

PROPUESTA DE CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE REDACCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN “CUARTELILLO DE MARINERÍA”, EN FERROL (A CORUÑA).

DENOMINACIÓN DEL CONTRATO

Servicios de redacción del Proyecto de urbanización de la actuación “Cuartelillo de Marinería”, en Ferrol (A Coruña).

JUSTIFICACIÓN

Hay consenso generalizado en la sociedad acerca de los desajustes en el mercado de la vivienda que padecen amplias zonas del país, provocando a numerosas personas y colectivos una gran dificultad para el acceso a este bien básico, en especial en régimen de alquiler, entre otros factores a causa de la escasez de oferta y el consecuente incremento de precios. Para paliar esta situación, el Gobierno de España trabaja en políticas transversales aplicadas a través de las competencias de diferentes Ministerios. Por su relevancia en relación con sus atribuciones, el Ministerio de Vivienda desarrolla varias de esas acciones, algunas de ellas a través de CASA 47, cuyo principal objetivo es el incremento del parque público de vivienda para ponerla a disposición de la ciudadanía a precios asequibles.

En ese contexto, el Consejo de Ministros, en reunión de 9 de mayo de 2023, aprobó el Acuerdo por el que encomienda a los Ministerios de Defensa, de Hacienda y Función Pública y de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la tramitación de los instrumentos jurídicos necesarios para potenciar el desarrollo urbanístico y la promoción de vivienda destinada a políticas sociales de diversas propiedades de titularidad del Ministerio de Defensa, a través del correspondiente contrato de compraventa o negocio jurídico que proceda, por un importe máximo de 622.265.566,67 euros, previa valoración de su idoneidad, que viene determinada por la edificabilidad residencial que el ámbito sea susceptible de albergar, por la inversión total necesaria para materializar dicha edificabilidad y por el plazo en que tales aprovechamientos urbanísticos puedan ponerse a disposición de la ciudadanía. La propuesta elevada al Consejo de Ministros encomendó a los citados Ministerios el estudio de 50 ámbitos distribuidos por todo el territorio nacional y que se encuentran en distintos grados de desarrollo. Uno de esos ámbitos es el Cuartelillo de Marinería en Ferrol que, tras el oportuno análisis y constatación de sus condiciones de adecuación al fin pretendido, fue adquirido por SEPES (actualmente CASA 47) formalizándose la escritura de compraventa con fecha 26 de febrero de 2025.

La actuación “Cuartelillo de Marinería” se sitúa en los terrenos que ocupaban el antiguo cuartelillo del Ministerio de Defensa, entre las calles de María y Emilio Antón y los jardines del Campo de San Roque. Se trata de un suelo calificado como Urbano No Consolidado con una superficie de 1.644 m², conforme al planeamiento, la operación tiene por objeto la transformación, para su uso residencial, del suelo urbano integrado en el ámbito, contemplando 2.466 m² de edificabilidad máxima de usos lucrativos residenciales y terciarios, con capacidad para la construcción de aproximadamente 20 viviendas.

Como paso previo a la disponibilidad de los solares para la edificación es preciso acometer tanto la demolición de las edificaciones existentes, actualmente sin uso, como la urbanización del ámbito conforme al planeamiento aprobado.

Se considera conveniente la tramitación independiente de los proyectos de demolición y de urbanización, toda vez que ambos procedimientos están sujetos a regímenes administrativos diferenciados y a plazos de aprobación no coincidentes, resultando más dilatada la tramitación de los proyectos de urbanización. Asimismo, la tramitación separada de las demoliciones permite su ejecución anticipada y controlada, lo que no solo favorece la seguridad en la zona, evitando riesgos de accidentes derivados del estado de las edificaciones existentes, sino que también contribuye a prevenir eventuales ocupaciones irregulares durante el tiempo en que se desarrollen las actuaciones urbanizadoras.

El proyecto objeto de esta propuesta es un documento que requiere un alto grado de especialización y dotación de medios técnicos y humanos suficientes, por lo que su redacción no puede ser abordada con efectivos propios de la Dirección de Urbanización y Agenda Urbana en tiempo y forma.

La presente contratación no forma parte de una necesidad más amplia de la misma naturaleza que pudiera suponer fraccionamiento del gasto.

DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato es la redacción del Proyecto de urbanización de la actuación “Cuartelillo de Marinería”, en Ferrol (A Coruña).

Los servicios de redacción del proyecto de urbanización objeto de esta propuesta incluyen los trabajos específicos para el levantamiento topográfico inicial de los terrenos y los reconocimientos geotécnicos necesarios tanto para la redacción del proyecto de urbanización, como de los posteriores proyectos de edificación en los solares resultantes.

Además, el proyecto deberá incluir la elaboración de cuantos estudios técnicos sectoriales o complementarios resulten necesarios para su redacción y tramitación conforme a prescripciones de las administraciones públicas competentes.

Asimismo, el objeto del contrato incluye la asistencia técnica durante la tramitación del proyecto de urbanización hasta la obtención de la correspondiente aprobación.

El objeto del presente contrato se corresponde con la realidad de la prestación a realizar y no se está alterando el mismo para evitar la aplicación de las reglas generales de contratación.

No será necesario para la ejecución del contrato que los servicios se presten en las dependencias de CASA 47.

Es necesario que CASA 47 ceda al contratista equipos o material. Los equipos o material que se cederán son:

No será necesario para la ejecución del contrato que CASA 47 autorice el acceso del personal de la empresa contratista a sus aplicaciones informáticas en ningún caso.

El contratista, sus empleados y/o colaboradores o subcontratistas o su personal podrán tener contacto con datos de carácter personal con ocasión de la prestación del servicio.

El objeto de este contrato no puede dividirse en lotes o prestaciones diferenciadas por los siguientes motivos:

- La realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificulta la correcta ejecución del mismo desde un punto de vista técnico.

Se establecen como condiciones especiales de ejecución la/s siguiente/s:

Para favorecer el mantenimiento o mejora de los valores medioambientales reduciendo el uso de papel, impresión y tintas, el adjudicatario optará por la utilización de medios telemáticos de comunicación con CASA 47, siempre que sean posibles, que permitan un conocimiento en tiempo real del estado de la documentación generada que realice. Esto se realizará sin perjuicio de que CASA 47 pueda requerir reuniones personales, documentación y copias del proyecto en papel cuando, a juicio de CASA 47, resulte necesario.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor estimado del contrato se fija en 48.821 euros. Impuesto indirecto: 10.252,41 euros en concepto de IVA

La justificación del valor estimado es la siguiente:

A efectos de la estimación de los honorarios de redacción del proyecto, se utiliza como base para su cálculo el baremo orientativo del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos determinados por la siguiente formula:

$$\text{Honorarios} = \text{PEMR} \times \text{Ca} \times \text{Cb}$$

Siendo PEMR el Presupuesto de Ejecución Material Reducido (371.156 €), Ca el coeficiente por tipo de trabajo y que en este caso, por redacción de Proyecto, es igual a 1 y Cb el coeficiente por tipo de obra. Teniendo en cuenta el factor de escala del proyecto se ha optado por la modificación del valor del índice Cb, pasando de 0,04 especificado en el baremo al 0,06, ya que gran parte de la documentación a redactar (parte de anejos, cuadros de precios, pliego de condiciones, estudios de seguridad y salud y gestión de residuos) requieren prácticamente el mismo grado de dedicación independientemente del presupuesto de las obras de urbanización.

Para la determinación de los honorarios de los trabajos de topografía y geotecnia se establecen unos criterios de valoración en base a trabajos de igual similitud licitados por CASA 47.

Por otra parte, el contrato comprende la asistencia técnica durante la tramitación tanto urbanística como medioambiental. Atendiendo a la localización de las obras en un medio urbano, con uso residencial en las proximidades, se opta por un coeficiente del 35% sobre los honorarios de redacción.

El desglose de honorarios (con redondeo a unidad de euro) es el siguiente:

Honorarios de servicios a contratar			
Redacción de proyecto	$H = \text{PEMR} \times \text{Ca} \times \text{Cb}$	$H = 371.156 \times 1 \times 0,06$	22.269 €
Asistencia Técnica a la tramitación.	$AT = H \times 0,35$	$AT = 22.269 \times 0,35$	7.794 €
Topografía	Referencias CASA 47		6.000 €
Estudio Geotécnico	Referencias CASA 47		12.758 €
HONORARIO TOTALES			48.821 €

En consecuencia, se establece el valor de licitación de los honorarios Proyecto de urbanización de la actuación "Cuartelillo de Marinería", en Ferrol (A Coruña) en 48.821 € (IVA excluido).

Para el desglose de los costes directos, indirectos y otros eventuales gastos calculados para su determinación se propone que se utilicen los ratios sectoriales de sociedades no financieras que se encuentran disponibles en la Central de Balances del Banco de España (CenBal) para empresas de cualquier tamaño en el sector de actividad correspondiente al objeto del contrato.

La Unidad proponente de este contrato considera que los costes laborales no son el coste económico principal del valor del contrato por los siguientes motivos:

El objeto del contrato es fundamentalmente naturaleza intelectual, directamente asociado a la cualificación técnica de los redactores de este y no a la participación de un número concreto de efectivos, que puede ser muy variable. En consecuencia, su precio no es susceptible de ser determinado por aplicación de costes unitarios por hora de trabajo, sino que está sujeto a otras condiciones, tales como la dificultad intrínseca del objeto proyectado, la capacidad de interpretación del contexto en el que se desarrolla y, en definitiva, capacidades personales específicas cuya valoración resulta más compleja que la mera aplicación de costes laborales unitarios y tiempo trabajado. Asimismo, los costes de los trabajos de topografía y geotécnica van asociados en gran medida a los equipos específicos necesarios para el desarrollo de estas tareas.

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y TIPO DE TRAMITACIÓN

PROCEDIMIENTO:

Teniendo en consideración el importe del valor estimado de los servicios y los criterios de adjudicación que se establecen más adelante, el procedimiento de adjudicación que se considera más adecuado para seleccionar en este caso al adjudicatario es el ABIERTO SIMPLIFICADO por los siguientes motivos:

Teniendo en cuenta el acuerdo por el que encomienda a los Ministerios de Defensa, de Hacienda y Función Pública y de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la tramitación de los instrumentos jurídicos necesarios para potenciar el desarrollo urbanístico y la promoción de vivienda destinada a políticas sociales de diversas propiedades de titularidad del Ministerio de Defensa, resulta especialmente conveniente la celeridad en la contratación de los servicios objeto de este contrato para agiliza para la puesta a disposición de la ciudadanía de las viviendas a construir una vez se disponga de los solares finalistas, una vez concluidas las obras de urbanización.

Por ello, para conseguir dicha celeridad y siendo posible utilizar el procedimiento abierto simplificado por cumplir los requisitos establecidos en la Ley para aplicar este procedimiento a este contrato, se propone su aplicación.

Al tratarse de un contrato de servicios que tiene por objeto una prestación de carácter intelectual (servicio de ingeniería), la Ley establece que el precio no puede ser el único factor determinante de la adjudicación. Por consiguiente, en la adjudicación del contrato deberá utilizarse una pluralidad de criterios que evalúen la mejor relación calidad-precio de la oferta. Dada la naturaleza del contrato, los criterios relacionados con la calidad deben representar, al menos, el 51% de la puntuación asignable en la valoración de las ofertas y, en caso de establecerse criterios de adjudicación evaluables mediante un juicio de valor, su ponderación no será superior al 45% del total de la puntuación.

TRAMITACIÓN:

La Tramitación del procedimiento es ORDINARIA.

SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL

El objeto de este contrato no está incluido en el ámbito de clasificación de ningún grupo y subgrupo vigente.

Los medios de acreditación de la solvencia técnica son los siguientes:

Servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza

Acreditación de la realización por el licitador (empresa, profesional, autónomo o uno de los integrantes de una UTE en su caso) de haber redactado un (1) proyecto de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato. A estos efectos, se consideran similares los proyectos de urbanización cuyo PEM sea igual o superior a 300.000 euros y que hayan obtenido aprobación administrativa definitiva. Con objeto de garantizar una adecuada competencia, en atención a la especificidad del proyecto y en vista de la menor actividad inmobiliaria en los últimos años, se tendrán en cuenta los documentos aprobados definitivamente en los últimos seis (6) años.

Los trabajos realizados por el licitador se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente cuando el destinatario de los trabajos sea una entidad del sector público. Cuando el destinatario sea un sujeto privado, los trabajos realizados por el licitador se acreditarán mediante certificados expedidos por el promotor de los mismos o mediante una declaración del licitador acompañada de los documentos obrantes en su poder que acrediten la realización de la prestación por parte del licitador. Los certificados contendrán los datos relevantes del trabajo: objeto del trabajo, contenido del trabajo (si no se dedujera del propio objeto la similitud con el trabajo que se licita), fecha de obtención de la aprobación y presupuesto de ejecución material de las obras contemplado en el trabajo objeto de acreditación.

Personal técnico participante

El empresario licitador, (tanto en el caso general como en el de empresa de nueva creación) deberá designar expresamente un técnico competente con experiencia en trabajos análogos que actuará como Redactor del proyecto objeto del contrato, y que será el interlocutor con CASA 47. En caso de licitadores que se presenten en UTE, el Redactor deberá ser designado por los responsables de cada una de las empresas que conformen la UTE. Si el Redactor no es el empresario, o representante del empresario en la licitación, o personal laboral al servicio del

empresario (o de uno de una de las empresas componentes de la UTE en su caso), deberá aportarse compromiso explícito de colaboración para el trabajo, que deberá estar suscrito por el técnico propuesto.

En relación al Redactor, deberá aportarse:

- Acreditación del título técnico que habilite para la firma del documento objeto del contrato.
- Certificado de colegiación como ejerciente de la profesión en el colegio profesional correspondiente.
- Acreditación de la realización por el Redactor, actuando como técnico responsable, de un (1) trabajo de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato. A estos efectos se consideran similares los proyectos de urbanización cuyo PEM sea igual o superior a 300.000 euros y que hayan obtenido aprobación administrativa definitiva. Este trabajo podrá coincidir con el requerido para la acreditación del licitador si cumple las condiciones para ambos. Con objeto de garantizar una adecuada competencia, en atención a la especificidad del proyecto y en vista de la menor actividad inmobiliaria en los últimos años, se tendrán en cuenta los documentos aprobados definitivamente en los últimos seis (6) años.

Los trabajos realizados por el Redactor se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente cuando el destinatario de los trabajos sea una entidad del sector público. Cuando el destinatario sea un sujeto privado, los trabajos realizados por el licitador se acreditarán mediante certificados expedidos por el promotor de los mismos o mediante una declaración del licitador acompañada de los documentos obrantes en su poder que acrediten la realización de la prestación por parte del licitador. Los certificados contendrán los datos relevantes del trabajo: objeto del trabajo, contenido del trabajo (si no se dedujera del propio objeto la similitud con el trabajo que se licita), fecha de obtención de la aprobación y presupuesto de ejecución material de las obras contemplado en el trabajo objeto de acreditación.

En el caso de que el licitador sea una empresa de nueva creación, con una antigüedad inferior a 5 años, la solvencia técnica que deberá acreditar será la siguiente:

Deberá acreditar solvencia respecto al personal técnico participante, no siendo necesario acreditar la ejecución de servicios previos realizados por parte de la empresa de igual o similar naturaleza.

No hay determinadas partes o trabajos incluidos en el objeto del contrato que, en atención a su especial naturaleza, deban ser ejecutados directamente por el propio licitador.

CONCRECIÓN DE LAS CONDICIONES DE SOLVENCIA

No se exige a los licitadores ningún requisito adicional de solvencia.

GARANTÍA PROVISIONAL Y DEFINITIVA

Al tramitarse mediante procedimiento abierto simplificado, de acuerdo al art. 159 de la Ley de Contratos del Sector Público, no se exige la constitución de garantía provisional.

La garantía definitiva para responder de las obligaciones derivadas del contrato se constituirá por el licitador que haya presentado la mejor oferta por el importe correspondiente al 5% del precio final ofertado, IVA excluido.

En caso de que la oferta del licitador propuesta como adjudicatario resultara incurso en presunción de anormalidad, la garantía definitiva ascenderá al 10% del importe correspondiente.

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y SU PONDERACIÓN

Se establecen varios criterios de adjudicación, cuya enumeración y forma de ponderación es la siguiente:

Las ofertas presentadas se clasificarán mediante comparación entre ellas para lo que se establece una valoración total máxima de 100 puntos, que se distribuirán de la siguiente forma:

CRITERIOS RELACIONADOS CON LA CALIDAD TÉCNICA DE LA OFERTA: 56 PUNTOS

Criterios valorables que dependen de juicios de valor: 44 puntos

- DOTACIÓN MEDIOS HUMANOS: hasta un máximo de 18 puntos. Se otorgará la máxima puntuación a la oferta que adscriba al contrato a la mejor combinación de efectivos con cualificación técnica para el desarrollo del trabajo. Para ello se tendrán en cuenta la titulación, la especialización, el número de técnicos adscritos, su porcentaje de jornada laboral dedicada al contrato y la estructura organizativa propuesta por el licitador. No se tendrá en cuenta para la valoración de este apartado la dotación mínima de efectivos establecida como criterio de solvencia técnica. A efectos de valoración del presente criterio, el licitador presentará:
 - Una relación nominal del personal que se compromete a adscribir a la realización del trabajo y cuya participación será directa en el mismo, haciendo mención expresa a sus titulaciones académicas y profesionales, disciplina en la que están especializados y dedicación al contrato, expresada como porcentaje de jornadas laborales completas dedicadas al contrato respecto del plazo total del mismo.

Asimismo, se presentará un organigrama y/o memoria explicativa donde se detallen las competencias y dependencias del equipo propuesto.

- Una relación nominal del personal técnico no incluido en la relación anterior, cuya participación sea conveniente a juicio del licitador a fin de asesorar al equipo principal en cuestiones específicas (topografía, geotecnia, hidrología, medio ambiente, estructuras, etc.).

En la documentación aportada no habrá referencias a cuestiones que sean evaluables en la licitación mediante fórmulas o porcentajes. Si de la documentación aportada pudiera deducirse de forma directa o indirecta la valoración de cualquiera de estos criterios, la oferta será rechazada por vulnerar el principio de secreto de las proposiciones.

- METODOLOGÍA: hasta un máximo de 18 puntos. Se valorará en este apartado la presentación por parte del licitador de una propuesta metodológica que, partiendo de las características específicas del trabajo requerido, contemple todos los aspectos a tratar, los trámites necesarios para ello y los plazos necesarios. De igual modo se valorarán los aspectos procedimentales que el licitador aplique al desarrollo de dicho trabajo. A los efectos de la valoración de este apartado, los licitadores presentarán:
 - Memoria Técnica: El documento expresará, de forma concisa, clara y ordenada, la propuesta metodológica para el desarrollo de los trabajos a realizar, analizando las problemáticas y especificidades que deban atenderse para este trabajo concreto a fin de asegurar el conocimiento necesario en orden a garantizar la mejor solución técnica y económica dentro de las que son susceptibles de aprobación administrativa. Contará con una extensión máxima de 15 páginas (tamaño UNE A-4) y un tamaño de letra no inferior a 10 puntos tipográficos.
 - Programa de trabajo: Se presentará en forma de diagrama, o representación gráfica (tamaño máximo UNE A-3), en el que queden claramente identificadas todas y cada una de las actividades, trabajos y gestiones que el licitador se compromete a realizar durante la redacción del trabajo objeto del contrato y su posterior tramitación, expresando el camino crítico para alcanzar el objetivo deseado.

En la documentación aportada no habrá referencias a cuestiones que sean evaluables en la licitación mediante fórmulas o porcentajes.

En este sentido, en la propuesta metodología no habrá declaraciones o referencias a procedimientos reconocibles de las certificaciones de calidad y medioambiental evaluables en la licitación mediante fórmulas. Si de la documentación aportada pudiera deducirse de forma directa o indirecta que el licitador dispone de cualquiera de las mencionadas certificaciones, la oferta será rechazada por vulnerar el principio de secreto de las proposiciones.

- DOTACIÓN DE MEDIOS MATERIALES: hasta un máximo de 8 puntos. Se valorará en este apartado los medios materiales propios que el licitador se compromete a utilizar como soporte para la redacción del trabajo, así como aquellos otros que el licitador tenga previsto alquilar o adquirir a tal fin. A los efectos de valoración de este apartado, los licitadores presentarán una relación de los referidos medios materiales, indicando la localización de la oficina, equipos, dispositivos, aplicaciones informáticas, etc., a emplear en el desarrollo del trabajo. En la documentación aportada no habrá referencias a cuestiones que sean evaluables en la licitación mediante fórmulas o porcentajes. Si de la documentación aportada pudiera deducirse de forma directa o indirecta la valoración de cualquiera de estos criterios, la oferta será rechazada por vulnerar el principio de secreto de las proposiciones.

Todos los datos se circunscribirán exclusivamente al personal adscrito al contrato, debiendo ser coherentes con la propuesta de dotación de medios humanos valorada en el apartado correspondiente.

En la documentación aportada no habrá referencias a cuestiones que sean evaluables en la licitación mediante fórmulas o porcentajes. Si de la documentación aportada pudiera deducirse de forma directa o indirecta la valoración de cualquiera de estos criterios, la oferta será rechazada por vulnerar el principio de secreto de las proposiciones.

Umbral mínimo: se establece un umbral mínimo de puntuación técnica de la suma de todos los conceptos anteriormente expuestos del 50% del total de la puntuación correspondiente a los criterios de adjudicación ponderables en función de un juicio de valor (44 puntos). Dicho umbral se exigirá a todo licitador para continuar en el proceso selectivo.

Criterios valorables mediante fórmulas o porcentajes: 8 puntos

- CERTIFICACIÓN ISO 9001 o equivalente: Estar en posesión de dicha certificación supone una garantía de la implantación de procesos normalizados tendentes a asegurar la calidad del trabajo realizado, lo que incrementa el valor de la oferta en este sentido. Se otorgarán 2 puntos si la empresa licitadora cuenta con certificación vigente en la Norma de gestión de la calidad ISO 9001:2015 o equivalente. En caso contrario, no se otorgará puntuación por este criterio. Si los licitadores se presentan en UTE, se otorgará 2 puntos si todas las empresas que constituyen la UTE cuentan con la referida certificación; 1 punto si alguna o varias están certificadas, pero no todas; y ningún punto si ninguna de ellas cuenta con dicha certificación. A tal efecto, el licitador presentará copia de la certificación en la que se acredite, además de estar en posesión de esta, su vigencia durante la ejecución del contrato, y en caso de vencimiento antes de la finalización del mismo, declaración responsable en la que manifieste el compromiso de renovarla.
- CERTIFICACIÓN ISO 14001 o equivalente: Estar en posesión de dicha certificación supone una garantía de la implantación de procesos normalizados tendentes a asegurar una adecuada gestión de los riesgos medioambientales asociados al desempeño del trabajo realizado, lo que incrementa el valor de la oferta en este sentido. Se otorgarán 2 puntos si la empresa licitadora cuenta con certificación vigente en la Norma de sistemas de gestión ambiental ISO 14001 o equivalente. En caso contrario, no se otorgará puntuación por este criterio. Si los licitadores se presentan en UTE, se otorgará 2 puntos si todas las empresas que constituyen la UTE cuentan con la referida certificación; 1 punto si alguna o varias están certificadas, pero no todas; y ningún punto si ninguna de ellas cuenta con dicha certificación. A tal efecto, el licitador presentará copia de la certificación en la que se acredite, además de estar en posesión de la misma, su vigencia durante la ejecución del contrato, y en caso de vencimiento antes de la finalización del mismo, declaración responsable en la que manifieste el compromiso de renovarla.
- INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE HUELLA DE CARBONO La redacción de un proyecto de urbanización implica la utilización de medios técnicos, humanos y materiales cuya gestión puede realizarse de forma más o menos sostenible. El hecho de que la empresa licitadora esté inscrita en el Registro de huella de carbono, compensación y proyectos de absorción de CO₂ garantiza que sus procesos de producción y organización interna se desarrollan bajo criterios de cálculo, reducción y, en su caso, compensación de emisiones de gases de efecto invernadero.

Esta circunstancia constituye un valor añadido directamente relacionado con la prestación contratada, ya que asegura que la ejecución del servicio de redacción del proyecto se llevará a cabo siguiendo prácticas más responsables y eficientes en el uso de recursos, en línea con los objetivos de sostenibilidad de la contratación pública, lo que incrementa el valor de la oferta en este sentido.

Esta acreditación podrá realizarse mediante certificación de inscripción en el Registro de Huella de Carbono del Ministerio de Transición Ecológica. Se otorgarán 4 puntos si la empresa acredita con certificación vigente estar inscrita con el sello "Calculo –Reduzco –Compenso". Si el sello vigente se corresponde con el "Calculo-Reduzco" o "Calculo-Compenso" el oferente recibirá tres puntos, y en el caso que sólo disponga del sello "Calculo" se le otorgarán dos puntos. En caso contrario, no se otorgará puntuación por este criterio.

Si los licitadores se presentan en UTE, se otorgarán los puntos antedichos si todas las empresas que constituyen la UTE cuentan con la referida certificación; la mitad de los puntos (2, 1,5 y 1 respectivamente) si alguna o varias están certificadas, pero no todas; y ningún punto si ninguna de ellas cuenta con dicha certificación. A tal efecto, el licitador presentará copia de la certificación en la que se acredite, además de estar en posesión de la misma, su vigencia durante la ejecución del contrato, y en caso de vencimiento antes de la finalización del mismo, declaración responsable en la que manifieste el compromiso de renovarla.

CRITERIOS RELACIONADOS CON EL PRECIO DE LA OFERTA: 48 PUNTOS

Criterios valorables mediante fórmulas o porcentajes: 48 puntos

- PRECIO DEL CONTRATO: hasta un máximo de 48 puntos. Se otorgará la máxima puntuación a la oferta con el precio más bajo, siendo el resto de las ofertas puntuadas proporcionalmente mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{Puntos oferta económica} = 48 \times (\text{Oferta más baja} / \text{Oferta del licitador})$$

La oferta económica se presentará en los términos establecidos en los pliegos.

La puntuación final de cada oferta será la suma de las puntuaciones parciales en cada apartado.

UMBRAL DE ANORMALIDAD DE LAS OFERTAS

A los efectos de determinar las ofertas con valores anormales o desproporcionados deben establecerse los siguientes coeficientes, que se calcularán con cinco decimales:

**Coeficiente de licitación K*, de una oferta cualquiera: es la cifra que resulta de dividir el precio de esa oferta entre el precio base de licitación

**Coeficiente de baja B*, de una oferta cualquiera: es la cantidad resultante de restar K a la unidad. Es decir, $B=1-K$

**Media de los coeficientes de baja, MB*: es la media aritmética de todos los coeficientes de baja B, de todas las ofertas admitidas o bien de aquellas que deban considerarse para este concepto, según lo recogido en los párrafos siguientes

Sentados estos conceptos, se considerará que una oferta tiene un valor anormal o desproporcionado en los siguientes supuestos:

- 1) Cuando, sea un solo licitador, suceda que su $B > 0,25$.
- 2) Cuando sean dos licitadores, con coeficiente de baja B_1 y B_2 , siendo $B_1 > B_2$, se pueden dar dos supuestos:
 - a) Que $B_2 > 0,25$ en cuyo caso, ambas ofertas tendrán un valor anormal o desproporcionado.
 - b) Que $B_2 < 0,25$ o bien $B_2 = 0,25$ en cuyo caso la oferta más barata tendrá un valor anormal o desproporcionado si $B_1 > B_2 + 0,20$

- 3) Cuando sean tres licitadores, con coeficientes de baja B1, B2 Y B3, se hallará la media, MB de sus coeficientes de baja y tendrá un valor anormal o desproporcionado aquella oferta cuyo coeficiente de baja sea $B > MB + 0,10$. No obstante, no se tendrá en cuenta para el computo de dicha MB la oferta de cuantía más elevada cuando su coeficiente de baja sea $B < MB - 0,10$. En cualquier caso, se considerará desproporcionada cualquier oferta cuyo coeficiente de baja sea $B > 0,25$
- 4) Cuando sean cuatro o más licitadores, se determinará en primer lugar la MB de todas las ofertas. Si se diera el caso de que una o varias ofertas estuvieran en el supuesto de que sus coeficientes de baja $B < MB - 0,10$ entonces se recalcularía la MB, excluyendo esas ofertas. Ahora bien, si al eliminar dichas ofertas, el número de restantes ofertas es inferior a 3, entonces la nueva MB se calculará, en todo caso, considerando solo las tres ofertas más baratas. Una vez que se ha calculado mediante estos procedimientos la MB se considerará que tiene un valor anormal o desproporcionado toda aquella oferta cuyo coeficiente de baja sea $B > MB + 0,10$.

DURACIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato será de meses veinticuatro (24), a contar desde el día siguiente a la formalización del contrato.

Este plazo tiene la consideración de plazo máximo para la ejecución del contrato, pudiendo ser inferior si se alcanza la aprobación definitiva en vía administrativa por los organismos competentes del proyecto objeto de contrato, momento en el que se dará el contrato por finalizado.

Este plazo comprende tanto el tiempo de redacción como el de tramitación del documento hasta su aprobación definitiva conforme a la legislación vigente (incluyendo en su caso la publicación en los boletines oficiales correspondientes y elaboración y entrega de textos refundidos o copias adicionales exigidas en la aprobación definitiva) durante el cual el adjudicatario continuará prestando su asistencia técnica conforme a lo indicado en el objeto del contrato.

Para este contrato se fijan los siguientes plazos parciales:

- Un máximo de CIENTO TREINTA Y CINCO (135) DÍAS NATURALES para presentar en CASA 47 el Proyecto de urbanización y los documentos técnicos complementarios que sean exigibles para la tramitación administrativa de los mismos, contados desde la notificación por los servicios técnicos de CASA 47 del comienzo de los trabajos de redacción.

Concluidos y entregados los documentos en el plazo señalado arriba y de acuerdo con lo establecido en el contrato y sus pliegos, se procederá a su revisión. Cuando el Proyecto no se halle en estado de ser recibido, se darán al Contratista las instrucciones precisas para remediar los defectos observados, fijándose plazo para ello, expirado el cual se procederá a nuevo examen del mismo para su recepción, si procede. El proceso será iterativo hasta que esté en condiciones de ser aprobado técnicamente por CASA 47. Si los defectos o errores observados fueran de una importancia tal que CASA 47 no considerara de recibo el trabajo, podrá resolver el contrato.

En caso de incumplimiento del Contratista, CASA 47 no estará obligada a recibir la parte del trabajo que pudiera estar realizado, por considerar el mismo, a estos efectos, como una unidad indivisible.

Aprobado técnicamente el trabajo por CASA 47, el Contratista hará entrega en el plazo de diez (10) días hábiles, tras la comunicación de la referida aprobación técnica del ejemplar supervisado, de los ejemplares definitivos que CASA 47 solicite, hasta el número máximo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

PENALIDADES

En caso de que el subcontratista o suministrador vinculado a la ejecución del contrato aporte al órgano de contratación resolución judicial o arbitral firme acreditando impago por parte del contratista en los plazos previstos en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, y que dicha demora en el pago no venga motivada por el incumplimiento de alguna de las obligaciones contractuales asumidas por el subcontratista o por el suministrador en la ejecución de la prestación, se impondrá una penalidad mensual equivalente al 5 por ciento del precio del contrato hasta alcanzar el límite máximo del 50 por ciento de dicho precio.

Para asegurar el cumplimiento de este contrato se establecen las siguientes penalidades:

- Penalidades por demora

Si llegado el término del plazo total del contrato o de cualquiera de los plazos parciales que se establezcan en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares para la realización del trabajo, el Contratista hubiera incurrido en mora por causas imputables al mismo, CASA 47 podrá optar indistintamente por la resolución del contrato con pérdida de la garantía, o por la imposición de una penalidad diaria en la proporción de 0,60 € por cada 1.000 € del precio del contrato, IVA excluido. A estos efectos, el Contratista incurrirá en mora por el mero transcurso del plazo señalado sin que requiera notificación por parte de CASA 47.

- Penalidades por alteración del personal adscrito

Si el contratista quisiera realizar cambios respecto del Redactor del Proyecto designado en su oferta o en el personal con titulación universitaria adscrito al contrato, deberá solicitarlo por escrito y requerirá la aprobación expresa de CASA 47, que se podrá negar si considera que la alternativa propuesta por el contratista no mantiene o mejora las características de su oferta. En tal caso, el contratista deberá desistir del cambio pretendido o proponer un candidato alternativo que mantenga o mejore las características de su oferta.

En caso de que CASA 47 acceda a la solicitud del contratista, se impondrán automáticamente las penalidades en un importe del 5% del precio del contrato. Se exceptúan los supuestos de fallecimiento, incapacidad temporal, maternidad, riesgo durante el embarazo, acogimiento o adopción de menores de 6 años, paternidad o excedencia por cuidado de familiar dependiente según legislación vigente.

- De acuerdo a la obligación establecida en el art. 217.3 de la Ley de Contratos del Sector Público, en caso de que el subcontratista o suministrador vinculado a la ejecución del contrato aporte al órgano de contratación resolución judicial o arbitral firme acreditando impago por parte del contratista en los plazos previstos en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, y que dicha demora en el pago no viene motivada por el incumplimiento de alguna de las obligaciones contractuales asumidas por el subcontratista o por el suministrador en la ejecución de la prestación, se impondrá una penalidad mensual equivalente al 5% del precio del contrato hasta alcanzar el límite máximo del 50 por ciento de dicho precio.

FORMA DE PAGO

El pago se realizará previa presentación de la factura y siempre que el cumplimiento del contrato se hubiera comprobado por CASA 47. La forma de pago será la siguiente:

El 80% del precio final de contratación se abonará, previa presentación de la correspondiente factura, una vez aprobado técnicamente el documento y recibidos los ejemplares definitivos a los efectos de su tramitación.

El restante 20% se abonará, previa presentación de la correspondiente factura, en el momento de la aprobación definitiva administrativa del documento (incluida su publicación y entrega de textos refundidos si procede).

Si concluido el plazo total del contrato no se hubiese producido la aprobación administrativa del proyecto por causas no imputables al contratista, tendrá derecho a cobrar el citado 20% pendiente.

REVISIÓN DE PRECIOS

En este contrato no procede la revisión de precios.

PLAZO DE GARANTÍA

No procede establecer plazo de garantía. Los motivos por los que no se considera necesario son:

La naturaleza del bien a entregar es del tipo intelectual y no susceptible de deterioro, defectos de fabricación o vicios ocultos.

CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Serán causa de resolución del contrato las previstas en la Ley de Contratos del Sector Público.

DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA A LA PROPUESTA

- Carátula del SIGES**
- Pliego de Prescripciones Técnicas firmado**
- Autorización de inicio de la Dirección General**
- Certificado de no recurrir a la contratación de servicios externos como primera medida y de inexistencia de medios personales propios suficientes.**
- En caso de servicios informáticos, informe favorable de la Secretaría General de Administración Digital.**

PROPUESTA FINAL

En consecuencia, se propone la aprobación de la contratación del Contrato de Servicios de redacción del Proyecto de urbanización de la actuación "Cuartelillo de Marinería", en Ferrol (A Coruña) mediante el procedimiento ABIERTO SIMPLIFICADO, así como la aprobación del gasto correspondiente.

La Dirección General de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, (actual CASA 47) con fecha 18/09/2025 autorizó el inicio de la tramitación de la presente propuesta.

Respecto al plazo de presentación de ofertas, desde la Unidad proponente se considera que el plazo legalmente establecido en 15 días naturales debería ampliarse hasta (1) mes en vista de la complejidad de los trabajos requeridos.

UNIDAD PROPONENTE DEL CONTRATO

Jefe de División de
Agenda Urbana y Medio Ambiente

Visto Bueno EL RESPONSABLE DEL CONTRATO
Director General de Urbanización y Agenda Urbana