

Expediente: **O/2024/12 (3275)**

Centro Gestor: **SERVICIOS GENERALES/ CONTRATACIÓN**

Visto el expediente instruido para llevar a cabo la contratación de las obras y servicio de Dirección Facultativa de las mismas, comprendidas en el expediente denominado “**OBRA DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRA DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DEL ANTIGUO COLEGIO SAN AGUSTÍN (FASE II)**”, mediante procedimiento abierto, tramitación ordinaria, parcialmente subvencionado y división de su objeto en dos lotes; con un presupuesto de licitación de **UN MILLÓN SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS (1.676.999,39.-€)** IGIC incluido, se procede a la formulación de la presente conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

I.- Se ha remitido a la Sección de Contratación el proyecto que relativo a la “**OBRA DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DEL ANTIGUO COLEGIO SAN AGUSTÍN (FASE II)**”, redactados por la arquitecta Noemí Tejera Mújica, en colaboración con los arquitectos Damián León García y Roberto Fuentes Rodríguez, a instancias del Excmo. Ayuntamiento de Los Realejos a través de la licitación de Servicio para la Redacción del Proyecto de Rehabilitación Integral del Antiguo Colegio San Agustín (Fase II), que constituye el Lote 1 del presente expediente de contratación.

II.- La necesidad que se pretende atender con el referido proyecto, es la que se describe a continuación según transcripción literal del informe de necesidad emitido por la Arquitecta de la Gerencia Municipal de Urbanismo en fecha 4 de abril de 2024:

(...)

La necesidad de esta contratación es la de poner en valor y uso el conjunto edificatorio existente que ocupaba el Antiguo Colegio San Agustín, mejorando las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y seguridad, y actualizando el edificio a la normativa vigente, así como la de integrarlo en su entorno, que es el ámbito de protección del Bien de Interés Cultural de la Iglesia del Carmen y la plaza de San Agustín.

III.- Consta igualmente informe de necesidad e insuficiencia de medios de fecha 5 de abril del corriente, emitido por la Arquitecta de la Gerencia Municipal de Urbanismo, relativo al **LOTE 2 DEL SERVICIO DE DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LA OBRA DE REHABILITACIÓN DEL ANTIGUO COLEGIO SAN AGUSTÍN FASE II.**

(...)

Firma 2 de 2	ALCALDE
ADOLFO GONZALEZ PEREZ-SIVERIO	17/05/2024
Firma 1 de 2	SECRETARIA
MARIA JOSE GONZALEZ HERNANDEZ	17/05/2024

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación ef54e0d6a59b4e728388507da5f415a7001

Url de validación <https://sede.losrealejos.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Clasificador: Resolución Núm. Resolución: 2024/1707 - Fecha Resolución: 17/05/2024



La necesidad de esta contratación radica en llevar a cabo la obra que ejecute el proyecto aprobado, descrito en el punto anterior. La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, establece que es preceptiva la dirección de obra, dirección de ejecución y, en su caso, dirección de proyectos parciales, de toda obra incluida dentro de su ámbito de aplicación.

En este caso, será de aplicación al ser una edificación de uso cultural, y de nueva construcción, no teniendo ni escasa entidad constructiva ni sencillez técnica. Es una intervención total en un edificio existente, que altera su configuración arquitectónica, y produce una variación esencial de la composición general exterior, su volumetría, o el conjunto del sistema estructural. Asimismo también se interviene en una edificación catalogada

En cuanto a **la insuficiencia de medios**, la dirección de esta obra requiere una dedicación de medios personales que en tiempo y plazo no puede ser realizada por los técnicos municipales.

La Gerencia Municipal de Urbanismo y el Ayuntamiento de Los Realejos no cuenta con los medios personales suficientes para la dedicación y realización de los trabajos en las condiciones de idoneidad exigidas para realizar con garantías y eficacia el objeto de este servicio.

Es por ello, que se considera necesaria su contratación externa.

IV.- Asimismo consta, que el presente expediente de contratación cuenta con un presupuesto base de licitación por importe de **UN MILLÓN SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS (1.676.999,39.-€)** con el 7% de IGIC incluido, y un **plazo de ejecución de 18 MESES:**

PROYECTOS	Presupuesto (IGIC no incluido)	IGIC liquidado al 7%	Presupuesto base de licitación (IGIC incluido)
LOTE 1: OBRA DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DEL ANTIGUO COLEGIO SAN AGUSTÍN (FASE II)	1.509.539,15.-€	105.667,74.-€	1.615.206,89.-€
LOTE 2: SERVICIO DE DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LA OBRA DE REHABILITACIÓN DEL ANTIGUO COLEGIO SAN AGUSTÍN (FASE II)	57.750,00.-€	4.042,50.-€	61.792,50.-€
TOTAL	1.567.289,15.-€	109.710,24.-€	1.676.999,39.-€

V.- Consta que mediante Resolución de la Gerencia Municipal de Urbanismo nº2024/10 de fecha 15 de marzo de 2024, se acordó entre otros pronunciamientos aprobar el proyecto denominado "Modificado del Proyecto de Rehabilitación del antiguo Colegio San Agustín, Fase II", que incluye Estudio de Seguridad y Salud y Gestión de Residuos, redactado por el arquitecto D. Damián León García colegiado nº 3722, con un Presupuesto de Ejecución Material que asciende a

Firma 2 de 2	ALCALDE
ADOLFO GONZALEZ PEREZ-SIVERIO	17/05/2024
Firma 1 de 2	SECRETARIA
MARIA JOSE GONZALEZ HERNANDEZ	17/05/2024

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	ef54e0d6a59b4e728388507da5f415a7001
Url de validación	https://sede.losrealejos.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Clasificador: Resolución Núm. Resolución: 2024/1707 - Fecha Resolución: 17/05/2024



XII.- Igualmente consta el pliego de prescripciones técnicas que deben regir en la contratación del **LOTE 2: SERVICIO DE DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LA OBRA DE REHABILITACIÓN DEL ANTIGUO COLEGIO SAN AGUSTÍN (FASE II)**, suscrito por el Arquitecto de la Gerencia Municipal de Urbanismo en fecha 16 de mayo de 2024.

XIII.- Asimismo, se han emitido los correspondientes documentos contables en fase RC acreditativos de la existencia de crédito adecuado y suficiente con el que dar cobertura presupuestaria plurianual a los gastos asociados a la presente contratación, por los importes relacionados y con cargo a la aplicación presupuestaria que se indica, con los siguientes números de operación:

LOTE 1: OBRA DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DEL ANTIGUO COLEGIO SAN AGUSTÍN (FASE II)	Aplicación presupuestaria	Nº operación	Importe
Anualidad 2024 (Subvención)	PBA 333 637.01	220240004735	800.000.-€
Anualidad 2024 (Fondos propios)	PBA 333 637.01	220240004722	80.000.-€
Anualidad 2025 (subvención)	PBA 333 637.01	220240004737	352.777,07.-€
Anualidad 2025 (Fondos propios)	PBA 333 637.01	220249000209	200.000.-€
Anualidad 2026 (Fondos propios)	PBA 333 637.01	220249000210	182.429,82.-€

LOTE 2: SERVICIO DE DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LA OBRA DE REHABILITACIÓN DEL ANTIGUO COLEGIO SAN AGUSTÍN (FASE II)	Aplicación presupuestaria	Nº operación	Importe
Anualidad 2024 (Fondos propios)	PBA 333 637.01	220240004808	10.000.-€

Firma 2 de 2	ADOLFO GONZALEZ PEREZ-SIVIERO	17/05/2024	ALCALDE
Firma 1 de 2	MARIA JOSE GONZALEZ HERNANDEZ	17/05/2024	SECRETARIA



Anualidad 2025 (Fondos propios)	PBA 333 637.01	220249000211	30.000.-€
Anualidad 2026 (Fondos propios)	PBA 333 637.01	220249000212	21.792,50.-€

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Régimen jurídico aplicable.

Nos encontramos ante un **contrato mixto de carácter administrativo** que contempla prestaciones relativas al contrato de obras (LOTE 1), así como a la prestación del servicio para llevar a cabo la Dirección Facultativa de las mismas (LOTE 2), resultando que la prestación correspondiente a las obras la de mayor importe. Asimismo, resulta de aplicación al mismo lo dispuesto en 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). Además, será de aplicación en todo lo que no contradiga ni se oponga a dicha ley, el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre. Y supletoriamente, en materia procedimental, será aplicable la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, Ley 39/2015 de 1 de octubre, y sus normas complementarias, por remisión hecha la Disposición Final Cuarta de la LCSP.

Asimismo, se habrá de estar a lo dispuesto en el artículo 231 de la Ley de Contratos del Sector Público 9/2017 de 8 de noviembre (LCSP), según la cual la adjudicación de un contrato requerirá la previa elaboración, supervisión, aprobación y replanteo del correspondiente proyecto que definirá con precisión el objeto del contrato. La aprobación de dicho proyecto corresponderá al órgano de contratación.

En lo que atañe al replanteo del proyecto, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 236 de la LCSP, en cuya virtud, aprobado el proyecto, y previamente a la aprobación del expediente de obra, se procederá a efectuar el replanteo del proyecto que consistirá en comprobar la realidad geométrica de la misma y la disponibilidad de los terrenos precisos para su normal ejecución, así como cuantos supuestos figuren en el proyecto elaborado y sean básicos para el contrato a celebrar.

Segundo.- Expediente de contratación.

En concreto, el artículo 28 de la LCSP prevé que las entidades del sector público no podrán celebrar otros contratos que aquellos que sean necesarios para el cumplimiento y realización de sus fines institucionales, debiendo determinarse con precisión la naturaleza y extensión de las necesidades, y la idoneidad del objeto del contrato.

El artículo 116.1 de la citada LCSP dispone que la celebración de contratos por parte de las Administraciones Públicas requerirá la previa tramitación del correspondiente expediente, que se iniciará por el órgano de contratación motivando la necesidad del contrato en los términos previstos en el artículo 28 de la Ley, y que deberá ser publicado en el perfil de contratante.

Firma 2 de 2	ALCALDE
17/05/2024	
ADOLFO GONZALEZ PEREZ-SIVERIO	
Firma 1 de 2	SECRETARIA
17/05/2024	
MARIA JOSE GONZALEZ HERNANDEZ	

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	ef54e0d6a59b4e728388507da5f415a7001	
Url de validación	https://sede.losrealejos.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp	
Metadatos	Clasificador: Resolución Núm. Resolución: 2024/1707 - Fecha Resolución: 17/05/2024	

El artículo 116.4 e) de la misma norma prevé que se justificará adecuadamente: “La necesidad de la Administración a la que se pretende dar satisfacción mediante la contratación de las prestaciones correspondientes; y su relación con el objeto del contrato, que deberá ser directa, clara y proporcional.”

Por su parte, el artículo 231.1 de la LCSP establece que: “En los términos previstos en esta Ley, la adjudicación de un contrato de obras requerirá la previa elaboración, supervisión, aprobación y replanteo del correspondiente proyecto que definirá con precisión el objeto del contrato. La aprobación del proyecto corresponderá al órgano de contratación salvo que tal competencia esté específicamente atribuida a otro órgano por una norma jurídica.”

El artículo 63.3 a) de la misma LCSP, por su parte, señala que deberá publicarse en el perfil del contratante, al menos, la siguiente información “La memoria justificativa del contrato, el informe de insuficiencia de medios en el caso de contratos de servicios, la justificación del procedimiento utilizado para su adjudicación cuando se utilice un procedimiento distinto del abierto o del restringido, el pliego de cláusulas administrativas particulares y el de prescripciones técnicas que hayan de regir el contrato o documentos equivalentes, en su caso, y el documento de aprobación del expediente.”

Tercero.- Necesidad de la contratación.

De conformidad con el artículo 116 de la LCSP, la celebración de contratos por las Administraciones Públicas requerirá la previa tramitación del oportuno expediente, **que se iniciará por el órgano de contratación motivando la necesidad del contrato** en los términos del artículo 28 citado, debiendo figurar en el expediente el pliego de condiciones administrativas particulares, y el certificado de existencia de crédito, debiendo justificarse debidamente lo siguientes aspectos (artículo 116.4 de la LCSP):

- A) Elección del procedimiento de licitación.
- B) Clasificación que se exija (en su caso) a los licitadores.
- C) Criterios de solvencia.
- D) El valor estimado del contrato.
- E) Necesidad de la Administración a satisfacer.
- F) En los contratos de servicios, informe de insuficiencia de medios propios.
- G) Justificación de la decisión (en su caso) de no dividir en lotes el objeto del contrato.

Cuarto.- Procedimiento de licitación

Para determinar el procedimiento de licitación se habrá de estar, entre otros aspectos, al valor estimado del contrato. En este sentido, el artículo 101.2 de la LCSP establece que para el cálculo del valor estimado deberán tenerse en cuenta, como mínimo, además de los costes derivados de la aplicación de las normativas laborales vigentes, otros costes que se deriven de la ejecución material de los servicios, los gastos generales de estructura y el beneficio industrial. Asimismo deberán tenerse en cuenta la posibilidad de que el contrato sea modificado, se considerará valor estimado del contrato el importe máximo que este pueda alcanzar, teniendo en cuenta la totalidad de las modificaciones al alza previstas. Además, en el caso específico de los contratos cuyo objeto se divida en lotes, dispone que “Cuando la realización de una obra, la contratación de unos

Firma 2 de 2	ALCALDE
ADOLFO GONZALEZ PEREZ-SIVERIO	17/05/2024
Firma 1 de 2	SECRETARIA
MARIA JOSE GONZALEZ HERNANDEZ	17/05/2024

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	ef54e0d6a59b4e728388507da5f415a7001
Url de validación	https://sede.losrealejos.es/absis/idi/axr/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Clasificador: Resolución Núm. Resolución: 2024/1707 - Fecha Resolución: 17/05/2024



servicios o la obtención de unos suministros destinados a usos idénticos o similares pueda dar lugar a la adjudicación simultánea de contratos por lotes separados, se deberá tener en cuenta el valor global estimado de la totalidad de dichos lotes.”

En el presente caso, el **valor estimado total** correspondiente a los lotes que integran el presente expediente de contratación, asciende a **UN MILLÓN QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (1.598.634,78.-€)**, sin IGIC, considerando que el presupuesto de licitación sin IGIC es de 1.567.289,15.-€ y que está prevista la posibilidad de modificación hasta un máximo de un 20% (31.345,63.-€), sin previsión de prórroga del plazo de ejecución.

Conforme al artículo 159.1 de la LCSP, el procedimiento abierto simplificado para la contratación de obras, se podrá usar cuando se cumplan dos condiciones generales: que su valor estimado sea inferior a 2.000.000 euros y que entre los criterios de adjudicación previstos en el pliego no haya ninguno evaluable mediante juicio de valor o, de haberlos, su ponderación no supere el veinticinco por ciento del total.

Debido a que como se ha indicado, el valor estimado del presente contrato es de **1.598.634,78, el procedimiento se tramitará mediante procedimiento abierto simplificado**, en los términos indicados en el art. 159 de la LCSP.

Por su parte, determina el artículo 131.2 del mismo texto legal que la adjudicación de los contratos se realizará, ordinariamente, utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación basados en el principio de mejor relación calidad-precio, y utilizando el procedimiento abierto o restringido, salvo los contratos de concesión de servicios especiales del Anexo IV, que se adjudicarán mediante este último procedimiento.

Cuarto.- Competencia.

Respecto de la competencia, de conformidad con la Disposición Adicional segunda de la LCSP: “1. Corresponden a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades locales las competencias como órgano de contratación respecto de los contratos de obras, de suministro, de servicios, de gestión de servicios públicos, los contratos administrativos especiales, y los contratos privados cuando su importe no supere el 10 % de los recursos ordinarios del presupuesto ni, en cualquier caso, la cuantía de seis millones de euros, incluidos los de carácter plurianual cuando su duración no sea superior a cuatro años, siempre que el importe acumulado de todas sus anualidades no supere ni el porcentaje indicado, referido a los recursos ordinarios del presupuesto del primer ejercicio, ni la cuantía señalada”.

Resultando que el presupuesto del presente expediente de contratación asciende a la cantidad de 1.676.999,39.-€, **la competencia para contratar ha sido delegada en la Junta de Gobierno Local**, por ser una contratación con presupuesto de licitación superior a 1.000.000 de euros, en virtud de Decreto de la Alcaldía-Presidencia nº 2023/1860 de 19 de junio de 2023.

No obstante, en el presente supuesto, y dado que no está previsto la celebración de sesiones de la Junta de Gobierno Local hasta el 27 de mayo del presente año, resulta preciso avocar la competencia delegada por parte de la Alcaldía, al amparo de lo establecido en artículo 10 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Firma 2 de 2	ADOLFO GONZALEZ PEREZ-SIVERIO	17/05/2024	ALCALDE
Firma 1 de 2	MARIA JOSE GONZALEZ HERNANDEZ	17/05/2024	SECRETARIA

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	ef54e0d6a59b4e728388507da5f415a7001
Url de validación	https://sede.losrealejos.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Clasificador: Resolución Núm. Resolución: 2024/1707 - Fecha Resolución: 17/05/2024



En consecuencia, esta Alcaldía Presidencia, en ejercicio de las atribuciones que la vigente legislación le confiere, RESUELVE:

“PRIMERO.- Avocar la competencia delegada en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto de la Alcaldía-Presidencia nº 2023/1860, de 19 de junio, en relación a la aprobación del inicio del expediente de contratación de la **“OBRA DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRA DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DEL ANTIGUO COLEGIO SAN AGUSTÍN (FASE II)”**.

SEGUNDO.- Iniciar el expediente de contratación de la **“OBRA DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRA DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DEL ANTIGUO COLEGIO SAN AGUSTÍN (FASE II)”**, mediante **procedimiento abierto, tramitación ordinaria, parcialmente subvencionado y división de su objeto en dos lotes**; con un presupuesto de licitación de **UN MILLÓN SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS (1.676.999,39.-€)** IGIC incluido, conforme a la mejor oferta en relación calidad-precio y tomando como base una pluralidad de criterios de selección del contratista, para satisfacer las necesidades que constan en los informes de necesidad que obran en el expediente.

TERCERO.- Publicar el presente Acuerdo de inicio en el perfil de contratante de esta Corporación Local, alojado en la plataforma de contratación del sector público, de conformidad con lo establecido en el artículo 116.1 en relación con el 63.3.a) de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, una vez se acuerde la aprobación del expediente de contratación.

CUARTO.- Que por la Unidad de Contratación del Área de Servicios Generales se proceda a la elaboración de los pliegos de condiciones administrativas particulares que han de regir la licitación, y a la tramitación del oportuno expediente conforme proceda, según lo establecido en los artículos 116, y 159 y concordantes de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

QUINTO.- Dar traslado de la presente Acuerdo a los Servicios Económicos de este Ayuntamiento para su conocimiento y efectos”.

SEXTO.- Dar cuenta de los anteriores acuerdos a la Junta de Gobierno Local, en la primera sesión que de la misma se celebre.

Por la Secretaría se toma razón para su transcripción en el Libro de Resoluciones, a los solos efectos de garantizar su integridad y autenticidad (art. 3.2 RD 128/2018).

Documento firmado electrónicamente

Firma 2 de 2	ADOLFO GONZALEZ PEREZ-SIVERIO	17/05/2024	ALCALDE
Firma 1 de 2	MARIA JOSE GONZALEZ HERNANDEZ	17/05/2024	SECRETARIA

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	ef54e0d6a59b4e728388507da5f415a7001
Url de validación	https://sede.losrealejos.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Clasificador: Resolución Núm. Resolución: 2024/1707 - Fecha Resolución: 17/05/2024

