



Referencia:	2021/00011559W
Asunto:	TORRE DEL TOSTON: PROYECTO DE CONSOLIDACIÓN Y RESTAURACIÓN

En relación con las actuaciones preparatorias para la contratación de la obra correspondientes al proyecto denominado **“REHABILITACION DE LA TORRE DEL TOSTÓN”**, se redacta el presente informe:

PRIMERO: OBJETO DEL CONTRATO.

El objeto del contrato son las obras de consolidación y restauración de los exteriores de la Torre del Tostón, para su puesta en valor y asegurar su buen estado de conservación a largo plazo. Está situada en en la localidad del Cotillo, en el T.M. de la Oliva. Fue declarada Monumento Histórico de Interés Cultural, con categoría de monumento mediante Decreto 22/04 de 1949, por tanto es de aplicación la Ley 11/20198, de Patrimonio Cultural de Canarias. Según establece el artículo 232 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, (en adelante LCSP), conforme al objeto y naturaleza de las obras, la intervención se clasifica como **obra de restauración**.

La actuación está incluida en el Convenio entre el Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura y el Ilmo. Ayuntamiento de la Oliva para el desarrollo de los proyectos PITCAN (2017-2023).

SEGUNDO: JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 131 de la LCSP, la adjudicación se realizará ordinariamente utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación basados en el principio de mejor relación calidad-precio, utilizando el procedimiento abierto o restringido.

El artículo 159 establece que en aquellos contratos de obras cuyo valor estimado sea igualo inferior a 2.000.000 € y no prevea la utilización de criterios de adjudicación evaluables mediante juicio de valor, el órgano de contratación podrá acordar la utilización de un procedimiento abierto simplificado.

Por tanto, no existiendo en este caso causa que justifique el empleo de cualquiera de los procedimientos extraordinarios que recoge la Ley, y puesto que se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 159 de la LCSP, se propone llevar a cabo la presente adjudicación mediante un **procedimiento abierto simplificado**.

TERCERO:: PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN.

Documento firmado electrónicamente (RD 203/2021 de 30 de marzo). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157770615234440500 en <http://sede.cabildofuer.es>



Código de verificación : ab1da5f6ce650e51



El presupuesto base de licitación (PBL) total del presente contrato de obra, asciende a la cantidad total de ciento sesenta y tres mil ciento veinte euros con noventa y dos céntimos (163.120,92 €), IGIC incluido, presupuesto máximo para la realización de la totalidad de las obras, según el siguiente desglose:

	IMPORTE
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	128.108,79
13 % GASTOS GENERALES	16.654,14
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	7.686,53
VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO	152.449,46
7 % DE IGIC	10.671,46
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (PBL)	163.120,92

Consta en el expediente el estudio económico del contrato.

CUARTO:-DIVISIÓN DEL CONTRATO EN LOTES.

El artículo 125 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, determina que los proyectos de obras deberán referirse necesariamente a obras completas, entendiéndose por tal las susceptibles de ser entregadas al uso general o al servicio correspondiente.

En este contexto, **la ejecución de esta obra no es posible dividirla en lotes**, ya que no existen unidades de obra que por sí solas puedan ser consideradas como susceptibles de ser entregada al uso, sino que será el conjunto de actuaciones las que darán como resultado una única actuación finalizada.

Además, la división en lotes tampoco es posible debido a la vinculación de las distintas unidades entre sí, y al procedimiento de ejecución de las obras, que obliga a la superposición de los trabajos, de tal manera que durante el transcurso de la obra coexisten numerosos trabajos al mismo tiempo.

Por tanto, la ejecución del presente contrato se encuadra en el supuesto señalado en el artículo 99.3.b de la LCSP, que determina que justificará la no división en lotes.

QUINTO: CÓDIGO DEL VOCABULARIO COMÚN DE CONTRATOS PÚBLICOS (CPV).

De conformidad con el Reglamento (CE) nº213/2008 de la Comisión Europea de 28 de noviembre de 2007, a la obra le corresponden los siguientes códigos:

- 45000000-7 Trabajos de construcción
- 45212350-4 Edificios de interés histórico o arquitectónico

Documento firmado electrónicamente (RD 203/2021 de 30 de marzo). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157770615234440500 en <http://sede.cabildofuer.es>



Código de verificación : ab1da5f6ce650e51



45262690-4 Remozamiento de edificios degradados

SEXTO: REQUISITOS DE SOLVENCIA

SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA:

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 87 de la LCSP, atendido el presupuesto base de licitación, se propone que la solvencia económica o financiera, se acredite a través del siguiente medio:

- a) Volumen anual de negocios del licitador en el ámbito al que se refiere el contrato, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas.

En el caso que atendiendo a la fecha de constitución o inicio de actividades no alcancen las mismas en el período de tres años, se exigirá que el licitador disponga del mínimo de solvencia respecto del ejercicio de mayor volumen de los ejercicios disponibles.

Se exige acreditar un volumen anual de negocios mínimo, sin incluir impuestos, en el año de mayor volumen de negocios de los tres citados, por importe de 152.449,46 €, equivalente al valor estimado de este contrato.

Para los empresarios no españoles de estados miembros de la Unión Europea o Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, que concurran al contrato aisladamente o integrados en una unión será exigible la misma solvencia económica y financiera.

SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL:

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 77, 78 y 88 de la LCSP, para contratos de obras cuyo valor estimado sea inferior a 500.000 €, se propone que la solvencia técnica se acredite indistintamente mediante clasificación en grupo o subgrupo correspondiente o bien acreditando el cumplimiento de los requisitos específicos de solvencia exigidos:

Se propone la siguiente clasificación:

GRUPO	SUBGRUPO	CATEGORÍA
K	7	2
Especiales	Restauración de bienes inmuebles histórico-artísticos	150.000 € >VEC ≤360.000 €

Para aquellos empresarios que no dispongan de clasificación se proponen los siguientes requisitos de solvencia:

Documento firmado electrónicamente (RD 203/2021 de 30 de marzo). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157770615234440500 en <http://sede.cabildofuer.es>



Código de verificación : ab1da5f6ce650e51



La empresa licitadora debe aportar documentación que acredite haber ejecutado, como mínimo, una obra en los últimos cinco (5) años de naturaleza similar o análoga, con un importe igual o superior al valor estimado establecido en este contrato (152.449,46 €), deberá estar avalada por certificados de buena ejecución. Estos certificados indicarán el nombre del proyecto, precio del contrato, fecha de finalización (fecha acta de recepción o certificado final de obra), el lugar de ejecución de las obras, datos del promotor y del director de obra.

Serán válidas obras de edificación de reforma, restauración, conservación y/o rehabilitación de conformidad con la clasificación y definición establecida en el artículo 232 de la LCSP.

Cuando el licitador sea una empresa de nueva creación, con una antigüedad inferior a cinco años, según establece el artículo 88.2 de la LCSP, se requerirá:

a) Declaración indicando el personal técnico u organismos técnicos, estén o no integradas en la empresa, de los que disponga para la ejecución de las obras, acompañada de los documentos acreditativos correspondientes. Las titulaciones requeridas serán las de: arquitecto, arquitecto técnico o equivalente.

- En tal caso, los empresarios concurrentes al procedimiento deberán contar en su plantilla con al menos un (1) técnico con alguna de las titulaciones indicadas, debiendo demostrar el mismo una experiencia mínima de cinco (5) años y haber intervenido como mínimo en tres obras de edificación, ya sea de reparación, conservación, restauración o rehabilitación, con un importe igual o superior al de este contrato. El técnico que acredite la experiencia mínima requerida deberá estar a pie de obra como mínimo el cincuenta por ciento de la jornada laboral durante el plazo de ejecución de la obra.
- Para acreditar estos trabajos se aportará una declaración responsable con la relación de las obras donde se acredite: localización, nombre del proyecto, naturaleza de las obras, importe de las obras (precio del contrato), fecha de la ejecución (fecha acta de recepción o certificado final de obra) y identificación del promotor (público o privado), así como copia del título académico habilitante del técnico que integra la plantilla y que cumple con la experiencia mínima requerida en el apartado anterior.

Para los empresarios no españoles de estados miembros de la Unión Europea o Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, que concurran al contrato aisladamente o integrados en una unión será exigible la misma solvencia que a las empresas de nueva creación.

SÉPTIMO: CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.

Se propone que se incluya en el apartado que corresponda del pliego de cláusulas administrativas particulares que rija el contrato de obra, las siguientes condiciones especiales de ejecución, de conformidad con el artículo 202 de la LCSP, y que tendrán la condición de obligación esencial a los efectos previstos en el artículo 211.1.f) del mismo texto legal:

Documento firmado electrónicamente (RD 203/2021 de 30 de marzo). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157770615234440500 en <http://sede.cabildofuer.es>



Código de verificación : ab1da5f6ce650e51



- La empresa contratista está obligada a mantener la plantilla adscrita al objeto del contrato durante toda su vigencia, incluidas las prórrogas, sin que proceda suspensión o extinción de puestos de trabajo salvo por bajas voluntarias, despidos disciplinarios, disconformidad de la administración o modificación del contrato por razones de estabilidad presupuestaria.
- El contratista deberá estar al corriente de pago de las nóminas del personal que participe en la ejecución del contrato. Se considerará que incumple la citada condición cuando se produzca el impago o un retraso en el abono de las nóminas de más de dos meses. El órgano de contratación podrá comprobar el estricto cumplimiento de los pagos que la empresa contratista ha de hacer a los trabajadores y trabajadoras que participen en la ejecución del contrato. A tal efecto, se podrá exigir, junto a la factura mensual, una certificación emitida por la representación legal de la empresa, acreditativa de que se encuentra al corriente en el pago de las nóminas de acuerdo a las retribuciones fijadas en el convenio colectivo de aplicación y la fecha en que fueron abonadas.

OCTAVO: CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Se propone que las ofertas presentadas por los empresarios se valoren, conforme a lo establecido en el artículo 145 de la LCSP, de acuerdo con los criterios que se relacionan a continuación, los cuales se considera que están vinculados al objeto del contrato:

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	PONDERACIÓN MÁXIMA
Proposición económica	40
Experiencia en intervenciones sobre inmuebles con valor histórico	40
Experiencia del personal adscrito a la obra	15
Ampliación del plazo de garantía	5

Proposición económica: 40 puntos

A la oferta económica más ventajosa para el Cabildo Insular le corresponderán cuarenta puntos (40), asignando al resto de las ofertas (Pi) los puntos que correspondan de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$P_i = \frac{(P_o * O_o)}{O_i}, \quad i = 1, 2, 3, \dots$$

Donde:

- "Pi" es la puntuación de cada oferta.
- "Po" es la puntuación máxima= 40
- "Oo" es el valor cuantitativo de la mejor oferta.
- "Oi" es el valor cuantitativo de la oferta que se valora

Documento firmado electrónicamente (RD 203/2021 de 30 de marzo). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157770615234440500 en <http://sede.cabildofuer.es>



Código de verificación : ab1da5f6ce650e51



Las puntuaciones se redondearán al segundo decimal, con la regla del redondeo.

Obtenido el valor real de la oferta de cada licitador se le aplicarán las reglas del artículo 85 del RGLCAP.

Experiencia en intervenciones sobre inmuebles con valor histórico: 40 puntos

Se valorará la experiencia del licitador en intervenciones sobre inmuebles con valor histórico:

- Aquellos licitadores que acrediten experiencia en obras de reforma, conservación, restauración o rehabilitación en inmuebles declarados bien de interés cultural (BIC) o incluidos en catálogos arquitectónicos aprobados y vigentes, podrán obtener hasta un máximo de cuarenta (40) puntos. Este criterio se valorará con la siguiente baremación:

TIPO DE INTERVENCIÓN: RESTAURACIÓN Y/O REHABILITACIÓN	PUNTUACIÓN
Por cada obra con un presupuesto total inferior a 250.000 €	15
Por cada obra con un presupuesto total comprendido entre 250.000 y 500.000 €	20
Por cada obra con un presupuesto total superior a 500.000 €	30

Se deberá aportar los correspondientes certificados de buena ejecución emitidos por entidades públicas o privadas. Estos certificados indicarán el precio del contrato, fecha de finalización, el lugar de ejecución de las obras, tipo de obra, datos del promotor y del director de obra. Para acreditar el valor patrimonial de los inmuebles deberá aportar algún documento que especifique el nivel de protección del inmueble (ficha del catálogo arquitectónico, declaración de BIC, informes de organismos oficiales o cualquier otro documento que lo acredite).

Se considerarán obras de reforma, conservación, restauración o rehabilitación las coincidentes con la definición establecida en el artículo 232 de la LCSP. Serán válidas las obras que se puedan clasificar en cualquiera de los cuatro supuestos citados, siempre que tengan el grado de protección indicado en el apartado anterior.

Experiencia del personal adscrito a la obra: 15 puntos

Se valorará la experiencia del encargado o jefe de obra adscrito a la ejecución de la obra, de la siguiente forma:

- Aquellos licitadores que oferten la adscripción de un encargado o jefe de obra, que será el responsable directo de la ejecución de la obra, que acredite haber trabajado en los últimos cinco (5) años, con la categoría de encargado/a o jefe/a de obra, como mínimo en una obra de naturaleza igual o análoga, con un importe igual o superior a 250.000 €, o bien dos obras que sumen o superen esa cantidad, en inmuebles declarados bien de interés cultural (BIC) o incluidos en catálogos arquitectónicos aprobados y vigentes, le corresponderán quince (15) puntos.

Documento firmado electrónicamente (RD 203/2021 de 30 de marzo). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157770615234440500 en <http://sede.cabildofuer.es>



Código de verificación : ab1da5f6ce650e51



- Aquellos licitadores que no se comprometan a adscribir un encargado o jefe de obra con la experiencia mínima requerida le corresponderán cero (0) puntos.

Se considerarán obras de naturaleza igual o análoga aquellas cuyo objeto sea la reforma, conservación, restauración o rehabilitación de conformidad con la definición establecida en el artículo 232 de la LCSP, en inmuebles declarados bien de interés cultural (BIC) o incluidos en catálogos arquitectónicos aprobados y vigentes. Serán válidas las obras que se puedan clasificar en cualquiera de los cuatro supuestos citados siempre y cuando tengan el grado de protección indicado.

EXPERIENCIA DEL PERSONAL ADSCRITO AL CONTRATO	PUNTUACIÓN
Jefe de obra / encargado de obra	15

La experiencia del encargado o jefe de obra incide de manera significativa en el resultado y calidad final de la obra terminada. La experiencia en obras de reforma, conservación, restauración o rehabilitación en inmuebles protegidos aporta conocimiento en la normativa específica en el ámbito de la protección del patrimonio cultural, capacidad de anticipación a los problemas e imprevistos, así como una ventaja en planificación y coordinación de los trabajos durante la ejecución de la obra.

La adscripción mínima a la obra será del 50 por ciento de la jornada laboral.

Se deberá aportar una declaración responsable que indicará como mínimo lo siguiente: especificar la función desempeñada (jefe de obra o encargado y la titulación académica), los datos identificativos de la obra (mínimo: denominación de la obra, el precio del contrato, fecha de finalización, el lugar de ejecución de las obras y datos del contratista y del promotor).

Ampliación del plazo de garantía: 5 puntos

Las ofertas presentadas deberán ajustarse a la garantía mínima exigida en el pliego, es decir, un (1) año de garantía, a la que sumará, en su caso, la ampliación de garantía ofertada.

Este criterio se valorará con un máximo de 5 puntos, en caso de no ofrecerla la puntuación será cero (0).

Se valorará con la siguiente baremación:

AMPLIACIÓN DEL PLAZO	PUNTUACIÓN
1 año adicional de garantía	5

La ampliación del plazo de garantía se considera un criterio de calidad. Es una prestación adicional a las condiciones de entrega ya que implica la reposición o reparación de vicios o

Documento firmado electrónicamente (RD 203/2021 de 30 de marzo). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157770615234440500 en <http://sede.cabildofuer.es>



Código de verificación : ab1da5f6ce650e51



defectos que afloren por mala/defectuosa ejecución de lo construido en un período más prolongado.

NOVENO: OBLIGACIONES CONTRACTUALES ESENCIALES.

En aplicación del artículo 122.3 y a los efectos de lo establecido en el artículo 211.1, apartado f) de la LCSP, tendrán la consideración de obligaciones esenciales: aquellos criterios de adjudicación, indicados en el apartado octavo de este informe, que sean ofertados por el licitador que resulte adjudicatario de contrato de obra.

DÉCIMO: PENALIDADES.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 192 y 193 de la LCSP procederá aplicar penalidades por incumplimiento o cumplimiento defectuoso de la prestación y por incumplimiento de los plazos establecidos en la Ley y el PCAP siempre que sea achacable al mismo. La cuantía de cada una de ellas no podrá ser superior al 10% del precio del contrato, IGIC excluido, ni el total de las mismas superior al 50% del precio de cada contrato.

ÚNDECIMO: PLAZO DE EJECUCIÓN.

El plazo de ejecución establecido en el proyecto según el plan de obra es de cuatro (4) meses.

Firmado electrónicamente el día 02/06/2022 a las
14:08:22
Técnica de Infraestructuras
Fdo.: MARÍA DEL PINO GONZÁLEZ GORDILLO

Firmado electrónicamente el día 02/06/2022 a las
14:15:31
Jefa de Servicio de Infraestructuras
Fdo.: FRANCISCA PULIDO ALONSO

Documento firmado electrónicamente (RD 203/2021 de 30 de marzo). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157770615234440500 en <http://sede.cabildofuer.es>



Código de verificación : ab1da5f6ce650e51