



**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE CONTRATAR.
RELATIVA AL CONTRATO DE OBRAS DE «CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DE
PAVIMENTOS Y FACHADAS EXTERIORES EN EL EDIFICIO DE LA ADMÓN. DE LA
AEAT DE INCA»**

Nº DE EXPEDIENTE: 24A40026600

EDIFICIO: Administración de la AEAT en Inca
SITUACIÓN: Avda. Germanies 37
LOCALIDAD: Inca (Illes Balears)
REFERENCIA CATASTRAL: 2169805DD9926N0001YL
CÓDIGO DE INMUEBLE: 640702701A

INDICE

1. Antecedentes y situación actual.	2
2. Justificación de la necesidad y objetivos a alcanzar.	3
3. Objeto del contrato y división en lotes.	3
4. Obtención del presupuesto base de licitación.	4
5. Valor estimado del contrato.	4
6. Procedimiento de contratación y justificación.	5
7. Requisitos de solvencia, clasificación y justificación.	5
8. Criterios de adjudicación elegidos y justificación	5
9. Condiciones especiales de ejecución del contrato y justificación	5
10. Obligaciones esenciales del contratista	6
11. Exigencia de un seguro de responsabilidad civil por daños al adjudicatario del contrato.	6
12. Condiciones de ejecución de las obras:	7
13. Otras consideraciones:	¡Error! Marcador no definido.



1. Antecedentes y situación actual.

El presente contrato se desarrolla en el edificio de la Administración de la AEAT en Inca, sito en la avenida de las Germanías, nº 37, del municipio de Inca, que forma parte del conjunto de los edificios de la Delegación Especial de la AEAT de Illes Balears.

El edificio está situado en la esquina entre la avenida de las Germanías y la calle de Santa Magdalena, del municipio de Inca (Mallorca-Illes Balears). Tiene su acceso y fachada principal avenida de las Germanías, Nº37 y salida de emergencia y acceso rodado a aparcamiento en la calle de Santa Magdalena.

Se trata de un edificio construido en el año 1985, de dos alturas, cubierta mixta inclinada y azotea plana y con solución de pilares y forjados reticulares con vigas planas de hormigón armado. Fachada a base de guarnecido y revoco fratasado con mortero de cemento.

En la planta baja cuenta con una zona de atención al público diáfana y despachos en torno a la misma. La planta primera se organiza de manera similar, en torno a una zona de atención al público donde desembarca la escalera. En la parte plana de la cubierta se sitúan máquinas de climatización. En el sótano se sitúan archivos, sala de limpieza y sala de calderas.

En cuanto al estado de conservación, desde el punto de vista estructural y arquitectónico, el edificio mantiene un correcto estado de conservación, y cuenta con todos los permisos requeridos para el desarrollo de la actividad.

Recientemente, dentro de las obras de reparación de patologías en el forjado de la planta primera, se intervino en las fachadas interiores del patio y medianera, reparando fisuras en paramentos verticales exteriores y en el encuentro entre peto y forjados, repasando el enfoscado y pintura y renovando la impermeabilización de la cubierta plana.

No obstante, como consecuencia del natural paso del tiempo, las restantes fachadas presentan desperfectos, incluyendo fisuras por desplazamientos, aplacados afectados por humedades, agentes bióticos, tráfico rodado y acumulación generalizada de suciedad. Asimismo, el pavimento en la zona de acceso y petos de la rampa presenta piezas fracturadas o levantadas.

Por último, durante el pasado mes de agosto y como resultado de lluvias excepcionalmente intensas, se produjo una filtración de agua en el bajocubierta del edificio, que se extendió a la sala inmediatamente inferior, causando daños en el falso techo y el mobiliario. La situación requirió una intervención en el canal oculto responsable de las filtraciones, que han incluido la retirada de elementos dañados u obsoletos, el replanteo de pendiente y la instalación de nueva solución impermeabilizante.

Estas acciones lograron mitigar las filtraciones y detener el daño en el interior del edificio. Sin embargo, es importante destacar que esta solución se considera provisional y que durante su ejecución se identificó que parte de las tejas en esa área presentan daños significativos, lo que ha contribuido a la filtración de agua. Estas tejas se encuentran parcialmente rotas o desgastadas y necesitan ser sustituidas para garantizar la estanqueidad de la cubierta.

Resulta necesaria la subsanación de estos desperfectos debidos al natural paso del tiempo y extender las actuaciones de mantenimiento acometidas en las fachadas interiores al conjunto del edificio.

Esto se corresponde con la **descripción de la situación actual**.



Las **causas que originan la necesidad de contratación** se refieren a paliar éstas patologías, al tiempo que mejorar la envolvente del edificio y su imagen.

2. Justificación de la necesidad y objetivos a alcanzar.

Se justifica la **necesidad de este contrato**, en la acumulación de patologías de diversa índole en la envolvente del edificio y sus áreas exteriores.

Las actuaciones a realizar son las siguientes:

Fachadas exteriores a avenida de las Germanías y a calle de Santa Magdalena e interior a aparcamiento:

- Limpieza de paramentos enfoscados y aplacados con piezas pétreas. Desinfección y tratamiento de agentes bióticos.
- Sustitución de piezas pétreas fracturadas y consolidación de los aplacados y el revoco, donde sea necesario.
- Repaso del enfoscado y la pintura, donde sea necesario.
- Retirada de acabado enfoscado en rampa y sustitución por aplacado de marés similar al del resto del edificio.

Huecos, carpinterías y enrejados:

- Repaso de la solución de estanqueidad en los encuentros entre carpinterías y vierteaguas, con sustitución de las piezas necesarias.
- Limpieza y saneado de pintura de barandillas y enrejados.

Pavimentos exteriores y petos de la rampa de acceso e interiores en vestíbulo:

- Retirada de piezas rotas y sustitución por similares a las existentes (granito en exterior, mármol en interior)

Faldón de cubierta a Avda Germanías:

- Reparación, con reposición en su caso, de tejas dañadas en el faldón.
- Repaso de la solución de estanqueidad en la canal oculta, incluyendo el replanteo de pendientes.

Dichos trabajos quedan descritos en respectivos Pliegos de Prescripciones Técnicas que definen las obras.

Los **objetivos que se pretenden alcanzar** con la presente contratación son paliar éstas patologías y evitar la aparición de otras adicionales, al tiempo que mejorar la envolvente e imagen del edificio.

3. Objeto del contrato y división en lotes.

Esta actuación se encuadra en un contrato de obras que tiene por objeto las OBRAS DE. «CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DE PAVIMENTOS Y FACHADAS EXTERIORES EN EL EDIFICIO DE LA ADMÓN. DE LA AEAT DE INCA».

Este contrato no se divide en lotes, ya que la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en su objeto dificultaría su correcta ejecución desde un punto de vista técnico. El detalle de los trabajos, condiciones y demás circunstancias técnicas de las obras figura en el proyecto y sus respectivos Pliegos de Prescripciones Técnicas que acompañan al expediente.



El plazo de ejecución del contrato se considera de **dos meses**, a contar desde la firma del Acta de inicio.

Los requisitos esenciales, así como el control y seguimiento de este contrato están establecidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas que acompaña a esta memoria.

4. Obtención del presupuesto base de licitación.

El precio o presupuesto base de licitación del presente contrato, entendido de acuerdo con el artículo 100 de la LCSP, como el límite máximo de gasto que, en virtud del contrato puede comprometer el órgano de contratación, incluido el IVA, asciende a **61.018,50 euros**, considerando para el cálculo sus características constructivas y formales, así como los costes de ejecución en la zona, y obtenido con el siguiente desglose:

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	42.376,90
13% Gastos Generales	5.509,00
6% Beneficio Industrial	2.542,61
SUMA DE GG + BI	8.051,61
TOTAL VALOR ESTIMADO	50.428,51
21% IVA	10.589,99
TOTAL PRESUPUESTO LICITACIÓN	61.018,50

El presupuesto de base de licitación con IVA es de **61.018,50 €** (SESENTA Y UN MIL DIECIOCHO EUROS con CINCUENTA CÉNTIMOS).

De acuerdo con el art. 100 de la LCSP, en el documento de mediciones y presupuesto se desglosan los costes directos e indirectos, así como el resto de gastos necesarios para su determinación.

En dicho documento también se indican de forma desglosada y con desagregación por categoría profesional los costes salariales estimados.

La determinación del coste se ha realizado teniendo en cuenta los precios contenidos en Bases de Precios de la Construcción, de uso habitual en el sector, y en la experiencia en trabajos similares, siendo acordes a los habituales de mercado.

Por todo ello, se entiende que el presupuesto base de licitación, que asciende a la cantidad de 61.018,50 € (IVA incluido) es adecuado a los precios del mercado.

El abono del precio de los trabajos se efectuará por certificaciones mensuales en función de la prestación realmente ejecutada, y la forma de pago será mediante transferencia.

5. Valor estimado del contrato.

De acuerdo con el art. 101 de la LCSP, el valor estimado del presente contrato asciende a **50.428,51 €** (IVA excluido).

El valor estimado se ha calculado a partir del importe de licitación sin IVA, ya que el contrato no tiene previstas ni modificaciones ni prórrogas.



Para su determinación se han tenido en cuenta los costes derivados de la aplicación de las normativas laborales vigentes, el coste de la ejecución material de los trabajos, los gastos generales de estructura y el beneficio industrial.

6. Procedimiento de contratación y justificación.

La contratación se realizará mediante el **procedimiento abierto simplificado de tramitación abreviada**.

El procedimiento abierto simplificado abreviado del artículo 159.6 se justifica por concurrir las condiciones exigidas en dicho precepto, para permitir la presentación de proposiciones a todo empresario que cumpla los requisitos de solvencia económica, financiera y técnica o profesional, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato, de acuerdo con lo establecido en el artículo 156 LCSP.

Para su utilización, se cumplen las dos condiciones establecidas en el art. 159.6:

- a) Es un contrato de obras cuyo valor estimado es inferior a 80.000 de euros.
- b) No son de aplicación criterios de adjudicación evaluables mediante juicio de valor.

7. Requisitos de solvencia, clasificación y justificación.

El artículo 159.6 exime a los licitadores de la acreditación de la solvencia económico/financiera y técnica o profesional.

8. Criterios de adjudicación elegidos y justificación

Para seleccionar la oferta económicamente más ventajosa se utilizará como criterio único de valoración el **precio**, ordenándose las ofertas de menor a mayor importe.

En caso de igualdad de puntuación, tendrán preferencia en la adjudicación aquellas empresas o entidades que presenten un menor número de trabajadores temporales en plantilla.

9. Condiciones especiales de ejecución del contrato y justificación

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 217 LCSP, y para impulsar la lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, el contratista está obligado a suministrar la documentación que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 217 de la LCSP le solicite el órgano de contratación.

Por otro lado, de conformidad con el artículo 202 de la LCSP, se establecen como condiciones especiales de ejecución del contrato, las siguientes de tipo social, ético, medioambiental o de otro orden, pudiendo la AEAT verificar en cualquier momento, de forma periódica o puntual, el cumplimiento de las mismas:

- Con la finalidad de eliminar las desigualdades entre el hombre y la mujer en el mercado de trabajo y favorecer la mayor participación de la mujer en el mercado laboral, si como consecuencia de la adjudicación del contrato, el empresario precisa contratar nuevo personal fijo, el número de mujeres contratadas deberá ser del 50% del total del nuevo personal fijo contratado, siempre que haya disponibilidad efectiva de trabajadoras para la actividad de que se trate.



- El cumplimiento de las obligaciones en materia de subcontratación establecidas en los artículos 215 a 217 de LCSP con todos los subcontratistas o suministradores que participen en la actuación objeto del contrato.

10. Obligaciones esenciales del contratista

- La obligatoriedad por parte del contratista de reconocer la autoridad del Director de la obra y Director de la ejecución de la obra y cumplir sus órdenes e instrucciones de conformidad con lo dispuesto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación y cumplir las demás obligaciones señaladas en dicho texto legal.
- La presentación del Plan de Seguridad y Salud de las obras definido en el artículo 7 del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en las obras de construcción, dentro del plazo de 15 días siguientes a la formalización del contrato.
- El cumplimiento de las indicaciones e instrucciones del Coordinador de Seguridad y Salud y cumplir y hacer cumplir a su personal lo establecido en el Plan de Seguridad y Salud.
- El cumplimiento de los plazos de ejecución de las diversas partes de obra y, en su caso de los plazos parciales, que figuren en el programa de desarrollo de los trabajos presentado por el contratista y aprobado por el Órgano de Contratación
- La ejecución de las obras de forma continuada, con la regularidad adecuada y con los medios humanos y materiales precisos para su normal ejecución, considerándose el abandono de la obra por parte del contratista como causa de resolución.
- Custodiar las obras, con personal permanente de guarda, a su costa, hasta la recepción de las mismas.
- El cumplimiento del régimen de subcontratación previsto en el artículo 5.3 de la ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción.
- La subsanación de las deficiencias a que se refiere la cláusula "Obligaciones esenciales" del pliego de cláusulas administrativas particulares.
- Cumplir la normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos.

11. Exigencia de un seguro de responsabilidad civil por daños al adjudicatario del contrato.

A) SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

El adjudicatario quedará obligado a la suscripción y presentación de un seguro de responsabilidad civil por un importe equivalente a 350.000 euros, que deberá cubrir los riesgos en daños ocasionados como consecuencia de la prestación, y que se extenderá también a la responsabilidad civil que pudiera derivarse de actos o acciones materializadas en su desarrollo.



Su existencia deberá ser acreditada tras la propuesta de adjudicación, y antes de la aprobación de la adjudicación definitiva, mediante póliza o certificado de seguro, formalizado con entidad aseguradora legalmente autorizada, en el que conste los importes y riesgos asegurados y la fecha de vencimiento, estando vigente en todo caso durante la totalidad del plazo de ejecución del contrato en licitación.

B) INSCRIPCIÓN EN EL REA

De conformidad con el artículo 3.1. del Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto, por el que se desarrolla la ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción, el licitador acreditará su ejercicio en el sector de la construcción, cumpliendo los requisitos de capacidad y de calidad de la prevención de riesgos laborales, mediante su inscripción en el Registro de Empresas Acreditadas (REA) del Ministerio de Trabajo y Economía Social.

12. Condiciones de ejecución de las obras:

Las actuaciones se proyectan teniendo en consideración que se han de seguir prestando servicios durante la ejecución de las obras en el resto del edificio.

Los trabajos se realizarán en horario de mañana y tarde, si bien las tareas que pudieran generar ruidos de mayor impacto o polvo excesivo se realizarán únicamente por las tardes.

Se delimitará la zona de obra convenientemente, con cerramientos provisionales, para mantener independiente el espacio donde se actúa y habilitando un paso para acceso de los trabajadores, material de obra y desescombro.

Propone:

Carlos C Fernández Martín. Arquitecto de la Delegación Especial de la AEAT de Illes Balears

Aprobado:

El jefe de Dependencia de RRHH y Gestión Económica de la Delegación Especial de Illes Balears

Documento firmado electrónicamente.