



Ayuntamiento de Alcalá la Real

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS NECESARIAS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA LA REESTRUCTURACIÓN DE EDIFICIO MUNICIPAL PARA CENTRO DE EDUCACIÓN PERMANENTE Y OTRAS DEPENDENCIAS MUNICIPALES EN C/ VERACRUZ 14, ALCALÁ LA REAL (JAÉN)

EXPEDIENTE 7441/2023

1. INTRODUCCIÓN

Dada la necesidad existente debida al mal estado de conservación del edificio y a la necesidad de emplazamiento del centro de educación permanente además de otras dependencias municipales, es necesaria la EJECUCIÓN DE OBRAS PARA LA REESTRUCTURACIÓN DE EDIFICIO MUNICIPAL PARA CENTRO DE EDUCACIÓN PERMANENTE Y OTRAS DEPENDENCIAS MUNICIPALES EN C/ VERACRUZ 14, ALCALA LA REAL (JAEN).

Se ha redactado proyecto técnico por parte de Almazán y Asociados Arquitectos, SLP y ha sido aprobado por la Junta de Gobierno local con los informes técnicos y jurídicos correspondientes.

2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

2.1 ANTECEDENTES:

La casa de Fernando de Tapia ha formado parte de la historia de Alcalá. Un edificio de tipología burguesa, del siglo XIX, ocupando un lugar distinguido en el casco antiguo, con un ojo en el eje vertebrador, el "Llanillo", y el otro en la Iglesia de las Angustias, con quien comparte material: sillares de piedra.

El inmueble cuenta con la particularidad de que fue la vivienda del reconocido alcalaíno D. Fernando de Tapia y Castilla, que destaca por su "arte de medir el tiempo". Autor del reloj del Ayuntamiento de Alcalá la Real, entre otros, intelectual de la época, apasionado de contar el tiempo. Un reloj que cuenta las horas de los alcalaínos desde 1803.

En el año 2021 el edificio fue adquirido por el Ayuntamiento de Alcalá la Real, el inmueble se encontraba en mal estado de conservación, con derrumbe parcial de elementos





Ayuntamiento de Alcalá la Real

estructurales y un desequilibrio estructural de elementos patrimoniales a conservar, que hicieron necesaria una intervención mínima y urgente de conservación y estabilización del cuerpo principal de mayor interés arquitectónico.

Por lo que fue necesario el apeo y estabilización de emergencia de las dos primeras crujías de la edificación principal.

Dicho apeo del tipo andamio multidireccional consistente en torres de andamio unidas entre sí mediante horizontales y dispuestas cada 1,5 m de altura se encuentran colocados en el edificio estabilizándolo, afectando tanto a los muros de fachada como a los forjados.

Durante la ejecución de las obras incluidas en el presente contrato, será necesario el estudio y coordinación para la retirada de los andamios según el avance de estas, por lo que el contratista adjudicatario deberá estar en coordinación con la dirección de obra y con el Ayuntamiento para proceder a su retirada por la empresa instaladora en el momento en que sea posible una vez que mediante las obras se haya logrado estabilizar la estructura y que los andamios instalados ya no cumplan función, debiendo velar el contratista por el adecuado uso hasta la retirada de estos por la empresa instaladora.

2.2 ACTUACIÓN PROPUESTA:

La actuación propuesta, que incluye un cambio de uso, provoca una acción proyectual decisiva para el nuevo edificio. Del uso residencial privado original, resultará un edificio de uso público y de uso docente/polivalente público. Esto marcará la zonificación, recorridos y circulaciones, así como la estructura futura que resuelva las nuevas cargas que se añaden.

Para resolver las necesidades del programa de necesidades se ha respetado la dimensión del patio y se propone un remonte consistente en una planta calada que deja pasar la luz y el sol para completar las necesidades espaciales del programa.

Esa nueva planta permitida por el PGOU ha permitido ampliar y adaptar el programa de necesidades, colocando en ella dos aulas y el salón de actos. Dichas estancias tienen una transparencia lateral que permite entender el edificio desde su interior.





Ayuntamiento de Alcalá la Real

Además, el patio pretende sumar un uso no previsto, un espacio flexible para celebrar diferentes actos y eventos públicos, devolver parte de él a su ciudad y a sus ciudadanos. Para ello también hemos añadido al programa una pequeña cafetería interior/exterior hacia el gran hueco que mira a la Iglesia de las Angustias, potenciando así el uso polivalente de este edificio público que puede albergar actos y eventos de diversa índole.

El volumen de la vivienda antigua, con las dos primeras crujías, el cual se mantiene, consta de planta baja más dos plantas superiores. El nuevo volumen, que emerge ocultando las altas medianeras existentes, consta de una planta más. Ésta se superpone, como un estrato más en la historia, pero con sus propios sustentos, sobre el volumen del edificio antiguo que se conserva.

La última planta se retranquea sensiblemente de las alineaciones de las dos calles, siendo mayor su dimensión en la calle Veracruz para evitar el contacto directo del nuevo volumen con la fachada principal retranqueándose una crujía.

En esta última planta se sitúa el salón de actos, con un telón de fondo inmejorable, la Iglesia de las Angustias, al exterior, y un fondo interior de gran calidad espacial, el patio. La iglesia queda enmarcada por un hueco de vidrio, sin carpintería, perdiendo la noción de interior y exterior, acercando la iglesia a nuestro edificio. Un espacio exterior en una cubierta no transitable, sin necesidad de colocar antepechos que interrumpan la visión. Una extensión neutra de grava de mínimo espesor que separa el salón de actos de la iglesia vecina.

Dos sistemas constructivos: muro de carga de sillares de piedra, que sustenta la parte antigua a proteger, separado de la nueva estructura, de acero y hormigón, empleados generando espacios diáfanos. Una estructura independiente que sustenta el nuevo volumen. Dos estructuras próximas, que no llegan a tocarse, separadas con la brecha del tiempo, pero que miran la una a la otra. Cosiendo lo viejo con lo nuevo a través del aire.

El patio, que se transforma con el paso del tiempo, de un esquema en “U”, abierto completamente al cielo, a un esquema en “C”, abierto al espacio exterior de la calle,





Ayuntamiento de Alcalá la Real

mirando a la Iglesia. Un nuevo concepto de patio horadado por los rayos del sol en su parte superior. Recortando el cielo azul.

Así, la parte nueva se instaura en el edificio como un contenedor de tiempo, abrazando el espacio, hilvanando el edificio nuevo con el antiguo.

La intervención respeta la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz de 2007, y complementada por la Ley de Patrimonio Histórico Español, de 1985. El artículo 39.2 de ésta última, dice: *“Las actuaciones... irán encaminadas a la conservación, consolidación y rehabilitación, y evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales, o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar confusiones miméticas”*.

En la actualidad el edificio se encuentra deshabitado, lo que ha conllevado su deterioro, siendo necesaria el afianzamiento de su estructura, realizada en junio de 2021.

Se pretende la ejecución de las obras para la reestructuración del edificio, para dotarlo del uso de Centro de educación permanente y otras dependencias municipales.

La actuación consistirá según la memoria constructiva del proyecto de ejecución en las siguientes actuaciones:

SISTEMA ESTRUCTURAL

- Cimentación

La cimentación es superficial y se resuelve mediante los siguientes elementos: losas de hormigón armado. Las losas de cimentación son de canto: 60 cm.

- Estructura portante

La estructura portante vertical se compone de los siguientes elementos:

Pilares metálicos

Muros de hormigón armado

Pantallas

- Estructura portante horizontal

La estructura horizontal está compuesta por los siguientes elementos:

Losas macizas de hormigón armado de canto 15 cm y 20 cm.





Ayuntamiento de Alcalá la Real

Forjados unidireccionales mixtos.

- Particiones verticales

Pared escalera

Tabique PYL 106/600(70) LM

Tabique PYL 100/600(70) LM

- Forjados entre pisos

Falso techo continuo suspendido, liso de placas de yeso laminado, con estructura metálica

Forjado chapa colaborante - Suelo flotante con lana mineral, de 30 mm de espesor.

Solado de baldosas cerámicas colocadas en capa fina

Falso techo continuo suspendido, liso de placas de yeso laminado, con estructura metálica

Forjado chapa colaborante

Forjado chapa colaborante - Suelo flotante con lana mineral, de 30 mm de espesor.

Solado de baldosas cerámicas colocadas en capa fina

SISTEMA ENVOLVENTE

Fachadas

- PIEDRA + CAM. AIRE + TRASDOSADO

- LADRILLO + CAM. AIRE+ TRASDOSADO

- LAJAS PIEDRA + CAM. AIRE + TRASDOSADO

Soleras

- Solera + bovedilla SIN AISLANTE - Suelo flotante con lana mineral, de 30 mm de espesor.

- Solado de baldosas cerámicas colocadas en capa fina

Azoteas

- Falso techo continuo suspendido, liso de placas de yeso laminado, con estructura metálica baldosa filtron (Forjado chapa sin pavimento)





Ayuntamiento de Alcalá la Real

Tejados

- Falso techo continuo suspendido, liso de placas de yeso laminado, con estructura metálica

CUBIERTA INCLINADA TEJA (Forjado chapa sin pavimento)

Suelos en contacto con el exterior

1. Forjado chapa colaborante
2. Forjado chapa colaborante - Suelo flotante con lana mineral, de 30 mm de espesor. Solado de baldosas cerámicas colocadas en capa fina

SISTEMA DE ACABADOS

Exteriores

- Fachada a la calle

1. Muro sillería piedra arenisca de la zona
2. Fachada cuerpo de nueva construcción

- Medianera

Cerramiento de citara de ladrillo macizo perforado con cámara de aire y trasdosado autoportante de yeso laminado

Interiores

- Aulas, talleres, salón de actos, despachos.

Suelo: Pavimento gres porcelánico de grandes dimensiones

Paredes: Trasdoso de yeso laminado para pintar

Techo: Falso techo acústico

Rodapié: Rodapié de gres porcelánico del mismo color que el pavimento

- Baños

Suelo: Gres porcelánico de grandes dimensiones

Paredes: Alicatado gres porcelánico

Techo: Falso techo acústico

INSTALACIONES.

SISTEMA DE RENOVACIÓN DE AIRE:

Se emplearán recuperadores de calor





Ayuntamiento de Alcalá la Real

SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN ELEGIDO:

Para la climatización del edificio optaríamos por un sistema de calefacción-refrigeración por suelo radiante-refrescante.

CARPINTERIAS EN HUECOS DE FACHADA:

Puerta de entrada al edificio, de madera.

Puerta interior de entrada de 203x92, 5x4,5 cm, hoja tipo castellana, con cuarterones, con tablero de madera maciza de pino melis.

Ventanas y fijos con hoja oscilobatiente de madera de iroko, de 1000x2000 cm - ClimaGuard.

3. OBJETO Y CPV.

El presente contrato tiene por objeto la: EJECUCIÓN DE OBRAS PARA LA REESTRUCTURACIÓN DE EDIFICIO MUNICIPAL PARA CENTRO DE EDUCACIÓN PERMANENTE Y OTRAS DEPENDENCIAS MUNICIPALES EN C/ VERACRUZ 14, ALCALA LA REAL (JAEN), conforme al proyecto redactado por Almazán & Asociados Arquitectos S.L.P. (expediente 1866/2022)

El CPV conforme se expone en el Diario Oficial de la Unión Europea L 74/3 de fecha 15/03/2008 para esta construcción corresponde con los:

CÓDIGO CPV	DESCRIPCIÓN
45210000-2	Trabajos de construcción de inmuebles
45212350-4	Edificios de interés histórico arquitectónico
45454000-4	Trabajos de reestructuración

4. CONDICIONES TÉCNICAS

El contrato que se pretende licitar es un contrato del sector público de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.1 y 3.1.h) 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 en adelante), ostentando la calificación de contrato administrativo de obras, de acuerdo con el artículo 13 de la LCSP, al tener por objeto la ejecución de algunos de los trabajos enumerados en el Anexo I de la LCSP.





Ayuntamiento de Alcalá la Real

Las condiciones técnicas se encuentran detalladas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (Pliego de condiciones del proyecto).

Exigencia de Clasificación del contratista

De conformidad con el artículo 77.1.a) de la LCSP, para los contratos de obras cuyo valor estimado sea igual o superior a 500.000 euros será requisito indispensable que el empresario se encuentre debidamente clasificado como contratista de obras de los poderes adjudicadores. Para dichos contratos, la clasificación del empresario en el grupo o subgrupo que en función del objeto del contrato corresponda, con categoría igual o superior a la exigida para el contrato, acreditará sus condiciones de solvencia para contratar.

Los artículos 25 y 26 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas establecen los grupos, subgrupos y categorías de la clasificación de los contratos de obras, que en el presente caso será:

Grupo	Subgrupo	Categoría
K	7	1

Criterios de solvencia económica y financiera

Se acreditará mediante volumen anual de negocios, o bien volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiera el contrato, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas, por importe igual o superior al valor estimado del contrato.

En el supuesto de empresas de nueva creación que carezcan de cuentas anuales registradas, deberán aportar declaración censal de comienzo de actividad, así como, un informe emitido por una institución financiera que acredite la solvencia económica de la empresa. Deberá constar expresamente que, el banco o entidad financiera que emite el informe conoce las condiciones del contrato y considera solvente a la empresa para responder de las obligaciones económicas derivadas del mismo.

Solvencia técnica o profesional.

Se requiere al menos TRES obras ejecutadas en el curso de los cinco últimos años cuyo importe acumulado será al menos el del valor estimado de este contrato. De





Ayuntamiento de Alcalá la Real

conformidad al artículo 88.1.a) LCSP “Relación de las obras ejecutadas en el curso de los cinco últimos años, avalada por certificados de buena ejecución; estos certificados indicarán el importe, las fechas y el lugar de ejecución de las obras y se precisará si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y se llevaron normalmente a buen término; en su caso, dichos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente. Cuando sea necesario para garantizar un nivel adecuado de competencia, los poderes adjudicadores podrán indicar que se tendrán en cuenta las pruebas de las obras pertinentes efectuadas más de cinco años antes”. En el supuesto de empresa de nueva creación mediante los medios que establece la LCSP.

Plazo de garantía

Se establece un periodo mínimo de un año. Ampliable según la oferta presentada por el licitador que resulte adjudicatario establecida en el punto 6 de la presente memoria.

No obstante, se podrá requerir a la persona adjudicataria la aportación de cualquier documentación justificativa adicional a la expuesta, para verificar la efectiva adecuación de la actuación ejecutada a la que fue objeto de ayuda, quedando la persona beneficiaria obligado a su entrega en un plazo máximo de 5 días hábiles desde la recepción de la comunicación que se le efectúe por parte del Ayuntamiento; sin olvidar la mención del plazo de cinco años durante el cual se podrá solicitar en cualquier momento, otra serie de documentos, como se determina en el art. 15.4. de la Orden TMA/178/2022, de 28 de febrero.

Plazo de ejecución

Según el proyecto el plazo de ejecución de la obra es de 27 meses, desde el día siguiente a la firma del acta de comprobación del replanteo. Dicho plazo se reducirá en función de la oferta presentada por el licitador que resulte adjudicatario, según los criterios establecidos en el punto 6 de la presente memoria.

Verificación de las condiciones de aptitud.

La mesa de contratación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 140.3 LCSP, podrá pedir a los candidatos o licitadores que presenten la totalidad o una parte de los documentos justificativos, cuando consideren que existen dudas razonables sobre la vigencia





Ayuntamiento de Alcalá la Real

o fiabilidad de la declaración, cuando resulte necesario para el buen funcionamiento del procedimiento y, en todo caso, antes de adjudicar el contrato.

5. ANÁLISIS ECONÓMICO

En el cálculo del valor estimado del contrato que se detalla en el proyecto de ejecución, se han tenido en cuenta los costes determinados en el artículo 101.2 de la LCSP: los derivados de la aplicación de las normativas laborales vigentes; así como los de ejecución material de las obras que asciende a 1.947.992,14 euros, los gastos generales de estructura, siendo estos 253.238,98 euros y el beneficio industrial de 116.879,53 euros.

El método aplicado por el órgano de contratación para calcular el valor estimado ha sido únicamente el presupuesto base de licitación, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, al no establecerse en este pliego, formas de opción eventual, ni prórrogas, tampoco se prevé abonar primas a pagar a los licitadores, ni la posibilidad de modificaciones de contrato (artículo 101.5 LCSP) ascendiendo por tanto el **valor estimado** del contrato es de **2.318.110,65 €**

El **presupuesto base de licitación** es el límite máximo de gasto que en virtud del contrato compromete el órgano de contratación, por la realización de la totalidad de las obras de cada uno de los lotes en que se divide el objeto del contrato (artículo 100.1 LCSP), ascendiendo este a **2.804.913,89 euros (IVA incluido)**, de conformidad con lo dispuesto en el art. 100 de la LCSP. El IVA asciende a la cantidad de 486.803,24 €.

El presupuesto base de licitación incluye los costes desglosados por unidades de obra y resumido por Capítulos, tal y como figura en el proyecto de ejecución. En la proposición que se presente por el licitador se indicará, como partida independiente, el Impuesto sobre el Valor Añadido que debe ser repercutido, sin perjuicio de lo cual en caso de hacerse constar una sola cifra esta se entenderá que se corresponde con la propuesta del contratista IVA incluido.

6. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

De acuerdo con el artículo 145 de la LCSP, la adjudicación de los contratos se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio.





Ayuntamiento de Alcalá la Real

CRITERIOS CUANTIFICABLES MEDIANTE LA MERA APLICACIÓN DE FÓRMULAS.

Oferta: económica (70 puntos). La puntuación máxima por este concepto será de 70 puntos.

Para la fijación de la puntuación se estará a la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación} = (\text{PB} * 70) / \text{PL}$$

Siendo PB la oferta económicamente más ventajosa y PL la oferta del licitador que se va a efectuar.

JUSTIFICACIÓN: En aras de optimizar la ejecución de las obras al precio más económico para la administración y con la mayor calidad, pero no siendo el criterio dominante al encontrarse el objeto del contrato.

Ampliación del plazo de garantía (10 puntos). Se otorgará 1 punto por cada trimestre que se amplíe el plazo de garantía total sobre el establecido con carácter general en el pliego de condiciones, manteniéndose para dicho plazo las mismas obligaciones de conservación de las obras que las que se recogen en de la LCSP, quedando la garantía definitiva depositada igualmente afecta, durante el plazo comprometido, a las obligaciones establecidas en el pliego, sin que proceda la devolución de esta hasta la finalización del plazo comprometido por el licitador.

JUSTIFICACIÓN: En aras de garantizar una alta calidad del acabado de las obras y garantizar que una vez finalizado el plazo mínimo de garantía establecido en el PCAP, se amplíe dicho plazo evitando así costes de reparaciones por la administración, obteniendo con ello una mejor relación coste-eficacia.

Reducción del plazo de ejecución (10 puntos). Se otorgarán 5 puntos por cada trimestre completo de reducción sobre el plazo previsto para la ejecución de la obra previsto en el proyecto y en este expediente. A este respecto se aplicará lo dispuesto en el artículo 193 de la LCSP, relativo a la demora en la ejecución donde indica que el contratista está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para la realización del mismo.

JUSTIFICACIÓN: Este criterio es relevante en aras de acortar el plazo de ejecución para disponer del edificio en uso lo antes posible por parte de la administración.





Ayuntamiento de Alcalá la Real

Ampliación del capítulo de control de calidad (10 puntos). Se otorgará 1 punto por cada 1500 € de aumento del presupuesto de ejecución material del capítulo de Control de Calidad asumido por el contratista.

JUSTIFICACION: En aras de mejorar la calidad de los materiales y sistemas constructivos a utilizar en la realización de la obra, obteniendo con ello una mejor relación calidad-precio.

De conformidad con lo previsto en el artículo 149 de la LCSP, y a efectos de tramitar el procedimiento previsto en dicho precepto, se considerarán en principio, anormales o desproporcionadas las ofertas económicas cuyos valores se encuentren en alguno de los supuestos previstos en el artículo 85 del 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.

Cuando se identifique una o varias ofertas incursas en presunción de anormalidad, se actuará de conformidad con lo establecido en el artículo 149.4 de la LCSP, concediéndose un plazo de tres días hábiles para que el o los licitadores incursos en presunción de anormalidad justifiquen y desglosen razonada y detalladamente el bajo nivel de los precios, o de costes, mediante la presentación de aquella información y documentos que resulten pertinentes a estos efectos.

7. Procedimiento y calificación del contrato.

a) Justificación del procedimiento.

El procedimiento de contratación se realizará por procedimiento abierto por razón de la cuantía.

El tipo de tramitación será ordinaria.

b) Calificación del contrato.

Se trata de un contrato de obras, cuya definición según el artículo 13 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

c) Lotes.

Por razones técnicas no se prevé la división en lotes.

d) Duración.

La duración del contrato es de 27 meses, desde el día siguiente a la firma del acta de





Ayuntamiento de Alcalá la Real

comprobación del replanteo de las obras conforme a la formalización del contrato o mejorable conforme a los criterios de adjudicación.

e) Condiciones especiales de ejecución

Aquellas que se establezcan en el pliego de cláusulas administrativas particulares

En Alcalá la Real, en la fecha de la firma electrónica.

LA CONCEJAL DE OBRAS Y SERVICIOS,

EL CONCEJAL DE CONTRATACIÓN,

