

PROPUESTA DE CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN RESIDENCIAL BUENAVISTA PA-T.2, EN MÁLAGA.

DENOMINACIÓN DEL CONTRATO

Servicios de DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN RESIDENCIAL BUENAVISTA PA-T.2, en Málaga.

JUSTIFICACIÓN

Es intención de esta Entidad licitar las obras de Urbanización de la actuación residencial "PA-T.2 Buenavista", en Málaga (con un Presupuesto de Ejecución por Contrata de 27.925.391,37 €, sin incluir IVA).

Para el correcto desarrollo de dichas obras, se considera necesario contratar los servicios asociados de Dirección Facultativa de las Obras. Teniendo en cuenta los recursos disponibles en la División así como la especialización del trabajo y la imprescindible presencia en obra que requiere por parte de dicho Servicio, se propone la contratación externa de los mismos.

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 de los trabajos consistiría en el desarrollo de todas las tareas y actuaciones de dirección y supervisión de las obras de referencia, con las atribuciones, obligaciones y responsabilidades que establece al respecto la legislación vigente, desde la adjudicación del contrato hasta la liquidación de las obras en cuestión, y siguiendo los criterios y condiciones establecidas en el Pliego de Condiciones Técnicas.

Fundamentalmente, se trata de garantizar a CASA47 que las obras se ejecutan en las condiciones estipuladas en su contratación, con estricta sujeción a los proyectos o documentación técnica aprobados, asegurando igualmente el cumplimiento del Programa de Trabajo fijado.

En el marco de sus obligaciones, la Dirección Facultativa ejercerá el control de la obra en sus aspectos técnicos y económicos y ostentará la representación de CASA47 ante el contratista adjudicatario de las obras en todo lo referente a la dirección, supervisión y control de las obras, sin perjuicio de las facultades que correspondan al Órgano de Contratación.

Será responsable de la calidad técnica de los trabajos ejecutados, del cumplimiento de los plazos y del seguimiento arqueológico de los trabajos de movimiento de tierras, así como de la medición para el abono de las obras durante la vigencia del contrato. Asimismo, deberá suscribir tanto el acta de replanteo como el acta de recepción de las obras y la liquidación de las mismas, entre otras actuaciones a desarrollar.

Posibilidad de simultanear las obras de urbanización y de edificación.

En caso de que CASA47 autorizase a algún promotor de viviendas o a los adjudicatarios de las futuras parcelas de la Actuación, habiendo garantizado éste el cumplimiento de todos los requisitos legales exigibles, la ejecución simultánea de las obras de edificación de alguna parcela en el ámbito de las referidas obras de Urbanización, el



Contratista adjudicatario de dichas obras de Urbanización vendrá obligado a aceptar la mencionada simultaneidad sin que ello suponga indemnización económica alguna a su favor por este concepto.

Esta contingencia en ningún caso se producirá antes de finalizar los trabajos de movimiento de tierras incluidos en el proyecto de urbanización y los de replanteo de pavimentación y redes de servicios (transcurrido el décimo-segundo mes desde el inicio de las obras de urbanización), procurando la Dirección Facultativa en todo caso que la incidencia en las obras de Urbanización sea mínima y estableciendo el posible promotor de las viviendas las garantías suficientes para que cualquier desperfecto que las obras de edificación puedan ocasionar en las de Urbanización sea repuesto o compensado económicamente.

La Dirección Facultativa procurará la mejor coordinación técnica posible entre ambas obras, si bien las obras de edificación de las parcelas deberán supeditar su desarrollo y programa de trabajos a las circunstancias de las obras de Urbanización.

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.

No será necesario para la ejecución del contrato que CASA 47 ceda al contratista equipos o material en ningún caso.

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 no podrán tener acceso a datos de carácter personal que sean objeto de tratamiento en ejecución del trabajo, ni tampoco contacto con dichos datos con ocasión de la prestación.

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 presente contrato dificulta o pone en riesgo su correcta ejecución, tanto desde el punto de vista técnico como por la naturaleza de su objeto (*ejercicio de las atribuciones, obligaciones y responsabilidades de Dirección Facultativa de las obras*).

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

Condiciones de ejecución de carácter social:

El Contratista deberá observar durante la ejecución del contrato la siguiente condición, referida al personal perteneciente o que vaya a pertenecer al conjunto de la plantilla del adjudicatario:

- Que, siempre que la disponibilidad del mercado laboral lo permita, el porcentaje de personal femenino sobre el total de los nuevos empleados que se contraten para la ejecución del contrato supere en cinco (5) puntos porcentuales a la media nacional del sector de las empresas de ingeniería y oficinas de estudios técnicos.

A los efectos previstos en el párrafo anterior, la mención a la media nacional del sector de las empresas de ingeniería y oficinas de estudios técnicos, relativa al porcentaje de personal femenino, se entenderá referida a los datos de la Encuesta de Población Activa a diciembre del año inmediatamente anterior a la adjudicación del contrato.

CASA47 podrá en cualquier momento durante la ejecución del contrato efectuar un seguimiento del cumplimiento por parte del adjudicatario de la condición de carácter social que en él se impone.

Condiciones de otro orden:

Antes de la formalización del contrato el Director de obra estará obligado a suscribir una póliza de Responsabilidad Civil Profesional, que cubra daños a terceros, cuya suma asegurada sea de 300.000,00 € ó superior. La póliza de seguro se debe mantener vigente hasta la finalización del plazo de garantía de la obra. Se entenderá cumplida esta obligación mediante la extensión del contrato de la póliza de responsabilidad civil por daños a terceros (por las actuaciones llevadas a cabo por el adjudicatario del contrato) que tenga la empresa, en su caso, siempre que el capital asegurado sea igual o superior al anteriormente indicado y así se acredite mediante la correspondiente certificación expedida en nombre de la compañía aseguradora por persona con poder bastante.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor estimado del contrato se fija en 714.641,05 euros. Impuesto indirecto: 150.074,62 euros en concepto de IVA

Este contrato es susceptible de poder obtener financiación Europea.

La justificación del valor estimado es la siguiente:

Los honorarios se han estimado de acuerdo con los baremos de carácter orientativo habitualmente utilizados por la División de Obras, contrastando además con las últimas contrataciones de servicios de Dirección Facultativa realizados por esta Entidad.

En este sentido, a los honorarios estimados a partir del Presupuesto de Ejecución Material de la obra en base a baremos orientativos del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos (H₁) se han añadido los honorarios del equipo competente para realizar una actividad arqueológica consistente, fundamentalmente, en un control arqueológico de los movimientos de tierra en la superficie afectada por la obra (H₂), que incluiría, entre otras, las siguientes tareas:

- Actuación arqueológica consistente en la supervisión de vaciados o remociones de tierras, incluyendo breve estudio histórico-arqueológico de los terrenos, metodología, plan de actuación, equipo de trabajo, documentación fotográfica y planimétrica.
 - Supervisión arqueológica de vaciados o remociones de tierras a cargo de un arqueólogo titulado y toma de datos para informe final de los trabajos, incluyendo la redacción de fichas de unidades estratigráficas y fichas de elementos arqueológicos.
 - Excavación manual en terrenos donde existan restos arqueológicos para vaciado de terreno medio, realizada con medios manuales, bajo la continua supervisión de arqueólogo titulado, que tiene como fin el desalojo volumétrico de espacios originales anegados con depósitos de diferentes orígenes, con posible aparición de restos arqueológicos, ejecutada por bataches y con seguimiento de arqueólogo a pie de obra, incluyendo subida de tierras y acarreo a punto de inspección arqueológica, limpieza y retirada de restos para tratamiento de los mismos.
- ✓ Honorarios estimados a partir del Presupuesto de Ejecución Material de la obra (cálculo incorporado en un Anexo a la Autorización de Inicio de la Propuesta de Contratación de las obras):

H₁ = 644.641,05 €

✓ Honorarios Excavación Arqueológica y Trabajo de Gabinete:

El equipo de trabajo considerado consiste en 1 arqueólogo director y 3 peones de arqueología, incluyendo medios técnicos y administrativos para el desarrollo de los trabajos y gestiones correspondientes a la excavación:

	<u>Cantidad</u>	<u>Precio Unidad</u>	<u>Meses</u>	<u>TOTAL (€)</u>
○ Arqueólogo Director:	1	4.500,00	5	22.500,00
○ Peón de arqueología:	3	3.000,00	4	36.000,00
○ Medios técnicos y gestión administrativa:	1	2.500,00	4	10.000,00
○ Informe final:	1	1.500,00	1	1.500,00

Total Trabajos Arqueológicos: H2= 70.000,00 €.

Los precios unitarios considerados incluyen, además de los medios humanos, los medios materiales necesarios para la correcta ejecución tanto de los trabajos de excavación arqueológica, en caso necesario (incluso maquinaria, herramientas y utillaje), como del trabajo de gabinete, que completan los contemplados en la partida de medios técnicos y gestión administrativa (local u oficina, sistemas de comunicación, aplicaciones y equipos informáticos, de topografía, de fotografía y reprografía, maquinaria auxiliar y protecciones individuales), así como los costes de seguros y de transporte para las visitas necesarias a las obras.

TOTAL HONORARIOS ESTIMADOS DE DIRECCIÓN FACULTATIVA: $H = H_1 + H_2 = 714.641,05 \text{ €}$.

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:

La correcta ejecución del contrato requiere, además de medios humanos, considerables medios materiales (*locales u oficinas, sistemas de comunicación, aplicaciones informáticas, equipos informáticos, de topografía, fotografía y reprografía, entre otros, medios auxiliares, etc.*), primas de seguros y costes de transporte y hospedaje para las visitas necesarias a las obras. Por tanto, habiendo evaluado los costes laborales (*aplicando los salarios establecidos por niveles en el Convenio colectivo del sector de empresas de ingeniería y oficinas de estudios técnicos a los componentes del equipo mínimo de Dirección Facultativa en las diferentes fases durante la duración del contrato*), se deduce que no se considera que dichos costes constituyan el coste económico principal del valor del contrato.

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.

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 por los siguientes motivos:

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

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:

1. Certificado que acredite la realización por el LICITADOR o por uno de los integrantes de la UTE, en su caso, de al menos un trabajo completo de Dirección de Obra de una obra de urbanización u obra análoga a la que se contrata, durante los cinco (5) últimos años (*periodo establecido con el objeto de garantizar una adecuada competencia, en vista de la menor actividad constructiva de los últimos años*).

Se considera "obra análoga" o de similar naturaleza, a los efectos de la solvencia técnica, aquella que cumpla simultáneamente las siguientes condiciones:

- Contenga movimiento de tierras, afirmado, pavimentación y redes de servicios;
- Presupuesto de ejecución por contrata de, al menos, 6.000.000, 00 €.

Dicho certificado, original o copia compulsada, deberá ser expedido por Colegios profesionales, Administraciones Públicas o personas jurídicas con las que se haya contratado. No será necesario aportarlo en el supuesto de que se trate de una Dirección de Obra ejecutada para esta Entidad, siendo suficiente en este caso la mera declaración al respecto por parte del Licitador.

El certificado expresará claramente, además de la función en la que intervino el Licitador, las obras cuya Dirección se acredita, el presupuesto de ejecución por contrata, las fechas de inicio y final de las mismas y los beneficiarios públicos o privados de los trabajos.

2. Designación expresa de la persona que, como técnico competente de acuerdo a la legislación vigente, será el FACULTATIVO DIRECTOR. Acompañando dicha designación se aportará:
 - Copia compulsada del Título Oficial o Certificado emitido por la Secretaría General de Universidades o Certificado de Colegiación que acredite su cualificación profesional para desempeñar los trabajos objeto de este contrato.
 - Certificado que acredite la realización por el Director de Obra, durante los cinco (5) últimos años (*periodo establecido con el objeto de garantizar una adecuada competencia, en vista de la menor actividad constructiva de los últimos años*), de UN (1) trabajo de Dirección de Obra de una obra de urbanización u obra análoga a la que se contrata, entendiéndose por tal aquella que cumple las mismas condiciones requeridas para el Licitador.

Dicho certificado, original o copia compulsada, deberá ser expedido por Colegios profesionales, Administraciones Públicas o personas jurídicas con las que se haya contratado. No será necesario aportarlo en el supuesto de que se trate de una Dirección de Obra ejecutada para esta Entidad, siendo suficiente en este caso la mera declaración al respecto por parte del Licitador.

El certificado expresará claramente, además de la identidad del Facultativo, las obras cuya Dirección se acredita, el presupuesto de ejecución por contrata y las fechas de inicio y final de estas.

Este trabajo de Dirección podrá coincidir con el requerido para la acreditación del Licitador si cumple las condiciones para ambos.

- En el supuesto de que el Director designado no formase parte de la plantilla del Licitador (caso en el que el licitador deberá haber manifestado en la documentación del Sobre 1 que integraría la solvencia con terceros), deberá acompañarse documento original de compromiso de colaboración explícito para este contrato suscrito por dicho profesional. En este caso se reseñará en hoja aparte los trabajos efectuados por el LICITADOR en los que tal colaborador externo haya intervenido como Dirección Facultativa, debiendo figurar en dicha relación (suscrita por el Licitador), al menos, la Dirección de una obra de urbanización.
3. Compromiso de adscripción a la ejecución de este contrato de, como mínimo, el equipo humano que se refiere a continuación:
- Un Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos o titulación equivalente con competencia técnica y legal en obras de urbanización o ingeniería civil, con experiencia en obras dentro de equipos de Dirección Facultativa o de Control y Vigilancia igual o mayor que la requerida para el FACULTATIVO DIRECTOR.
 - Un Ingeniero Técnico de Obras Públicas, Ingeniero Civil o titulación equivalente, con una experiencia en obras de urbanización dentro de equipos de Dirección Facultativa o de Control y Vigilancia de, al menos, una obra de urbanización u obra civil cuyo Presupuesto de ejecución por contrata no sea inferior a 3.000.000,00 €.
 - Un Ingeniero Industrial o titulación equivalente, con experiencia en trabajos de su especialidad dentro de equipos de Dirección facultativa de, al menos, una obra con redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, cuyo Presupuesto de ejecución por contrata no sea inferior a 3.000.000,00 €, competente para redactar los documentos necesarios para recabar los preceptivos permisos y autorizaciones de los organismos afectados por las soluciones adoptadas.
 - Un titulado competente en Topografía con, al menos, cinco (5) años experiencia en trabajos de su especialidad dentro de equipos de Dirección Facultativa o de Control y Vigilancia de obras de urbanización o ingeniería civil.
 - Un Técnico Medioambiental o titulación universitaria equivalente competente en materia medioambiental, con experiencia para poder inspeccionar el cumplimiento por parte del Contratista de obras de la normativa vigente en materia medioambiental y redactar los documentos necesarios para recabar los pertinentes permisos y autorizaciones, en caso necesario, de los organismos afectados por las soluciones adoptadas.
 - Un arqueólogo o titulación universitaria equivalente con competencia técnica y legal para ejercer como Arqueólogo Director durante los trabajos de movimiento de tierras en las obras.

En el caso de que la persona designada como DIRECTOR FACULTATIVO forme parte de este equipo mínimo, se hará constar expresamente.

En cuanto a los medios personales que se exige vincular al contrato, el Licitador aportará:

- Designación expresa de la persona que, como técnico competente, será el FACULTATIVO AUXILIAR de la obra.
- Relación nominal de todos los componentes de este equipo mínimo de Dirección Facultativa, firmada por el representante legal de la empresa, que deberá acompañarse de la siguiente documentación:

los documentos acreditativos de sus titulaciones universitarias (*Copia compulsada del Título Oficial o Certificado acreditativo emitido por la Secretaría General de Universidades o Certificado de Colegiación que acredite su cualificación profesional*);
sus historiales profesionales (*que permitan confirmar la experiencia requerida*), así como Certificados que acrediten la experiencia de los técnicos competentes para los que se ha requerido su presentación;
y el porcentaje de su jornada laboral que dedicarán al presente contrato.

En el supuesto de que no formen parte de la plantilla del Licitador (*caso en el que el licitador deberá haber manifestado dicha circunstancia en la documentación del Sobre 1: que integraría la solvencia con terceros*), deberá acompañarse documento original de compromiso de colaboración explícito para este contrato suscrito por los profesionales citados.

En 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:

La solvencia técnica en estos supuestos se acreditará mediante la aportación de la documentación recogida en los anteriores puntos 2 y 3, tal y como se recoge en los mismos.

Además, se aportará la descripción de las instalaciones técnicas de la empresa y relación particularizada de los medios materiales que el licitador asignará a cada una de las tareas del proceso de desarrollo del trabajo, exponiendo la coherencia de dicha asignación con los objetivos del contrato. El Licitador contará, al menos, con un local de oficina dotado de ordenador y plotter (*se informará de su dirección, teléfono y correo electrónico a efecto de notificaciones*).

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

Se exige a los licitadores, como requisito adicional de solvencia, que se comprometan a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato los siguientes medios personales o materiales:

Los licitadores deberán aportar un compromiso por escrito de disposición de los recursos necesarios para la ejecución del contrato y, en concreto, el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, a la vez que se comprometen a dedicar a la ejecución del contrato los medios personales y materiales suficientes para ello.

GARANTÍA PROVISIONAL Y DEFINITIVA

No procede la exigencia 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, forma de ponderación y documentación a presentar por los licitadores son las siguientes:

La proposición técnica deberá contener la documentación explicativa de las características técnicas de la oferta a la que el Licitador se compromete para la realización de los servicios objeto del presente contrato, presentada según los apartados, numeración y títulos siguientes:

A. Criterios evaluables mediante juicio de valor:

Puntuación máxima obtenible: 41 puntos (41 %)

A.1. METODOLOGÍA Y PROGRAMA DE TRABAJO (de 0 a 15 puntos)

Documentación:

Se plasmará en este apartado toda aquella información relevante para una correcta comprensión de la estrategia planteada por el Licitador para abordar los trabajos objeto del contrato. En particular se detallará:

- a) Planteamiento de la forma en que se piensa abordar la ejecución del trabajo; descripción del alcance y desarrollo de los trabajos.
- b) Programa de trabajo detallado que se plasmará mediante un Organigrama que exprese la adecuación a la obra y zona donde se ubica del equipo humano adscrito al contrato, sus relaciones jerárquicas y dependencias, así como competencias funcionales de cada persona en relación con las tareas a desarrollar y los tiempos y plazos parciales previstos para su desarrollo. Se incluirá en este organigrama el personal complementario o de asesoramiento en cuestiones específicas que se asigne al trabajo, con tiempos de dedicación de los técnicos al contrato, señalándose las materias concretas que a juicio del Licitador puedan ser objeto de asesoramiento y su integración en la metodología propuesta.

Toda la documentación presentada en relación a los medios humanos debe ser coherente con la incluida en el apartado de Solvencia técnica.
- c) Asignación particularizada de los medios materiales (*locales y oficinas, sistemas de comunicación, aplicaciones informáticas, equipos informáticos, de topografía, fotografía y reprografía, entre otros, medios auxiliares, etc.*) del licitador a cada una de las fases y tareas del proceso metodológico propuesto. Compatibilidad y coherencia de dicha asignación con los objetivos del contrato y los plazos fijados.
- d) En lo que concierne a su interacción con los trabajos objeto del presente contrato, actual infraestructura empresarial y trabajos en realización o que se prevé realizar, declarando específicamente la carga de trabajo prevista del equipo humano que se adscriba al contrato mientras dure el mismo.

Valoración:

Se valorará en este criterio:

- Conocimiento del objeto del contrato y su problemática, así como de la zona o terreno de actuación y de cualquier otro condicionante externo; plan de acciones y gestiones encaminadas a solventar los posibles inconvenientes detectados; seguimiento arqueológico.
- Claridad en la planificación de los trabajos y adecuación de los equipos materiales y humanos adscritos a cada una de las actividades de la obra y zona donde se ubica.
- Idoneidad de los procesos metodológicos propuestos para el desarrollo del contrato y su coherencia con los recursos asignados al mismo.
- Tiempos de dedicación tanto del equipo mínimo como, en su caso, del personal complementario de asesoramiento.
- Capacidad de síntesis en la exposición del contenido.
- Compromiso de disposición de oficina en la misma comunidad autónoma donde se realizará el servicio cuando se inicie el mismo.

A.2. ANÁLISIS DEL PROYECTO DE LAS OBRAS A EJECUTAR (de 0 a 10 puntos)

Documentación:

El Licitador presentará una memoria técnica en la que de forma clara, concisa y ordenada, se exponga la profundidad de su conocimiento del proyecto cuyas obras dirigirá. Esta descripción tendrá una extensión máxima de 10 páginas (DIN-A4) y no recogerá las obligaciones establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas, sino un análisis general del proyecto, del proceso constructivo.

Este análisis reflejará el conocimiento del proyecto por parte del licitador al recoger y evaluar los siguientes aspectos: sistemas constructivos (*en particular, cimentación y estructuras*), materiales previstos en proyecto, coherencia en presupuesto, camino crítico de actividades, adecuación del plan de control de calidad e, incluso, posibles incidencias previsibles.

Valoración:

Se valorará en este criterio la profundidad y precisión del análisis concreto y particular del proyecto, así como la relación de propuestas técnicas que el licitador se compromete a realizar encaminadas a facilitar la solución de los posibles problemas detectados.

A.3. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES Y SERVIDUMBRES (de 0 a 10 puntos)

Documentación:

El Licitador presentará una memoria técnica en la que, de forma clara, concisa y ordenada, se exponga la profundidad de su conocimiento de las afecciones y servidumbres a considerar derivadas de la implantación física de la obra. Esta descripción tendrá una extensión máxima de 10 páginas (DIN-A4) y no recogerá las obligaciones establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas, sino un análisis general de las afecciones, servidumbres, cuestiones de integración medioambiental, de suministro de materiales y, en general, de la incidencia de las obras a ejecutar con cualquier infraestructura existente y con todos aquellos organismos con competencia en el ámbito de actuación.

Valoración:

Se valorará en este criterio la profundidad y precisión del análisis concreto y particular de las afecciones y servidumbres a considerar derivadas de la implantación física de la obra, así como las consultas realizadas por el licitador ante aquellos Organismos con competencias en el ámbito de actuación, en especial si están acreditadas, y el plan de acciones y gestiones encaminadas a facilitar la solución de los posibles problemas detectados que el licitador se compromete a acometer durante la ejecución de las obras.

A.4. IMPLANTACIÓN DE SISTEMAS DE CALIDAD Y FLUJOS DE INFORMACIÓN (de 0 a 3 puntos)

Documentación:

El Licitador presentará una memoria técnica, de una extensión máxima de 10 páginas (DIN-A4), en la que, de forma clara, concisa y ordenada, se expongan los sistemas de calidad implantados en su organización para asegurar la máxima calidad en los procedimientos y, en particular, la aplicación específica de esos sistemas al trabajo que es objeto de este contrato. El Licitador definirá las medidas que propone para controlar la calidad tanto de sus trabajos como de los trabajos del contratista de obras, en caso de resultar adjudicatario.

En esta exposición se hará especial hincapié en las propuestas que, además de garantizar las obligaciones especificadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas, estén encaminadas a facilitar la

información a los servicios Técnicos de CASA47 sobre la evolución de las obras de manera rápida y eficiente.

Valoración:

Se valorará en este criterio el grado de concreción de los sistemas de calidad implantados en su organización para asegurar la máxima calidad en los procedimientos, organización y organigrama del control de calidad y, en particular, la aplicación específica de dichos sistemas al trabajo que es objeto del presente contrato (como controles de calidad propuestos por el licitador durante la ejecución del contrato), así como las acreditaciones en vigor que tuviera el licitador de la referida implantación.

Así mismo, se valorará el grado de concreción y aplicación específica al trabajo objeto del presente contrato de los procedimientos de flujo de información propuestos.

A.5. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES (de 0 a 3 puntos)

Documentación:

El Licitador presentará una memoria técnica, de una extensión máxima de 10 páginas (DIN-A4), en la que, de forma clara, concisa y ordenada, se expongan los sistemas implantados en su empresa para favorecer la sostenibilidad en los procesos y actividades y el respeto y mejora del medioambiente y, en particular, aquellas que tengan aplicación directa en el presente contrato.

Así mismo, se recogerá un análisis de medidas correctoras o compensatorias para las potenciales actividades generadoras de impactos, en la actuación y su entorno, durante el proceso de ejecución de la obra, con objeto de mitigarlos.

Valoración:

Se valorará en este criterio el grado de concreción y de aplicación específica de las propuestas medioambientales al trabajo que es objeto del contrato, así como las acreditaciones en vigor que tuviera el licitador de los sistemas implantados en su empresa para favorecer la sostenibilidad en los procesos y actividades y el respeto y mejora del medioambiente.

Así mismo, se valorará el análisis de medidas correctoras o compensatorias realizado y las actividades de control y vigilancia que se planteen para el seguimiento de la gestión medioambiental y, en concreto, de la implantación en obra de las medidas para minimizar las molestias al conjunto de personas y bienes aledaños a las obras.

B. Criterios evaluables de forma automática mediante fórmulas:

Puntuación máxima obtenible: 59 puntos (59%)

B.1. COMPROMISO DE INCORPORACIÓN DE UN EQUIPO TÉCNICO ADICIONAL EN OBRA: de 0 a 10 puntos (10%)

Se asignará la máxima puntuación (10 puntos) al licitador que se comprometa a destinar en la obra, a su costa, un apoyo especializado en cada una de las siguientes materias durante 40 días hábiles durante el transcurso del plazo de la obra:

- Un supervisor especializado en riego, jardinería y paisaje.
- Un supervisor especializado en gestión de residuos.
- Un supervisor especializado en materia de geología y geotecnia.
- Un supervisor especializado en recuperación de elementos de patrimonio cultural y artístico.
- Un Arqueólogo Técnico (titulado competente bajo las órdenes del Arqueólogo Director).

Cada colaborador lo será en una única materia de las apuntadas y no formará parte del equipo humano mínimo requerido en el apartado de solvencia técnica comprometido en la proposición técnica evaluable mediante juicio de valor. (Este personal suplementario de supervisión en obra se sumará al del organigrama que se asigne al trabajo en el apartado de Metodología y Programa de trabajo).

El compromiso de adscripción de los supervisores en obra será nominal, indicándose el número de días que cada uno de ellos acudirá a la obra durante el plazo de ejecución de la misma, hasta un máximo de 40 días de visita.

Por cada día de visita de un supervisor a la obra se redactará un acta que la Dirección Facultativa remitirá a CASA47.

Se asignarán cero (0) puntos al licitador cuya oferta no se comprometa a adscribir a obra supervisor alguno en ninguna de las materias enumeradas anteriormente.

Para el resto de los licitadores se asignará la puntuación por interpolación entre cero (0) puntos y la puntuación máxima (10 puntos) en función del número de días comprometidos de asistencia a obra de los supervisores designados, durante el plazo de ejecución de la misma.

Teniendo en cuenta que sólo cabe la presentación por parte del Licitador de un número entero de días de visita de cada uno de los distintos supervisores, hasta un máximo de 40 días hábiles durante el plazo de ejecución de la obra, se asignará una puntuación a cada propuesta mediante la siguiente fórmula:

$$X = \frac{Dj + Dm + Dgeo + Dpat + Darq}{20}$$

Dj ≡ número entero de días de asistencia a obra del supervisor especializado en riego, jardinería y paisaje ($0 \leq Dj \leq 40$)

Dm ≡ número entero de días de asistencia a obra del supervisor especializado en materia de gestión de residuos ($0 \leq Dm \leq 40$)

Dgeo ≡ número entero de días de asistencia a obra del supervisor especializado en materia de geología y geotecnia ($0 \leq Dgeo \leq 40$)

Dpat ≡ número entero de días de asistencia a obra del supervisor especializado en recuperación de elementos de patrimonio cultural y artístico ($0 \leq Dpat \leq 40$)

Darq ≡ número entero de días de asistencia a obra del Arqueólogo Técnico ($0 \leq Darq \leq 40$)

X ≡ puntuación asignada al licitador mediante fórmula

En el caso de presentar el Licitador en su oferta técnica un número de días de visita superior a 40 de alguno de los supervisores anteriormente enumerados, se adoptará un valor de 40 para el correspondiente número a introducir en la fórmula.

B.2. OFERTA ECONÓMICA (el Precio): 49 puntos (49 %)

Para obtener las puntuaciones económicas, sólo se tendrán en cuenta las proposiciones económicas que hayan sido definitivamente admitidas, entendiéndose por tales las que superado el umbral mínimo de puntuación técnica que se exige, hayan presentado ofertas económicas no incursas en valores anormales o desproporcionados o aquellas que inicialmente lo estaban, pero lo han justificado satisfactoriamente a juicio del Órgano de Contratación.

El cálculo de la puntuación de las ofertas económicas definitivamente admitidas se realizará de la siguiente forma:

- A la oferta más económica (precio menor) se le otorgarán 49 puntos.
- Al resto de licitadores les corresponderá la puntuación calculada con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación precio licitador} = 49 \times (\text{precio menor} / \text{precio del licitador}).$$

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 B1 y B2, siendo $B1 > B2$, se pueden dar dos supuestos:
 - a) Que $B2 > 0,25$ en cuyo caso, ambas ofertas tendrán un valor anormal o desproporcionado.
 - b) Que $B2 < 0,25$ o bien $B2 = 0,25$ en cuyo caso la oferta más barata tendrá un valor anormal o desproporcionado si $B1 > B2 + 0,20$
- 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 recalcaría 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 tantos meses como el de la obra al que va asociado, a contar desde el día siguiente a la formalización del contrato.

El plazo de duración del contrato terminará con la formalización del Acta de Finalización del Plazo de Garantía de las obras y, en su caso, la aprobación de la liquidación de las mismas, aunque la duración efectiva de las obras se prolongase por un tiempo superior al estimado en la Licitación, y sin que por ello el contratista tenga derecho a percibir mayores honorarios ni indemnización alguna.

Para este contrato no se fijan plazos parciales.

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:

a) Penalidades por demora

El retraso de la Dirección Facultativa en la remisión a CASA47 del Documento de Modificado dentro del plazo establecido por esta Entidad para ello, de las certificaciones de obra ejecutada y de la certificación final y, en su caso, liquidación de las obras, facultará a CASA47 para la imposición de las penalidades siguientes:

- Una penalidad semanal del 5 % del precio del contrato si el retraso se refiere al documento del Modificado.
- Una penalidad semanal del 5 % del precio del contrato si el retraso se refiere a las Certificaciones de obra.
- Una penalidad mensual del 10% del precio del contrato cuando el retraso se produzca en la Certificación Final y, en su caso, en la Liquidación de las obras.

Las penalidades se harán efectivas mediante deducción de las cantidades que, en concepto de pago parcial, deban abonarse al Contratista o con cargo a la garantía definitiva por él constituida, cuando no puedan deducirse de los mencionados pagos parciales de honorarios.

Las penalidades establecidas se justificarían porque cualquier retraso en el cumplimiento del presente servicio afectaría a una pluralidad de contratos vinculados, tanto de obras como de otros servicios asociados. Además, se tiene en cuenta, en función de diferentes hitos de cumplimiento, la repercusión que tendría un retraso en los objetivos parciales considerados.

La circunstancia particular de necesidad de cumplimiento escalonado del contrato justifica las penalidades que se recogen en lugar del importe establecido en la Ley en caso de incurrir en demora respecto al cumplimiento del plazo total.

b) Penalidades por modificación del personal adscrito

Si el Contratista quisiera realizar cambios respecto al personal que adscribió al contrato en lo que se refiere al Director de Obra, deberá solicitarlo por escrito y requerirá la aprobación expresa de CASA47, que se podrá negar si considera que la alternativa propuesta por el Contratista no mantiene o mejora las características de su oferta.

En el caso de que CASA47 acceda a la solicitud del contratista, se impondrá automáticamente la penalidad en un importe del 1,0 % 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 o paternidad, excedencia por cuidado de familiar dependiente según legislación vigente.

Esta penalidad se hará efectiva de la misma forma que las penalidades por demora.

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:

- I. Durante la ejecución de las obras se abonará a la Dirección Facultativa el 70 % de los honorarios fijados en el contrato, proporcionalmente a las certificaciones abonadas al Contratista en concepto de obra ejecutada. Este importe se consignará separadamente en la propia certificación de obra.
- II. A la certificación final de las obras se abonará la cantidad restante para completar el 95 % de los honorarios vigentes.
- III. A la formalización del acta de finalización del plazo de garantía de las obras y la correspondiente liquidación, se abonará el 5 % restante.

En caso de rescisión o resolución por cualquier causa del contrato de obras el Adjudicatario de los Servicios de Dirección Facultativa no percibirá más remuneración que la correspondiente a la obra realmente ejecutada de acuerdo con los criterios establecidos en el párrafo anterior.

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:

Por la naturaleza y características del contrato (*dirección de las obras desde la adjudicación del contrato hasta la liquidación de las mismas*), tras terminar el plazo de duración del mismo con la formalización del Acta de Finalización del Plazo de Garantía de las obras, no resulta necesario.

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 DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN RESIDENCIAL BUENAVISTA PA-T.2, en Málaga, mediante el procedimiento ABIERTO, así como la aprobación del gasto correspondiente.

La Presidencia de CASA 47 con fecha 19/04/2026 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 mínimo de 15 días naturales establecido en la LCSP para los contratos de importe inferior a 221.000 euros, o de 30 días naturales para los de importe superior, es suficiente.

UNIDAD PROPONENTE DEL CONTRATO
Jefe de Unidad de Obras de Urbanización,

Visto Bueno EL RESPONSABLE DEL CONTRATO
Jefe de División de Obras de Urbanización,

Conforme,
Director General de Urbanización
y Agenda Urbana,