

Madrid, 28 de febrero de 2024

DIRECTOR DE PROYECTOS Y OBRAS

ASUNTO: Solicitud de autorización previa de inicio de la Propuesta de Contratación de las Obras del Proyecto de Urbanización del Plan Especial de la Actuación Can `Escandell, en Eivissa (Islas Baleares), y servicios asociados de Dirección Facultativa, Coordinación de Seguridad y Salud y Control de Calidad.

Con fecha 9 de agosto de 2010, el Ayuntamiento de Eivissa y SEPES suscribieron un Convenio de colaboración para la realización de una actuación urbanizadora que permita la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial en el suelo de titularidad pública municipal situado en el Sector 12-Este (*Can `Escandell*). A este respecto, con fecha 28 de febrero de 2019 se redactó una Adenda para adaptar el contenido del convenio suscrito a las determinaciones de la Revisión del Plan General de Ibiza.

Con objeto de poder acogerse a las medidas establecidas en el Decreto Ley 3/2020, de 28 de febrero, con fecha 25 de marzo de 2021, SEPES suscribió el preceptivo Convenio con el Gobierno Balear para el desarrollo de la referida actuación.

Para canalizar el procedimiento de elaboración y tramitación de los documentos urbanísticos necesarios, conforme a lo establecido en el Artículo 15 del Decreto Ley 3/2020, con fecha 24 de septiembre de 2021 se creó formalmente la Comisión de cooperación interadministrativa.

El 9 de marzo de 2022 la comisión aprobó la metodología de redacción de los documentos necesarios para el desarrollo del indicado ámbito. En concreto, para el proyecto de Urbanización, se determinó que el documento desarrollaría la totalidad del ámbito del Plan Especial, incluyendo el parque urbano, con el detalle constructivo suficiente que permita ejecutar las obras de Urbanización.

En fecha 11 de mayo de 2022, el Consejo de Administración de SEPES aprobó el Convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) y SEPES, Entidad Pública Empresarial de Suelo, para la promoción de viviendas en régimen de alquiler asequible o social (plan de viviendas para el alquiler asequible). El citado documento establece el marco de colaboración entre las instituciones firmantes para la ejecución de parte del “Plan de viviendas para el alquiler asequible” anteriormente denominado “Plan 20.000”, en concreto, para el conjunto de actuaciones de la Administración General del Estado a través de SEPES, en colaboración con otras administraciones públicas y, en su caso, con intervención de la iniciativa privada, para la promoción del alquiler asequible o social para personas o unidades de convivencia con ingresos limitados en ámbitos territoriales tensionados, en los que exista un mayor desajuste entre la evolución de los precios de las viviendas y las posibilidades de acceder a una vivienda atendiendo a las características locales del mercado del alquiler.

En virtud del indicado documento, el MITMA se obliga a financiar las actuaciones que acometa SEPES, garantizando su sostenibilidad económica por cualquier obligación o incidencia derivada de la ejecución de los acuerdos administrativos o de los derechos de superficie que puedan constituirse sobre terrenos de su propiedad, desarrollados en el marco de este Convenio para actuaciones del Plan de Viviendas para el alquiler asequible suscrito con fecha 10 de noviembre de 2022. Por su parte, SEPES se compromete a adquirir y urbanizar terrenos en el ámbito de actuación del Convenio suscrito, aplicando los fondos transferidos al efecto.

Los terrenos de Can´Escandell en Eivissa (Islas Baleares), figuran entre los ámbitos urbanísticos incorporados al Plan del MITMA para la promoción de vivienda pública en régimen de alquiler asequible o social, tal como se recoge en la Resolución de transferencias de este Ministerio a SEPES de fecha 21 de diciembre de 2021.

A este respecto, el 11 de Mayo de 2022 el Consejo de Administración de SEPES aprobó la cesión anticipada gratuita al Ayuntamiento de Eivissa de las parcelas dotaciones E-DO 6, E-DO 7 y E-ES 5 de la Actuación Urbanística Can´ Escandell sector 12-Este, contempladas en la Revisión del Plan General de Eivissa, aprobada provisionalmente en fecha 9 de abril de 2018, con destino para una escuela, una ampliación de un centro educativo e instalaciones deportivas, conforme a la petición realizada por el Alcalde de Eivissa de fecha 2 de junio de 2021, en cumplimiento de lo previsto en la legislación

urbanística aplicable y en el Convenio de Colaboración suscrito entre ambas partes con fecha 9 de agosto de 2010 para el desarrollo de la actuación.

El ámbito y límite de la actuación es el establecido en el Plan Especial Can 'Escandell, excluyendo las parcelas definidas como equipamientos. Ocupa 14,48 ha y permitirá el desarrollo de aproximadamente 532 viviendas sujetas a algún régimen de protección.

La actuación limita al Norte con Carrer d'Aubarca, al Sur con Carrer Des Jondal, al Este con Carrer Xarraca y San Vicent de Sa Cala y al Oeste con el Sector 12 Oeste. Cabe destacar que, a 260 metros en sentido oeste, discurre la carretera de circunvalación de Eivissa E20.

Las obras que se contemplan en el proyecto de urbanización incluyen todos los capítulos necesarios para el desarrollo del ámbito, tanto movimiento de tierras, afirmado y pavimentación como las diferentes redes de servicios: abastecimiento de agua, saneamiento separativo (pluviales y residuales), energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, gas y puntos de recarga de vehículo eléctrico, así como las obras necesarias para materializar las conexiones exteriores con los servicios generales del municipio. A su vez, el proyecto incluye las obras necesarias para la ejecución de un parque urbano con sus instalaciones pertinentes y zonas de ajardinamiento.

Considerando lo anteriormente expuesto, es intención de esta Entidad licitar las Obras del Proyecto de Urbanización del Plan Especial de la Actuación Can 'Escandell, en Eivissa (Islas Baleares), con un Presupuesto de Ejecución por Contrata de 11.721.322,60 €, sin incluir IVA, (14.173.720,40 €, IVA incluido).

En este sentido, también sería preciso contratar los servicios asociados de Dirección Facultativa, Coordinación de Seguridad y Salud y Control de Calidad en relación con las referidas obras.

Por ello, para proceder a la licitación de las Obras del Proyecto de Urbanización del Plan Especial de la Actuación Can 'Escandell, Eivissa, se solicita Autorización Previa de Inicio de Propuesta de Contratación de las mencionadas obras, así como de las Propuestas de Contratación de los Servicios de Dirección Facultativa, Control de Calidad y Coordinación de Seguridad y Salud asociados a la obra, de acuerdo con las siguientes especificaciones:

- **Contrato de Obras:**

- TRAMITACION DEL PROCEDIMIENTO: Ordinaria.
- LICITACION: Procedimiento ABIERTO sujeto a regulación armonizada.
- PLAZO DE EJECUCIÓN: DIECISEIS (16) MESES.

Aunque el proyecto de Urbanización de dicha actuación considera un plazo de ejecución para dichas obras de 12 meses, considerando la necesidad de obtener las conformidades de las diferentes compañías suministradores así como del resto de los servicios técnicos municipales con competencia en las obras y demás organismos afectados, previamente a la finalización de dichas obras, se propone un plazo de ejecución para las mismas de 16 MESES.

- FORMA DE PAGO: PAGOS MENSUALES.
- CRITERIO ADJUDICACIÓN: El criterio de adjudicación será uno, el PRECIO.
- VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO (presupuesto base de licitación sin IVA): asciende a 11.721.322,60 €, sin incluir IVA.

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

- **Contrato de Dirección Facultativa:**

- TRAMITACION DEL PROCEDIMIENTO: Ordinaria.
- LICITACION: Procedimiento ABIERTO.
Dado el importe de los honorarios estimados se opta por iniciar la licitación mediante el Procedimiento ABIERTO, quedando asegurada la concurrencia de licitadores.
- PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de duración del contrato terminará con la formalización del Acta de Garantía de las Obras y, en su caso, la aprobación por SEPES de la liquidación de las mismas.
- FORMA DE PAGO: PAGOS MENSUALES.
- VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: Honorarios de 272.445,14 €, sin incluir IVA, estimados en base a los baremos orientativos habitualmente utilizados por la División de Obras, contrastados con las últimas contrataciones de servicios de Dirección Facultativa realizadas por SEPES. Cálculo en hoja adjunta.
- CRITERIO ADJUDICACIÓN: Varios criterios.

A. Criterios Evaluables mediante juicio de valor: 41 puntos (41%)

- A.1. Metodología y programa de trabajo (de 0 a 15 puntos)
- A.2. Análisis del proyecto de las obras a ejecutar (de 0 a 10 puntos)
- A.3. Análisis de las afecciones y servidumbres (de 0 a 10 puntos)
- A.4. Implantación de sistemas de calidad y flujos de información (de 0 a 3 puntos)
- A.5. Aspectos medioambientales (de 0 a 3 puntos)

B. Criterios Evaluables de forma automática: 59 puntos (59%)

- B.1. Compromiso de incorporación de un equipo técnico adicional en obra: 10 puntos (10%).
- B.2. Oferta económica (el precio): 49 puntos (49%).

• **Contrato de Coordinación de Seguridad y Salud:**

- TRAMITACION DEL PROCEDIMIENTO: Ordinaria.
- LICITACION: Procedimiento ABIERTO SIMPLIFICADO.
Dado el importe de los honorarios estimados, no se justifica la complejidad de un procedimiento abierto, quedando no obstante asegurada la concurrencia de licitadores.
- PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de duración del contrato terminará con la formalización del Acta de Garantía de las Obras y, en su caso, la aprobación por SEPES de la liquidación de las mismas.
- FORMA DE PAGO: PAGOS MENSUALES.
- VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: Honorarios de 68.111,29 €, sin incluir IVA, estimados en base a los baremos orientativos habitualmente utilizados por la División de Obras, contrastados con las últimas contrataciones de servicios de Coordinador de Seguridad y Salud realizadas por SEPES. Cálculo en hoja adjunta.
- CRITERIO ADJUDICACIÓN: Varios criterios:

A. Criterios Evaluables mediante juicio de valor: 41 puntos (41%)

- A.1. Metodología y programa de trabajo (de 0 a 20 puntos)
- A.2. Análisis de las obras cuya coordinación en materia de seguridad y salud se licita, sus afecciones y servidumbres (de 0 a 15 puntos)
- A.3. Implantación de sistemas de calidad y flujos de información (de 0 a 3 puntos)
- A.4. Aspectos medioambientales (de 0 a 3 puntos)

B. Criterios Evaluables de forma automática: 59 puntos (59%)

- B.1. Compromiso de incorporación en obra de un supervisor en materia de seguridad y salud: 10 puntos (10%).
- B.2. Oferta económica (el precio): 49 puntos (49%).

• **Contrato de Control de Calidad:**

- TRAMITACION DEL PROCEDIMIENTO: Ordinaria.
- LICITACION: Procedimiento ABIERTO.
Dado el importe de los honorarios estimados se opta por iniciar la licitación mediante el Procedimiento ABIERTO, quedando asegurada la concurrencia de licitadores.
- PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de duración del contrato terminará con la formalización del Acta de Finalización del Plazo de Garantía de las Obras.
- FORMA DE PAGO: PAGOS MENSUALES.
VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: Presupuesto máximo de licitación de 205.712,51 €, sin incluir IVA, en base a la relación de ensayos que se adjunta, todo ello sin superar el 2% del presupuesto base de licitación de las obras.
Dicho importe se ha establecido, en función de las unidades de obra incluidas en el proyecto de ejecución de las mismas, cuantificando el alcance del Plan de Control de calidad necesario y aplicando a las pruebas y ensayos precios unitarios estimados a partir de los precios públicos que rigen las prestaciones de servicios del Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas (CEDEX) en sus funciones de Laboratorio de Ensayos, y de los precios unitarios de las ofertas de adjudicatarios en las últimas contrataciones de servicios de Control de Calidad realizadas por SEPES.
- CRITERIO ADJUDICACIÓN: Varios criterios.

A. Criterios Evaluables mediante juicio de valor: 41 puntos (41%)

- A.1. Metodología y programa de trabajo (de 0 a 20 puntos)
- A.2. Análisis del proyecto de las obras a ejecutar (de 0 a 10 puntos)
- A.3. Implantación de sistemas de calidad y flujos de información (de 0 a 6 puntos)
- A.4. Aspectos medioambientales (de 0 a 5 puntos)

B. Criterios Evaluables de forma automática: 59 puntos (59%)

- B.1. Compromiso de realización de visitas de control técnico de los distintos elementos constructivos y redes de servicio/instalaciones: 10 puntos (10%).
- B.2. Oferta económica (el precio): 49 puntos (49%).

Por todo ello, atendiendo a lo anteriormente indicado, se solicita autorización de inicio de expediente de contratación de los siguientes contratos:

- **Obras de urbanización del Proyecto de Urbanización del Plan Especial de la Actuación Can´Escandell en Eivissa,** (Valor estimado del contrato: 11.721.322,60 €, sin incluir IVA)
- **Dirección Facultativa de las Obras del Proyecto de Urbanización del Plan Especial de la Actuación Can´Escandell en Eivissa,,** (Valor estimado del contrato: 272.445,14 €, sin incluir IVA).
- **Coordinación de Seguridad y Salud de las Obras del Proyecto de Urbanización del Plan Especial de la Actuación Can´Escandell en Eivissa,** (Valor estimado del contrato: 68.111,29 €, sin incluir IVA).
- **Control de Calidad de las Obras del Proyecto de Urbanización del Plan especial de la Actuación Can´Escandell en Eivissa,** (Valor estimado del contrato: 205.712,51 €, sin incluir IVA).

EL JEFE DE UNIDAD DE OBRAS
DE URBANIZACIÓN,

EL JEFE DE DIVISION DE OBRAS,

Conforme:
EL DIRECTOR DE PROYECTOS Y OBRAS,
P.S.

Aprobado:
LA DIRECTORA GENERAL