



MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO

Objeto del contrato:

Contrato de servicios para la realización el "**Proyecto básico y de ejecución y dirección de las Obras y sus Instalaciones y Coordinación de Seguridad para la Rehabilitación del Palacio Consistorial de Villena**", contrato que a la vista de lo dispuesto en el Disposición Adicional Cuadragésima primera, , denominada "*Normas específicas de contratación pública de servicios de arquitectura, ingeniería, consultoría y urbanismo*", de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP 2017) podemos calificar y reconocer su naturaleza como de prestación de carácter intelectual, con los efectos que se derivan de las previsiones contenidas en la referida Ley.

La naturaleza y objeto del contrato permiten su división en lotes. La redacción del proyecto, cuya realización se plantea como un todo, ha de haber concordancia entre las soluciones propuestas y los usos e instalaciones a implantar. Con respecto a la dirección de las obras se considera idóneo , debido a la complejidad de las obras, que el mismo equipo redactor que ha propuesto, calculado y justificado las soluciones , sea quien dirija la buena ejecución de los trabajos, haciendo cumplir las soluciones propuestas bajo los criterios propuestos. Sin embargo la coordinación de seguridad y salud, se puede ejecutar por otro equipo que el propio que redactó el proyecto. Por tanto, se propone la división del contrato en dos lotes:

LOTE 1: Redacción del **Proyecto básico y de ejecución y dirección de las Obras y sus Instalaciones para la Rehabilitación del Palacio Consistorial de Villena.**

LOTE 2: Realización en la fase de ejecución de obra de la **Coordinación de Seguridad para la Rehabilitación del Palacio Consistorial de Villena .**

Necesidad e idoneidad del contrato

Actualmente el Palacio Municipal es la sede del Ayuntamiento de Villena desde que fuera adquirido por el Concejo Consistorial a finales del siglo XVI. Es un edificio excelente que está situado en el casco antiguo, en la Plaza de Santiago y cuenta con la declaración de BIC. Actualmente presenta problemas estructurales que han obligado al desalojo de un número importante de dependencias, entre ellas las dedicadas a Archivo Municipal y Museo. Estas patologías del edificio obligan a realizar una actuación integral, urgente y necesaria para poder seguir siendo utilizado tanto en su uso administrativo como turístico y cultural, por lo que es de primordial importancia :

- 1.- Conseguir conservar este edificio emblemático y protegido para que el deterioro no se siga produciendo y evitar el colapso que los informes técnicos indican que se puede producir de no haber intervención alguna.
- 2.- Realizar una actuación integral que consiga garantizar el uso para dependencias municipales acogiendo los servicios del Ayuntamiento de la ciudad y preservando su carácter visible y turístico.

Para poder conseguir estos objetivos es necesario acometer una serie de obras que han de estar regidas por un proyecto que analice, detalle y justifique la solución más idónea para la consecución de los objetivos planteados.

Así mismo, es necesario una supervisión de los trabajos para que se adecúen al proyecto, velando por la seguridad de los trabajadores y el buen hacer de las contrata.

Insuficiencia de medios

La realización de este proyecto, con el alcance, características y objetivos que persigue no puede ser asumido, hoy por hoy, con los recursos humanos y materiales de que dispone esta entidad local.



En concreto, indicar que la Concejalía de Concejalía de Urbanismo-Casco Urbano, Licencias de Obras y Disciplina Urbanística tiene adscrita a un solo arquitecto municipal, una arquitecta en prácticas y dos aparejadoras, por lo que es imposible el abordar ninguna tarea extra aparte de los proyectos y obras en ejecución y el trabajo diario de emisión de informes y licencias. Además, la complejidad de proyecto implica contar con medios adicionales que no están disponibles en el Ayuntamiento.

Presupuesto Base de Licitación y Valor Estimado

Para la determinación del importe de licitación del contrato de redacción del proyecto básico y de ejecución, se ha tomado como referencia las tarifas de la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria del Patrimonio, S.A. aprobadas mediante resolución de 11 de mayo de 2015 por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Para establecer los honorarios por la coordinación de seguridad y salud, se establecen mediante el baremo de referencia publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, ya que la publicación del Ministerio no los contempla.

Las tarifas referentes a redacciones de proyectos de edificación se reflejan en la siguiente tabla:

A) Redacción de proyecto.

Concepto	Descripción	Porcentaje sobre el P.E.M (*) (sin IVA)
Redacción de Proyectos de Edificación (Incluye Estudio de Seguridad y Salud). (1) (2) (4).	Mínimo.....	5.474 €
	P.E.M hasta 1.000.000 €.....	6,65 %
	P.E.M entre 1.000.001 € y 3.000.000 €....	5,61 %
	P.E.M entre 3.000.001 € y 6.000.000 €....	4,63 %
	P.E.M entre 6.000.001 € y 10.000.000 €...	4,11 %
	P.E.M de mas de 10.000.000 €.....	3,60 %

B) Dirección facultativa.

Concepto	Descripción	Porcentaje sobre el P.E.M (*) (Sin IVA)
Dirección de Obra y Dirección de Ejecución (Sin coordinación de seguridad y salud). (1) (3) (4) (5).	Mínimo.....	4.560 €
	P.E.M hasta 1.000.000 €.....	5,68 %
	P.E.M entre 1.000.001 € y 3.000.000 €....	4,77 %
	P.E.M entre 3.000.001 € y 6.000.000 €....	3,97 %
	P.E.M entre 6.000.001 € y 10.000.000 €...	3,63 %
	P.E.M de más de 10.000.000 €.....	3,08 %

(1) En el caso de proyectos de Edificación en edificios existentes, rehabilitaciones, reformas, reparaciones y/o con demolición parcial o total incluida, estos coeficientes se multiplicaran por 1,20.

(2) Incluye las actuaciones materiales tendentes a la obtención de licencia de obras.

(3) Incluye las actuaciones materiales tendentes a la obtención de licencia de instalaciones y actividades.

(4) Los honorarios mínimos de un tramo no serán inferiores a los máximos del tramo inmediatamente anterior a él.

(5) No se entenderán incluidas las actuaciones de consultoría y asistencia tendentes a la contratación y a la gestión de obra, respecto de la que se estará a lo establecido en el apartado cuarto de la Resolución de 21 de marzo de 2000.

(*) Se considera P.E.M. (Presupuesto de Ejecución Material), el importe obtenido por la aplicación de los precios definidos en el Proyecto de Ejecución Supervisado, y aquellos otros nuevos que se aprueben durante la ejecución de la obra para partidas no previstas o modificadas, debidamente autorizadas, a la medición definitiva de la totalidad de las partidas y capítulos que figuren y se incluyan en la Certificación Final de Obra como «obra realmente ejecutada», y sin aplicación de la baja del Contratista en la adjudicación.



Las tarifas referentes a Estudios de Seguridad y Salud y la Coordinación en fase de ejecución se recogen en la siguiente tabla:

PEM - P (en euros)	Coef. C	MISIÓN COMPLETA	EN FASE DE ELABORACIÓN DE PROYECTO		EN FASE DE EJECUCIÓN DE OBRA	Asesor Redacción Plan 0,2 P/C/100 (en euros)
		Misión Completa P/C/100 (en euros)	Estudio Básico 0,40 P/C/100 (en euros)	Coordinación y redacción ESS 0,4 P/C/100 (en euros)	Coordinación fase ejecución 0,85 P/C/100 (en euros)	
HASTA 30.000	2,02	608	363	-	515	232
35.000	2,02	727	305	-	618	232
45.000	1,96	882	317	-	750	232
54.000	1,92	1.036	373	-	881	232
63.000	1,87	1.178	424	-	1.001	235
73.000	1,83	1.335	481	-	1.135	267
85.000	1,79	1.521	548	-	1.293	304
100.000	1,74	1.740	626	695	1.479	348
115.000	1,70	1.955	704	782	1.662	391
130.000	1,68	2.158	778	863	1.834	432
150.000	1,60	2.400	864	950	2.040	480
165.000	1,55	2.558	-	1.023	2.174	512
190.000	1,51	2.869	-	1.148	2.439	574
215.000	1,45	3.118	-	1.247	2.650	624
235.000	1,41	3.314	-	1.326	2.817	663
250.000	1,38	3.450	-	1.380	2.933	690
340.000	1,34	4.556	-	1.822	3.873	911
430.000	1,31	5.633	-	2.253	4.788	1.127
560.000	1,28	7.168	-	2.867	6.093	1.434
690.000	1,25	8.625	-	3.485	7.331	1.725
890.000	1,22	10.858	-	4.343	9.229	2.172
1.250.000	1,18	14.750	-	5.900	12.538	2.950
1.700.000	1,13	19.210	-	7.684	16.329	3.842
2.050.000	1,10	22.550	-	9.020	19.168	4.510
2.450.000	1,07	26.215	-	10.486	22.283	5.243
3.125.000	1,03	32.188	-	12.875	27.360	6.438
3.875.000	1	38.750	-	15.500	32.938	7.750
4.425.000	0,96	42.480	-	16.992	36.108	8.496
5.400.000	0,91	49.140	-	19.656	41.764	9.828
6.450.000	0,88	56.760	-	22.704	48.246	11.352
7.650.000	0,84	64.260	-	25.704	54.621	12.852
8.950.000	0,78	69.810	-	27.924	59.339	13.962
10.300.000	0,74	76.220	-	30.488	64.787	15.244
12.100.000	0,67	81.070	-	32.428	68.910	16.214
>12.100.000	0,64					



El Presupuesto de Ejecución Material estimado en el pliego técnico es de 839.990,23 €. Aplicando las tarifas de SEGIPSA y del COACV, resulta:

- Fase de redacción de proyectos incluyendo el estudio de gestión de residuos, estudio de seguridad y salud y el coeficiente del 1,2 por ser una rehabilitación apartado (1):
 $PEM \times 6,65\% \times 1,2 = 839.990,23 \times 6,65/100 \times 1,2 = 67.031,22 \text{ €}$
- Fase de dirección de obra, dirección de ejecución de obra y dirección de instalaciones, incluyendo las actuaciones materiales tendentes a la obtención de licencia de actividades e instalaciones, sin coordinación de seguridad y salud:
 $PEM \times 5,68\% \times 1,2 = 839.990,23 \times 5,68/100 \times 1,2 = 47.711,45 \text{ €}$
- Fase de Coordinación de Seguridad y Salud:
 $PEM \times 0,85 \times 1,22/100 = 839.990,23 \times 0,85 \times 1,22/100 = 8.710,70 \text{ €}$

El valor estimado del contrato asciende a la cantidad de **123.453,37 €** más el I.V.A. correspondiente. El importe del contrato asciende a la cantidad de 149.378,57€ I.V.A. incluido

El Presupuesto Base de Licitación del lote 1 correspondiente a la redacción de proyectos y dirección de las obras asciende a la cantidad de 114.742,67 € más el 21% de I.V.A. correspondiente, que asciende a 24.095,96 €, lo que totaliza la cantidad de 138.838,63€ I.V.A. incluido

El Presupuesto Base de Licitación del lote 2 correspondiente a la Coordinación de Seguridad y Salud en la fase de ejecución de la obra asciende a la cantidad de 8.710,70 € más el 21% del I.V.A. correspondiente, que asciende a 1.829,25 €, lo que supone un total de 10.539,95 €

Elección del procedimiento de licitación.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 156 de la LCSP 9/2017, la adjudicación se realizará mediante procedimiento abierto ordinario, dado que no concurren las circunstancias que recomienden la utilización del procedimiento restringido ni el negociado.

Aplicación presupuestaria.

Para la realización de este contrato, así como para llevar a cabo la posterior obra de rehabilitación del Palacio Consistorial de Villena, se ha solicitado subvención económica a la Presidencia de la Generalitat Valenciana, a través de la convocatoria de subvenciones a proyectos locales de actuación de los municipios de la Comunitat Valenciana (Decreto 19/2017 de 26 de octubre del Presidente de la Generalitat Valenciana, DOGV n 8161, de 20 de noviembre de 2017), disponiendo en estos momentos de resolución provisional de la misma, aceptada por esta corporación local, expediente FC-105/17. El importe de la subvención, provisionalmente concedida, asciende a 499.794,19 euros.

De tal manera que, en base a lo regulado en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, que regula normas específicas de contratación pública en las entidades locales, se debe tramitar anticipadamente este expediente de contratación, ***sometiendo su adjudicación a la condición suspensiva de la efectiva consolidación de los recursos que han de financiar el contrato, es decir, no se adjudicará el contrato hasta la concesión definitiva de la referida subvención.***



Crterios de Valoración

Para la adjudicación del lote 1 :

En este contrato de servicios de carácter intelectual se deben utilizar una pluralidad de criterios, basados en el principio de mejor relación calidad-precio, utilizando criterios evaluables mediante el empleo de medios objetivos y subjetivos, y respetando en todo caso lo establecido en los siguientes artículos de la LCSP2017:

- ✓ 145.3.g) que indica que en los contratos de servicios que tengan por objeto prestaciones de carácter intelectual, entre otros, el precio no podrá ser el único factor determinante para la adjudicación,
- ✓ 145.4) que establece que en los contratos de carácter intelectual, entre otros, los criterios relacionados con la calidad deberán representar, al menos, el 51% de la puntuación asignable en la valoración de las ofertas, y

Para la adjudicación del lote 2 :

En este contrato de servicios de carácter intelectual se deben utilizar igualmente que en el lote 1, también varios criterios , también basados en el principio de mejor relación calidad-precio y respetando en todo caso lo establecido en la LCSP2017:.

Justificación de fórmulas utilizadas.

El artículo 146.2 de la LCSP 2017 señala literalmente que "la elección de las fórmulas se tendrá que justificar en el expediente" . A estos efectos, la fórmula a utilizar en la valoración del primer criterio de valoración, "*Baja económica*" y "*Reducción del plazo de ejecución*" debe repartir todos los puntos de manera proporcional lineal pura. Es decir, la mejor oferta recibirá el total de la puntuación asignada a este criterio y cero puntos la que iguale el presupuesto base de licitación o el plazo máximo de ejecución, para que la horquilla de puntos entre una y otra sea proporcional al esfuerzo en mejora que haga la oferta en el criterio de forma lineal, evitando así caer en los denominados "*umbral de saciedad*" y "*aproximación a la media*".

En el caso de los criterios dependientes de un juicio de valor, no se aplicará fórmula alguna, y será a criterio del equipo multidisciplinar la valoración de cada uno de los apartados en función de la idoneidad de las soluciones propuestas.

Villena, a 2 de Octubre 2018


Julio Roselló Serrano
Arquitecto Municipal
M.I. Ayuntamiento de Villena

