



Ayuntamiento de Íscar

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO DE OBRAS DE “REPARACIÓN DEL CENTRO MULTIUSOS, FASE II”

1. Introducción

La presente memoria se suscribe en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28.1 de la Ley 9/2017 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, conforme al cual se establece 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. A tal efecto, la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato proyectado, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas, cuando se adjudique por un procedimiento abierto, restringido o negociado sin publicidad, deben ser determinadas con precisión, dejando constancia de ello en la documentación preparatoria, antes de iniciar el procedimiento encaminado a su adjudicación”.

En el año 2020 se produjo el colapso de parte de la fachada del Centro Multiusos, lo cual ha impedido el normal uso de esta instalación municipal.

Detectada la necesidad de realizar obras de reparación en el Centro Multiusos del municipio, con el fin de habilitar este centro el cual da cabida a innumerables actividades lúdicas, deportivas, culturales, etc., mediante Decreto 2021-0634, de fecha 24/11/2021, se adjudicó el contrato de Redacción de Proyecto al Arquitecto D. Juan Vicente García Carracedo, para proceder a la contratación de las obras de reforma del Centro Multiusos. El proyecto de la obra contempla dos fases, y el Arquitecto redactor del proyecto informó que las obras a las que se refiere el mencionado proyecto se van a ejecutar en dos fases, teniendo cada una de las fases sustantividad propia para su ejecución.

Mediante Decreto de Alcaldía nº 2024-0211, de 27/05/2024, se aprobó definitivamente el Proyecto de Obras.

Se ha llevado a cabo la ejecución de la Fase I de la reparación del Centro Multiusos, debiendo procederse, consecuentemente, a contratar la ejecución correspondiente a la Fase II, conforme al proyecto técnico redactado por el arquitecto D. Juan Vicente García Carracedo.

2. Descripción de la situación actual

a. Situación en la Institución

El municipio de Íscar, que cuenta con una población en torno a 6.500 habitantes, la cual, a través de las diferentes asociaciones, demanda el uso de los distintos espacios municipales para desarrollar las distintas actividades que promueve el propio Ayuntamiento de Íscar, a través de los diferentes eventos que forman parte de su agenda, los cuales tienen carácter cultural, deportivo, taurino, social, educativo, etc., se encuentra ante la necesidad de disponer de espacios que permitan desarrollar dichos programas. De este modo, el Ayuntamiento tiene la necesidad de reformar el Centro Multiusos, la cual se ha de satisfacer con el contrato de obras para la obra mencionada.

Se consigue con esta actuación la satisfacción de la demanda vecinal de disponer de un edificio multiusos donde poder desarrollar cualquier actividad y evento dentro de las





Ayuntamiento de Íscar

limitaciones del propio edificio.

En este sentido, y conforme al proyecto de obras redactado por el arquitecto D. Juan Vicente García Carracedo, se llevó a cabo la ejecución de las obras correspondiente a la primera Fase de la “reparación del Centro Multiusos”, procediendo, en este momento, a la contratación de las obras relativas a la Fase II.

De no acometerse las obras, podría darse lugar a que continúen los desperfectos y se amplíen las patologías existentes.

b. Marco normativo

— 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 (en adelante LCSP).

— El Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

— El 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. (Artículos vigentes tras la entrada en vigor del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo).

3. Objeto del contrato

El objeto del presente contrato consiste en la realización de las obras de “reparación del Centro Multiusos Fase II”, de conformidad con lo previsto en el Proyecto técnico redactado por el arquitecto D. Juan Vicente García Carracedo. Este Proyecto será el Pliego de Condiciones Técnicas que regirá el contrato.

4. Análisis Técnico

Se han detectado varias patologías que afectan al Centro multiusos, las cuales son:

- Rotura de algunas de las ménsulas realizadas en las losas de hormigón armado de las distintas plantas.
- Diversas patologías en la fábrica de ladrillo de la fachada del edificio.

En consecuencia, del análisis practicado se desprende que el edificio está sufriendo unos movimientos no controlados de la estructura por los problemas anteriormente expuestos y por movimientos de la fachada.

De este modo, el proceso definido en el proyecto que se indica para la ejecución de las obras es el siguiente:

- 1) Se realizará la consolidación de la estructura en aquellas zonas en los que los movimientos no se pueden controlar debido a la rotura de las ménsulas. Para lo cual se colocarán unos pilares de acero sobre unas zapatas de hormigón armado existente.
- 2) Se estabilizará el cerramiento exterior mediante el apeo del mismo para prevenir el derrumbe incontrolado del mismo y así para paliar posibles accidentes.
- 3) Una vez estabilizada la estructura se acometerán las obras para estabilizar la hoja de la





Ayuntamiento de Íscar

fábrica de ladrillo. Se recuperará la mayor parte de la fachada que se pueda, y en las zonas que no se pueda recuperar será necesario reconstruir la fachada.

Habiéndose ejecutado parte de las obras previstas en el Proyecto de Obras mencionado, concretamente las relativas a la Fase I, procede llevar a cabo las correspondientes a la Fase II.

5. Análisis Económico

a. Estudio de mercado

De los análisis llevados a cabo por diferentes técnicos se desprende que la solución de demolición de fachada y nueva reconstrucción es en términos económicos mucho más cara que la solución de la reparación, además implicaría el inconveniente de anular el uso una vez ejecutado la demolición de los locales de planta baja y primera.

b. Valor Estimado

A efectos de lo previsto en el artículo 101 de la Ley de Contratos del Sector Público, el valor estimado del contrato se establece en la cantidad de DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS DOS EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS DE EURO (263.502,14 euros), cantidad que comprende el presupuesto total, excluido el IVA, al no contemplarse ni prórrogas ni modificaciones del contrato. El cálculo del valor estimado de la presente obra, se ha obtenido mediante la suma de los precios unitarios de las distintas unidades que integran las partidas del presupuesto del proyecto técnico a ejecutar, conforme a los precios de mercado.

c. Viabilidad

Para la financiación de las obras objeto del presente contrato existe crédito adecuado y suficiente con cargo a la aplicación presupuestaria 338 61901 del vigente Presupuesto.

6. Análisis del Procedimiento

a. Justificación del procedimiento

En virtud de lo dispuesto en el art. 159.1 LCSP, se propone para la adjudicación del presente contrato la utilización del **procedimiento abierto simplificado**, por cuanto que concurren los requisitos contemplados en el citado artículo, a saber:

- a) Que su valor estimado sea igual o inferior a 2.000.000 de euros en el caso de contratos de obras.
- b) Que entre los criterios de adjudicación previstos en el pliego no haya ninguno evaluable mediante juicio de valor.

En el procedimiento abierto, todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores, de conformidad con lo previsto en el artículo 156 y siguientes de la LCSP. El procedimiento abierto no necesita justificar su elección.

b. Calificación del contrato





Ayuntamiento de Íscar

El presente contrato se califica como **contrato administrativo de obras**, de conformidad con los artículos 13 y 25.1 de la LCSP.

c. Análisis de ejecución por lotes

A los efectos de lo dispuesto en el art. 99.3 LCSP y, de conformidad con la justificación suscrita por el técnico redactor del proyecto de las obras a ejecutar, se deja constancia de que el objeto del contrato no admite la división en lotes por las siguientes razones:

En el caso de realizar las partidas un único contratista, el responsable del contrato no debe de cursar instrucciones a diferentes contratistas, lo que supone simplificar las funciones de dirección y control. Igualmente, al haber un único contratista, este deberá coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, liberando de esta función al responsable del contrato que no deberá coordinar la actuación de diferentes contratistas.

En este sentido, si existieran más de un contratista las labores de coordinación de seguridad durante los trabajos se complicarían y se aumentaría el riesgo, ya que cada empresa dispondría de sus medios mecánicos, materiales y de protección en base a su forma de ejecutar los trabajos encomendados. De este modo se produciría una duplicidad de costes al tener que cada contratista imponer sus medios, protecciones colectivas, maquinaria, transporte. Como ejemplo, una sola maquinaria puede simultanear los tiempos, propiciando un mayor rendimiento de esta y del personal encargado de su manejo.

Por otra parte, una deficiente ejecución en una parte de la obra no puede ser utilizada como excusa o justificación de la deficiente ejecución de otra parte, al ser responsable de la totalidad de la obra un mismo contratista.

A modo de breve resumen, la obra referenciada se corresponde en mayor parte a trabajos de albañilería y obra civil por lo que la división en lotes de esta obra produciría un aumento de costes y de riesgos que conlleva a una mayor demora en su ejecución, por tanto, no procede la división en lotes.

Técnicamente se considera que no se está produciendo un fraccionamiento de contrato por las razones expuestas en los párrafos anteriores.

d. Duración

El plazo máximo de ejecución del contrato de obras será de OCHO MESES, que comenzará a contarse desde el día siguiente al de la formalización del acta de comprobación del replanteo, tras la formalización del contrato administrativo.

e. Criterios que se tendrán en consideración para adjudicar el contrato.

Se establece como único criterio de adjudicación del contrato el precio, seleccionando la mejor oferta tras la evaluación de las presentadas mediante la aplicación de fórmulas, dado que el proyecto técnico de las obras objeto de contratación no se considera mejorable por los licitadores ni se considera prioritario reducir el plazo de ejecución de las citadas obras, estipulado en ocho meses.

f. Condiciones especiales de ejecución del contrato.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 202 LCSP, según el cual el órgano de contratación podrá establecer condiciones especiales en relación con la ejecución del contrato, siempre que estén vinculados al objeto del contrato, no sean directa o indirectamente discriminatorias, sean compatibles con el derecho comunitario y se indiquen en el anuncio de licitación y en los pliegos, el contratista adjudicatario, deberá cumplir a lo largo de la vigencia del contrato la siguiente condición especial de ejecución de carácter





Ayuntamiento de Íscar

sociolaboral:

- El pago a los subcontratistas y suministradores deberá realizarse en el plazo improrrogable de 60 días a contar desde el suministro del material, o desde la ejecución de la prestación subcontratada (acreditado mediante la presentación, junto a la certificación final de la obra, de una declaración responsable del contratista en la que se relacionen los subcontratistas o suministradores que, en su caso, hayan participado en el contrato y se detallen tanto el número como las fechas de expedición y posterior abono de las facturas correspondientes).

g. Presupuesto base de licitación y valor estimado del contrato.

El presupuesto base de licitación, recogido en el proyecto técnico redactado por D. Juan Vicente García Carracedo y aprobado por el Ayuntamiento de Íscar, es de 318.837,59 €, importe que se corresponde con la cantidad máxima de gasto que puede comprometer el órgano de contratación y, por tanto, a que puede ascender el contrato de obras, incluido el IVA vigente (21%), que asciende a 55.335,45 €.

Asimismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 100 LCSP la estimación del mismo se ha realizado teniendo en cuenta los costes directos e indirectos, siendo el porcentaje adoptado para la obtención de los costes indirectos del 7%, lo cual permite calcular que los costes directos del proyecto resultan 206.944,27 euros (correspondiéndose 84.478,23 euros a los Costes Laborales aplicando las unidades medidas al coste de mano de obra de cada precio) y los Costes Indirectos del proyecto son 14.486,10 euros.

Todo ello aparece recogido en el resumen del presupuesto del proyecto que a continuación se detalla:

Presupuesto de ejecución material:	221.430,37 €
13% Gastos generales:	28.785,95 €
6% Beneficio industrial:	13.285,82 €
21% IVA:	55.335,45 €
TOTAL:	318.837,59 €

El cálculo del valor estimado del presente contrato, cifrado en 263.502,14 €, se ha obtenido a partir de la suma de los precios unitarios de las distintas unidades que integran las partidas del presupuesto del proyecto técnico a ejecutar, por lo que su importe coincide con el importe señalado como presupuesto base de licitación, sin incluir el IVA vigente, dado que no está prevista modificación alguna de las obras a lo largo de su ejecución.

En ÍSCAR,

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

