

**ASUNTO: REPARACIÓN DE CUBIERTA DE LA CASA CONSISTORIAL. FASE I**

EXPEDIENTE: SOL21-2024/0140

**INFORME:**

**INFORME JUSTIFICATIVO DE LA CONTRATACIÓN DE OBRAS DE REPARACIÓN DE CUBIERTA DE LA CASA CONSISTORIAL (FASE I) DEL AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO (LA RIOJA).**

**Contenido**

1.	<a href="#">OBJETO DEL CONTRATO</a>	2
2.	<a href="#">SUPERVISIÓN DEL PROYECTO</a>	2
3.	<a href="#">NECESIDAD DEL CONTRATO</a>	2
4.	<a href="#">DECLARACIÓN DE OBRA COMPLETA</a>	3
5.	<a href="#">LOTES DEL CONTRATO</a>	3
6.	<a href="#">MODIFICACIONES, MEJORAS O VARIANTES DEL CONTRATO</a>	3
7.	<a href="#">IMPORTE TOTAL DE LA ACTUACIÓN</a>	3
8.	<a href="#">PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y COSTES SALARIALES DEL CONTRATO</a>	4
9.	<a href="#">FINANCIACIÓN</a>	5
10.	<a href="#">PLAZO DE EJECUCIÓN, PROGRAMA DE TRABAJOS</a>	5
11.	<a href="#">REVISIÓN DE PRECIOS</a>	6
13.	<a href="#">SUBCONTRATACIÓN</a>	6
14.	<a href="#">CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA Y CATEGORÍA DEL CONTRATO</a>	6
15.	<a href="#">PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN</a>	6
16.	<a href="#">CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y VALORACIÓN DE OFERTAS</a>	7



## 1. OBJETO DEL CONTRATO.

Es objeto del presente Contrato, la contratación de diversas obras para la Reparación de la Cubierta de la Casa Consistorial del Ayuntamiento de Logroño en su primera fase, al objeto de eliminar las filtraciones del agua de lluvia al interior del edificio que, ocasionalmente y en casos puntuales, ha obligado a trasladar puestos de trabajo por la humedad generada, además cabe considerar que algunas de las otras goteras son crónicas, apareciendo incluso con precipitaciones de baja intensidad, por lo que se hace necesario actuar lo antes posible para subsanar las deficiencias manifestadas.

El proyecto redactado contempla los detalles de la intervención prevista, redactado para atender las necesidades descritas para el correcto mantenimiento del edificio de la Casa Consistorial, sede principal del Ayuntamiento de Logroño. Documento redactado por los técnicos de esta Dirección General y que se adjuntan al presente informe:

<i>Documentación:</i>	<i>Fecha de redacción:</i>
Proyecto de Reparación de Cubierta de la Casa Consistorial. Fase I Ayuntamiento de Logroño (La Rioja).	Mayo de 2.024.

## 2. SUPERVISIÓN DEL PROYECTO.

Tal y como se indica en el punto anterior, es objeto del presente Contrato, la contratación de las Obras de reparación de la cubierta de la Casa Consistorial del Ayuntamiento de Logroño, Fase uno, siendo su Presupuesto de Ejecución Material 28.435,95 €, cantidad que incrementada en un porcentaje del 19% por G.G. y B.I. resulta un presupuesto base de licitación que asciende a 33.838,78 € y sumados a los 7.106,14 del 21% de IVA, resulta un total de 40.944,92 €.

Como puede apreciarse, en el punto anterior, el presupuesto base de licitación de las obras es inferior a 500.000€ IVA excluido; y se considera que dichas obras corresponden a trabajos de mantenimiento en los que no está prevista la actuación sobre ningún elemento estructural del edificio, por lo que conforme a lo establecido en el Art. 235 de la vigente Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público se considera que no se requiere Informe de Supervisión.

## 3. NECESIDAD DEL CONTRATO.

Ante la imperiosa necesidad de subsanar las deficiencias observadas en la cubierta y una vez analizadas todas las opciones existentes, se ha decidido realizar el contrato en dos fases. Por un lado, en esta primera fase se actúa sobre la zona central de la cubierta y la esquina sureste próxima al reloj junto a la plaza, quedando el resto de las reparaciones de la cubierta para una posterior fase.

En la memoria del proyecto se motiva la necesidad de acometer las obras de referencia en esta primera fase, siendo evidente que el edificio de la Casa Consistorial del Ayuntamiento de Logroño no puede permanecer, ni por estética ni por funcionalidad, con las goteras existentes en la actualidad porque incide directamente tanto a su imagen corporativa como a su funcionalidad administrativa.

El Ayuntamiento de Logroño no dispone de medios propios para realizar la ejecución de las obras descritas en este proyecto y por ello, añadido a lo expuesto en los párrafos anteriores, sirve de fundamento para justificar la necesidad del contrato de referencia.

#### **4. DECLARACIÓN DE OBRA COMPLETA**

A tenor de lo especificado en Art.13.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el contrato de obras de la reparación total de la cubierta se refiere a una obra completa, ya que ésta es susceptible de ser entregada al uso general o al servicio correspondiente, sin perjuicio de las ampliaciones de que posteriormente puedan ser objeto y comprende todos y cada uno de los elementos que son precisos para su utilización.

No obstante, lo anterior, al repararse la cubierta en dos fases distintas y realizadas en base a sendos proyectos totalmente diferenciados, podrán contratarse las obras mediante proyectos independientes relativos a cada una de las partes de la obra completa siempre que éstas sean susceptibles de utilización independiente, en el sentido del uso general o del servicio o puedan ser sustancialmente definidas, como concurre en este contrato.

#### **5. LOTES DEL CONTRATO**

El proyecto de ejecución tiene definidos unos trabajos que pese a su coste se ejecutan en un plazo muy reducido de tiempo y ello es debido a que la interacción de todos ellos es directa y su desglose en diferentes contratos tan solo ocasionaría un incremento de los costes y un entorpecimiento y retraso de las labores de ejecución.

En el caso de efectuar su contratación por lotes se ocasionaría mayor complejidad a la contratación, obligaría a reforzar las garantías para coordinar adecuadamente a los diferentes adjudicatarios y dificultaría el control económico y de los plazos de ejecución de la actuación.

Por todo ello se considera que no procede realizar la subdivisión del contrato en lotes.

#### **6. MODIFICACIONES, MEJORAS O VARIANTES DEL CONTRATO.**

En las distintas intervenciones objeto del Contrato, no se prevén modificaciones, mejoras o variantes; únicamente se estará a lo previsto por la Ley de Contratos del Sector Público en su artículo 242 en lo tocante a excesos de mediciones a recoger en la Certificación Final de Obra y que no superen al 10% del precio del Contrato; así como la posible introducción de precios nuevos fijados contradictoriamente por los procedimientos establecidos en dicha Ley y en sus normas de desarrollo, siempre que no supongan incremento del precio global del Contrato ni afecten a unidades de obra que en su conjunto exceda del 3% del presupuesto primitivo del Contrato y cuya introducción responda a atender la necesaria ejecución para completar las obras de nuevas unidades de obra, que por necesidades sobrevenidas de difícil o imposible predeterminación, por corresponder a vicios ocultos, pudieran surgir.

Al realizarse trabajos en cubierta la ejecución de las obras puede estar condicionada por la climatología, de manera que de persistir un periodo de lluvias constantes que impida la aplicación de las impermeabilizaciones previstas, teniendo que aplazar su ejecución, circunstancia que puede incidir en el plazo de ejecución.

#### **7. IMPORTE TOTAL DE LA ACTUACIÓN**

El importe que se estima como total del contrato vendrá determinado por la suma del importe total de las dos fases (Fase I y II) a ejecutar. Para su cálculo, deberá tenerse en cuenta cualquier forma de modificaciones, opción eventual, prórrogas del contrato y excesos de medición.



En este contrato no se prevé modificación alguna, ni prórrogas, pero si dos fases de ejecución que habrá que tener en cuenta, ascendiendo por tanto el importe total de la actuación al completo a la cantidad de 74.756,68 € (sin incluir el IVA), según el siguiente desglose:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL. Fase I	28.435,95 €
13,00 % Gastos generales	3.696,67 €
6,00% Beneficio industrial	1.706,16 €
Suma	5.402,83 €
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA. Fase I</b>	<b>33.838,78 €</b>
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL. Fase II	34.384,79 €
13,00 % Gastos generales	4.470,02 €
6,00% Beneficio industrial	2.063,09 €
Suma	6.533,11 €
<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA. Fase II</b>	<b>40.917,90 €</b>
<b>IMPORTE TOTAL (FASES I y II)</b>	<b>74.756,68 €</b>
21,00% IVA .....	15.698,90 €
<b>IMPORTE TOTAL (FASES I y II) incluido IVA</b>	<b>90.455,58 €</b>

## 8. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y COSTES SALARIALES DEL CONTRATO.

El presupuesto base de licitación en euros del contrato es:

Capítulo	Resumen	Importe
01	LIMPIEZA GENERAL Y PREPARACIÓN DE CUBIERTA .....	1.264,29
02	DESMONTAJES Y MONTAJES DE CUBIERTA.....	11.188,56
03	MEJORAS DEL DESAGÜE E IMPERMEABILIZACIONES.....	12.190,04
04	GESTION DE RESIDUOS.....	604,69
05	SEGURIDAD Y SALUD.....	3.188,37
	<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>28.435,95</b>
	13,00 % Gastos generales .....	3.696,67
	6,00% Beneficio industrial.....	1.706,16
	Suma G.G. y B.I.	5.402,83
	<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA</b>	<b>33.838,78</b>
	21% IVA	7.106,14
	<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN</b>	<b>40.944,92</b>



Conforme a como se detalla en el presupuesto que figura en el proyecto se aportan los datos correspondientes a los costes salariales estimados de las obras previstas en este contrato:

RESUMEN	CANTIDAD UD.	PRECIO/UD.	IMPORTE
Capataz construcción	0,230 h	25,10	5,77
Peón especial construcción	9,660 h	20,10	194,17
Oficial de primera	24,945 H.	24,49	610,90
Peón ordinario	113,280 h	19,83	2.246,34
Oficial primera	117,760 h	24,49	2.883,94
Ayudante	37,460 h	20,38	763,43
Peón especializado	88,125 h	20,10	1.771,31
Peón ordinario	250,075 h	19,29	4.823,95
Oficial 1º fontanero	24,150 h	24,49	591,43
Equipo técnico laboratorio	4,000 h	125,00	500,00
Especialista en aplicación de Hyperdesmo-PB1k	12,510 h	24,49	306,37
<b>TOTAL.....</b>			<b>14.697,61</b>

#### Costes Directos:

El coste de personal sumadas todas las categorías profesionales asciende a 14.697,61€.

Total Costes Directos:	14.697,61 €
Costes Indirectos:	
Gastos Generales (19%):	1.910,69 €
Beneficio Industrial (6%):	881,86 €
Total Costes Indirectos:	2.792,55 €
<b>TOTAL COSTES</b>	<b>17.490,16 €</b>
21% IVA:	3.672,93 €
<b>TOTAL COSTES SALARIALES</b>	<b>21.163,09 €</b>

## 9. FINANCIACIÓN

La contratación requerirá la previa tramitación del correspondiente expediente de aprobación del gasto, que se iniciará por el órgano de contratación motivando la necesidad del contrato y que deberá ser publicado en el perfil de contratante.

Partida presupuestaria		PBL	I.V.A.	TOTAL
Funcional	Económica			
920.00	212.99	<b>33.838,78 €</b>	<b>7.106,14 €</b>	<b>40.944,92 €</b>

## 10. PLAZO DE EJECUCIÓN, PROGRAMA DE TRABAJOS.

La duración de las obras definidas en el proyecto, en base a sus características, se estima en un plazo total de **TRES MESES (3 MESES)** a partir del día siguiente de realizar la firma del Acta de Comprobación del Replanteo, acorde al Programa de ejecución de las Obras.

## 11. REVISIÓN DE PRECIOS.

Teniendo en cuenta el corto plazo de ejecución estimado para esta actuación de reparación y las características económicas y físicas de las obras, **NO PROCEDE** la revisión de precios.

## 12. PENALIZACIONES POR INCUMPLIMIENTO DEL PLAZO.

Por el incumplimiento de los plazos de ejecución de las obras del proyecto de referencia, se propone la penalización establecida por la Ley de Contratos del Sector Público.

## 13. SUBCONTRATACIÓN.

Atendiendo al alcance, especificidad, organización, complejidad de los trabajos y afección a las tareas críticas que pueden determinar el desarrollo de las obras, en previsión de lo establecido por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, a continuación se identifican para cada actuación objeto del presente Contrato, las unidades de obra que **NO PUEDEN SER OBJETO DE SUBCONTRATACIÓN**, y por consiguiente deberán ser ejecutadas directamente por el personal del Contratista Principal:

- Trabajos de limpieza general.
- Trabajos de albañilería, de saneado de paramentos y acabado de fachadas.

## 14. CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA Y CATEGORÍA DEL CONTRATO.

Teniendo en cuenta el importe y características de la obra proyectada, conforme establece el artículo 77.a) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, **no procede exigir clasificación de contratista.**

No obstante a los efectos previstos en el artículo 77 de la Ley 9/2017 sobre Solvencia del Contratista, se propone la siguiente clasificación conforma al 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, modificado por el Real Decreto 773/2015, de 28 de agosto, siendo el coste de las obras inferior a 500.000 €, para acreditar la solvencia del contratista será suficiente disponer de la siguiente clasificación:

- Grupo C: Subgrupo 7
- Categoría de Contrato: "1"

## 15. PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN.

Teniendo en cuenta que el valor estimado del contrato es inferior a 80.000,00€, para la contratación se propone el sistema de Procedimiento Abierto Simplificado Abreviado previsto en la Ley de Contratos del Sector Público en su artículo 159.6, con un único criterio objetivo para la adjudicación: el precio.



Considerando las sencillas características de las obras a ejecutar y la necesidad y relativa urgencia de estas para realizar su contratación; dicha propuesta aprovecha las posibilidades que la Ley permite para simplificar y abreviar el procedimiento, reduciéndolo al criterio objetivo para la adjudicación del precio, por entender que dicho criterio resulta suficiente para elegir a los contratistas.

## **16. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y VALORACIÓN DE OFERTAS.**

Habida cuenta de la simplicidad de las obras y el plazos de ejecución, hacen que en conjunto las obras no ofrezcan posibilidades razonables para incorporar criterios de adjudicación de consideración social o medioambiental que puedan representar un aprovechamiento cierto, por lo que el cumplimiento de los objetivos de tales cuestiones se trasladan a las Condiciones Especiales de Ejecución que se establezcan para el Contrato y por tanto se propone un único criterio objetivo de valoración para la adjudicación: el precio.

La valoración de las OFERTAS ECONÓMICAS se efectuará de conformidad con el sistema y fórmulas de valoración que contenga en el Pliego de Cláusulas Administrativas del expediente de contratación.

Logroño, a 3 de mayo de 2.024.

El director general de Arquitectura,  
Regeneración Urbana y Vivienda

**jesús m<sup>a</sup> gonzález menorca.arquitecto**