MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DE OBRAS DE ACTUACIONES PREVIAS A LA REDACCIÓN DE PROYECTO DE REHABILITACIÓN, CONSISTENTES EN DESESCOMBRO, LIMPIEZA Y APUNTALAMIENTO DEL INMUEBLE SITUADO EN C/ JUANA DE DIOS LACOSTE N.º 10 EN JEREZ DE LA FRONTERA CON EL FOMENTO DE EMPLEO DE PERSONAS EN SITUACIÓN O RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL.

ACTUACIÓN: 2282
EXPEDIENTE: 2021/000530

1. Naturaleza y objeto del contrato

OBRAS DE ACTUACIONES PREVIAS A LA REDACCIÓN DE PROYECTO DE REHABILITACIÓN, CONSISTENTES EN DESESCOMBRO, LIMPIEZA Y APUNTALAMIENTO DEL INMUEBLE SITUADO EN C/ JUANA DE DIOS LACOSTE N.º 10 EN JEREZ DE LA FRONTERA (CADIZ) CON EL FOMENTO DE EMPLEO DE PERSONAS EN SITUACIÓN O RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL.

Código CPV: 45262520 Trabajos de albañilería
45110000 Trabajos de demolición de inmuebles y movimiento de tierras

2. Tipo de contrato

Contrato de obras.

3. Necesidad, idoneidad de la contratación

Las obras de OBRAS DE ACTUACIONES PREVIAS A LA REDACCIÓN DE PROYECTO DE REHABILITACIÓN, CONSISTENTES EN DESESCOMBRO, LIMPIEZA Y APUNTALAMIENTO DEL INMUEBLE de inmueble en la calle Juana de Dios Lacoste en Jerez de la Frontera (Cádiz) son necesarias para el desarrollo posterior de la actuación de Obras de Rehabilitación de Edificio de Viviendas en el citado inmueble

En tal sentido, con fecha 25 de julio de 2020 se adjudicaron, mediante procedimiento abierto supersimplificado, del contrato para la ejecución de las Obras de Acondicionamiento y Limpieza de Inmueble en la calle Juana de Dios Lacoste n.º 10 de Jerez de la Frontera (Cádiz), con número de expediente 2020/000698, a la empresa LEASAN 2007 S.L. por importe de DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (19.874,76 €), IVA excluido, y un plazo de ejecución de dos meses.

En la fase de ejecución de las obras se detecta que la realidad de las mismas es distinta a la marcada inicialmente en la Memoria Valorada redactada por Javier Loring Moreno y visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con número de visado 091019207019, dado que el estado del inmueble es mucho peor al esperado, por lo que conlleva un grave riesgo continuar la ejecución de las obras, extremo compartido con la empresa contratista, siendo de interés para ambas partes resolver el contrato de común acuerdo de conformidad con el artículo 211. 1 c) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Dicho contrato es Resuelto definitivamente por Resolución del Director provincial de AVRA en Cádiz de fecha 3 de mayo de 2021.

Resuelto el contrato se hace necesario una nueva Actuación de desescombro, limpieza y apuntalamiento del inmueble, dado que el estado que presenta el edificio es de ruina muy avanzada, con presencia de fuertes patologías.

Se hace pues necesario, para garantizar la seguridad del inmueble, proceder a una demolición controlada de las estructuras dañadas que presentan una inestabilidad irreversible, siendo necesaria la realización de obras no contempladas inicialmente.

Por otra parte, la realización de estas demoliciones es necesaria para poder seguir avanzando en el desescombro del inmueble hasta el fondo de la propiedad que, a día de hoy, no se ha podido alcanzar por no poder garantizarse la seguridad de los trabajos.

Por tanto La actuación se va desarrollar en un edificio en ruina, cuyo destino es ser sometido a una rehabilitación integral y que permitirá:

A) La realización de mediciones adecuadas para el levantamiento de los planos de estado actual, pues el grado de protección del inmueble exige el mantenimiento de la tipología estructural del edificio original en las crujías, volúmenes, tipo de cubiertas y patio del mismo.

B) La realización de un estudio arqueológico preceptivo dado el nivel de protección arqueológica al cual el edificio está afecto (nivel III).

C) La realización de estudio geotécnico, preceptivo previo al diseño de las cimentaciones o estructuras a implantar, según se contempla en el CTE.

AVRA no cuenta con medios materiales ni personales propios para afrontar las necesidades descritas, lo que motiva la circunstancia que haya de acudirse a la contratación externa.

4. División del objeto del contrato en lotes

De conformidad con el artículo 99.3 de la LCSP, no se prevé el fraccionamiento del objeto del contrato en lotes por las razones que a continuación se indican:

Dadas las características de las obras que consisten principalmente en derrumbes completos o parciales de forjados en diferentes niveles, y forjados y restos de forjados (vigas, alfarjías, bovedillas y tableros de ladrillo) que amenazan derrumbe, tanto en planta primera como en cubierta. Algunos de los existentes en cubierta sin posibilidad de apuntalado por estar a gran altura desde el suelo (unos 7 m), creando situaciones de especial peligro y que junto a esta situación de los forjados, existen derrumbes de muros de carga de mayor o menor intensidad y zonas con fuertes fracturas cuya inestabilidad no es posible revertir. Estos derrumbes, cuya causa probable en algunos casos es el fallo de cargaderos de rollizo ubicados en muros de tapial, han provocado daños accesorios en elementos secundarios que en algunos casos presentan riesgos añadidos de descuelgue y caída. Por último también encontramos bóvedas de ladrillo fracturadas, con descomposición de la fábrica.

La ejecución por una única empresa constructora facilitaría la correcta planificación de la obra, y la aplicación de las medidas de seguridad y salud contempladas tendiendo como objetivo principal el criterio de garantizar la seguridad de de las partes que se mantienen del inmueble y minimizar las molestias y dificultades que se van a generar durante el proceso de ejecución de las obras en el viario de acceso.

De conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la LCSP este contrato se refiere a una obra completa, entendiendo por esta la susceptible de ser entregada al uso general o al servicio correspondiente, y comprenderá todos y cada uno de los elementos que sean precisos para la utilización de la obra.

5. Tramitación y procedimiento de licitación

Procedimiento abierto supersimplificado según lo dispuesto en los arts. 156 a 159 LCSP, con las especialidades del artículo 159.6 de la LCSP tramitación ordinaria no sujeta a regulación armonizada.

6. Plazo de ejecución de obras

Se considera que el plazo de ejecución es de 3 meses.

7. Presupuesto de licitación y valor estimado del contrato.

De conformidad con el artículo 100 de la LCSP, el presupuesto de licitación asciende a 49.866,57 €, IVA excluido, siendo el porcentaje de IVA aplicable el 21% y el total del presupuesto base de licitación, IVA Incluido de 60.338,55 €.

El desglose del presupuesto base de licitación es el siguiente:

TOTAL PEM	41.904,68 €
13% GASTOS GENERALES	5.447,61 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	2.514,28 €
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN EXCLUIDO IVA	49.866,57 €
21% IVA	10.471,98 €
TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	**60.338,55 €**

De conformidad con el artículo 101 de la LCSP, el contrato tendrá un valor estimado de 49.866,57 euros, IVA excluido.

En el presupuesto de ejecución material de la obra se encuentran incluidos los costes salariales de la mano de obra directa que se reflejan en los precios unitarios contemplados en el proyecto de ejecución de la actuación.

El método de cálculo utilizado para determinar el valor estimado incluye costes laborales vigentes derivados de los convenios colectivos sectoriales de aplicación, otros costes que deriven de la ejecución material del servicio, gastos generales de estructura y el beneficio industrial.

Otros conceptos:

- Eventuales prórrogas del contrato: NO PROCEDE.
- Abono de primas o efectuar pagos a los candidatos o licitadores: NO PREVISTO EN EL PCAP.
- Modificaciones al alza del contrato: NO PREVISTO EN EL PCAP.

El presupuesto que figura en el documento técnico redactado por el arquitecto D. Javier Loring Moreno y visado por el Colegio de Arquitectos de Cádiz con número 0505210207019 con fecha 9 de octubre de 2019 que incluye el 13% de gastos generales y el 6% de beneficio industrial.

Se ha solicitado un ampliación de la licencia de obras concedida el 10 de febrero de 2020 el 7 de mayo de 2021.

8. Presupuesto PRINEX: 2282

La imputación presupuestaria y anualidades serían:

ANUALIDAD	TOTAL IMPORTE SIN IVA	PARTIDAS
2021	18.450,63 €	01.04
2021	19.946,63 €	17.04
2021	11.469,31 €	18.04
2021	4.188,79 €	17.10 IVANODED
2021	6.283,19 €	01.10 IVANODED

ORIGEN DE LOS FONDOS:

Aportación autonómica con recursos provenientes del PO FEDER ANDALUCIA 2014-2020, mediante transferencia con asignación nominativa a la AVRA por Resolución de la Consejería de 28 de diciembre de 2018, por importe de 266.062,86 € y aportación del Ministerio de Fomento, mediante asignación nominativa a AVRA por Resolución de la Consejería de 8 de junio de 2019 por importe de 131.075,84 €. Dicha transferencia supone el 85% de la financiación estatal comprometida en el Acuerdo Bilateral de la Comisión de Seguimiento de fecha 24 de octubre de 2018, quedando pendiente de recibir en las anualidades siguientes 23.131,02 € comprometidos, que se destinan 149.206,86 € para la actuación y 5.000 € para el equipo técnico.

9. Órgano de contratación

Al ser el presupuesto base de licitación inferior a 1.000.000,00 €, el órgano de contratación es el Director Provincial de Cádiz de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, de acuerdo con el artículo 17.2 de los Estatutos de la Agencia, aprobados mediante Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, y al art. 118 del Reglamento de Régimen Interior

10. Clasificación exigida

De conformidad con el artículo 77 de la LCSP, al ser el valor estimado del contrato inferior a 500.000 euros, no es exigible clasificación.

11. Criterios de solvencia económica y financiera, técnica y profesional

De conformidad con el artículo 159.6b de la LCSP, no se exige solvencia económica, financiera, técnica ni profesional por tratarse de un contrato con un valor estimado inferior a 80.000 €

12. Criterios de adjudicación

De conformidad con el artículo 116.4 c) la adjudicación se realizará teniendo en cuenta varios criterios de adjudicación por considerar que en aplicación del artículo 145.3 b), que la definición de la prestación es susceptible de ser mejorada desde un punto de vista técnico. Ambos serán evaluables de forma automática por los servicios dependientes del órgano de contratación según lo dispuesto en el artículo 146.2 b)

A continuación se indican los criterios a utilizar:

CRITERIOS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA:

- Oferta económica: 70 puntos.
- Mejoras Técnicas y de plazo : 30 puntos.

OFERTA ECONÓMICA.

La máxima puntuación (70 puntos) la obtendrá la oferta económica más baja de las admitidas, y la mínima puntuación (0 puntos) la obtendrá la oferta económica que coincida con el presupuesto de licitación. Las ofertas intermedias tendrán la puntuación que les corresponda de acuerdo con un criterio de proporcionalidad lineal entre los valores máximos (máxima puntuación), y mínimos (mínima puntuación) indicados anteriormente.

Se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de la puntuación (X) de cada oferta económica (Of) admitida:

$$X = \frac{Max \times (PL - Of)}{PL - OMB}$$

siendo,
PL = Presupuesto de Licitación (en euros).
Max = Puntuación máxima de la proposición económica.
OMB = Oferta más baja (en euros).
Of = Oferta económica de la empresa (en euros).
La elección de la fórmula para la obtención de la puntuación de cada una de las ofertas económicas admitidas se ha realizado en base a criterios de proporcionalidad lineal.
Los parámetros objetivos en función de los cuales se apreciará, en su caso, que las proposiciones no pueden ser cumplidas como consecuencia de la inclusión de valores anormalmente bajos, serán los establecidos en el Anexo XIII del PCAP.

MEJORAS TÉCNICAS

Se asignarán 30 puntos al licitador, que se comprometa a realizar, sin repercusión económica para AVRA, recogidas en el Anexo XI del PCAP, consistentes en:

Mejora técnica: “Ampliación del periodo de alquiler de estructura de estabilización de los muros”, con el siguiente desglose
Compromiso de ampliación del plazo de alquiler a 6 meses……....10 puntos
Compromiso de ampliación del plazo de alquiler a 12 meses……...…...20 puntos
Compromiso de colocación sin plazo, cediendo definitivamente la estructura…....30 puntos

13. Condiciones especiales de ejecución

De conformidad con el artículo 202.2 de la LCSP, el adjudicatario del contrato estará obligado a cumplir la siguiente condición de carácter social:

Promover la contratación de personas con especiales dificultades de inserción en el mercado laboral, en particular de las personas con discapacidad o en situación o riesgo de exclusión social a través de Empresas de Inserción, estableciéndose un 10% del nº total de horas de trabajo de la obra en estas condiciones de inserción.

El número total de horas de trabajo es de 1.359 horas.

El incumplimiento de esta condición especial, tal y como se indica en el anexo I del PCAP, tendrá consideración de infracción grave a los efectos establecidos en la letra c) del apartado 2 del artículo 71 de la LCSP. Se aplicará una penalidad del 10% del precio de contrato, IVA excluido, conforme al artículo 192.1 de la LCSP.

De conformidad con el artículo 202.4 la condición especial de ejecución que forme parte del contrato será igualmente exigida a todos los subcontratistas que formen parte de la ejecución del mismo.

El adjudicatario controlará el cumplimiento de esta condición por parte de los subcontratistas, cuyos datos se computarán conjuntamente con los del adjudicatario a los efectos de su cumplimiento.

14. Innecesaria fiscalización previa del expediente

De acuerdo con la Resolución de 15 de diciembre de 2009 que regula el procedimiento de control financiero previo en las entidades que están sujetas a control financiero permanente, la Intervención General de la Junta de Andalucía ha informado a la Agencia acerca del umbral del control financiero previo para el ejercicio 2021, que se sitúa en la cifra de 1.794.444,18 euros (Dicha norma ha sido sustituida por la Resolución de 6 de abril de 2021, de la Intervención General de la Junta de Andalucía, por la que se da publicidad a la que establece la fiscalización previa de determinadas operaciones de entidades sometidas a control financiero si bien no afecta al limite establecido).

En consecuencia, estarán sujetos al procedimiento de control previo previsto en el artículo 89.3 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, además de todos los que requieran de autorización previa del Consejo de de Gobierno de la Junta de Andalucía, los expedientes de gasto tramitados por AVRA que superen dicho importe, lo que no es aplicable al presente caso.

En Cádiz, a la fecha de la firma electrónica

Técnico Superior de Edificios

Fdo.: Rosa Urioste Azcorra

Jefe de Sección Técnica

Fdo.: Jesús Romero Martínez

Código:8EQIW800FYWYUT9MFzQv2G05fcxASP. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma			
FIRMADO POR	ROSA MARIA LOURDES URIOSTE AZCORRA	FECHA	28/06/2021
	JESUS RAMON ROMERO MARTINEZ		
ID. FIRMA	8EQIW800FYWYUT9MFzQv2G05fcxASP	PÁGINA	6/6