

CONTRATO DE OBRA PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO INTEGRAL DE ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO DEL AYUNTAMIENTO DE BECERRIL DE LA SIERRA (MADRID) PARA PREVENIR EL EXCESO DE CALOR Y MEJORAR SU EFICIENCIA ENERGÉTICA, FINANCIADO POR LA COMUNIDAD DE MADRID

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO

(Artículos 63.3.a y 116.4 LCSP)

Expediente: 656 / 2024

I.- JUSTIFICACION

1. Por medio del Proyecto de ejecución denominado PROYECTO INTEGRAL DE ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO DEL AYUNTAMIENTO DE BECERRIL DE LA SIERRA PARA PREVENIR EL EXCESO DE CALOR Y MEJORAR SU EFICIENCIA ENERGÉTICA, como indica su elocuente título, el Ayuntamiento acomete una mejora de la eficiencia energética de este edificio administrativo de la Plaza de la Constitución, que es un hito referencial en el municipio.

Si bien dicho edificio se encuentra en un adecuado estado de conservación, sus prestaciones térmicas son bajas, lo que viene implicando un consumo energético alto. Como indica la Memoria del Proyecto redactado, el edificio municipal solo dispone de calefacción por radiadores con caldera de gasóleo, y no dispone de instalaciones de ventilación, ni de refrigeración. Las condiciones climáticas de nuestro municipio determinan una prioridad de actuación sobre el comportamiento del edificio especialmente ante las condiciones de tiempo frío.

Precisamente, como se describe en la Memoria, *“el grueso de la intervención se centra en dos aspectos, en primer lugar, se trata de mejorar el nivel de aislamiento térmico de la envolvente y en segundo lugar se dota al edificio de sistemas de climatización y ventilación. Se priorizan los sistemas pasivos sobre los activos, y en los activos se da preferencia al acondicionamiento que se puede conseguir mediante la ventilación aprovechando las condiciones exteriores mediante freecooling, enfriamiento adiabático indirecto y ventilación nocturna, además se dispone de recuperador de calor del aire de ventilación. El aporte energético que sea necesario realizar se producirá con recursos renovables en la mayor cantidad que sea posible y siempre cumpliendo la exigencia de la normativa vigente.*

En la envolvente se actúa de modo integral incorporando aislamiento en fachadas y cubiertas e incorporando nuevas ventanas con vidrios dobles dotados con láminas de baja emisividad.

Dadas las condiciones climáticas de la localidad, la refrigeración puede realizarse, en un elevado porcentaje del tiempo, sin necesidad de aporte



energético alguno. La instalación de ventilación se considera por tanto el núcleo principal de la nueva instalación. Se aprovecha la singularidad del patio central para que el sistema de ventilación se integre con naturalidad en el edificio. Se disponen los puntos de aportación de aire en el perímetro de la planta desde donde se moverá hacia el centro y de ahí a la parte superior del patio donde se recogerá y será expulsado al exterior, el movimiento del aire será por convección natural y por extracción forzada actuando en el mismo sentido, de modo coincidente”.

A mayor abundamiento, con esta actuación, según certificación del Proyecto, de una calificación energética del edificio con indicador global D, se pasará a un indicador global A, lo que justifica sobradamente la actuación propuesta desde un punto de vista de medio ambiente urbano.

Se trata, en definitiva, del cumplimiento de una competencia propia municipal, atribuida por el art. 25.2. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local: b) *Medio ambiente urbano* y d) *Infraestructura y otros equipamientos de su titularidad*

2. Mediante la Orden 83/2023, de 27 de enero de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura se aprobaron las bases reguladoras para la concesión de ayudas a entidades locales y municipios de la Comunidad de Madrid para la implantación de Zonas de Bajas emisiones y la adaptación al cambio climático (BOCM nº 35, de 10/02/2023). Posteriormente la Orden 931/2023, de 30 de marzo, de la misma Consejería, aprobó la convocatoria para la concesión de ayudas a entidades locales y municipios de la Comunidad de Madrid para la implantación de zonas de bajas emisiones y la adaptación al cambio climático (BOCM nº 86, de 12/04/2023).

La subvención se enmarca dentro de las líneas de ayudas del Plan de Impulso al Medio Ambiente (PIMA Cambio Climático) Se trata de una línea de subvenciones dirigida, por un lado, a municipios y entidades locales de menos de 100.000 habitantes para la realización de actuaciones piloto de carácter innovador y la redacción de proyectos e informes técnicos, con el objetivo de fomentar y apoyar la adaptación al cambio climático en zonas urbanas y periurbanas, y, por otro, a municipios con una población comprendida entre 50.000 y 100.000 habitantes para la implantación de ZBE.

Efectuada solicitud de este Ayuntamiento, por Orden 1356/2023 de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de resuelve la convocatoria de ayudas a entidades locales y municipios con sede en el territorio de la Comunidad de Madrid para la implantación de zonas de bajas emisiones y la adaptación al cambio climático (Nº Expte: 10-PCC2-00001.8/2023), se comunica por el Área de Calidad Atmosférica de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de esa



Consejería la Concesión de una ayuda de 120.000 € para los gastos de este Proyecto.

3. La presente licitación es conforme con los principios de necesidad, idoneidad y eficiencia establecidos en el art. 28 LCSP, quedando en ese sentido establecida la finalidad de la prestación y justificada la necesidad del contrato.

II.- OBJETO del contrato. DURACION y LOTES

1. OBJETO. Ejecución de las obras de adaptación del edificio del Ayuntamiento de Becerril de la Sierra, para prevenir el exceso de calor y mejorar su eficiencia energética, actuando sobre la envolvente térmica y los sistemas de climatización y ventilación, conforme al Proyecto redactado por el Arquitecto D. Pedro Ramírez Perea

CP V	45321000-Trabajos de aislamiento térmico.
	45331000-Trabajos de instalación de calefacción, ventilación y aire acondicionado.
	45400000-Acabado de edificios

2. LOTES: No procede. La ejecución de esta obra, según proyecto, comprende una actuación integrada en una concreta zona de trabajo, habiendo sido aprobado el Proyecto por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, siendo una obra única cuya división en lotes no parece aconsejable. La ejecución por diferentes empresas supondría una enorme dificultad de coordinación, y económicamente perjudicial para las arcas públicas.

3. DURACION: Seis (6) meses

III.- CONSIDERACIONES TECNICAS

Las descritas en el Proyecto de ejecución

De acuerdo con el Artículo 232.1 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, las obras a realizar, caben clasificarlas como a) Obras de primer establecimiento, reforma, restauración, rehabilitación o gran reparación.

Por tanto, el Proyecto redactado y aprobado responde a esta finalidad y la presente contratación, su objeto y contenido son idóneos para tal finalidad, constando informe de supervisión (art. 235 LCSP) favorable de los servicios técnicos.



IV.- CONSIDERACIONES ECONOMICAS

1. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.- A la vista del presupuesto de ejecución por contrata contenido en el Proyecto Técnico, y al no preverse modificaciones que supongan un incremento del precio inicialmente previsto, el valor estimado asciende a **247.934,83** euros, IVA no incluido.

2. PRESUPUESTO BASE DE LICITACION.- El Presupuesto base de licitación asciende a 247.934,83 euros, más 52.066,32 euros en concepto de IVA (21%), siendo el total del Presupuesto base de licitación la cantidad de 300.001,15 euros, IVA incluido.

El desglose del presupuesto es el siguiente:

PRESUPUESTO	
PEM	208.348,60€
Gastos generales (13%)	27.085,32€
Beneficio Industrial (6%)	12.500,92€
Total EJECUCION por contrata	247.934,83 €
IVA (21%)	52.066,32 €
PRESUPUESTO BASE DE LICITACION (PBL)	300.001,15 €

Este presupuesto recoge tanto los costes directos, correspondientes a los costes de materiales, maquinaria y mano de obra, como los costes indirectos, según Proyecto.

3. FINANCIACION.- El presente contrato se financia parcialmente mediante la Orden 1356/2023 de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de resuelve la convocatoria de ayudas a entidades locales y municipio sede la Comunidad de Madrid para la implantación de zonas de bajas emisiones y la adaptación al cambio climático (Nº Expte: 10-PCC2-00001.8/2023), que concedió una ayuda de 120.000 € para los gastos de esta actuación.

Por consiguiente, su financiación presupuestaria, que previsiblemente se agota en la presente anualidad de 2024 es la siguiente (suma de lotes):

Entidad	Porcentaje aportación	Cantidad
Comunidad de Madrid.	40%	120.000 €
Ayuntamiento de Becerril de la Sierra	60%	180.001,15 €
Total	100,00%	



Existe consignación presupuestaria del importe no subvencionado en la aplicación presupuestaria: 920-63201

En el caso de que el contrato se inicie con posterioridad a la fecha prevista, y fuese necesario, se adecuarán las anualidades, de tal manera que se garantice su financiación durante su ejecución, en los términos en los que realmente se produzca.

En todo caso, para sucesivas anualidades y, en su caso, ampliaciones, se obliga el órgano de contratación a dotar de crédito adecuado y suficiente para financiar las obligaciones derivadas del contrato en el ejercicio correspondiente.

Repercusiones del nuevo contrato en el cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera (art. 7.3 de la LO 2/2012):

A los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en la Disposición adicional tercera relativa a "Normas específicas de contratación pública en las Entidades Locales" de 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, de 26 de febrero de 2014, se informa por el Alcalde:

- El importe del Contrato de obras, asciende a 247.934,83 euros, más 52.066,32 euros de IVA (21%), total 300.001,15 euros, IVA incluido.
- Se trata de la ejecución de un Proyecto de obras relacionado con la infraestructura y medio ambiente urbano (eficiencia energética), según se justifica en esta Memoria.
- Financiación: Se constata que existe crédito suficiente en la aplicación presupuestaria antes señalada, pues la financiación de la Comunidad de Madrid- alcanza el 40% del coste, si no hubiera baja en la adjudicación. Existe crédito retenido en la partida del Presupuesto del presente ejercicio para el 60% restante.
- Esta financiación queda vinculada, afectada y sometida al control de gestión de la Comunidad de Madrid, conforme a la normativa antes citada.

Así, a la vista de los datos indicados, el gasto no genera déficit de financiación, constatándose así el cumplimiento así con el principio de estabilidad presupuestaria, una vez dotada la correspondiente partida presupuestaria en el próximo presupuesto.

V.- CALIFICACION DEL CONTRATO Y PROCEDIMIENTO



1. Se trata de un **contrato de obras**, de acuerdo con lo señalado en el art. 13 y 232.1.a) de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), y se adjudicará conforme a las reglas generales contenidas en la Sección 2ª del Capítulo I, del Título I del Libro Segundo de la LCSP. Regulándose los contratos de obras por los artículos 231 a 246 LCSP.

2. **PROCEDIMIENTO.** Se ha considerado como procedimiento más adecuado para su adjudicación el procedimiento Abierto Simplificado (PAS), con tramitación ordinaria, regulado en el art. 159 LCSP, ya que su valor estimado (art. 101 LCSP) es inferior a 2.000.000 euros y, además, todos los criterios de adjudicación son evaluables mediante cifras o porcentajes.

VI.- SOLVENCIA

Con respecto a la Solvencia económica, financiera y técnica, se efectuará de la siguiente forma (común a todos los lotes):

Acreditación de la solvencia económica y financiera: Artículo 87.1 apartado a) LCSP. **Volumen anual de negocios** en el ámbito al que se refiera el contrato, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación y en los pliegos del contrato. Cuando un contrato se divida en lotes, el presente criterio se aplicará en relación con cada uno de los lotes.

Requisitos mínimos de solvencia: la solvencia se entenderá acreditada habiendo alcanzado un volumen anual de negocio, referido al de mayor volumen de los tres últimos, de al menos el valor estimado del contrato (247.934,83 €). Se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

Acreditación de la solvencia técnica o profesional: Artículo 88.1 apartado a) LCSP: Relación de las obras ejecutadas en el curso de los cinco últimos años, avalada por certificados de buena ejecución; estos certificados indicarán el importe, las fechas y el lugar de ejecución de las obras y se precisará si se realizaron según las reglas por las que se rige la profesión y se llevaron normalmente a buen término.

Requisitos mínimos de solvencia: La solvencia se entenderá acreditada mediante certificados de buena ejecución, según el párrafo anterior, que acrediten la ejecución terminada de al menos dos (2) obras similares al



objeto del contrato, por importe cada una de ellas igual o superior al valor estimado del contrato (247.934,83 €).

De conformidad con el artículo 89.1.h) LCSP, cuando el contratista sea una **empresa de nueva creación**, entendiéndose por tal aquella que tenga una antigüedad inferior a cinco años, su solvencia técnica se acreditará mediante el criterio del art. 88.1.b): Declaración indicando el personal técnico u organismos técnicos, estén o no integrados en la empresa, de los que está disponga para la ejecución de las obras acompañada de los documentos acreditativos correspondientes cuando le sea requerido por los servicios dependientes del órgano de contratación.

Requisitos mínimos de solvencia: Se entenderá acreditada si cuenta y adscribe a la ejecución de las obras al menos un Ingeniero/a-Arquitecto/a técnico/a o superior, y un encargado/a de obra, ambos con una experiencia mínima de cinco años.

VII.- CRITERIOS DE ADJUDICACION

Respecto a los **Criterios de adjudicación**, teniendo en cuenta las características del suministro procede establecer varios criterios de adjudicación. Se trata de criterios no valorables mediante cifras o porcentajes, vinculados al objeto del contrato y que garantizan que las ofertas sean evaluadas adecuadamente. Son los siguientes:

1. OFERTA ECONOMICA (hasta 60 puntos).- Los licitadores ofertaran un precio mejorando a la baja el presupuesto base de licitación. La puntuación total a obtener es de 60 puntos, otorgándose la máxima puntuación a la oferta más baja, cero puntos a la oferta que coincida con el presupuesto base de licitación, otorgándose una puntuación proporcional al resto de ofertas conforme a la siguiente formula:

Puntos= 60 x (PBL - Of) / (PBL - MOf)	
PBL:	Presupuesto Base de licitación, sin IVA
Of	Oferta del licitante a puntuar, sin IVA
MOf	Oferta mas baja, sin IVA

Esta forma de puntuación tiene como objetivo guardar la debida proporción entre las ofertas.

Consideración de ofertas económicas anormales (ambos lotes): En cuanto a las ofertas económicas desproporcionadas, se estará a lo dispuesto en el art. 149 de la Ley 9/2017 y 85 del RGLCAP.

2. INCREMENTO GARANTIA (hasta 24 puntos): Por el incremento ofertado del plazo de garantía de la obra sobre el establecido en el PCAP, se otorgarán dos puntos por cada mes, hasta un máximo de 24 puntos.



Se justifica por ser un criterio ligado a la calidad de la ejecución.

3. **PLAZO DE EJECUCION (hasta 16 puntos):** Por la reducción del plazo de ejecución de esta obra, se otorgará 2 puntos por cada semana, con un máximo de 16 puntos. Este criterio de adjudicación, de ofertarse, se considerará condición especial de ejecución.

Se justifica este criterio, de un lado, por la urgencia de ejecución de la obra antes de las inclemencias invernales y, singularmente, para la justificación del gasto de la subvención en el plazo perentorio impuesto por la Orden citada.

VIII.- OTRAS CONSIDERACIONES DEL CONTRATO

1. Condiciones especiales de ejecución:

Se establece como Condición especial de ejecución SOCIAL, (prevista en el artículo 202.2 LCSP): La empresa adjudicataria designará una persona de contacto vinculada a la empresa y con formación específica en materia de seguridad y salud en el trabajo, para la supervisión y control de la aplicación de las condiciones de seguridad y salud laboral exigibles en relación con el personal destinado a la ejecución del contrato, así como para la detección de las posibles incidencias que surjan en este ámbito, sin perjuicio de las funciones encomendadas al Coordinador de Seguridad y Salud.

La empresa adjudicataria, en un plazo máximo de 10 días desde el inicio de la ejecución del contrato deberá comunicar a la Dirección Facultativa de la obra, la persona de contacto designada. 15 días antes de la finalización del contrato la empresa adjudicataria deberá aportar a la Dirección Facultativa de la obra un informe detallado sobre las actuaciones realizadas por aquella, con determinación de su contenido y alcance.

2. Otras condiciones especiales de ejecución:

- Póliza de seguro a todo riesgo de construcción
- Personal Técnico y Delegado de obra determinado en la solvencia y Pliego de Prescripciones Técnicas, que deberá ser comunicado, junto con su currículum, en todo caso, antes de la firma del contrato administrativo.
- Las indicadas en los pliegos como condiciones esenciales/especiales de ejecución.

3. Penalidades:

a) Por demora: El Ayuntamiento podrá optar por la resolución del contrato o por la imposición de una penalidad económica diaria de 3 euros por cada 1.000 euros del precio de adjudicación del contrato. El retraso superior a 15 días naturales será causa de resolución. De conformidad con el artículo



193.3 LCSP, se justifica esta penalidad especial y su importe por las características especiales del contrato y la necesidad de que la ejecución termine en plazo para minimizar los perjuicios a los ciudadanos y viandantes.

b) Por incumplimiento parcial o cumplimiento defectuoso:

b.1) Por cumplimiento defectuoso: 3% del precio del contrato, sin IVA.

b.2) Por incumplimiento de los compromisos de adscripción de medios personales o materiales: El Ayuntamiento podrá optar por la resolución del contrato o por la imposición de penalidades económicas que ascenderán al 3% del precio del contrato, sin IVA.

La aportación de elementos, infraestructuras o prestaciones diferentes a las determinadas en el PPT u ofertadas en la licitación (si estas mejoran las del PPT), que impliquen un detrimento del objeto del contrato supondrán un incumplimiento que conlleva una penalidad de hasta un 3% del precio del contrato.

b.3) Por incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución: De conformidad con el artículo 192.1 de la LCSP: 10% del precio del contrato, IVA no incluido.

c) Por incumplimiento de las obligaciones en materia medioambiental, social o laboral: 10% del precio del contrato, IVA no incluido.

d) Por subcontratación: Conforme a lo previsto en el artículo 215.3 LCSP, el órgano de contratación podrá imponer penalidades por infracción de las condiciones establecidas para la subcontratación, así como por la falta de acreditación de la aptitud del subcontratista o de las circunstancias determinantes de la situación de emergencia o de las que hacen urgente la subcontratación, o por incumplimiento de los pagos a los subcontratista, la penalidad por infracción de las condiciones indicadas podrá alcanzar el 50 por ciento del importe del subcontrato.

4. Garantía: Tres años

IX.- Presentación de proposiciones

La licitación será electrónica. Se efectuará en un SOBRE UNICO, que contendrá la Declaración responsable y la oferta relativa a los criterios valorables en cifras o porcentajes.

El plazo de presentación será de 20 días naturales, a contar desde el siguiente a la publicación en el perfil de contratante del anuncio de licitación (art. 159.3 LCSP)

Documento firmado electrónicamente.



EL ARQUITECTO MUNICIPAL

D. Javier Pazos de Provens

