

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO DE REFORMA DE EDIFICIO PARA CENTRO DE ASOCIACIONES

1. OBJETO Y DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO

El objeto del presente contrato es la reforma del edificio sito en Plaza de la Constitución nº 1 para destinarlo a centro de asociaciones de la localidad. Se pretende habilitar un espacio que sirva de apoyo y albergue las actividades de las asociaciones vecinales presentes en el municipio de El Villar de Arnedo.

2. NECESIDAD DEL CONTRATO

Las obras tienen por finalidad la rehabilitación del edificio sito en Plaza de la Constitución nº 1 de la localidad, lo que era el antiguo Ayuntamiento, para habilitar un espacio para albergar las actividades de las asociaciones vecinales tales como las de mujeres, Ampa, tercera edad, club deportivo, etc. Actualmente para que las asociaciones puedan desarrollar su actividad se ceden espacios no específicos para tal fin, como puede ser el Salón de Plenos, el despacho de la trabajadora social, etc. por lo que se hace imprescindible habilitar un espacio propio para las asociaciones.

El edificio data del año 1964, con una reforma parcial en 1990 y una última reforma en planta baja en 2015, que no comprendió la planta primera, por lo que el espacio que se pretende destinar para centro de asociaciones requiere de una importante rehabilitación y reforma.

Las obras comprenden la reforma del acceso desde la planta baja, remodelar escaleras, derribo y cambio de distribución interior, tratamiento para la erradicación de termitas e insectos xilófagos, mejora energética de revestimientos, renovación de suelos, nuevas instalaciones de suministros electricidad, calefacción, etc. nueva carpintería interior, sanitarios, etc. y remoción y mejora de cubierta.

Se trata pues de una obra de interés general y social.

A través del presente contrato, se persigue, como fin institucional y dentro de las competencias propias de las entidades locales conforme se determina en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local la conservación y rehabilitación de la edificación.

3. DURACIÓN DEL CONTRATO

El contrato tendrá una duración de cuatro meses. La ejecución derivada de este contrato tendrá que comenzarse a partir de la fecha de la firma de la correspondiente acta de comprobación del replanteo.

Cuando se produzca demora en la ejecución de la prestación por parte del



empresario, el órgano de contratación podrá conceder una ampliación del plazo de ejecución, sin perjuicio de las penalidades que en su caso se apliquen.

4. DIVISIÓN EN LOTES

No procede. En base a lo dispuesto en el Informe del arquitecto técnico municipal de fecha 11 de agosto de 2022, el cual se basa en el artículo 99.3 de la LCSP 9/2017 se consideran motivos válidos a efectos de justificar la no división en lotes del objeto del contrato, lo siguiente:

“Por tratarse de una obra completa, donde los trabajos que se ejecutarán deben estar coordinados al tratarse de la reforma interior de un inmueble, trabajos que serán ejecutados según la programación de obra. Toda la obra se ejecuta con los mismos equipos, en el mismo orden secuencial: demoliciones y limpieza, reparación de estructura, reparación de cubierta, redistribución interior, instalaciones interiores, acabados y colocación de mobiliario, siendo que la realización independiente dificulta su correcta ejecución.

Cada una de estas fases se debe ejecutar justo al terminar la anterior sin solución de continuidad para procurar que la rehabilitación y adaptación del edificio sea efectiva, siendo que la división en lotes imposibilitaría la ejecución del mismo desde un punto de vista técnico.

Por otro lado, por motivos de coordinación de seguridad y salud, no se estima conveniente ejecutar simultáneamente varias partidas de proyecto por equipos de trabajo de distintos contratistas, dado que la obra afecta una escasa superficie de algo más de doscientos metros cuadrados.

Una única organización coherente, con responsabilidad única, e interlocución unificada, permite que el contrato se ejecute con la economía de medios adecuada y permite una correcta coordinación en la ejecución.”

5. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO. CÓDIGO CPV

El contrato que aquí se regula es de naturaleza administrativa y se configura como contrato de obras, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la LCSP 9/2017.

La codificación correspondiente a la nomenclatura Vocabulario Común de Contratos (CPV) de la Comisión Europea es la siguiente:

45000000-7: Trabajos de construcción.

90921000-9: Servicios de desinfección y exterminio.

90922000-6: Servicios de control de plagas.

44112300-1: Tabiques.





45442110-1: Trabajos de pintura de edificios.

45261000-4: Trabajos de construcción de cubiertas y estructuras de cerramiento, y trabajos conexos.

45315300-1: Instalaciones de suministro de electricidad.

45330000-9: Trabajos de fontanería.

45315000-8: Trabajos de instalación eléctrica de equipos de calefacción y otros equipos eléctricos para edificios.

44113100-6: Materiales de pavimentación.

45432100-5: Trabajos de pavimentación y revestimiento de suelos.

45432210-9: Trabajos de revestimiento de paredes.

6. ANÁLISIS TÉCNICO

Se acompaña el correspondiente pliego técnico con las especificaciones técnicas del servicio a prestar.

7. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y VALOR ESTIMADO

El presupuesto base de licitación del presente contrato, teniendo en cuenta el límite máximo de gasto que en virtud del contrato puede comprometer el órgano de contratación, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, asciende a 114.337,70 euros, con el 21% del Impuesto sobre el Valor Añadido, de acuerdo con el siguiente desglose:

- 94.493,97 euros corresponden al principal.
- 19.843,73 euros de IVA.

Total ejecución material	79.406,70 euros
Gastos generales (13%)	10.322,87 euros
Beneficio industrial (6%)	4.764,40 euros
IVA	19.843,73 euros
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	114.337,70 EUROS

El valor estimado del presente contrato, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 101 de la LCSP 9/2017 asciende a 94.493,97 euros.

8. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN



Los criterios que servirán de base para la adjudicación del contrato serán los siguientes; se otorgarán hasta **100 PUNTOS** en función de las proposiciones presentadas o mejoras ofrecidas, modulando la puntuación como sigue:

OFERTA ECONÓMICA. Hasta 80 puntos. La oferta económica no podrá superar el presupuesto base de licitación. La valoración de la oferta económica se efectuará con consideración del Impuesto sobre el Valor Añadido que recae sobre el mismo. De 0 a 80 puntos, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

a) Se otorgarán 0 puntos al licitador cuya oferta coincida con el precio de licitación.

b) Para el resto de licitadores se aplicará la siguiente fórmula $P = 80 * (1 - (PBJ - PBO) / 50)$ P: Puntuación obtenida. PBJ: Porcentaje de baja máximo PBO: Porcentaje de baja del licitador que se puntúa.

Nota: El Porcentaje de Baja se calculará de la siguiente forma: $PB = (\text{Precio Licitación} - \text{Precio Ofertado}) * 100 / \text{Precio Licitación}$.

PLAZO DE EJECUCIÓN. Hasta 20 puntos. Reducción del plazo de ejecución de la obra (fijado en cuatro meses), valorándose de acuerdo con el siguiente baremo:

- Reducción de una semana: 5 puntos.
- Reducción de dos semanas: 10 puntos.
- Reducción de tres semanas: 15 puntos.
- Reducción de cuatro semanas: 20 puntos.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

