

EXPEDIENTE MPAL Nº: **5844/2024**

ASUNTO: **LICITACIÓN DEL CONTRATO DE OBRAS PARA LA REFORMA DE ALMACENES SAN PEDRO PARA DESTINARLO A BIBLIOTECA MUNICIPAL**

EMPLAZAMIENTO: **Plaza del Mercado nº12 de Barbastro (Huesca).**

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL: **2280814BG6528A0003PH**

PROMOTOR: **AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO**

TIPO DE CONTRATO: **OBRAS**

PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN: **ABIERTO**

NATURALEZA DEL INFORME: **DEFINITIVO**

DOCUMENTO FIRMADO POR: **ARQUITECTO MUNICIPAL**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

INDICE

1. Introducción
2. Antecedentes. Descripción de la situación actual
3. El proyecto. Alcance y condicionantes
4. Marco normativo
5. Objeto del contrato
6. Justificación de la necesidad del contrato
7. Análisis técnico. Especificaciones de la prestación.
 - 7.1. Comprobación del proyecto
 - 7.2. Dirección de las obras
 - 7.3. Desarrollo y control de las obras
 - 7.3.1. Replanteo de detalle de las obras
 - 7.3.2. Medios auxiliares
 - 7.3.3. Señalización, balizamiento y defensa de obras e instalaciones
 - 7.3.4. Precauciones especiales durante la ejecución de las obras
 - 7.3.5. Vigilancia de las obras
 - 7.3.6. Afección a propiedades colindantes con la obra
 - 7.3.7. Gestión de residuos de construcción y demolición
 - 7.3.8. Interpretación y aclaraciones del proyecto
 - 7.3.9. Medición de las obras
 - 7.4. Documentos que tiene carácter contractual
 - 7.5. Responsable del contrato y dirección facultativa.
 - 7.6. Obligaciones específicas de la adjudicataria.
 - 7.6.1. Programa de trabajo
 - 7.6.2. Plan de seguridad y salud de las obras
 - 7.6.3. Comprobación del replanteo de las obras y comienzo de la ejecución de la obra
 - 7.6.4. Señalización de las obras
 - 7.6.5. Desarrollo de las obras
 - 7.7. Cartel anunciador
8. Cumplimiento del contrato y recepción de la obra
 - 8.1. Cumplimiento del contrato
 - 8.2. Recepción de la obra
 - 8.3. Plazo de garantía
 - 8.4. Revisión de precios
9. Presupuesto. Presupuesto base de licitación y valor estimado.
10. Presupuesto del contrato y aplicación presupuestaria
11. Análisis del procedimiento. Justificación, tramitación y forma de adjudicación del expediente.
 - 11.1. Justificación del procedimiento



11.2. Calificación del contrato. Codificación CPV (Reglamento 213/2008 de la Comisión de las CE)

11.3. Análisis de ejecución por lotes (art. 99 LCSP)

11.4. Plazo de ejecución

12. Garantías exigidas para contratar. Clasificación y solvencia. 13. Órgano de contratación

14. Lugar de prestación.

15. Responsable del contrato.

16. Forma de pago del precio

17. Conclusiones

1. INTRODUCCIÓN.

El presente informe, se refiere a la contratación de las obras necesarias para la "Reforma de Almacenes San Pedro para destinarlo a Biblioteca Municipal", sita en Plaza del Mercado nº12 de Barbastro (Huesca) CP 22.300.

2. ANTECEDENTES. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

El edificio que alberga el ámbito de actuación se encuentra en la Plaza del Mercado nº12 de Barbastro conocido como "Almacenes de San Pedro", edificación incluida en el Catálogo de Inmuebles del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo de la ciudad de Barbastro con un nivel de catalogación: Arquitectónico I, que figura como determinaciones vinculantes la Rehabilitación Integral. La Plaza del Mercado de Barbastro ubicada en el Casco Antiguo de la ciudad, donde se celebra desde hace siglos un tradicional mercado de frutas y verduras, constituye uno de los principales polos de actividad de la ciudad, conformada por edificaciones de uso residencial en plantas alzadas y plantas bajas porticadas que albergan los pequeños comercios locales, entre las que destacan edificios como Los Almacenes de San Pedro, la casa de San José María Escrivá de Balaguer, el Gran Hotel Ciudad de Barbastro y la Iglesia de Santa Ana. La Plaza es actualmente peatonal y se conecta con la ciudad a través de la calle Argensola, paralela al río Vero, y la Calle Romero (peatonal), la cual comunica con una de las principales arterias de la ciudad, la calle General Ricardos.

El ámbito de actuación del presente proyecto es la planta baja y la entreplanta del Edificio de Almacenes de San Pedro sito en la Plaza del Mercado nº12 de Barbastro, excluyendo parte de la planta baja destinada en la actualidad a una entidad bancaria.

Su fachada principal porticada con columnas de fuste liso y de gran esbeltez, rematadas por capiteles pseudo - dóricos estilizados y con base en plinto y podio sobre la Plaza del Mercado, presenta por esta su principal acceso, recayendo su fachada posterior sobre la calle San Bartolomé, las cuales presentan una diferencia de cota, por lo que en la Plaza del Mercado se accede a cota en planta baja, mientras que la calle San Bartolomé queda a una cota inferior. Los almacenes de San Pedro en su origen ocupaban la planta baja y entreplanta del edificio, conectadas ambas por un gran doble espacio que en la actualidad se ha perdido al haber sido forjado en épocas posteriores para diferentes usos, entre ellos supermercados, o bazar oriental. La planta baja de los Almacenes dispone de una mayor altura libre, con una distribución en cinco crujías marcada por la estructura de jácenas descolgadas que dividen visualmente los espacios, lo cual se complementa con las diferentes ornamentaciones de las jácenas mediante molduras de diversos diseños. En la parte central coincidente con el doble espacio de los Almacenes se ubicaban los mostradores, iluminados por los lucernarios situados en los patios del edificio, en su origen compuestos por viguetas metálicas y bloques de vidrio, que posteriormente han sido sustituidos, dos de los tres lucernarios existentes, por una estructura de hormigón abovedada conformada por bloques de vidrio y se mantiene la estructura del tercer lucernario que en posteriores reformas fue pavimentado sobre la estructura original.

En el año 1.976 el comercio de Almacenes de San Pedro cambia de nombre y pasa a denominarse almacenes Simeón que cesa su actividad en 1.986, y posteriormente se destinará a



diferentes usos como Supermercado o Bazar Oriental, encontrándose actualmente en desuso la mayor parte del local, salvo la mitad de la planta baja que está destinada a entidad financiera. En 2.001 se redacta el proyecto básico de Rehabilitación de edificio para viviendas y apartamentos por D. Carlos Aranda y Manuel Aranda, que modificará la configuración de las plantas superiores para destinarlas a vivienda, aumentando el volumen del edificio en la zona recayente sobre la calle San Bartolomé.

3. EL PROYECTO. ALCANCE Y CONDICIONANTES.

El proyecto de los Almacenes de San Pedro se trata de una actuación de rehabilitación de la planta baja y entreplanta del edificio para destinarlo a uso de Biblioteca. Actualmente la biblioteca municipal de Barbastro se encuentra situada en un edificio histórico compartiendo el uso con la escuela municipal de música, por lo que se considera dos usos incompatibles, que es necesario independizar y ubicar la biblioteca en otro edificio, en este caso los Almacenes de San Pedro, a escasos 100m de la biblioteca actual, por lo que se prevé mantener el depósito de libros en la antigua biblioteca. La nueva Biblioteca se plantea como una biblioteca abierta, diáfana en todo su espacio en el que se incluyen diferentes volúmenes que albergan los espacios más ruidosos. Siendo uno de los criterios básicos para ordenar los espacios, colocar los más ruidosos próximos a la entrada o a la fachada de Plaza del Mercado, reservando los espacios más silenciosos a la parte posterior del edificio, donde la calle es menos transitada tanto por el peatón como por el tráfico rodado.

4. MARCO NORMATIVO.

Se trata de un contrato de obras, de los previstos en el Título II (de los distintos tipos de contratos de las Administraciones Públicas), Capítulo I (del contrato de obras) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en lo sucesivo LCSP) y se rige por el contenido de los correspondientes Pliegos de Prescripciones Administrativas Particulares (en lo sucesivo PCAP), Pliego de Prescripciones Técnicas (en lo sucesivo PPT) y por la propia LCSP, así como resto de la legislación administrativa aplicable. A título indicativo y sin exclusión de otros:

Estatales:

- Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).
- 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 (en lo sucesivo RGLCAP) y su modificación por RD 773/2015, de 28 de agosto.
- Real Decreto 314/2006. 17/03/2006. Ministerio de la Vivienda. Código Técnico de la Edificación. Parte I y II. BOE 28/03/2006 y modificaciones.
- Ley 27/2013 de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local.
- 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.
- Real Decreto 505/2007. 20/04/2007. Ministerio de la Presidencia. Aprueba las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones. BOE 11/05/2007
- Real Decreto Ley 1/2013. 29/11/2013. Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igual. Por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. BOE 03/12/2013.
- Real Decreto 1627/1997. 24/10/1997. Ministerio de la Presidencia. Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción. BOE 25/10/1997 y modificaciones
- Real Decreto Ley 1/1998. 27/02/1998. Jefatura del Estado. Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación. BOE 28/02/1998 y modificaciones



- Real Decreto 346/2011. 11/03/2011. Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones. BOE 01/04/2011 y modificaciones
- Orden ITC/1644/2011. 10/06/2011. Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. Desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo. BOE 16/06/2011 y modificaciones
- Real Decreto 1027/2007. 20/07/2007. Ministerio de la Presidencia. Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE). BOE 29/08/2007 y modificaciones
- Real Decreto 390/2021. 02/06/2021. Ministerio de la Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática. Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. BOE 02/06/2021.

Autonómicas, Provinciales:

LEY 4/2013 Ley de urbanismo de Aragón, aprobado definitivamente mediante Decreto-Legislativo 1/2014, el 8 de julio.

Normas subsidiarias Normas Subsidiarias y Complementarias de Ámbito Provincial de Huesca. D. 19/1999 Por el que se regula la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación.

Ley 11/2005 Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón.

DECRETO 220/2006 DECRETO 220/2006, de 7 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón.

LEY 11/2014 Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón

Locales:

PGOU Plan general de ordenación urbana de Barbastro.

PEPRI Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Barbastro.

Ordenanza reguladora de la protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones.

5. OBJETO DEL CONTRATO.

Es objeto del presente contrato, la ejecución de las obras necesarias de edificación para la "Reforma de Almacenes San Pedro para destinarlo a Biblioteca" Municipal de Barbastro.

Las prestaciones a satisfacer son las propias de un contrato de obras y su alcance el definido por el proyecto de edificación, redactado por el Arquitecto D. Miguel Domper Laguna, de fecha agosto de 2024. El proyecto que se cita, comprende una obra completa susceptible de ser entregada al uso general. Contiene la definición de las obras de edificación necesarias para la finalización del edificio, así como el proyecto de instalación eléctrica en baja tensión y el proyecto de instalación calefacción / climatización, redactados por la Ingeniero Técnico Industrial Dña. Montserrat Rami Pueyo.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL CONTRATO.

Conforme a lo establecido en la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (art. 25), es de competencia municipal, la prestación de los servicios públicos que



contribuyan a satisfacer las necesidades de la comunidad vecinal. Entre otros, el Municipio ejercerá como competencia propia, la conservación y rehabilitación de la edificación y la promoción de la cultura y equipamientos culturales. Específicamente, los Municipios de más de 5.000 habitantes, deben prestar el servicio de biblioteca (art. 26.1), objeto específico de la contratación que se pretende.

Las necesidades que pretenden cubrirse, son las de prestación del servicio de biblioteca mediante la recuperación y puesta en valor tanto del antiguo edificio de Almacenes San Pedro. Competencias ambas (conservación del patrimonio y prestación del servicio de biblioteca) que la Ley 7/1985 reconoce expresamente, de carácter municipal. La idoneidad del objeto del contrato queda justificada por tratarse de un contrato de obra, cuyo contenido está determinado en el correspondiente proyecto de edificación.

El proyecto de los Almacenes de San Pedro se trata de una actuación de rehabilitación de la planta baja y entreplanta del edificio para destinarlo a uso de Biblioteca. Actualmente la biblioteca municipal de Barbastro se encuentra situada en un edificio histórico compartiendo el uso con la escuela municipal de música, por lo que se considera dos usos incompatibles, que es necesario independizar y ubicar la biblioteca en otro edificio, en este caso los Almacenes de San Pedro, a escasos 100m de la biblioteca actual, por lo que se prevé mantener el depósito de libros en la antigua biblioteca.

La nueva Biblioteca se plantea como una biblioteca abierta, diáfana en todo su espacio en el que se incluyen diferentes volúmenes que albergan los espacios más ruidosos. Siendo uno de los criterios básicos para ordenar los espacios, colocar los más ruidosos próximos a la entrada o a la fachada de Plaza del Mercado, reservando los espacios más silenciosos a la parte posterior del edificio, donde la calle es menos transitada tanto por el peatón como por el tráfico rodado.

7. ANÁLISIS TÉCNICO. ESPECIFICACIONES DE LA PRESTACIÓN.

Desde un punto de vista arquitectónico, se trata de la intervención en parte de un edificio antiguo, para destinarlo a uso principal cultural, conforme a la clasificación en grupos que se establece en el artículo 2.1.a) de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Se pretende dotar al municipio, de una biblioteca adecuados a su dimensión poblacional y adaptada a los requerimientos actuales, incorporando al paisaje urbano un hito arquitectónico que enriquezca el patrimonio cultural de la población y que recupere los elementos válidos del edificio que albergó el antiguo Almacenes San Pedro. La inversión, que necesariamente ha de mejorar el entorno urbano y enriquecer la relación entre la nueva biblioteca y el ámbito que la acoge, ha de responder al concepto de accesibilidad desde el punto de vista más amplio, con un diseño basado en el principio de flexibilidad, para acomodar posibles cambios funcionales y en facilitar un mantenimiento razonablemente sencillo, buscando la máxima eficiencia energética, en línea con la concienciación medioambiental del momento actual.

A reservas de las que pudieran determinarse en el PPT, con carácter general se establecen las siguientes especificaciones técnicas:

7.1. Dirección de las obras.

La Dirección Facultativa de las Obras, así como la Coordinación de Seguridad y Salud en fase de ejecución será desarrollada por facultativos/as competentes designados/as o contratados/as por el Ayuntamiento de Barbastro.

La Jefatura de Obra la ostentará técnico/a competente, asistido/a por un/a encargado/a, designados/as por la adjudicataria.

7.2. Desarrollo y control de las obras.

7.2.1. Replanteo de detalle de las obras.



Todos los replanteos previos a la ejecución de cada partida deberán de ser realizados por el equipo técnico de la empresa constructora, correspondiéndole a la dirección facultativa la capacidad de comprobar estos replanteos y aprobarlos en su caso.

7.2.2. Medios auxiliares.

Las unidades de obra se entienden terminadas. Serán de cuenta y riesgo de la empresa contratista los andamios, cimbras, entibaciones, vías, hormigones, máquinas, aparatos y todos los medios auxiliares necesarios para la construcción; incluso los referentes a ataguías, agotamientos, etc.; así como cualquier responsabilidad que se derive de averías o accidentes personales que puedan ocurrir en la obra por insuficiencia de dichos medios auxiliares. Todos estos se consideran incluidos en el precio y quedarán a beneficio de la empresa contratista a la conclusión de las obras.

7.2.3. Señalización, balizamiento y defensa de obras e instalaciones.

La empresa contratista será responsable del estricto cumplimiento de las disposiciones vigentes en la materia, y determinará las medidas que deban adoptarse en cada ocasión para señalar, balizar y, en su caso, defender las obras que afecten a la libre circulación. La Dirección de las obras podrá introducir las modificaciones y ampliaciones que considere adecuadas, mediante las oportunas órdenes escritas, las cuales serán de obligado cumplimiento por parte de la empresa contratista.

7.2.4. Precauciones especiales durante la ejecución de las obras.

La empresa contratista deberá atenerse a las disposiciones vigentes para la prevención de accidentes de peatones o vehículos que circulen por las inmediaciones, y a las instrucciones complementarias que figuren en el pliego de prescripciones técnicas particulares, o que se dicten por la Dirección de las obras.

7.2.5. Vigilancia de las obras.

La empresa adjudicataria será responsable de la guarda y custodia de las obras. Para ello deberá tomar cuantas acciones sean necesarias para garantizar la vigilancia de las mismas y asegurar su protección y seguridad.

7.2.6. Afección a propiedades colindantes con la obra.

Si la empresa adjudicataria causase algún desperfecto en el propio edificio, propiedades colindantes, inmuebles, canalizaciones, mobiliario urbano, etc., tendrá que restaurarlas por su cuenta, dejándolas en el estado que las encontró al comienzo de la obra, sin derecho a indemnización.

7.2.7. Gestión de residuos de construcción y demolición.

La empresa contratista estará obligada a cumplir la normativa vigente en materia de protección y residuos de construcción y demoliciones, así como lo descrito en el anexo correspondiente a "Estudio de Gestión de Residuos" del proyecto.

7.2.8. Interpretación y aclaraciones del proyecto.

Cualquier interpretación o aclaración sobre el proyecto o el proceso de ejecución, son competencia exclusiva de la Dirección Facultativa.

7.2.9. Medición de las obras.

Las distintas unidades de obra se medirán y abonarán por su volumen, superficies, longitud, peso o unidad; según se determine en cada caso, y a los precios indicados al efecto en el proyecto, aplicándoles la baja ofertada por la empresa en la licitación.

Salvo indicación expresa en contrario, los precios fijados en el proyecto incluyen el suministro, transporte, manipulación y empleo de todos los materiales, maquinaria y mano de obra necesaria para su ejecución, de forma que la unidad quede completamente terminada a juicio de los Técnicos/as Directores/as de las Obras. Los precios serán invariables, cualquiera que sea la procedencia de los materiales y la distancia de transporte.

A efectos de medición de obras realizadas, se aplicarán criterios seguidos en la medición del proyecto. Las distintas unidades habrán de haber sido ejecutadas y terminadas con total sujeción a lo establecido en los documentos del mismo teniendo en cuenta los siguientes extremos:



- De ningún modo serán abonados los excesos de obra no autorizados previamente por la Dirección Facultativa.
- El volumen de cualquier clase de obra se entenderá completo cuando se dé en su ejecución todas y cada una de las diversas circunstancias señaladas en el proyecto.
- Los precios que se aplicarán a cada unidad de obra serán los de los cuadros de precios del presupuesto del proyecto.

7.3. Documentos que tiene carácter contractual.

A reservas de lo especificado en el PCAP, tendrán carácter contractual los siguientes documentos:

- El PPT.
- Los planos.
- La memoria y pliego de prescripciones del proyecto.
- El programa de trabajo.
- Presupuesto y documentos integrantes del mismo.
- La oferta de la adjudicataria y el documento en que se formalice el contrato.

7.4. Responsable del contrato y dirección facultativa.

El órgano de contratación deberá designar una persona responsable del contrato conforme se establece en el artículo 62 de la LCSP, al que le corresponderá supervisar su ejecución, adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación.

De conformidad con el artículo 62.2 de la LCSP, en tanto que se trata de un contrato de obras, las facultades del responsable del contrato serán ejercidas en todo caso por el/la Directora/a Facultativo/a conforme a lo dispuesto en los artículos 237 a 246 de la LCSP. El Director/a de obra que se designe por el órgano de contratación ejercerá las funciones de dirección, inspección, comprobación y vigilancia necesarias para la correcta ejecución de la obra contratada. El Director/a de las obras podrá estar auxiliado por el personal que el órgano de contratación designe.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 214.2 d) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, relativa a la función interventora, será misión de la dirección facultativa y, en su caso, de la persona responsable del contrato, la comprobación de la realización de las obras del contrato según el proyecto, así como sus instrucciones en el curso de la ejecución de las mismas.

La dirección facultativa de la obra podrá ordenar la apertura de calas cuando sospeche la existencia de vicios ocultos de construcción o haberse empleado materiales de calidad deficiente. De confirmarse la existencia de tales defectos, serán de cuenta de la contratista los gastos derivados del reconocimiento y subsanación. Podrá también ordenar, de conformidad con el art. 145 RGLCAP, la realización de ensayos y análisis de materiales y unidades de obra y que se recaben los informes específicos en cada caso.

7.5. Obligaciones específicas de la adjudicataria.

7.5.1. Programa de trabajo.

El contratista está obligado a presentar un programa de trabajo para la aprobación del órgano de contratación correspondiente. El órgano de contratación resolverá sobre el programa de trabajo, pudiendo imponer la introducción de modificaciones o el cumplimiento de determinadas prescripciones, siempre que no contravengan las cláusulas del contrato.

El acta de comprobación del replanteo y los plazos parciales que procedan fijarse al aprobar el programa de trabajo se entenderán como integrantes del contrato a los efectos de su exigibilidad.

7.5.2. Plan de seguridad y salud de las obras.

Conforme a la normativa vigente, para la ejecución de la presente obra se dispondrá del correspondiente estudio de seguridad y salud, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del RD. 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.



El contratista elaborará un plan de seguridad y salud en el trabajo para la obra en el que se analicen, estudien, desarrollen y complementen las previsiones contenidas en el estudio, en función de su propio sistema de ejecución de la obra. El plan de seguridad y salud deberá presentarse al objeto de su aprobación antes del inicio de la obra y deberá ser informado por el coordinador en materia de seguridad y salud, o del director de la obra en su caso. Si por causa imputable al contratista no fuera posible comenzar las obras, no podrá solicitar ampliación del plazo por este motivo.

7.5.3. Comprobación del replanteo de las obras y comienzo de la ejecución de la obra. El Acta de Comprobación del Replanteo de las obras se levantará en un plazo no superior a un mes desde la fecha de formalización del contrato, salvo casos excepcionales justificados (art. 237 LCSP), siendo necesario que se encuentre aprobado el Plan de Seguridad y Salud.

El acta de comprobación del replanteo formará parte integrante del contrato a los efectos de su exigibilidad. La adjudicataria estará obligada al cumplimiento del plazo total fijado o el que, en su caso, resulte de su oferta, que comenzará a contar desde el día siguiente a la firma del Acta de Comprobación del Replanteo o autorización de inicio de las obras, en su caso.

7.5.4. Señalización de las obras.

La contratista está obligada a instalar, a su costa, las señales precisas para indicar el acceso a la obra, la circulación en la zona que ocupan los trabajos y los puntos de posible peligro debido a la marcha de aquellos, tanto en dicha zona como en sus lindes e inmediaciones. Asimismo, cumplirá las órdenes que reciba por escrito de la dirección facultativa acerca de instalaciones de señales complementarias o modificación de las que haya instalado. Los gastos que origine la señalización serán de cuenta de la contratista. También deberá mantener la circulación rodada y peatonal en condiciones suficientes de seguridad, siendo responsable de cualquier incidente que pueda producirse por circunstancias inapropiadas del estado del firme y de la acera, así como de una insuficiente señalización, iluminación o balizamiento de la obra.

La contratista mantendrá en todo momento y en condiciones normales de seguridad vial, los accesos a la propiedad, tanto de vehículos como de peatones, garantizando, en todo caso, la accesibilidad de vehículos de emergencia.

7.5.5. Desarrollo de las obras.

Durante el desarrollo de las obras, la adjudicataria atenderá sus obligaciones contractuales generales y cuantas órdenes le sean dadas por la Dirección de las Obras para el buen fin de las mismas, incluso aportar Planos de Replanteo detallado de obras y/o instalaciones, propuestas previas de materiales y equipos, Libro de Control de Calidad, métodos y pruebas de ensayos de calidad, regulación y recepción, medidas reglamentarias, etc., previamente a su ejecución, para la conformidad de la Dirección de Obra, entre otras. Asimismo, podrá ser requerida por la Dirección de Obra para la elaboración de la documentación técnica, así como suscribir y obtener las legalizaciones preceptivas reglamentarias. La jefatura de obra emitirá un Acta de Visita de Obra, con los acuerdos estipulados en cada visita o reunión con la Dirección Facultativa, la cual deberá ser conformada y firmada visada por la Dirección antes de la visita siguiente.

7.6. Cartel anunciador.

La adjudicataria colocará, a su costa, un cartel anunciador de las obras del formato y características que, a tal fin, se determinen.

8. CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO Y RECEPCIÓN DE LA OBRA.

8.1. Cumplimiento del contrato.

El contrato se entenderá cumplido por la empresa contratista cuando ésta haya realizado la totalidad de su objeto, de conformidad con lo establecido en el propio contrato y a satisfacción de la Administración.

8.2. Recepción de la obra.

Dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, se procederá, mediante acto formal, a la recepción de la misma. La recepción del contrato se registrará por lo establecido en el artículo 243 de la LCSP y en los artículos 163 y siguientes del RGLCAP. A tal fin se convocará a la dirección



de obra, a la empresa contratista y a la persona representante de la Intervención correspondiente.

Al tiempo de la recepción se comprobará, en particular, el cumplimiento por la contratista de las siguientes obligaciones:

- 1.- El despeje final de las obras, debiendo la contratista haber restituido a su situación inicial las zonas afectadas por las obras y no ocupadas por ellas.
- 2.- El cumplimiento no defectuoso del contrato.
- 3.- El cumplimiento de los criterios de adjudicación.
- 4.- El cumplimiento, de las condiciones de ejecución.
- 5.- Que se pueden entregar al uso público o servicio correspondiente.

Si las obras se encuentran en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas, el/la funcionario/a técnico/a designado/a por la Administración contratante y representante de ésta, las dará por recibidas, levantándose la correspondiente acta, comenzando entonces el plazo de garantía.

En el acta de recepción la dirección facultativa fijará la fecha para el inicio de la medición general, quedando notificada la contratista para dicho acto. La contratista tiene obligación de asistir a la recepción de la obra. Si por causas que le sean imputables no cumple esta obligación, el/la representante de la Administración le remitirá un ejemplar del acta para que, en el plazo de diez días, formule las alegaciones que considere oportunas, sobre las que resolverá el órgano de contratación.

Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas, se hará constar así en el acta, y la dirección facultativa de las mismas señalará los defectos observados y detallará las instrucciones precisas fijando un plazo para remediar aquellos. Si transcurrido dicho plazo la contratista no lo hubiese efectuado, podrá concedérsele otro plazo improrrogable o declarar resuelto el contrato, por causas imputables a la contratista.

8.3. Plazo de garantía.

El plazo de garantía del presente contrato será de **CUATRO (4) AÑOS** (art. 243.3 LCSP) y comenzará a partir de la fecha de recepción de conformidad de las prestaciones que constituyen su objeto. Los gastos de conservación y vigilancia durante el plazo de garantía serán a cargo de la contratista. Durante dicho plazo la garantía definitiva responderá de los conceptos señalados en el artículo 110 LCSP que resulten de aplicación.

Durante dicho plazo cuidará la contratista, en todo caso, de la conservación y policía de las obras con arreglo a lo previsto en el pliego de prescripciones técnicas particulares del proyecto y a las instrucciones que dicte la dirección de la obra. Si, a juicio de la Administración, descuidase la conservación y diere lugar a que peligre la obra, se ejecutarán por ella misma y a costa de la contratista los trabajos necesarios para evitar el daño.

Si durante dicho plazo se acreditase la existencia de vicios o defectos en los trabajos efectuados, el órgano de contratación tendrá derecho a reclamar la subsanación de los mismos de conformidad con lo establecido en el artículo 243 de la LCSP, ello sin perjuicio de la responsabilidad que pudiera derivarse de la existencia de vicios ocultos una vez expirado el plazo de garantía.

8.4. Revisión de precios.

El plazo de ejecución de las obras se estima en **DOCE (12) MESES**, inferior a DOS AÑOS, por lo que no procede revisión de precios (artículo 103 y ss de la LCSP y art. 8 del RD 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española).

9. PRESUPUESTO. Presupuesto base de licitación y valor estimado.



Resumen de presupuesto	
Capítulo	Importe (€)
1 A. MEJORAS DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA.	850.016,23
Total 1.1 A.1 Mejora de la envolvente térmica.	467.259,54
Total 1.2 A.2 Instalaciones térmicas del edificio.	230.138,82
Total 1.3 A.3 Mejora eficiencia energética iluminación.	152.617,87
2 B. MEJORA DE LA SOSTENIBILIDAD.	31.234,06
3 C. MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD.	57.349,23
4 D. MEJORA DE LA HABITABILIDAD Y SEGURIDAD.	161.227,02
5 E. CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO.	248.654,18
6 F. OTRAS OBRAS NO SUBVENCIONABLES.	114.900,92
Presupuesto de ejecución material (PEM)	1.463.381,64
13% de gastos generales	190.239,61
6% de beneficio industrial	87.802,90
Presupuesto de ejecución por contrata (PEC = PEM + GG + BI)	1.741.424,15
21% IVA	365.699,07
Presupuesto base de licitación (PBL = PEC + IVA)	2.107.123,22

Asciende el presupuesto base de licitación a la expresada cantidad de DOS MILLONES CIENTO SIETE MIL CIENTO VEINTITRES EUROS CON VEINTIDOS CÉNTIMOS.

10. PRESUPUESTO DEL CONTRATO Y APLICACIÓN PRESUPUESTARIA.

Importe IVA incluido	Aplicación presupuestaria	Denominación
2.107.123,22 €	2024.004.33210.62200	REFORMA ALMACENES SAN PEDRO

11. ANÁLISIS DEL PROCEDIMIENTO. JUSTIFICACIÓN, TRAMITACIÓN Y FORMA DE ADJUDICACIÓN DEL EXPEDIENTE.

11.1. Justificación del procedimiento.

Por razón de su valor estimado (inferior a 2.000.000 €) el presente contrato no está sujeto a regulación armonizada (art. 20 LCSP) y se adjudicará mediante **procedimiento abierto**, atendiendo a lo dispuesto en los artículos 131 a 156 LCSP.

11.2. Calificación del contrato. Codificación CPV (Reglamento 213/2008 de la Comisión de las CE).

Se trata de un contrato de **OBRAS** de los previstos en el art. 13 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, cuyo objeto es la construcción-reforma de un edificio. Edificio que constituye unidad funcional, dirigida a la satisfacción del objeto último del contrato y del fin institucional que es propio de la entidad que contrata.

Tipo de Contrato: **OBRAS**

Se trata de un contrato de obras de edificación. Por razón de la inversión, la codificación de los trabajos, según el Vocabulario Común de contratos Públicos (CPV), es la **45212330-8 - Trabajos de construcción de bibliotecas**.

11.3. Análisis de ejecución por lotes (art. 99 LCSP).

A la vista de las características del contrato, no se prevé la realización independiente de alguna de las partes del mismo mediante su división en lotes, atendiendo a los siguientes razonamientos:



1. En base a lo dispuesto en el artículo 99.3 de la LCSP, se consideran motivos válidos, a efectos de justificar la no división en lotes del objeto del contrato, los relacionados con la dificultad de la correcta ejecución del contrato desde el punto de vista técnico y posterior seguimiento en fase de garantía de la obra, en concreto:

- Se trata de la intervención sobre un edificio existente para su destino final como biblioteca. La realización independiente de las diversas partidas comprendidas en el objeto del contrato, dificulta la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico, resultando necesario la coordinación de la ejecución de la totalidad de las adjudicatarias de los diferentes lotes. Se trata de la ejecución de unos trabajos que han de constituir una misma unidad funcional a integrar en un edificio de uso cultural, por lo que la división en lotes e intervención de una pluralidad de contratistas diferentes, requerirá: garantizar la adjudicación de la totalidad de los lotes y que todos ellos se lleven a buen término ya que cada lote, per sé, no es susceptible de utilización independiente sino que, antes al contrario, la unidad de uso que supone el objeto de la obra requiere, como se ha dicho, garantizar la ejecución de todas ellas. En caso de que alguno de los lotes no se adjudicara o no se llevara a buen término, comprometería el fin último de la licitación, que es la ejecución de una obra completa susceptible de ser entregada al uso general (arts. 13 y 99 de la LCSP).

- A los efectos de la exigencia de garantía, las diferentes actuaciones se encuentran tan interrelacionadas, que la fragmentación en lotes del contrato acaba generando ámbitos donde el control, sobre los límites de actuación de cada una de las intervenciones, se difumina, dificultando el control de la exigencia de garantías parciales en lo que es una ejecución global. Situación que no puede darse con un único contrato.

El fin último es disponer de una obra completa. La que ahora es objeto de licitación está sustancialmente definida, es parte de una obra más amplia y completa, tiene entidad por sí misma y es susceptible de estar debidamente concluida.

11.4. Plazo de ejecución.

Conforme al proyecto de ejecución presentado, el plazo necesario para la ejecución de las obras se estima en **12 (DOCE) MESES**, contado desde la fecha fijada en el acta de comprobación del replanteo e inicio de las obras.

12. GARANTÍAS EXIGIDAS PARA CONTRATAR. CLASIFICACIÓN Y SOLVENCIA.

El valor estimado del contrato de obras es superior a 500.000 euros, por lo que **será requisito indispensable que la empresa se encuentre debidamente clasificada como contratista de obras de las Administraciones Públicas**. La clasificación de la empresa 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 (Art. 11.3 del RGLCAP, modificado por Real Decreto 773/2015, de 28 de agosto, (en lo sucesivo RD 773/2015) y 77.1.a de la LCSP).

Conforme al proyecto de edificación presentado y resultando que la duración prevista del contrato es de 12 meses, el valor medio anual del mismo asciende 2.107.123,22 €, superior a 840.000 € e inferior a 2.400.000 €, razón por la que para la adjudicación del presente contrato la licitadora deberá encontrarse clasificada en:

Grupo C. Edificaciones. (Arts. 25 y 36.5 RGLCAP)

Subgrupo: Todos

Categoría 4 (Arts. 26 y 36.6 RGLCAP mod. RD 773/2015)

13. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Se establecen una pluralidad de criterios de adjudicación, todos ellos evaluables de forma automática:



Precio (Hasta 70 puntos)

La mayor puntuación (70 puntos) se asignará a la oferta económica más baja entre las admitidas; a las ofertas que no hagan ninguna baja económica se les asignará cero puntos en este apartado. La puntuación de las restantes ofertas se distribuirá proporcionalmente de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación} = 70 \times (\text{Importe oferta más baja} / \text{Importe oferta que se valora})$$

Reducción del plazo de ejecución (Hasta 25 puntos)

El plazo máximo de ejecución de las obras es de 12 meses (365 días naturales). Este plazo podrá ser reducido opcionalmente por los licitadores en sus ofertas hasta un máximo de 60 días, y se valorará hasta un máximo de 25 puntos, asignando las puntuaciones según la reducción ofertada:

15 días = 6 puntos

30 días = 12 puntos

45 días = 19 puntos

60 días = 25 puntos

Para su valoración, se deberá presentar acompañado de un Programa de Trabajo que permita distinguir y justificar las fases en que se divida la obra y sus respectivos plazos parciales en relación con el plazo total propuesto.

La proposición de un menor plazo de ejecución será exigible y vinculante para el ofertante que resulte adjudicatario.

Reducción de la huella de carbono en la utilización de materiales (Hasta 5 puntos)

La huella de carbono se refiere a la cantidad de gases de efecto invernadero emitidos durante todo el ciclo de vida de un producto o servicio, incluyendo la extracción y producción de materias primas, el transporte, la fabricación, el uso y el fin de vida.

Los productos bajo el sello Vertua tienen la garantía de reducir las emisiones de CO2 en el proceso de fabricación en un 20-70% en comparación con productos con parámetros técnicos similares.

Si el licitador se compromete a su uso, o el de hormigones y cementos con un sello análogo que garantice una reducción de carbono en los mismos términos, se le otorgarán 5 puntos.

14. LUGAR DE PRESTACIÓN.

Emplazamiento: Plaza del Mercado, 12. 22300. Barbastro
Identificación catastral: 2280814BG6528A0003PH

15. RESPONSABLE DEL CONTRATO.

Con independencia de la unidad de la Administración encargada del seguimiento y ejecución ordinaria del contrato, el órgano de contratación designará una persona responsable del contrato, a quien corresponderá supervisar su ejecución, adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación (art. 62 de la LCSP).

De conformidad con el artículo 62.2 de la LCSP, en tanto que se trata de un contrato de obras, las facultades del(a) responsable del contrato serán ejercidas en todo caso por el/la Directora/a Facultativo/a conforme a lo dispuesto en los artículos 237 a 246 de la LCSP. El Director/a de obra que se designe por el órgano de contratación ejercerá las funciones de dirección, inspección, comprobación y vigilancia necesarias para la correcta ejecución de la obra



contratada. La Dirección de las obras podrá estar auxiliada por el personal que el órgano de contratación designe.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 214.2 d) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, relativa a la función interventora, será misión de la dirección facultativa en tanto que responsable del contrato, la comprobación de la realización de las obras del contrato según el proyecto, así como sus instrucciones en el curso de la ejecución de las mismas.

16. FORMA DE PAGO DEL PRECIO.

La Dirección Facultativa de las obras expedirá mensualmente, en los primeros diez días siguientes al mes al que correspondan, certificaciones que comprendan la obra ejecutada conforme a proyecto durante dicho período de tiempo, salvo prevención en contrario en el PCAP. Las certificaciones recogerán la totalidad de la obra ejecutada, aun cuando por no estar disponible el crédito correspondiente se certifique como no acreditada (art. 240.1 LCSP)

El pago del precio se realizará mediante abonos a cuenta, previa presentación de facturas con periodicidad mensual, expedidas por la contratista, tras la realización de la prestación, contra la certificación correspondiente y previa conformidad a ésta del órgano de contratación.

17. CONCLUSIONES.

PRIMERA. La presente memoria justificativa, se refiere a la necesidad de contratación de las obras a realizar en parte del antiguo edificio de Almacenes San Pedro, para destinarlo a biblioteca pública y tiene por objeto, si así lo autoriza el órgano de contratación de las obras, la licitación de las obras de edificación que se definen en el proyecto de referencia.

La codificación de los trabajos, según el Vocabulario Común de contratos Públicos (CPV), es la 45212330-8 – Trabajos de construcción de bibliotecas.

SEGUNDA. La condición de obra completa y uso efectivo del edificio, se alcanzará una vez ejecutadas de conformidad la totalidad de las unidades de obra contempladas en el proyecto, que deberán licitarse, tienen la condición de ser las estrictamente indispensables para el correcto funcionamiento del edificio.

TERCERA. El valor estimado del contrato (art. 101.1.a LCSP) asciende a la cantidad de 1.741.424,16 € (un millón setecientos cuarenta y un mil cuatrocientos veinticuatro euros con dieciséis céntimos), incluidos gastos generales (13 %) y beneficio industrial (6 %), cantidad a la que hay que sumar 365.699,07 € en concepto de I.V.A., al tipo del 21%, lo que hace un total de 2.107.123,22 € I.V.A incluido. Su cálculo incluye los tributos de cualquier índole.

El plazo de ejecución de las obras es de DOCE (12) MESES (no procediendo revisión de precios) y el de garantía de CUATRO (4) AÑOS.

Por razón del plazo de ejecución e inversión prevista, para la adjudicación del presente contrato la licitadora deberá encontrarse clasificada en: Grupo C. Edificaciones / Categoría 4.

CUARTA. No se prevé división en lotes.

QUINTA. La adjudicación se realizará mediante procedimiento ABIERTO.

Lo que se informa a los efectos oportunos

Barbastro, a la fecha de la firma

Fco. Javier Lastrada Mata. Arquitecto Municipal
Documento firmado digitalmente

