

Madrid, 31 de octubre de 2025

Dirección de Proyectos y Obras

DOCUMENTO INTERNO

ASUNTO: Solicitud de Autorización Previa para la contratación de las Obras de Edificación de un edificio de Viviendas para Alquiler Asequible en c\Joan Miró nº 27, en Batea (Tarragona) y Servicios asociados a las mismas.

La actuación Joan Miró (Batea) es resultado de diferentes acuerdos institucionales entre SEPES, MITMA, MIVAU y el Ayuntamiento de Batea (Tarragona). Los terrenos objeto de actuación se ubican en la calle Joan Miró nº 27 de la citada localidad.

Con fecha 2 de febrero de 2023 el Ayuntamiento de Batea y SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo suscribieron un Protocolo de Intenciones con el fin de posibilitar la promoción de viviendas de alquiler asequible en suelos de equipamiento en la calle Joan Miró, manifestando en el mismo la voluntad común de las partes de establecer las bases generales de colaboración y cooperación encaminadas a impulsar dicha promoción. Esta actuación se adscribe al Plan de viviendas para el alquiler asequible (PVAA), mediante acuerdo adoptado el 20 de abril de 2023 por la Comisión de seguimiento del convenio suscrito el 10 de noviembre de 2022 entre SEPES y el MITMA para impulsar el citado PVAA.

Con fecha 29 de abril de 2024 se firma el Convenio entre el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, el Ayuntamiento de Batea y SEPES para destinar a políticas sociales en materia de vivienda una parcela de equipamiento sita en la calle Joan Miró nº 27 de la referida localidad.

De conformidad al Convenio suscrito, una vez ejecutadas por parte del Ayuntamiento las obras de urbanización necesarias para que la parcela de actuación adquiriese la condición de solar, y puesta la parcela a disposición de SEPES, se inició la contratación del "Proyecto de Edificación de un edificio de viviendas para alquiler asequible en la parcela situada en la calle Joan Miró nº 27, en el municipio de Batea (Tarragona)" que fue adjudicado el pasado 17 de enero.

Una vez finalizada la redacción del Proyecto, considerando lo anteriormente expuesto, es intención de esta Entidad licitar las obras definidas en el mismo, con un Presupuesto de Ejecución por Contrata de 2.769.961,23 €, IVA excluido.

Además, sería preciso contratar los Servicios asociados de Dirección Facultativa, Coordinación de Seguridad y Salud y Control de Calidad en relación con las referidas obras.

Se plantea realizar la contratación de forma separada de los integrantes de la Dirección Facultativa (Director de Obra y Director de Ejecución), ya que sus titulaciones y obligaciones están diferenciadas en la Ley de Ordenación de la Edificación. De esta forma, se posibilita que tanto arquitectos como arquitectos técnicos puedan licitar de forma autónoma y por tanto aumentar la concurrencia de licitadores.

Asimismo, dado el volumen de las obras se integraría la coordinación de seguridad y salud en el contrato de Dirección de Ejecución.

Por ello y atendiendo a la instrucción recibida, se solicita autorización previa para la contratación de las citadas obras, así como de los servicios de Dirección de Obra, Dirección de Ejecución de la Obra, Coordinación de Seguridad y Salud y Control de Calidad asociados a la obra, de acuerdo con las siguientes especificaciones:

Contrato de Obras:

TRAMITACION DEL PROCEDIMIENTO: Ordinaria.

LICITACION: Procedimiento ABIERTO.

PLAZO DE EJECUCIÓN: Dieciocho (18) meses.

FORMA DE PAGO: Pagos mensuales.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO (presupuesto base de licitación sin IVA): Asciende a 2.769.961,23 €

Considerando que el valor estimado del contrato es superior a 2.000.000 €, de acuerdo con el artículo 324.5 de la ley de Contratos del Sector Público y la Resolución de 7 de mayo de 2018 de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, se solicitará la correspondiente autorización.

CRITERIO DE ADJUDICACIÓN: Varios criterios:

De acuerdo con el artículo 145 de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP), el cual señala que los contratos deben adjudicarse por el principio de la mejor relación calidad-precio, utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación.

La finalidad de esta adjudicación es obtener la mejor oferta en términos de calidad y coste, no solo el precio más bajo.

Criterios evaluables de forma automática	80
---	-----------

Oferta Económica	60
------------------	-----------

Ampliación de garantía		10
	6 meses	2
	12 meses	4
	18 meses	7
	24 meses	10

Mejora vigilancia posterior a la obra		2
	6 meses	1
	12 meses	2

I+D		4
Instalación cámaras seguimiento de obra		2
	1 unidad	1
	2 unidades	2
Monitorización energética en cada vivienda		2

Mejora equipo técnico	4
-----------------------	----------

Criterios evaluables mediante juicio de valor	20
--	-----------

Análisis del proyecto, afecciones y condicionantes externos de las obras a ejecutar	
Metodología y programa de trabajo	12

Aspectos medioambientales	8
---------------------------	----------

Contrato de Dirección de Obra:

TRAMITACION DEL PROCEDIMIENTO: Ordinaria.

LICITACION: Procedimiento ABIERTO SIMPLIFICADO.

Dado el importe de los honorarios estimados y que el contrato va asociado a una obra, se opta por iniciar su licitación, simultáneamente con los demás servicios asociados a dicha obra, mediante dicho Procedimiento, quedando asegurada la concurrencia de licitadores.

PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de duración del contrato terminará con la formalización del Acta de Garantía de las Obras y, en su caso, la aprobación por SEPES de la liquidación de las mismas.

FORMA DE PAGO: Pagos mensuales.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

Se ha realizado una estimación de los honorarios en base a datos de adjudicaciones de servicios similares publicadas en la Plataforma de contratación del Sector Público, y últimas contrataciones de servicios de Dirección de Obra realizadas por SEPES para obras de edificación.

Se ha tenido en cuenta el presupuesto de las obras a realizar, la complejidad de las mismas y todos los trabajos comprendidos en el contrato y que se detallan en el pliego de Prescripciones técnicas.

Los honorarios obtenidos son: 72.183,85 €, IVA excluido.

CRITERIO DE ADJUDICACIÓN: Varios criterios:

Criterios evaluables de forma automática	59
Oferta Económica	49
Incorporación de equipo técnico adicional en obra	10
Criterios evaluables mediante juicio de valor	41
Metodología y programa de trabajo	12
Análisis del Proyecto de las obras a ejecutar	15
Análisis de las afecciones y servidumbres	10
Implantación de sistemas de calidad y flujos de información	2
Aspectos medioambientales	2

Contrato de Dirección de Ejecución y Coordinación de Seguridad y Salud:

TRAMITACION DEL PROCEDIMIENTO: Ordinaria.

LICITACION: Procedimiento ABIERTO SIMPLIFICADO.

Dado el importe de los honorarios estimados y que el contrato va asociado a una obra, se opta por iniciar su licitación, simultáneamente con los demás servicios asociados a dicha obra, mediante dicho Procedimiento, quedando asegurada la concurrencia de licitadores.

PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de duración del contrato terminará con la formalización del Acta de Garantía de las Obras y, en su caso, la aprobación por SEPES de la liquidación de las mismas.

FORMA DE PAGO: Pagos mensuales.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

Se ha realizado una estimación de los honorarios en base a datos de adjudicaciones de servicios similares publicadas en la Plataforma de contratación del Sector Público, y últimas contrataciones de servicios de Dirección de Ejecución de Obra y Coordinación de Seguridad y Salud realizadas por SEPES para obras de edificación.

Se ha tenido en cuenta el presupuesto de las obras a realizar, la complejidad de las mismas y todos los trabajos comprendidos en el contrato y que se detallan en el pliego de Prescripciones técnicas.

Los honorarios obtenidos son: 75.695,83 €, IVA excluido.

CRITERIO DE ADJUDICACIÓN: Varios criterios:

Criterios evaluables de forma automática	59
Oferta Económica	49
Incorporación de equipo técnico adicional en obra	10
Criterios evaluables mediante juicio de valor	41
Metodología y programa de trabajo	12
Análisis del Proyecto de las obras a ejecutar	15
Análisis de las afecciones y servidumbres	10
Implantación de sistemas de calidad y flujos de información	2
Aspectos medioambientales	2

Contrato de Control de Calidad:

TRAMITACION DEL PROCEDIMIENTO: Ordinaria.

LICITACION: Procedimiento ABIERTO SIMPLIFICADO.

Dado el importe de los honorarios estimados y que el contrato va asociado a una obra, se opta por iniciar su licitación, simultáneamente con los demás servicios asociados a dicha obra, mediante dicho Procedimiento, quedando asegurada la concurrencia de licitadores.

PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de duración del contrato terminará con la formalización del Acta de Garantía de las Obras y, en su caso, la aprobación por SEPES de la liquidación de las mismas.

FORMA DE PAGO: Pagos mensuales.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: 55.345,00 €, IVA excluido.

Importe calculado en base a la relación de ensayos que se adjunta, todo ello sin superar el 2% del presupuesto base de licitación de las obras.

CRITERIO DE ADJUDICACIÓN: Varios criterios:

Criterios evaluables de forma automática	59
Oferta Económica	49
Compromiso de visitas de control técnico	10
Criterios evaluables mediante juicio de valor	41
Metodología y programa de trabajo	17
Análisis del Proyecto de las obras a ejecutar	20
Implantación de sistemas de calidad y flujos de información	2
Aspectos medioambientales	2

Atendiendo a lo anterior, se solicita autorización de inicio de las siguientes contrataciones:

- **Obras de Edificación de un edificio de Viviendas para Alquiler Asequible en c\ Joan Miró nº 27, Batea (Tarragona)** (Valor estimado del contrato 2.769.961,23 €, IVA excluido).
- **Dirección de Obra para las Obras de Edificación de un edificio de Viviendas para Alquiler Asequible en c\ Joan Miró nº 27, Batea (Tarragona)** (Valor estimado del contrato 72.183,85 €, IVA excluido).
- **Dirección de Ejecución y Coordinación de Seguridad y Salud para las Obras de Edificación de un edificio de Viviendas para Alquiler Asequible en c\ Joan Miró nº 27, Batea (Tarragona)** (Valor estimado del contrato 75.695,83 €, IVA excluido).
- **Control de calidad de Obras de Edificación de un edificio de Viviendas para Alquiler Asequible en c\ Joan Miró nº 27, Batea (Tarragona)** (Valor estimado del contrato 55.345,00 €, IVA excluido).

LA JEFA DE SECCIÓN DE
OBRAS DE EDIFICACIÓN,

Conforme,
Pase a la Directora General
EL DIRECTOR DE EDIFICACION,

Aprobado:
LA DIRECTORA GENERAL,