



## Ayuntamiento de Montanuy (Huesca)

**Expediente n.º:** 64/2024

**Memoria de Alcaldía**

**Procedimiento:** Contrato de Obra. Abierto Simplificado.

**Asunto:** “Estructura y acondicionamiento de planta semisótano de Edificio para dos viviendas y usos múltiples en Noales (T.M. Montanuy) – Fase I”.

### MEMORIA DE ALCALDÍA CONTRATO DE OBRA

A la vista del informe de Secretaría-Intervención, de 16 de julio de 2024; se redacta la siguiente memoria justificativa, como órgano competente para su contratación.

#### 1- OBJETO DEL CONTRATO Y NECESIDAD A SATISFACER:

El objeto de este contrato es la ejecución de la estructura y el acondicionamiento de la planta semisótano de un edificio de usos múltiples que incluye dos viviendas de alquiler asequible, en el pueblo de Noales (T.M. Montanuy).

En conjunto, la ejecución de este edificio dará respuesta a varias necesidades del municipio, el cual cuenta con 17 pueblos dispersos que precisan espacios que generen actividad social y que presentan problemas de acceso a la vivienda.

Por un lado, este edificio dispondrá de una sala multiusos/multiservicios en la planta semisótano, que permitirá estimular a la población mediante la realización de actividades.

Por otro lado, en la planta baja se ubicará el Local Social, compuesto por un bar que servirá de punto de encuentro y una sala polivalente donde se podrá realizar yoga, pilates, gimnasia para mayores y actividades para jóvenes, entre otras actividades de dinamización de la población, tanto de Noales como del resto de pueblos del municipio.

Finalmente, la construcción de las dos viviendas en las plantas primera y segunda del edificio permitirá asentar población, contribuyendo a revertir el problema de despoblación.

Atendiendo que la construcción del edificio polivalente en Noales presenta tres partes independientes debido a sus usos funcionales separados y a su secuencial ejecución; la licitación de esta obra completa puede realizarse en tres fases independientes:

- 1) **FASE 1: Estructura y acondicionamiento de planta semisótano.**
- 2) FASE 2: Acondicionamiento de planta baja como local social.
- 3) FASE 3: Acondicionamiento de plantas primera y segunda como viviendas.

De conformidad con el artículo 13.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP), “...podrán contratarse obras definidas mediante proyectos independientes relativos a cada una de las partes de una obra completa, siempre que estas sean susceptibles de utilización independiente, en el sentido del uso general o del servicio, o puedan ser sustancialmente definidas”. En este caso, la obra ejecutada resultante de cada una de las fases tendrá un uso funcional independiente y constituye una obra sustancialmente definida; es decir, cada fase, siendo parte de una obra más amplia, tiene entidad por sí misma – está debidamente fijada con claridad, exactitud y precisión en el documento técnico correspondiente. De acuerdo con el informe técnico suscrito por el Arquitecto D. Sergio Plaza Lomillos (colegiado nº 2525 del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón; redactor del Proyecto Técnico o PPT), de 4 de junio de 2024, concurren circunstancias suficientes para dividir la obra en tres fases, de acuerdo con la normativa vigente.





## Ayuntamiento de Montanuy (Huesca)

A continuación, se detalla el presupuesto de la obra completa desglosado por fases:

Fase	Importe
<i>FASE 1: Estructura y acondicionamiento de planta semisótano</i>	340.230,27 €
FASE 2: Acondicionamiento de planta baja como local social	138.718,52 €
FASE 3: Acondicionamiento de plantas primera y segunda como viviendas	206.636,94 €
<b>Presupuesto de ejecución material</b>	<b>685.585,73 €</b>
13% de gastos generales	89.126,14 €
6% de beneficio industrial	41.135,14 €
<b>Total (IVA excluido)</b>	<b>815.847,01 €</b>
21% IVA	171.327,87 €
<b>Presupuesto de ejecución por contrata</b>	<b>987.174,88 €</b>

Es objeto del presente contrato, la ejecución de la Fase 1: “*Estructura y acondicionamiento de planta semisótano del Edificio para dos viviendas y usos múltiples en Noales (T.M. Montanuy)*”, de acuerdo con el Documento Técnico (PPT) de 04.07.2024, redactado por el Arquitecto D. Sergio Plaza Lomillos.

Asimismo, también tendrán carácter contractual los siguientes documentos técnicos preliminares:

- a) Proyecto de ejecución base: “*REHABILITACIÓN DE EDIFICIO MUNICIPAL EXISTENTE PARA DESTINARLO A EDIFICIO DE SERVICIOS MÚLTIPLES Y DOS VIVIENDAS EN NOALES*”, de 16.01.2021, redactado por la Arquitecta D<sup>a</sup>. Elena de María Sierra, colegiada nº 3475 del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón; el cual fue aprobado definitivamente, habiendo sido sometido a información pública sin haberse presentado alegaciones, tras aprobación inicial por acuerdo de Pleno de 21 de junio de 2021.
- b) *ACTUALIZACIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN “EDIFICIO PARA DOS VIVIENDAS Y USOS MÚLTIPLES EN NOALES” C. SAN SEBASTIAN, 1 NOALES-MONTANUY (HUESCA)*, de 04.07.2024, redactado por el Arquitecto D. Sergio Plaza Lomillos, colegiado nº 2525 del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón. Este documento engloba íntegramente las tres fases mencionadas y corresponde a una actualización del anterior Proyecto de ejecución base, la cual era necesaria por los siguientes motivos:
  - El Proyecto de ejecución base redactado por D<sup>a</sup>. Elena de María Sierra no incluía las exigencias de eficiencia energética, gestión de residuos y circularidad requeridas por la ayuda del Gobierno de Aragón que financia parte de la obra.

La construcción de las viviendas descritas en el Proyecto, al ser subvencionada con una ayuda concedida a este Ayuntamiento por la Dirección General de Vivienda del Gobierno de Aragón, por importe de 100.000,00 €uros, en el marco del Programa de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (Fondos Europeos *Next Generation EU*); debe cumplir los requisitos establecidos en el *Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia*, y la Orden del Consejero de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística de 26.12.2023 – lo cual no estaba previsto en el Proyecto inicial.





## Ayuntamiento de Montanuy (Huesca)

- Teniendo en cuenta que se solicitará subvención para la ejecución de la planta semisótano y la planta baja del edificio, en el marco de una nueva línea de financiación para la *Adecuación y accesibilidad de espacios comunitarios polivalentes, que promueven la convivencia y el aprendizaje mutuo, así como la cultura y el ocio saludables* - Ayudas Leader 2024 del *Centro para el Desarrollo de Sobrarbe y la Ribagorza* (CEDESOR); era preciso adecuar el Proyecto inicial, para disponer de un presupuesto desglosado que permitiera acogerse a dicha convocatoria.
- Era necesaria una actualización de precios, ya que el Proyecto de ejecución base fue redactado en enero de 2021, y han incrementado significativamente los costes en el sector de la construcción a lo largo de los tres últimos años; por lo que se consideraba preciso revisar y adaptar el Proyecto inicial a las ayudas que financiarán parte del gasto a ejecutar, actualizando los precios iniciales.

### 2- MARCO NORMATIVO:

- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP).
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (Artículos vigentes tras la entrada en vigor del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo).
- Ley 11/2023, de 30 de marzo, de uso estratégico de la contratación pública de la Comunidad Autónoma de Aragón.

### 3- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA PRESTACIÓN:

La actuación se ejecutará de acuerdo con el Documento Técnico (PPT) **“Estructura y acondicionamiento de planta semisótano del Edificio para dos viviendas y usos múltiples en Noales (T.M. Montanuy)” – Fase 1 –, de 04.07.2024, redactado por el Arquitecto D. Sergio Plaza Lomillos.**

La ejecución de las obras también se sujetará a los siguientes documentos técnicos preliminares:

- a) Proyecto de ejecución base: **“REHABILITACIÓN DE EDIFICIO MUNICIPAL EXISTENTE PARA DESTINARLO A EDIFICIO DE SERVICIOS MÚLTIPLES Y DOS VIVIENDAS EN NOALES”**, de 16.01.2021, redactado por la Arquitecta D<sup>a</sup>. Elena de María Sierra; el cual fue aprobado definitivamente, habiendo sido sometido a información pública sin haberse presentado alegaciones, tras aprobación inicial por acuerdo de Pleno de 21 de junio de 2021.
- b) **ACTUALIZACIÓN DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN “EDIFICIO PARA DOS VIVIENDAS Y USOS MÚLTIPLES EN NOALES” C. SAN SEBASTIAN, 1 NOALES-MONTANUY (HUESCA)**, de 04.07.2024, redactado por el Arquitecto D. Sergio Plaza Lomillos.





## Ayuntamiento de Montanuy (Huesca)

Asimismo, durante la ejecución de la obra se deberán cumplir los requisitos establecidos en el *Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia*, y la Orden del Consejero de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística de 26.12.2023. Entre otros aspectos, se debe justificar el cumplimiento del artículo 60 del mencionado *Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre*; es decir, se deberán cumplir las exigencias de eficiencia energética, gestión de residuos y circularidad:

- ✓ En cuanto a la eficiencia energética, dicha edificación deberá tener un consumo de energía primaria no renovable inferior o igual al valor de 34,4 KWh/m<sup>2</sup> año.
- ✓ Respecto a la gestión de residuos de construcción y demolición, se deberán tomar las medidas necesarias para el almacenamiento y separación de al menos el 70% (en peso) de los residuos de construcción y demolición no peligrosos (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la Lista europea de residuos establecida por la Decisión 2000/532/EC) generados en el sitio de construcción, que se prepararán para su reutilización, reciclaje y recuperación de otros materiales; incluidas las operaciones de relleno utilizando residuos para sustituir otros materiales, de acuerdo con la jerarquía de residuos y el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE.

Aparte de esto, el contratista deberá justificar, aportando la documentación oportuna, que la planta de tratamiento de residuos a la que se lleven dichos residuos ha completado dicho proceso; es decir, que el 70% (en peso) de los residuos han sido reciclados para su reutilización.

Asimismo, el contratista deberá limitar la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y demolición, de conformidad con el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE y teniendo en cuenta las mejores técnicas disponibles y utilizando la demolición selectiva para permitir la eliminación y manipulación segura de sustancias peligrosas y facilitar la reutilización y reciclaje de alta calidad mediante la eliminación selectiva de materiales, utilizando los sistemas de clasificación disponibles para residuos de construcción y demolición. Asimismo, se establecerá que la demolición se lleve a cabo preferiblemente de forma selectiva y la clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de residuos.

- ✓ En cuanto a la circularidad, el diseño del edificio y las técnicas de construcción demostrarán, con referencia a la ISO 20887 u otras normas, la capacidad de desmontaje o adaptabilidad del edificio; así como también la eficiencia en el uso de recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización y el reciclaje.

### 4- ANÁLISIS DIVISIÓN EN LOTES:

A los efectos de lo establecido en el artículo 99 de la LCSP, se define la obra contemplada en la Fase 1 en un solo lote, por dos razones. En primer lugar, su división carece de sentido económico y técnico; y, en segundo lugar, por el proceso de ejecución y las continuas interferencias entre las diferentes unidades de obra que deben ejecutarse de manera simultánea y coordinada, la existencia de una pluralidad de contratistas diferentes dificultaría una correcta ejecución de la misma e incrementaría los riesgos para la seguridad y salud de los trabajadores.





## Ayuntamiento de Montanuy (Huesca)

### 5- CLASIFICACIÓN CPV:

45212170-8 (Trabajos de construcción de edificios para actividades de recreo)

45211300-2 (Trabajos de construcción de viviendas)

### 6- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN:

De conformidad con la Disposición adicional segunda de la LCSP, corresponden al Pleno de las Entidades Locales las competencias como órgano de contratación respecto a los contratos de obras, cuando por su valor o duración no correspondan al Alcalde o Presidente de la Entidad Local:

*“Corresponden a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales las competencias como órgano de contratación respecto a los contratos de obras, de suministro, de servicios, los contratos de concesión de obras, los contratos de concesión de servicios y los contratos administrativos especiales, cuando su valor estimado no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto, ni en cualquier caso, la cuantía de seis millones de euros, incluidos los de carácter plurianual cuando su duración no sea superior a cuatro años, eventuales prórrogas incluidas siempre que el importe acumulado de todas sus anualidades no supere ni el porcentaje indicado, referido a los recursos ordinarios del presupuesto del primer ejercicio, ni la cuantía señalada.*

*Corresponden al Pleno las competencias como órgano de contratación respecto de los contratos mencionados en el apartado anterior que celebre la Entidad Local, cuando por su valor o duración no correspondan al Alcalde o Presidente de la Entidad Local, conforme al apartado anterior. Asimismo, corresponde al Pleno la aprobación de los pliegos de cláusulas administrativas generales a los que se refiere el artículo 121 de esta Ley”*

Importe de los recursos ordinarios del presupuesto	Valor estimado del contrato	% sobre los recursos	Órgano de contratación
1.209.500,00 €	815.847,01 €	67,45 %	Pleno

De conformidad con lo dispuesto en el punto 2 de la Disposición Adicional Segunda de la LCSP, el órgano de contratación competente es **el Pleno**, por cuanto el importe previsto de la contratación, que se estima en 815.847,01 €uros (I.V.A. excluido), supera el 10 % (120.950,00 €uros) sobre el importe de los recursos ordinarios del Presupuesto del Ejercicio 2024, que ascienden a 1.209.500,00 €uros.

No obstante, se considera adecuado por razones de eficiencia, agilidad y operatividad en la tramitación del expediente, delegar el ejercicio de la competencia del Pleno en **la Alcaldía** para cuantos trámites posteriores a la aprobación del expediente de contratación y de los Pliegos se requiera y tengan relación directa con el expediente: adjudicación, ejecución, autorización del gasto y pago, justificación de las obras incluidas en la misma para el cobro de subvenciones, etc. Todo ello conforme a lo previsto en el artículo 22.4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen local.





## Ayuntamiento de Montanuy (Huesca)

### 7- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (PBL) DEL CONTRATO Y APLICACIÓN PRESUPUESTARIA:

(Límite máximo de gasto que en virtud del contrato puede comprometer el órgano de contratación, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido – Fase 1)

Concepto	Cuantía (€uros)
Presupuesto de ejecución material	340.230,27 €
13% Gastos generales	44.229,94 €
6% Beneficio industrial	20.413,82 €
<b>PRESUPUESTO ESTIMADO TOTAL (IVA excluido)</b>	<b>404.874,03 €</b>
Impuesto sobre el Valor añadido (21%)	85.023,55 €
<b>TOTAL PBL</b>	<b>489.897,58 €</b>

Presupuesto base de licitación (IVA excluido) – Fase 1	IVA Presupuesto base de licitación – Fase 1	Presupuesto base de licitación (IVA incluido) – Fase 1	Aplicación presupuestaria
404.874,03 €	85.023,55 €	489.897,58 €	1522-63200

El contrato se abonará con cargo a la aplicación presupuestaria arriba indicada del presupuesto municipal.

### 8- VALOR ESTIMADO:

(Importe total sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido – Obra completa, que incluye las tres Fases)

Valor estimado: 815.847,01 €

### 9- JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO, TRAMITACIÓN Y FORMA DE ADJUDICACIÓN DEL EXPEDIENTE:

El presente contrato se califica como contrato administrativo de obra según definiciones establecidas en los artículos 13 y 25 de la LCSP. Atendiendo al valor estimado del contrato (815.847,01 €), y de conformidad con el artículo 159 de la LCSP, puede aplicarse el procedimiento de adjudicación *Abierto simplificado*, ya que se trata de un contrato de obra de valor estimado inferior a 2.000.000,00 €uros. En este procedimiento, todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores. El uso del procedimiento *simplificado* permite agilizar la licitación simplificando los trámites.

De conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP), la adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios, en base a la mejor relación calidad-precio.

### 10- PLAZO DE EJECUCIÓN:

El plazo de ejecución será de 9 meses, a contar desde la fecha de la firma del Acta de Comprobación del Replanteo de la obra; pudiéndose prorrogar por condiciones meteorológicas y otros motivos debidamente justificados, siempre y cuando se cuente con plazo suficiente para justificar la subvención.





## Ayuntamiento de Montanuy (Huesca)

### 11- LUGAR DE PRESTACIÓN:

El emplazamiento de la obra es el siguiente: C./ San Sebastián, 1 de Noales, que corresponde a las referencias catastrales 7936703CH0073N0001EB, 7936702CH0073N0001JB y 7936701CH0073N0001IB.

### 12- RESPONSABLE DEL CONTRATO:

D. Sergio Plaza Lomillos, Arquitecto, colegiado nº 2525 del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón; técnico director facultativo y redactor del Proyecto técnico (PPT).

### 13- GARANTÍA PROVISIONAL:

No procede.

### 14- GARANTÍA DEFINITIVA:

De conformidad con el artículo 107 de la LCSP, el licitador propuesto como adjudicatario deberá constituir a disposición del órgano de contratación una garantía de un 5 por 100 del precio final ofertado, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

### 15- FORMA DE PAGO DEL PRECIO:

Mediante la presentación de una o varias facturas electrónicas, expedida/s por la entidad y conformada por el órgano de contratación.

### 16- CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO Y CONCLUSIONES:

Seguidamente se detallan las características del contrato que se pretende adjudicar y su importe:

Contrato de Obra: Fase 1: “Estructura y acondicionamiento de planta semisótano del Edificio para dos viviendas y usos múltiples en Noales (T.M. Montanuy)”			
Procedimiento: Contrato Abierto simplificado	Tramitación: Ordinaria	Tipo de contrato: Obra	
Clasificación CPV: 45212170-8 ( <i>Trabajos de construcción de edificios para actividades de recreo</i> ), 45211300-2 ( <i>Trabajos de construcción de viviendas</i> )	Acepta renovación: No	Revisión de precios / fórmula: No	Acepta variantes: No
Valor estimado del contrato (obra completa, que incluye las 3 Fases): 815.847,01 €	Presupuesto base de licitación (IVA excluido) – Fase 1: 404.874,03 €	IVA Presupuesto base de licitación – Fase 1: 85.023,55 €	Presupuesto base de licitación (IVA incluido) – Fase 1: 489.897,58 €
Garantía provisional: No	Garantía definitiva: Sí	Plazo de ejecución: 9 meses.	





## Ayuntamiento de Montanuy (Huesca)

---

A la vista de las características y del importe del contrato se propone la adjudicación mediante **procedimiento abierto simplificado**, de conformidad con lo previsto en el artículo 159 de la LCSP, y bajo los principios de igualdad, no discriminación, integridad, transparencia y publicidad que imperan en la Ley.

En Montanuy, a 16 de julio de 2024.

La Alcaldesa

Fdo.: *Esther Cereza Quintana*

*(Documento firmado electrónicamente a fecha de la firma)*

