

## INFORME JUSTIFICATIVO

### CONTRATO DE OBRA:

### PROYECTO DE EJECUCIÓN -TRABAJOS DE ADECUACIÓN EDIFICIO DE CONSIGNATARIOS

### A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO

Referencia Expediente :1307/2024



## **INFORME JUSTIFICATIVO DEL PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS COMPRENDIDAS EN EL PROYECTO DE “PROYECTO DE EJECUCIÓN - TRABAJOS DE ADECUACIÓN- EDIFICIO DE CONSIGNATARIOS”. Ref.: 1307**

A los efectos previstos 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 (en adelante LCSP), se elabora el presente informe justificativo para la licitación de las obras de “PROYECTO DE EJECUCIÓN - TRABAJOS DE ADECUACIÓN- EDIFICIO DE CONSIGNATARIOS”. Ref.: 1307

### **1. OBJETO DEL CONTRATO. DIVISIÓN EN LOTES**

---

El edificio de consignatarios requiere de una serie de actuaciones que alarguen su vida útil y mejoren las prestaciones del edificio respecto a las actuales. Para ello se ha redactado este proyecto. Gran parte de los medios auxiliares necesarios para realizar los trabajos incluidos en este proyecto son compartidos entre los diferentes tajos de la obra, para desarrollar los trabajos de manera coordinada y eficaz.

Por este motivo, no procede la división en lotes del objeto del contrato, ya que tal división dificultaría la correcta ejecución del contrato desde el punto de vista técnico.

### **2. NOMENCLATURA CPV:**

---

45213150-9 Trabajos de construcción de edificios de oficinas

### **3. JUSTIFICACIÓN DEL CONTRATO Y NECESIDADES A SATISFACER**

---

Es necesaria la reforma de la cubierta, la instalación de un ascensor adicional y la legalización de las instalaciones eléctricas para poder alargar la vida útil del edificio y ofrecer unas prestaciones de calidad. Todas las actuaciones necesarias para conseguir estos objetivos se han definido en un proyecto redactado a tal fin. En el propio proyecto se detallan las necesidades a satisfacer.

### **4. PLAZO DE EJECUCIÓN Y PRÓRROGAS PREVISTAS**

---

El contrato tendrá un plazo de duración de CINCO (5) MESES, a contar desde el día siguiente a la firma del acta de replanteo.

### **5. PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN**

---

Abierto, regulado en el artículo 156 y ss de la LCSP, en el que todo empresario interesado podrá presentar proposición.

La adjudicación recaerá en el licitador que, en su conjunto, realice la proposición con mejor relación calidad-precios en función de los criterios objetivos de valoración que se establezcan para la presente contratación en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.



## 6. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

El presupuesto de Ejecución por Contrata de la actuación es **QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL DIEZ EUROS CON CINCO CÉNTIMOS (583.010,05 €)**.

El IVA aplicado es del 21% lo que determina un importe con IVA de **CIENTO VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON ONCE CÉNTIMOS (122.432,11 €)**.

Dicho presupuesto de licitación, que es adecuado a precios de mercado, de acuerdo con lo indicado en el artículo 100.2 LCSP, se desglosa conforme se indica a continuación:

Costes directos				460.528,95 €
Costes indirectos	6%	s/(costes directos)		29.395,46 €
<b>PRECIO DE EJECUCION MATERIAL P.E.M.</b>				<b>489.924,41 €</b>
Otros eventuales gastos calculados para su determinación				
	Gastos generales		13,00%	63.690,16 €
	Beneficio Industrial		6,00%	29.395,46 €
Coste de los salarios (cocepto incluido en costes directos)				
TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACION (IVA EXCLUIDO)				583.010,04 €
IMPORTE IVA (21%)				122.432,11 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACION (IVA INCLUIDO)</b>				<b>705.442,15 €</b>

## 7. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor estimado del contrato, considerando a este respecto lo previsto en el artículo 101 LCSP, asciende a la cantidad de **QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL DIEZ EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS (583.010,04 €) (IVA excluido)**.

TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACION (IVA EXCLUIDO)	583.010,04 €
Importe de las opciones eventuales	
Importe de las eventuales prorrogas (IVA excluido)	
Importe de las primas o pagos a efectuar a los licitadores	
Importe de las modificaciones previstas	
Importe de la alteración de unidades con cargo a la liquidación	
<b>TOTAL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO (IVA EXCLUIDO)</b>	<b>583.010,04 €</b>

## 8. GARANTÍAS

Garantía provisional: No se exige.

Garantía definitiva: 5% del Presupuesto de Adjudicación

Garantía complementaria: 5% por oferta incurso en anomalía por bajo importe



**9. A los efectos previstos en el artículo 70 LCSP, identificación de los posibles licitadores que hayan participado previamente en la elaboración de las especificaciones técnicas o de los documentos preparatorios del contrato o hubieran asesorado al órgano de contratación durante la preparación del procedimiento de contratación**

---

No existen

**10. SOLVENCIA. JUSTIFICACIÓN Y REQUISITOS MÍNIMOS.**

---

Los medios para acreditar la solvencia están vinculados al objeto del contrato y son proporcionales al mismo, de forma que no se limita en modo alguno la concurrencia.

Los licitadores deberán acreditar su solvencia económico financiera y técnica mediante la acreditación de la siguiente clasificación:

- Grupo C (Edificaciones)  
Subgrupo 4 (Albañilería, revocos y revestidos)  
Categoría 2 (cuantía superior a 150.000 o inferior e 360.000 euros)

O, en el caso de empresarios extranjeros eximidos de la exigencia de clasificación (art. 78 LCSP), acreditando el cumplimiento de los siguientes criterios de solvencia económico financiera y técnica:

**SOLVENCIA ECONÓMICA**

Para la acreditación de la solvencia económica se ha optado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 87.1.a) de la LCSP, por exigirla a través de la presentación de los volúmenes anuales de negocio, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos ejercicios concluidos disponibles, en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario.

El volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiere el contrato, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles, debe ser de, al menos, 874.515,07 € euros (una vez y media el valor estimado del contrato).

Se ha fijado este umbral al considerar que permite garantizar al mismo tiempo una aptitud suficiente por parte de los potenciales licitadores interesados en el contrato y un acceso no restrictivo de la licitación.

Teniendo en cuenta que el artículo 87.1 a) de la LCSP señala que el volumen anual de negocios mínimo anual exigido no excederá de una vez y media el valor estimado del contrato, se considera que la cifra fijada como mínimo para entender que el licitador es solvente desde el punto de vista económico es proporcional y procura el debido equilibrio entre los intereses de los licitadores y el subyacente dentro del propio contrato.

El volumen anual de negocios se acreditará a requerimiento de la APP 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 no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.



### SOLVENCIA TÉCNICA

Para la acreditación de la solvencia técnica y profesional se ha decidido utilizar la opción prevista en la letra a) del artículo 88.1 de la LCSP, relativo a la relación de las principales obras ejecutadas de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, en el curso de los últimos cinco 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 porque se considera necesario, a fin de garantizar, dentro de lo posible, la correcta ejecución del contrato, que el licitador cuente con una experiencia mínima en la ejecución de obras como la que nos ocupa.

A tal fin, los licitadores deberán acreditar, en el año de mayor ejecución de los cinco (5) últimos años citados, un importe anual acumulado igual o superior 408.107,03 € euros (que equivale al 70% de la anualidad media del contrato) en servicios de igual o similar naturaleza.

Para determinar que una obra es de igual o similar naturaleza que el que constituye el objeto del contrato se atenderá al siguiente código CPV:

45213150-9 Trabajos de construcción de edificios de oficinas

Las obras efectuadas se acreditarán mediante certificados de buena ejecución, expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público o cuando el destinatario sea un comprador privado, mediante un certificado expedido por este o, a falta de este certificado, una declaración del cliente. Los 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 a buen término.

## **11. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN.**

Los criterios para seleccionar la oferta que presenta la mejor relación calidad-precio son los siguientes:

### **A) Criterios Sujetos a juicio de Valor: (30 puntos)**

#### **A.1 Memoria descriptiva del mantenimiento del servicio**

A.1.1. Se deberá describir con la profundidad suficiente como se van a llevar a cabo las obras, teniendo en cuenta que se trata de un edificio en servicio, en el que la APP dispone de oficinas y locales que están siendo utilizados por clientes distintos, en régimen de concesión. Por lo que se deberá tener en cuenta que la actividad de los mismo debe mantenerse durante las obras, minimizando las afecciones de ruido, polvo, etc. (15 puntos).

La extensión de este apartado se limitará a 3 páginas A4, a una cara, con tipo de letra Arial, tamaño 11 e interlineado a 1,5.

A.1.2. Los patios del edificio alojan actualmente instalaciones diversas, muchas de las cuales están en desuso, incluso un ascensor. El proyecto contempla la retirada de las mismas y la ordenación de aquellas que están en servicio. Muchas de estas instalaciones pertenecen a los distintos usuarios del edificio. Se deberá explicar en este apartado como se planifican en general todos los trabajos a llevar a cabo en los patios incluidos en el proyecto, y en particular, aquellos de análisis de las instalaciones actuales, retirada de aquellas en desuso y ordenación de las nuevas. (15 puntos)

La extensión de este apartado se limitará a 4 páginas A4, a una cara, con tipo de letra Arial, tamaño 11 e interlineado a 1,5.



La evaluación de la memoria según cada uno de los apartados y la asignación de los puntos correspondientes se hará para cada uno de los subcriterios según la siguiente tabla de valoración:

DESCRIPCIÓN VALORACIÓN	COEFICIENTE
a) No se desarrolla el apartado, lo que se indica es erróneo o irrelevante para el objeto del contrato que se valora	0
b) Se expone el apartado someramente considerándose la información aportada insuficiente, por no adecuarse a lo requerido en el Pliego por la APP	0,25
c) Se informa el apartado de modo correcto aunque de forma muy escueta, faltan detalles necesarios y requiere mayor aporte de información	0,5
d) Apartado expuesto de forma correcta, se adapta al objeto del contrato valorado aunque presenta leves defectos o áreas de mejora	0,75
e) Apartado expuesto de forma amplia y correcta, la oferta / información presentada se adecúa completamente a lo requerido en el Pliego por la APP.	1

## B) Criterios de valoración mediante cifras o porcentajes: (70 puntos)

**B.1. OFERTA ECONOMICA (70 puntos)**- El cálculo de las Puntuaciones de las ofertas económicas, POE, correspondientes a las propuestas admitidas, se realizará mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$POE = PE_i \times 70/100$$

La puntuación económica ( $PE_i$ ) de cada oferta  $i$  se obtendrá en función de su baja mediante la siguiente expresión:

$$PE_i = 100 - 50 \times (1 - B_i / B_{\max})^n$$

En dicha expresión,  $B_i$  y  $B_{\max}$  se obtienen a su vez como:

$$B_i = 100 \times (1 - P_i / P_0)$$

$$B_{\max} = 100 \times (1 - P_{\min} / P_0)$$

Siendo  $P_0$  el presupuesto de licitación;  $P_i$  el presupuesto de la oferta  $i$  y  $P_{\min}$  el presupuesto de la oferta más barata no incurso definitivamente en anomalía por su bajo importe.

Por su parte, el exponente  $n$  tendrá el siguiente valor:

$$n = 1 \text{ si } B_{\max} \leq 10, \text{ con } B_{\max} \text{ tal como se ha definido anteriormente; o bien,}$$

$$n = B_{\max} / 10 \text{ si } B_{\max} > 10, \text{ con } B_{\max} \text{ tal como se ha definido anteriormente.}$$

Se redondeará la puntuación económica al segundo decimal.

Se entiende por baja de una oferta la diferencia entre el presupuesto base de licitación y el presupuesto de la oferta correspondiente, en tanto por ciento. Se considera oferta más económica a la oferta más baja de las presentadas no incurso definitivamente en anomalía por su bajo importe.



Se considerarán, en principio, anormalmente bajas o desproporcionadas las ofertas que se encuentren en lo previsto al efecto en el artículo 85 del Real Decreto 1098/2001 o normativa que le sustituya.

Si sólo existiera una oferta económica, su POE se hará directamente (sin realizar ningún cálculo) igual a 70 puntos.

En el excepcional caso, consistente en que todas las ofertas económicas (correspondientes a todas las propuestas) tuvieran el mismo importe, y si ante tal coincidencia el Órgano de Contratación no optara por declarar desierta la licitación, las Puntuaciones de las Ofertas Económicas, POE, de todas ellas serán iguales a 70 puntos.

Se presentarán los precios descompuestos de las siguientes partidas de proyecto:

Código	Ud	Resumen
02.2.1.5	M2	NUEVA TERRAZA EN CUBIERTA PLANA
02.04	UD	NUEVOS LUCERNARIOS
3.3.3	KG	ACERO EN MONTANTES CASTILLETE ASCENSOR
5.05.02	M2	PINTURA PLASTICA S/PAREDES

#### **RESUMEN CRITERIOS DE VALORACION Y PONDERACION DE LOS MISMOS**

<b>A</b>	<b>CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR</b>	<b>30</b>
A.1	MEMORIA DESCRIPTIVA DEL MANTENIMIENTO DEL SERVICIO	30
<b>B</b>	<b>CRITERIOS EVALUABLES AUTOMÁTICAMENTE</b>	<b>70</b>
B.1	OFERTA ECONÓMICA	70

#### 11.1 Justificación criterios cualitativos.

En la relación de criterios cualitativos se ha introducido el relativo a la calidad de la memoria operativa de la oferta de construcción con la finalidad de garantizar una rápida solución de cualquier incidencia que surja en el curso de la ejecución del contrato, valorándose dicho criterio con 30 puntos, que se considera adecuado y proporcionado a la naturaleza del contrato y su objeto.

#### 11.2 Justificación de la fórmula de valoración elegida.

La fórmula de valoración elegida otorga la máxima puntuación a la oferta más ventajosa, generando un coeficiente corrector que evoluciona adaptándose a la Baja Máxima presentada en el concurso, calculando la puntuación de las ofertas restantes



## 12. FORMA DE PAGO.

---

Se realizará por certificaciones de obra, relativas a mensualidades vencidas.

## 13. SUBCONTRATACIÓN.

---

La persona contratista podrá subcontratar con terceros, que no estén inhabilitados para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico, o incurso en algunas de las causas de prohibición para contratar con las Administraciones Públicas relacionadas en el artículo 71 de la LCSP. la ejecución parcial del contrato.

En el caso de que el licitador tenga previsto subcontratar parte de los trabajos, se deberá cumplimentar la parte II sección D del DEUC (Documento Europeo Único de Contratación) a incluir en el Sobre nº 1, indicando la parte o partes del contrato que tenga previsto subcontratar, con indicación de su porcentaje en relación con la proposición económica y del nombre o perfil empresarial, definido por referencia a las condiciones de solvencia profesional, de los subcontratistas a que se vaya a encomendar su realización

## 14. MODIFICACIONES.

---

No se prevé la modificación del contrato.

## 15. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN.

---

Las indicadas por defecto en la cláusula 41 del PCAP.

Pasaia, a fecha de firma electrónica

El Presidente,

Fdo. : Joakin Telleria Aguirrezabala

