

<b>ASUNTO:</b>	<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA DE INICIO DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE REFORMA PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y HABITABILIDAD DE LOS CENTROS SOCIALES "VENEZUELA", "ADORATRICES", Y "CASAS DEL REY" DE GUADALAJARA</b>
----------------	---

<b>N. Expediente</b>	<b>20810/2023</b>
<b>Área/Servicio</b>	Oficina Técnica de Proyectos Estratégicos, Ciudad de Guadalajara
<b>Denominación</b>	REFORMA PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y HABITABILIDAD DE LOS CENTROS SOCIALES " AVENIDA DE VENEZUELA", "ADORATRICES", Y "CASAS DEL REY" DE GUADALAJARA.
<b>Tipo de contrato</b>	CONTRATO DE OBRAS
<b>Aplicación presupuestaria</b>	231.0.622.01
<b>Procedimiento de Adjudicación</b>	Abierto Simplificado

Se redacta la presente Memoria con el objetivo de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 39.- Gastos contractuales, de las Bases de ejecución del presupuesto para el año 2023 del Excmo. Ayuntamiento de Guadalajara, que literalmente dice:

*"1.- En aquellos gastos que han de ser objeto de un expediente de contratación, excepto los contratos menores, el expediente se iniciará por Resolución del Órgano de Contratación motivando la necesidad del contrato, y determinando con precisión la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato proyectado, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas, cuando se adjudique por un procedimiento abierto, restringido o negociado sin publicidad. Dicha Resolución se adoptará a propuesta de la Concejalía o Servicio competente por razón de la materia objeto de la contratación.*

*En el expediente, mediante Memoria elaborada por el órgano gestor proponente del contrato, habrá de justificarse adecuadamente:*

- a) La elección del procedimiento de licitación.*
- b) La clasificación que se exija a los participantes, si procede.*
- c) Los criterios que se tendrán en consideración para adjudicar el contrato, así como las condiciones especiales de ejecución del mismo.*
- d) El valor aproximado del contrato con una indicación de todos los conceptos que lo integran, incluyendo siempre los costes laborales si existiesen.*
- e) La necesidad de la Administración a la que se pretende dar satisfacción mediante la contratación de las prestaciones correspondientes; y su relación con el objeto del contrato, que deberá ser directa, clara y proporcional.*
- f) En los contratos de servicios, el informe de insuficiencia de medios.*
- g) La decisión de no dividir en lotes el objeto del contrato, en su caso.*

*Al expediente se incorporarán el proyecto técnico, en su caso, pliego de cláusulas administrativas particulares y prescripciones técnicas, o en su caso, el documento descriptivo."*

### **1. OBJETO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD E IDONEIDAD**

Es objeto del presente contrato administrativo la ejecución de las obras de Reforma para la mejora de la eficiencia energética y habitabilidad de los Centros Sociales "Venezuela", "Adoratrices", y "Casas del Rey" de Guadalajara, que comprende las siguientes actuaciones en cada uno de los centros sociales:

#### INSTALACIONES:

- Renovación del sistema de climatización para invierno y verano, que actualmente consta de un sistema de resistencias y acumuladores eléctricos.
- Incorporación de un sistema de ventilación mecánica controlada con recuperadores de calor.
- Renovación del sistema eléctrico y de iluminación.



- Implantación de un sistema de captación de energía solar mediante paneles solares fotovoltaicos
- Implantación de un sistema de control inteligente de consumos y energía generada.

ENVOLVENTE TÉRMICA DEL EDIFICIO:

- Renovación de carpintería exterior.
- Renovación con mejora de aislamiento térmico en cubiertas.
- Renovación de revestimiento con mejora de aislamiento térmico en fachadas.

HABITABILIDAD:

- Renovación de impermeabilización de cubiertas.

Estas actuaciones, están en línea con el “Pacto Verde Europeo” lanzado por la Comisión Europea ante la emergencia climática a finales del 2019, que identifica al sector de la edificación como un sector clave en el consumo de energía, siendo en España, responsable del 30,1% del consumo de energía final y el 25,1% de las emisiones de CO2. Por lo que el Pacto Verde Europeo tiene entre sus objetivos la rehabilitación energética del parque edificado en este continente, con el objetivo de transformarlo en edificios eficientes desde un punto de vista energético y descarbonizados antes del 2050.

En línea también con estos objetivos, la Agenda Urbana Española, de conformidad con los criterios establecidos por la Agenda 2030, la nueva Agenda Urbana de las Naciones Unidas y la Agenda Urbana para la Unión Europea persigue el logro de la sostenibilidad en las políticas de desarrollo urbano, incluyendo entre sus objetivos, el objetivo específico 4.1. Ser más eficientes energéticamente y ahorrar energía.

Por todo ello, la idoneidad de estas actuaciones viene determinada por la necesidad de modernizar y adaptar las instalaciones de estos tres Centros Sociales a la normativa vigente de obligado cumplimiento, a la vez que, mejorar la eficiencia energética tanto de sus instalaciones como de la envolvente térmica del edificio, lo que conllevará un importante ahorro y un mejor aprovechamiento energético. Además son necesarias actuaciones de conservación y mantenimiento en la impermeabilización de las cubiertas, para mejorar la habitabilidad de estos Centros, evitando que se produzcan filtraciones de agua a través de dichas cubiertas.

Las características de las obras a ejecutar y todos los condicionantes de las mismas, se concretan en un Proyecto redactado a tal efecto.

Los códigos CPV correspondientes al presente contrato son:

- 45310000-0 Trabajos de instalaciones en edificios
- 45400000-1 Acabados de edificios
- 45260000-7 Trabajos de techado
- 09300000-2 Electricidad, calefacción, energía solar
- 42500000-1 Equipos de refrigeración y ventilación

El presente contrato se redacta por encargo del Coordinador del Área de Gobierno de Infraestructuras, Obras, Servicios Municipales y Festejos del Excmo. Ayuntamiento de Guadalajara.

Por ello, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 28 de la Ley de Contratos del Sector Público, se hace constar la idoneidad del objeto y contenido del contrato proyectado para satisfacer



estas necesidades, siendo necesario, por tanto, la tramitación del correspondiente expediente de contratación.

## 2. PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN

Se propone como procedimiento de licitación el **procedimiento abierto simplificado**, con el fin de garantizar la mayor concurrencia de ofertas, conforme a lo previsto en el artículo 159 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

## 3. CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA Y CATEGORÍA DEL CONTRATO

De acuerdo con el art. 77 de la Ley de Contratos del Sector Público (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) **no será necesario la clasificación del contratista**, ya que el valor estimado del contrato de obras es inferior a 500.000 euros.

## 4. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Se propone adjudicar el contrato con los siguientes criterios de selección, para la licitación de las obras:

- Oferta económica.
- Mejoras incluidas en el proyecto.
- Otros que se pudieran prever en los pliegos.

## 5. DURACIÓN DEL CONTRATO

Se establece un plazo de **14 MESES** para la ejecución de los trabajos, contabilizados desde la firma del Acta de Replanteo.

## 6. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO. CONSIDERACIONES ECONÓMICAS

El Presupuesto Base de Licitación para la ejecución de las obras de Reforma para la mejora de la eficiencia energética y habitabilidad de los Centros Sociales "Venezuela", "Adoratrices", y "Casas del Rey" de Guadalajara es de: CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (**433.780,99€**) más CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (**91.094,01€**) en concepto de I.V.A., lo que hace un total de **QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS con CERO CÉNTIMOS (524.875,00€)**, de acuerdo con los cálculos considerados en el Proyecto, a la aplicación presupuestaria 231.0.622.01.

El valor estimado del contrato asciende a **433.780,99 €**.

Para el cálculo del valor estimado se ha tenido en cuenta, los costes derivados de la aplicación de las normativas laborales vigentes, otros costes que se deriven de la ejecución material, los gastos generales y el beneficio industrial.

Se considera que este importe se adecúa al precio general del mercado. Para el cálculo del mismo se han empleado tarifas de distintas empresas y profesionales.

A los efectos del cálculo del presupuesto base de licitación del contrato de referencia y con el fin de que se adecúe a los precios del mercado de conformidad con lo establecido en el art. 100 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público se han tenido en cuenta los costes directos e indirectos y otros gastos eventuales.



El precio se abonará al contratista mediante certificación mensual de los trabajos ejecutados.

## 7. JUSTIFICACIÓN DE LA NO DIVISIÓN EN LOTES DEL OBJETO DEL CONTRATO

El Art. 99 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector público, en su apartado tercero, recoge lo siguiente:

*“3. Siempre que la naturaleza o el objeto del contrato lo permitan, deberá preverse la realización independiente de cada una de sus partes mediante su división en lotes, pudiéndose reservar lotes de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta.*

*No obstante lo anterior, el órgano de contratación podrá no dividir en lotes el objeto del contrato cuando existan motivos válidos, que deberán justificarse debidamente en el expediente, salvo en los casos de contratos de concesión de obras.*

*En todo caso se considerarán motivos válidos, a efectos de justificar la no división en lotes del objeto del contrato, los siguientes:*

- a) El hecho de que la división en lotes del objeto del contrato conlleve el riesgo de restringir injustificadamente la competencia. A los efectos de aplicar este criterio, el órgano de contratación deberá solicitar informe previo a la autoridad de defensa de la competencia correspondiente para que se pronuncie sobre la apreciación de dicha circunstancia.*
- b) El hecho de que, la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultara la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico; o bien que el riesgo para la correcta ejecución del contrato proceda de la naturaleza del objeto del mismo, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes. Ambos extremos deberán ser, en su caso, justificados debidamente en el expediente.”*

La motivación de integrar la prestación objeto del contrato en un único lote se basa en el principio rector básico de la contratación pública, que es la eficiente utilización de los fondos públicos y, que conlleva, buscar la mayor racionalización en la ejecución de las prestaciones. La integración de todas las actuaciones en un único lote permitiría optimizar los recursos y mejorar la eficacia y eficiencia de la ejecución de la obra, reduciendo tiempos de ejecución.

La justificación se centra en los siguientes asuntos técnicos y organizativos:

1. La coordinación para ejecutar las diferentes actuaciones en los tres Centros Sociales al integrarse en un solo lote mejora de manera evidente debido a que:
  - Evita los problemas de coordinación entre distintas empresas, dado que resulta necesario coordinar todas las actuaciones en los tres Centros Sociales de manera simultánea, para que dichos centros permanezcan cerrados el menor tiempo posible y de forma coordinada por los responsables del contrato.
  - Anula las coincidencias y duplicidades de puestos de trabajo y medios materiales que se dan cuando más de una empresa trabaja en diferentes lotes, realizando las mismas actuaciones.
  - Agiliza y flexibiliza la ejecución de las obras al disponer de trabajadores que pueden asumir labores diversas.
  - Reduce tiempos de ejecución de los trabajos al poder simultanear las actuaciones.
2. Además de los anteriores motivos, la existencia de un único interlocutor para el Ayuntamiento permite:
  - Evitar la descoordinación que puede producirse en la ejecución de la obra ante los técnicos del Ayuntamiento al tratar con un único adjudicatario.



- Simplificar los trámites administrativos, informativos y operativos en la relación del Ayuntamiento con una única empresa adjudicataria frente a varias.
- Reducir el tiempo de resolución de problemas por la desaparición de intereses diferentes de empresas y lotes.
- Aminorar la complejidad y carga de trabajo para los servicios técnicos municipales en el control del contrato puesto que la división en lotes del contrato supondría, doble contabilidad del servicio, certificaciones e informes de seguimiento duplicados..., además de una mayor complejidad a la hora de controlar y hacer el seguimiento a la calidad de los trabajos.

Por todo ello, se hace constar que tras haberse estudiado la conveniencia de dividir el contrato en lotes, procede, desde el punto de vista técnico, a los efectos del art. 99 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, la **no división en lotes del contrato** para esta obra, dado que la ejecución del contrato resultaría excesivamente difícil desde el punto de vista técnico, además que la necesidad de coordinar a diferentes contratistas para los diversos lotes podría conllevar gravemente el riesgo de socavar la ejecución adecuada del contrato”.

## 8. GARANTÍA

Todos los elementos suministrados, así como las instalaciones en su conjunto, estarán protegidos frente a defectos de fabricación o instalación por una garantía de 3 años, salvo para los módulos fotovoltaicos, para los que la garantía será de 5 años contados a partir de la fecha de la firma del acta de recepción.

## 9. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN

De acuerdo con lo establecido en el art. 202.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se establecen como condiciones especiales de ejecución del contrato garantizar la seguridad y la protección de la salud en el lugar de trabajo y el cumplimiento de los convenios colectivos sectoriales y territoriales aplicables. Su incumplimiento conllevará la imposición, a propuesta del responsable del contrato y previo trámite de audiencia del contratista, de una penalidad equivalente al 10% del precio de adjudicación del contrato.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE.**

