
- Plazo de garantía adicional (Hasta 30 puntos). Se otorgará 10,00 puntos por cada año de garantía, por encima del año de garantía previsto en la Cláusula 18 apartado 5 del PCAP, con un máximo de 4 años, incluido el año de garantía de obra inicial.
- Mejor oferta económica (Hasta 30 puntos). Se puntuará con 30 puntos la proposición que contemple la oferta más baja. El resto de las ofertas se puntuará en relación con la que haya obtenido mayor puntuación.

9. Garantía provisional, definitiva y complementaria

No se exige la constitución de garantía provisional.

El licitador que presente la mejor oferta deberá acreditar la constitución de una garantía definitiva por un importe del 5% del precio final ofertado, excluido el IVA.

En caso de que la oferta económica presentada por el licitador que fuera candidato para la adjudicación del contrato fuera considerada como anormalmente baja, deberá constituir una garantía complementaria por un importe del 5% del precio final ofertado, excluido el IVA



10. Condiciones especiales de ejecución del contrato

De tipo medioambiental

Es condición especial de ejecución que en el momento de la formalización del contrato el adjudicatario presentará un informe sobre las medidas que vaya a adoptar para garantizar la gestión ambiental en la ejecución del contrato señalando los impactos medioambientales concretos de los diferentes procesos de la construcción así como las medidas preventivas y correctivas que adoptará para minimizar los impactos mencionados y garantizar el cumplimiento de la legislación medioambiental aplicable a la ejecución del proyecto.

Además, tendrá que designar un responsable ambiental del proyecto que será el interlocutor con el director de obra para cuestiones medioambientales.

En todo caso el órgano de contratación podrá solicitar cuando lo considere oportuno, la aportación de la documentación que acredite el cumplimiento de las medidas adoptadas.

De tipo social

Es condición especial de ejecución que el contratista se obligue a emplear para la ejecución del contrato, en los supuestos de nuevas contrataciones, bajas y sustituciones, a personas menores de 30 años en situación legal de desocupados.

El adjudicatario del contrato tendrá la obligación de comunicar las contrataciones al responsable del contrato en los siete días posteriores y tendrá que aportar una relación nominal del o de los trabajadores contratados, copia del alta en Seguridad Social y del contrato de trabajo, así como copia de los TC1 y TC2 o un certificado del organismo competente acreditativo del número de personas contratadas, su perfil y las características de su contratación (categoría profesional, duración del contrato y jornada laboral anual).

Otras

Al inicio de la ejecución del contrato el contratista informará al órgano de contratación de las condiciones de pago a cada subcontratista, en el supuesto de que se permita la subcontratación, o de cada proveedor. Así mismo, tendrá que aportar, justificante de cumplimiento de los pagos a subcontratistas y proveedores dentro de los plazos de pago





Ayuntamiento de Vilches (Jaén)
Plaza Mayor, 1
23220 VILCHES



legalmente establecidos una vez acabada la prestación.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

