

**INFORME DE NECESIDADES / MOTIVACIÓN CONTRATACIÓN DE OBRAS PARA
CONSTRUCCIÓN DE NAVE SIN ACTIVIDAD DEFINIDA EN LAS PARCELAS D-2, D-4 y D-6, DE
LA SUBPARCELA N° 8, DE LA UNIDAD ALIMENTARIA DE VALLADOLID.**

EXPEDIENTE N° L-1-2018

[Avenida del Euro, 24/47009 Valladolid 983 360 880]

UNIDAD ALIMENTARIA DE VALLADOLID S.A.



**UNIDAD ALIMENTARIA DE VALLADOLID, S.A.
MERCAOLID**
Avda. del Euro, 24 – 47009 VALLADOLID
Tel.: 983 36 08 80 - Fax: 983 36 03 49
mercaolid@mercaolid.es
www.mercaolid.es

mercaolid

EXP. L-1/2018

UNIDAD EMISORA: UNIDAD ALIMENTARIA DE VALLADOLID, S.A. (MERCAOLID)

ASUNTO: Informe previo de necesidades y de propuesta de contratación de obras para la construcción de nave sin actividad definida, en las Parcelas D-2, D-4 y D-6 de la Subparcela N° 8, de la Unidad Alimentaria de Valladolid.

ÍNDICE

	Pag.
1.- El objetivo del contrato: necesidad, idoneidad y eficiencia.	2
2.- Duración.	2
3.- Valor estimado del contrato.	3
4.- No sujeción a regulación armonizada. Procedimiento de licitación.	5
5.- Criterios de adjudicación.	6
6.- Justificación de la exigencia de póliza de responsabilidad civil adicional a las garantías previstas en el Art. 95 TRLCSP.	7

Los suscribientes informan lo siguiente en relación al expediente de contratación anteriormente referenciado, respecto a los aspectos de la necesidad e idoneidad del contrato y eficiencia en la contratación (Art. 22 del TRLCSP); justificación de la elección del procedimiento y criterios para la adjudicación (Art. 109.4 del TRLCSP); así como valor estimado del contrato (Art. 88.2 del TRLCSP):

1.- El objetivo del contrato: necesidad, idoneidad y eficiencia.

El objetivo esencial de la presente contratación es la ejecución de una nave sin actividad definida en las parcelas D-2, D-4 y D-6, de la subparcela nº8 de la Unidad Alimentaria de Valladolid, a través de una empresa externa especializada, dado que MERCAOLID no cuenta con suficientes y adecuados medios para llevarla a cabo.

A raíz de la modificación del Estudio de Detalle de MERCAOLID aprobado por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid y publicada en el B.O.C.yL. de fecha 15 de febrero de 2001, aparecieron una serie de nuevas parcelas susceptibles de explotación; especialmente la Subparcela nº 7, con una dotación de 3.271m² y la Subparcela nº 8, con una dotación de 2.450m². En esta última Subparcela ya se encuentran explotados 1.225m².

El esquema de inversión seguido hasta ahora implicaba la no construcción en ese espacio, sin la garantía de posible arrendamiento. Ninguno de los proyectos que se habían planteado inicialmente, habían cuajado. A día de hoy disponemos ya de contrato de arrendamiento suscrito con una empresa interesada en instalarse en el espacio objeto del presente Informe. Además de dar uso y rendimiento al espacio disponible, la empresa que se va a instalar, es una empresa agroalimentaria, con biofactoría destinada a la extracción de principios activos saludables, es decir, sería el primer proyecto de I+D a instalar en MERCAOLID.

1.1: Régimen jurídico:

La presente contratación se sujeta al carácter de no poder adjudicador que le corresponde a la entidad licitante, MERCAOLID, en virtud del Art. 3 del TRLCSP, aprobada por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

El contrato a realizar se califica como contrato de obra, no sujeto a regulación armonizada, de conformidad con el establecido en la Directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, sobre contratación pública, en la redacción dada por el Reglamento Delegado (UE) 2015/2170 de la Comisión de fecha 24-11-15, que reserva la regulación armonizada a los contratos de obras por encima del umbral 5.225.000€, IVA excluido.

Dicha Directiva 2014/24/UE resulta de directa aplicación y efecto, según Recomendación de la junta Consultiva de Contratación Administrativa publicada en el BOE nº 66 de 17 de marzo de 2016, una vez agotado en fecha 18 de abril de 2016 su plazo de transposición.

1.2: Razones de la no división en lotes:

Se justifica la no división en lotes del presente contrato por razones de sinergia, eficiencia y necesaria coordinación del trabajo a observar expresamente por el licitador en el Proyecto de Ejecución a presentar.

2.- Plazo de ejecución.

El plazo máximo total de ejecución del contrato será de 7 meses.

3.- Valor estimado del contrato.

3.1.- Presupuesto base de licitación:

Respecto a la determinación del valor del contrato, cabe señalar que la estimación del mismo se ha hecho teniendo en cuenta precios habituales en el mercado, según valoración del Director del Proyecto de Ejecución, de acuerdo con el Art. 88.2. del TRLCSP.

Al tratarse de un contrato de obras, y de conformidad con el Art. 88.3 del TRLCSP, en el cálculo del valor estimado se ha tenido en cuenta el importe de las mismas, así como el valor total estimado de los suministros necesarios para su ejecución que hayan sido puestos a disposición del contratista por el Órgano de Contratación.

El **Presupuesto Base de Licitación** asciende a la cantidad de: quinientos noventa y siete mil, cuatrocientos cincuenta euros, con setenta céntimos (745.000,00-€). Importe sin IVA ya que éste constituye una partida independiente.

El valor estimado de las obras incluye todos los costes directos o indirectos necesarios para su ejecución, incluidos los gastos generales de la empresa, gastos financieros, cargas fiscales (excepto el IVA), tasas de la Administración legalmente establecidas que incidan sobre el costo de las obras y demás derivados de las obligaciones del contrato, así como el beneficio industrial del contratista. Quedan excluidos los gastos de licencias.

El precio del contrato será la cantidad ofertada por el licitador que resulte adjudicatario, que no podrá exceder del presupuesto base de licitación anteriormente expresado, y que deberá expresar el importe del IVA como partida independiente.

3.2.- Certificaciones de obra.

El pago del precio pactado se efectuará mediante certificaciones que comprendan la obra ejecutada durante dicho período de tiempo, cuyos abonos tienen el concepto de pagos a cuenta sujetos a las rectificaciones y variaciones que se produzcan en la medición final y sin suponer en forma alguna, aprobación y recepción de las obras que comprenden. Su cálculo resultará de aplicar los precios unitarios de la oferta a las mediciones reales de la obra ejecutada, incluyendo dentro de este desglose el correspondiente a seguridad y salud, que se certificará con arreglo a las unidades realizadas.

3.3- Retenciones.

De cada certificación se retendrá el porcentaje que proceda a la garantía complementaria (4% del importe de adjudicación del contrato), para responder de los defectos que haya que corregir después de finalizar las obras. La garantía complementaria será devuelta en la certificación final, al firmar el acta positiva de recepción, una vez subsanados los defectos que, en su caso, hubiera que corregir, de conformidad con la Dirección Facultativa.

Así mismo, de cada certificación se deducirá lo que pudiera corresponder en concepto de penalidades por obras defectuosas o por demora, cantidades que no serán objeto de devolución.

3.4.- Valoración de la obra incompleta o defectuosa

Cuando se precise valorar una obra incompleta, se tendrán en cuenta los precios que figuren en la oferta, sin que el contratista pueda pretender la valoración de alguna unidad de obra fraccionada en otra forma que la establecida.

Todos los precios, salvo indicación expresa en sentido contrario, incluyen el suministro, manipulación y empleo de todos los materiales necesarios para la ejecución de las unidades de obra correspondientes.

Asimismo, se entenderá que todos los precios unitarios comprenden los gastos de mano de obra, maquinaria, elementos accesorios, transporte, herramientas, medios auxiliares y todas y cuantas operaciones directas o indirectas sean necesarias realizar para la ejecución de las distintas unidades de obra, todo ello de acuerdo con lo especificado en el Proyecto.

Cuando esto no sea posible, o cuando sea necesario valorar una obra defectuosa pero aceptable, a juicio de la Dirección Facultativa, esta determinará su precio después de oír al contratista, el cual podrá optar por aceptarlo, por terminar la obra, por rehacerla o por someter la discordia a la resolución de la autoridad judicial.

En el caso de que la obra sea defectuosa e inaceptable, a juicio de la Dirección Facultativa, el contratista queda obligado a demolerla y rehacerla, y las unidades de obra rechazadas se considerarán como no ejecutadas a efectos de plazo hasta que se hayan rehecho con arreglo a los documentos contractuales; si no se cumpliera esta obligación, MERCAOLID podrá realizar por sí, o por terceros, la demolición de esta obra con cargo al contratista.

3.5.- Cuantificación de eventuales modificaciones del contrato:

Serán obligatorias para el contratista las modificaciones del contrato de obras acordadas por MERCAOLID para atender a causas imprevistas, siempre que esté justificada debidamente su necesidad, no afecten a las condiciones esenciales del contrato, ni constituyan causa de resolución; ya produzcan aumento, reducción o supresión de las unidades de obra o sustitución de una clase de fábrica por otra, cuando ésta sea una de las comprendidas en el contrato. En caso de supresión o reducción de obras, el contratista no tendrá derecho a reclamar indemnización alguna.

Las modificaciones necesarias serán definidas en todo caso por MERCAOLID a través de la Dirección Facultativa de las obras, que entregará al contratista los planos o datos que resulten necesarios, así como las condiciones técnicas a las que habrán de sujetarse las nuevas unidades de obra que se produzcan.

Las modificaciones de aquellas unidades de obra que no requieran para su ejecución variación apreciable en medios de personal o maquinaria, no afectarán al plazo. Si tales variaciones fueran significativas, las variaciones de plazo serán las que resultan de la modificación del Plan de Obra, estudiadas juntamente con la Dirección Facultativa, y realizadas de acuerdo con los rendimientos de personal y maquinaria que se desprenden de la oferta, o, en su defecto de los rendimientos habituales para este tipo de obra en la zona. En cualquier caso, las variaciones de plazo no podrán exceder del que correspondiera al aumento proporcional del volumen de obra en euros.

Para estos efectos, los importes correspondientes se determinarán con los criterios de valoración que figuran en los documentos de contratación y aplicando los precios contratados o, en su caso, los que se fijen contradictoriamente.

Cuando las modificaciones supongan la introducción de unidades de obra no comprendidas en el Proyecto o cuyas características difieran sustancialmente de ellas, los precios de aplicación de las mismas serán fijados por MERCAOLID, previa audiencia del contratista, por plazo mínimo de tres días hábiles, con arreglo a los siguientes criterios:

1. Por interpolación entre los precios existentes en la oferta adjudicataria.
2. En el supuesto de no ser posible aplicar el punto anterior, se tomarán como base para su composición, los precios auxiliares que intervienen y por tanto conforman los precios de la oferta

adjudicataria en las diferentes unidades del proyecto, tomándose los que correspondan para confeccionar la unidad en cuestión. El desglose de cualquier unidad de la oferta adjudicataria, se realizará mediante la aplicación de los mismos porcentajes de descomposición, del precio similar existente en la Base de Precios del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la localidad en la que se desarrollen las obras, en su edición vigente en ese momento.

3. El resto de precios tanto auxiliares como compuestos que intervengan en la unidad de obra que se está valorando y no existan en los precios de proyecto, se elaborarán tomando como base para ello, la Base de Precios del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la localidad en la que se desarrollen las obras, en su edición vigente en ese momento.

Si el contratista no aceptase los precios fijados, MERCAOLID podrá contratarlas con otro empresario en los mismos precios que hubiese fijado o ejecutarlas directamente. La contratación con otro empresario podrá realizarse por el procedimiento sin publicidad siempre que su importe no exceda del 20% del precio primitivo del contrato.

Cuando el Director Facultativo de la obra considere necesaria una modificación del Proyecto, recabará de MERCAOLID la oportuna autorización, previa audiencia del contratista, por plazo mínimo de tres días, sin que se pueda llevar a cabo mientras no se hayan aprobado por MERCAOLID el proyecto modificado y los gastos complementarios precisos para su ejecución. La autorización anterior se dará por medio de una orden de cambio en la que deberá quedar definido el alcance, precios, plazo y modalidad de pagos del trabajo a efectuar.

No tendrán la consideración de modificaciones del contrato las ampliaciones de su objeto que no puedan integrarse en el proyecto inicial mediante una corrección del mismo, o que consistan en la realización de una prestación susceptible de utilización o aprovechamiento independiente o dirigida a satisfacer finalidades nuevas no contempladas en la documentación preparatoria del contrato, que deberán ser contratadas de forma separada, pudiendo aplicarse, en su caso, el procedimiento sin publicidad.

MERCAOLID se reserva el derecho de ejecutar simultáneamente, por sí o por terceros, estos trabajos no incluidos en el contrato. En este caso, el contratista deberá dar toda clase de facilidades y atender las órdenes de la Dirección Facultativa que tiendan a facilitar la coordinación para el mejor desarrollo del conjunto de las obras.

4.- No sujeción a regulación armonizada. Procedimiento de licitación.

4.1.- La obra objeto del presente contrato corresponde a la categoría D; todos los subgrupos del Grupo D) "Edificaciones" y atendiendo a los códigos del Vocabulario Común de Contratos Públicos (CPV), aprobado por Reglamento CE 2013/2008, de 28-11-2007:

45000000	Trabajos de construcción.
45210000	Trabajos de construcción de inmuebles.
45213200	Trabajos de construcción de almacenes y edificios industriales.
45213250	Trabajos de construcción de edificios industriales.
45213251	Trabajos de construcción de locales industriales.

El contrato a realizar se califica como **contrato de obra no sujeto a regulación armonizada**, de conformidad con el establecido en la Directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, sobre contratación pública, en redacción dada por el Reglamento Delegado (UE) 2015/2170 de la Comisión de fecha 24-11-15, que reserva la regulación armonizada a los contratos de obra por encima del umbral, de 5.225.000 euros de valor estimado, IVA excluido.

De acuerdo con el Art. 191 del TRLCSP, la adjudicación estará sometida, en todo caso, a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, igualdad y no discriminación.

Conforme a dicho artículo, se entenderán cumplidas las exigencias derivadas del principio de publicidad, con la inserción de la información relativa a la licitación del contrato en el Perfil del Contratante de MERCAOLID, y en la PLACE sin perjuicio de que se puedan arbitrar otras modalidades adicionales de difusión.

4.2.- La adjudicación se realizará utilizando el procedimiento abierto, conformemente con las previsiones contenidas con carácter ordinario, en el Art. 138 TRLCSP, no planteándose ninguna necesidad que pueda justificar limitar la competencia.

5.- Criterios de adjudicación.

La adjudicación deberá notificarse a los licitadores y publicarse en el perfil del contratante.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto; pero si no se adjudica el contrato de acuerdo con la propuesta formulada, el acuerdo de adjudicación deberá ser motivado.

La licitación podrá declararse desierta si ninguna de las proposiciones presentadas fuera admisible, con arreglo a las Prescripciones Técnicas y a los criterios de capacidad y solvencia del presente Pliego, o si ninguna de las proposiciones presentadas se consideraran adecuadas.

Asimismo, la adjudicación podrá efectuarse con prescripciones, debiendo el adjudicatario aceptarlas o rechazarlas en el plazo señalado para la constitución de la garantía definitiva y formalización

El contrato se adjudicará a la oferta que resulte más favorable en su conjunto, atendiendo a los siguientes criterios:

Precio	60 puntos
Calidad técnica de la oferta	30 puntos
Mejoras	10 puntos

A. OFERTA ECONÓMICA Y OTROS CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE FÓRMULAS.

1. Oferta Económica (hasta 60 puntos)

Según la siguiente fórmula: $P_i = Z(1 - k(1 - (O_m/O_i)))$

donde

P_i = puntuación obtenida por el licitador

O_i = Importe de la oferta que se evalúa

O_m = Importe de la oferta económica más barata

Z = puntuación máxima del criterio económico: 60

K = índice corrector: 0,5

Las ofertas cuya baja superen en más de 5 puntos porcentuales la media aritmética de las ofertas presentadas, se presumirán inicialmente que incurren en temeridad por baja desproporcionada.

B. CRITERIOS NO EVALUABLES MEDIANTE FÓRMULAS.

1. Calidad Técnica de la Oferta (hasta 30 puntos)

Se valorará la calidad de la solución propuesta y desarrollada en la oferta, metodología de trabajo (programa y planificación resumida de actividades, plazos de ejecución, asignación de medios materiales y humanos), seguimiento y control de los trabajos y experiencia en obras de similares características.

2. Mejoras Ofertadas (hasta 10 puntos)

Se valorarán las propuestas de mejora sobre las características básicas indicadas en este pliego.

Estas mejoras no supondrán incremento de coste para MERCAOLID y deberán respetar las características arquitectónicas generales (en particular la volumetría, la organización general del programa y la ocupación de parcela).

Los licitadores podrán proponer en sus ofertas mejoras sobre las condiciones mínimas exigibles en el Pliego de Prescripciones Técnicas (Proyecto de Ejecución). Dichas mejoras han de tener sentido técnico concreto y plausible a los efectos objetivos del presente Pliego, serán económicamente evaluables (siendo independiente de la oferta económica) y su cuantía no será repercutida en ningún caso a MERCAOLID. De no cumplirse tales requisitos no serán tenidos en cuenta.

No procede incluir variantes.

Conforme al artículo 150.4 del TRLCSP, para ser admitidos a valoración global, se exigirá que en el sumatorio de los criterios no cuantificables mediante fórmulas, los licitadores alcancen un umbral mínimo de puntuación, de forma que no sean tenidos en cuenta por la Mesa de Contratación las ofertas cuya puntuación no alcance **veinte puntos**.

6.- Justificación de la exigencia de seguros adicionales a las garantías previstas en el Art. 95 TRLCSP.

Con carácter adicional a las garantías previstas en el Art. 95 TRLCSP, la exigencia de los seguros que se contemplan en la Cláusula Trigesimosegunda del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, tanto en relación a cuantías, como conceptos, se justifican en la necesaria cobertura o indemnización de los eventuales daños derivados de la ejecución de la obra y/o causados por los profesionales dependientes del contratista.

Así, el contratista deberá tener suscritos a su cargo al comienzo de la obra y a satisfacción de MERCAOLID:

a) Una póliza de seguro a todo riesgo de construcción, cuyo beneficiario ha de ser MERCAOLID, que garantice las pérdidas, averías, daños o perjuicios de todo tipo, ocasionados a MERCAOLID o en las obras, incluidos los daños producidos por electricidad atmosférica, terremotos y maremotos, movimientos del terreno en el que se efectúen las obras o que directamente les afecten e inundaciones y cualesquiera otros riesgos catastróficos cubiertos por el consorcio de compensación de seguros. El capital a asegurar será el equivalente al valor de las obras a ejecutar y la vigencia del seguro se extenderá hasta la Recepción de las obras.

b) Una póliza de responsabilidad civil extracontractual cuya vigencia alcance hasta la fecha de Recepción de las obras y que deberá tener como mínimo las siguientes coberturas:

- Responsabilidad Civil General: 900.000 euros por siniestro.
- Responsabilidad Civil de Explotación: 300.000 euros por víctima.
- Responsabilidad Civil Patronal: 180.000 euros por víctima.
- Responsabilidad Civil Cruzada: 180.000 euros por víctima.
- Responsabilidad Civil Subsidiaria.
- Responsabilidad Civil Locativa.
- Responsabilidad Civil por Contaminación accidental.

El contratista se obliga a incluir en las pólizas contratadas la obligación de la compañía aseguradora de comunicar a MERCAOLID cualquier variación o adición al clausulado, así como cualquier incidencia motivada por siniestros, o por impago de la prima correspondiente.

El contratista deberá remitir a MERCAOLID los documentos acreditativos de la contratación de seguros y recibos de las primas correspondientes de los apartados a) y b), en un plazo no superior a 15 días desde la firma del contrato de adjudicación.

El contratista se obliga a notificar con celeridad y de modo fehaciente a MERCAOLID cualquier reclamación con relación a cualquiera de las pólizas de seguros mencionadas, acompañando tal notificación con todos los detalles del incidente que ha dado lugar a dicha reclamación.

El contratista se obliga a incluir en las pólizas contratadas la obligación de la compañía aseguradora de comunicar a MERCAOLID cualquier variación o adición al clausulado, así como cualquier incidencia motivada por siniestros, o por impago de la prima correspondiente.

El contratista deberá remitir a MERCAOLID los documentos acreditativos de la contratación de seguros y recibos de las primas correspondientes de los apartados a) y b), en un plazo no superior a 15 días desde la firma del contrato de adjudicación.

El contratista se obliga a notificar con celeridad y de modo fehaciente a MERCAOLID cualquier reclamación con relación a cualquiera de las pólizas de seguros mencionadas, acompañando tal notificación con todos los detalles del incidente que ha dado lugar a dicha reclamación.

El contratista se encargará de renovar el certificado con un nuevo original, a cada vencimiento de la póliza.

En Valladolid, a de 26 enero de 2018



mercaolid
CORPORACIÓN FINANCIERA DE VALLADOLID S.C.A.
N.I.F.: A - 47307388

Fdo. D. Javier Pastor Antolín
El Director-Gerente de MERCAOLID