

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO DE OBRA DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE 16 VIVIENDAS VACANTES PROPIEDAD DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS EN CIAÑO Y SAMUÑO, CONCEJO DE LANGREO.

En relación con la contratación de la obra de referencia, se informa lo siguiente:

PRIMERO.-OBJETO DEL CONTRATO

Obras de conservación y mantenimiento de 16 viviendas vacantes propiedad del Principado de Asturias en Ciaño y el barrio de Samuño, promoviendo la protección de la Seguridad y Salud en el trabajo y la inserción socio-laboral de personas en situación de exclusión social.

Proyecto redactado por el Jefe de la Sección de Mantenimiento y Reparación del Servicio de Edificación de Vivienda, D. José Alberto González González, arquitecto técnico.

Supervisión de Proyecto informado favorablemente el siete de julio de dos mil diecisiete. Informe complementario del Servicio de Supervisión de cinco de junio de 2018, en el que se justifica que el proyecto se adapta a la vigente ley de contratos

POSIBILIDAD DE ADJUDICAR POR LOTES: No

El objeto del contrato no es susceptible de fraccionamiento en lotes, dado que el grupo de viviendas donde se deben realizar las reparaciones de 15 de las 16 viviendas constituye una unidad funcional y no tiene sentido separar una sola vivienda para hacer un lote independiente. No sería rentable para ninguna empresa abordar la obra de una única vivienda con las exigencias de esta obra.

Además, las obras deben agruparse en un solo lote en razón de garantizar la eficiencia, correcta gestión, coordinación y seguridad y salud de la obra. Ha de tenerse en cuenta que el objeto del contrato se refiere a 15 actuaciones en un único grupo de viviendas que constituyen una unidad funcional, compartiendo zonas y espacios comunes. Las obras de estas 15 viviendas han de coordinarse adecuadamente para no causar distorsión a los vecinos ni riesgos no previstos en el proyecto. La división en lotes podría conllevar riesgos en materia de seguridad y salud por precisar la coordinación de empresas diferentes sin relación alguna y dentro de un mismo espacio. Dado que coexisten viviendas a reparar y en uso, de cara a garantizar la seguridad de los usuarios es importante el desarrollo de los trabajos por una misma empresa que pueda garantizar la coordinación y el establecimiento de medidas únicas y eficaces de seguridad.

La otra vivienda a priori podría pensarse como susceptible de ejecutarse en un lote independiente, sin embargo ninguna empresa sería capaz de asumir una oferta con mejor calidad - precio para realizarla independientemente que la contemplada en un conjunto con las otras 15 viviendas, tan próximas que pueden compartir gastos fijos y con partidas similares para reducir costes en las compras de materiales y utilización de personal.

La división en lotes podría socavar la ejecución adecuada del contrato, y por otro lado no es posible separar los gastos de seguridad y salud y gestión de residuos adscritos a la obra en partes independientes sin que resulte antieconómico, se contemplan de forma conjunta en aras del control de gasto y de la eficiente utilización de los fondos destinados a la realización de las obras. La separación en lotes

supondría multiplicar por el número de lotes los gastos fijos de la gestión de residuos (contenedores, traslados a centro de tratamiento y tasas mínimas del centro de tratamiento de residuos), el control de calidad y seguridad y salud (servicios higiénicos, recursos de EP´S, gastos de formación, sistemas preventivos en obra, etc). Por otra parte desde el punto de vista de la eficiencia energética y conservación del medio ambiente resulta desproporcionada la división en lotes por la mayor repercusión del transporte y de consumo de medios.

CPAI/ 41.00.3 “Trabajos generales de construcción de edificios residenciales (obras de nueva planta, de ampliación, modificación y renovación)

CPV/45400000-1 “Trabajos de acabados de edificios y obras”

SEGUNDO.- INSUFICIENCIA DE MEDIOS Y NECESIDAD A SATISFACER

Dentro de las competencias de la Dirección General de Vivienda y con el fin de dar cumplimiento a sus fines institucionales, de acuerdo con el art. 20 del Decreto 66/2015 de 13 de agosto por el que se establece la estructura orgánica básica de la Consejería de Servicios y Derechos Sociales correspondiente al Servicio de Edificación de Vivienda donde se indica:

“Al Servicio de Edificación de Vivienda le corresponde la redacción de los proyectos y el control de la ejecución, por sí mismo o mediante contratación, de las viviendas directamente promovidas por el Principado de Asturias y de sus obras complementarias.”

Se plantea esta propuesta que recoge los documentos de proyecto con el conjunto de obras a ejecutar en las viviendas vacantes propiedad del Principado de Asturias en Ciaño, Langreo, a fin de realizar un mantenimiento exhaustivo de las mismas, subsanar las patologías surgidas por el paso del tiempo y los desperfectos ocasionados por su uso anterior y lograr la puesta a punto de las 16 viviendas previa a su nuevo uso. Las obras se concretan en los acabados interiores de las viviendas, reposición de carpinterías, alicatados, equipos higiénicos, instalaciones, pavimentos y pinturas etc.

Las obras afectan al parque de Vivienda Pública del Principado de Asturias y, en concreto 15 viviendas pertenecen al grupo con nº expte. 0-1957/VP en el barrio de Samuño en Ciaño, Concejo de Langreo construidas en el año 1.954 y otra vivienda se encuentra en la Calle San Esteban también en Ciaño y pertenece al grupo con nº de expediente 0-1933/VP.

Para el desarrollo de estas obras esta Administración no tiene medios materiales ni personales para llevarlas a cabo por lo que se propone su contratación.

TERCERO.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

Las obras corresponden a la puesta en servicio de 16 viviendas propiedad del Principado de Asturias con distintas necesidades que inciden en los acabados interiores, en las instalaciones y en las carpinterías, por lo que se requiere un conocimiento concreto de los tajos a desarrollar, de la interacción de los mismos y de su puesta en obra; a su vez la implementación de un plan de control de calidad complementario y el incremento de los plazos de garantía que cada uno de los licitadores propongan derivan en una mayor calidad de ejecución de las obras

Estas cuestiones aconsejan, además de plantear un procedimiento abierto en aras de la concurrencia competitiva, a la hora de seleccionar la propuesta con la mejor relación calidad - precio para esta Administración que se valore otra serie de criterios además del precio, de acuerdo con la Directiva Europea 2014/24/UE y con el art. 145 de la LCSP a fin de lograr una mayor calidad en la edificación. Para ello se han elegido, además del precio, los siguientes aspectos que afectan a la calidad de la obra:

El programa de los trabajos

En este apartado se pretende valorar el grado de conocimiento del proyecto en cuanto al orden y tiempo de las actividades que hay que desarrollar, así como el conocimiento de las variables que pueden incidir en el cumplimiento de los plazos y los medios y sistemas de corrección de desviaciones y los medios necesarios para su desarrollo. El programa de trabajos que presente la empresa para su valoración debe recoger el conocimiento y estudio del proyecto a ejecutar y la capacidad técnica de organización y aplicación de medios y equipos adecuados. Se considera que aporta calidad al contrato ya que una buena pormenorización y justificación del programa de trabajos permite verificar la adecuación del plazo propuesto por la empresa.

Memoria constructiva y organización de medios personales asignados a la obra

Se considera que la valoración de la memoria constructiva es una manera clara de mejorar la calidad del contrato, pues se asigna mayor puntuación a las empresas que muestran un conocimiento mejor del proyecto y de las actividades que se deben llevar a cabo en la obra y de qué manera.

En cuanto a la organización de medios personales permite valorar como indica el art. 145 LCSP la organización, cualificación y experiencia del personal adscrito a la obra que innegablemente afecta de manera significativa a su ejecución ya que se otorga la máxima puntuación al equipo humano específico y adecuado a esta obra en concreto.

Programa Específico de control de calidad y aseguramiento del control de calidad

En este apartado se valora tanto los controles sobre unidades no sistemáticas o no exigidas, como la mayor extensión de los obligados por normativa o contemplados en el proyecto, es decir aquellos controles nuevos que la empresa proponga para las unidades de ejecución que, no siendo requeridos por la Normativa tengan trascendencia en la obra, así como también la extensión de aquellos que son obligatorios mediante un mayor muestreo que el exigido, mediante un mayor número de pruebas a desarrollar en cada uno de los muestreos y, por tanto mediante un mayor conjunto de acciones a fin de que el programa de control a que se comprometa la empresa vaya más allá de lo exigido por Normativa y el contemplado en el proyecto. Estos controles aseguran una

mejor calidad del producto final. En relación con asegurar que ese control de calidad se realice por una entidad ajena a la empresa que garantice para esos controles su garantía e independencia claramente aporta calidad al contrato pues asegura la fiabilidad de tales controles de calidad.

Ampliación del plazo de garantía y tiempo máximo de respuesta

Se considera preciso valorar además el servicio posventa ya que las obras pueden tener vicios ocultos o problemas en la puesta en servicio de las viviendas y es claramente ventajoso para esta administración que la empresa asegure su solución en el menor tiempo posible y durante un periodo lo suficientemente extenso para que se normalice su uso y se detecten todos los problemas que puedan derivar de la obra.

Sostenibilidad ambiental de la propuesta

No cabe duda que en la medida en la que se utilicen en la obra productos que garanticen su sostenibilidad en todo el proceso de fabricación mejora la sostenibilidad del producto final y por tanto la calidad de la obra.

Medidas de prevención, seguridad y salud laboral

Se pretende que las empresas licitadoras puedan ofertar en relación con la normativa en materia de seguridad y salud mejoras que superen los estándares mínimos legales en materia de seguridad y salud y sobre las medidas recogidas en el Estudio/Estudio Básico de Seguridad y Salud del proyecto tanto en medidas de protección colectiva, protecciones individuales, vigilancia de la salud, formación o medios asignados a la obra y que impliquen una mejora en la seguridad, prevención y calidad de vida para los trabajadores.

Medidas en materia de promoción de empleo

Este tipo de obra de adecuación interior de viviendas es perfecta para impulsar la responsabilidad social entre las empresas, dado que permite emplear en muy diversas tareas a personas en situación de exclusión social aunque no tengan experiencia suficiente en el sector.

Dado el sector de actividad en el que se enmarca la obra, afectado por una alta inestabilidad laboral y por la destrucción de empleo, especialmente significativa entre las personas con escaso nivel de cualificación, se considera necesario incluir éste criterio de inserción socio-laboral tanto como condición especial de ejecución como criterio de adjudicación del contrato que como se ha dicho para esta obra en concreto resulta adecuado y deseable.

También es factible y deseable para este contrato la obligación de que toda la madera que se utilice en la ejecución de la obra sea procedente de bosques gestionados con criterios de sostenibilidad avalados por certificado PEFC ó FSC.

Se propone por lo expuesto, atender al procedimiento abierto, a los criterios de adjudicación, y a las condiciones especiales de ejecución recogidos en el pliego-tipo para los contratos de obras promovidas por la Consejería de Servicios y Derechos Sociales a adjudicar mediante procedimiento abierto y varios criterios de adjudicación, promoviendo la protección de la seguridad y salud en el trabajo y la inserción socio-laboral de personas en situación de exclusión social, ya que coinciden perfectamente con lo que se ha justificado para esta obra concreta.

Se considera adecuada la fórmula económica del citado pliego para esta obra en concreto puesto que permite ordenar las ofertas económicas en función del precio ofertado, de manera proporcional a la máxima puntuación posible y a la diferencia entre el precio de licitación y la oferta que se valora, y en una relación inversamente proporcional a la diferencia entre el precio de licitación y la oferta más baja presentada. Pone por tanto en relación todas las ofertas con los puntos máximos que se pueden obtener y con la mayor diferencia de precio entre la licitación y cualquiera de las ofertas.

La fórmula resulta ser la siguiente:

$$N = \frac{(P_l - P_o) \times M}{(P_l - P_b)}$$

Dónde:

N es la puntuación que obtiene la oferta.

M es la máxima puntuación.

P_l es el presupuesto base de licitación excluyendo el IVA.

P_b es el precio de la oferta más baja excluyendo el IVA.

P_o es el precio de la oferta presentada a valorar excluyendo el IVA.

Se considera así mismo adecuada a este contrato la fórmula del pliego-tipo mencionado para determinar las ofertas anormalmente bajas, ya que según el art. 149 LCSP se deberán identificar las ofertas que se encuentran incursas en presunción de anormalidad.

Conforme al art. 149.2 b LCSP cuando se utilicen una pluralidad de criterios de adjudicación debe de ser el pliego el que fije, los parámetros objetivos que permitan identificar los casos en que una oferta se considere anormal, referidos a la oferta considerada en su conjunto.

Los parámetros objetivos que influyen claramente en el precio ofertado por la empresa para estas obras son: la valoración unitaria del conjunto de acciones ofertadas para mejorar el control de calidad, las mejores medidas de prevención, seguridad y salud laboral y la incidencia económica del aumento del periodo de garantía, dado que durante el mismo se debe mantener el aval presentado por la empresa.

El resto de criterios claramente mejoran la calidad de la oferta pero no tienen una traducción económica tan objetiva y concreta ni se van a traducir en que la oferta resulte inviable (téngase en cuenta que no se están utilizando criterios como la reducción del plazo que también podrían hacer inviable la oferta).

Por todo esto se considera razonable realizar una homogenización de las ofertas económicas introduciendo estos parámetros que como se ha explicado influyen en el precio del contrato y posteriormente y con esas ofertas homogeneizadas utilizar el art. 85 del RGLCSP para introducir valores estadísticos coherentes en función del mercado.

La fórmula para homogeneizar las ofertas sería la siguiente:

$$Ph = (Po - Pc - (Pl \times Ps/100) - Po \times 5 \times G \times K /100)$$

Donde:

Ph es la oferta homogeneizada

Po es el precio de la oferta presentada a valorar, excluyendo el IVA.

Pc es el precio ofertado en mejoras de control de calidad

Ps es el porcentaje ofertado en mejoras de prevención y seguridad y salud

Pl es el presupuesto base de licitación excluyendo el IVA.

G es el tiempo ofertado de mayor aumento del periodo de garantía en años

K es el módulo considerado de gasto por año de aval que se calcula teniendo en cuenta el interés medio del mercado bancario y que ya se recoge en la propuesta.

Con la oferta homogeneizada ya, en función de los criterios que afectan al precio, el pliego indica los supuestos en los que se consideran anormales las ofertas en base como se ha indicado a los criterios del Reglamento.

CUARTO.- SOLVENCIA ECONÓMICA FINANCIERA Y TÉCNICA

Dado que no se exige clasificación se considera que para esta obra resulta adecuado acreditar la solvencia económica y financiera y la solvencia técnica utilizando los criterios que por defecto recoge la ley en su artículo 88.

Dado que el valor estimado del contrato es inferior a 500.000€ cuando el contratista sea una empresa de nueva creación, se considera oportuno fijar la solvencia en la capacidad técnica del personal del que disponga para la ejecución de las obras, y dado que para este tipo de obra el papel técnico fundamental de la contrata como representante de la empresa lo ostenta el jefe de obra se considera conveniente exigir que éste tenga experiencia como jefe de obra en al menos 5 obras con un *presupuesto base de licitación excluyendo el IVA*, cada una de ellas, de al menos el 25% del valor estimado del contrato, que para este caso es de 91.556,47€

Dada la naturaleza de la obra y al tratarse de unidades independientes aunque se encuentren en una unidad funcional, se considera que un jefe de obra que ha podido finalizar y ejecutar correctamente 5 obras de tal importe en relación al del contrato que nos ocupa, es capaz de transmitir a la empresa la solvencia técnica suficiente para ejecutar adecuadamente este contrato.

QUINTO.- COMPROMISO DE ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS

Los medios personales mínimos que las empresas licitadoras deberán de tener y que destinarán a esta obra en concreto deberán ser como mínimo los que figuran a continuación:

Medios personales:

- Un Arquitecto o Arquitecto Técnico como Jefe de Obra, con designación expresa de su identidad y compromiso de permanecer en esta obra durante la completa ejecución de la misma. En caso de precisar la sustitución de esta persona durante el transcurso de la obra, se deberá acreditar la misma capacitación técnica para el nuevo sustituto.
- Un encargado de obra con una experiencia mínima de 5 años en obras similares
- Un Recurso Preventivo con formación específica en materia de Seguridad y salud en la obras de construcción, acreditando al menos un curso de formación de 25 horas lectivas
- Un equipo de trabajadores con la cualificación y experiencia suficiente para la ejecución de la obra.

Medios materiales:

- Máquinas, equipos y medios auxiliares necesarios para la correcta ejecución de las obras

El jefe de obra con la titulación que se indica garantiza los conocimientos suficientes para organizar y planificar la obra, el encargado de obra debe tener un mínimo de experiencia para garantizar su capacidad de controlar el trabajo de todos los tajos, el recurso preventivo debe tener la formación adecuada para poder trasladar a todos los trabajadores las instrucciones de seguridad y salud y el equipo de trabajadores con cualificación y experiencia suficiente es lo mínimo que se puede pedir para una obra de estas características; en cuanto a los medios materiales serán únicamente los necesarios para la correcta ejecución de las obras.

Esto en ningún momento limita la participación de ninguna empresa, pues cualquiera de las que quieran optar a la ejecución de la obra deberá de tener la mínima infraestructura de personal y medios materiales para su correcta ejecución.

SEXTO.- SUBCONTRATACIÓN

Se permite la subcontratación, aunque se consideran las siguientes Tareas críticas en las que no cabe la subcontratación:

- Trabajos de demoliciones
- Trabajos de todo tipo de albañilería y ayudas a los distintos oficios.
- Trabajos de albañilería para la colocación de todo tipo de revestimientos salvo los de suelos laminados.

El buen hacer de una empresa y la calidad que demuestra en su propuesta de contratación van vinculados con el desarrollo de los trabajos, por lo que si debemos exigir un grado de compromiso para la ejecución de la obra que se traduce en unas mínimas tareas críticas que debe ejecutar la propia empresa pudiendo relegar a otras empresas colaboradoras el resto de tareas que por su grado de integración no sean tan importantes o relevantes dentro de la obra.

Se considera relevante que la empresa conozca perfectamente las partes trascendentales en la ejecución del proyecto y ello implica que ciertos trabajos no se puedan subcontratar:

Trabajos de demoliciones: es fundamental que se realicen directamente por el personal propio pues en este tipo de obra la única manera de detectar problemas o vicios ocultos es cuando se realizan estos trabajos directamente y por tanto ello permite poder actuar de forma inmediata organizativamente o en su caso corrigiendo las siguientes fases a realizar. Esto precisa una visión global del conjunto de la obra que sólo la empresa principal puede tener.

Trabajos de albañilería y ayudas a los distintos oficios: La empresa principal se debe encargar de realizar los replanteos, comprobaciones, modificaciones en distribuciones permitiendo organizar perfectamente la obra y la coordinación de todos

los trabajos a ejecutar. Si atendemos a la complejidad de una obra con decenas de oficios e infinidad de productos a utilizar se hace necesario que las partes trascendentales de los trabajos sean realizados por la empresa principal y de esa manera coordinar correctamente con las fases siguientes como las de instalaciones u otros oficios. Esto precisa una visión global del conjunto de la obra que sólo la empresa principal puede tener.

Trabajos de albañilería para la colocación de todo tipo de revestimientos salvo los del suelo: podemos remitirnos de nuevo a lo justificado en el apartado anterior, al ser una obra de reforma o rehabilitación aparecen infinidad de problemas con los ajustes y remates en los materiales de terminación de la obra por lo que es fundamental que el personal propio sea consciente y lo solvente directamente, para ello se precisa una visión global del conjunto de la obra que sólo la empresa principal puede tener, en caso contrario implicaría parar los trabajos comunicar los imprevistos a la empresa principal y esperar a su resolución con los problemas que se generarían de incumplimiento de compromisos sobre todo con respecto a los plazos.

Para el mayor éxito de la obra, que es el objetivo que debemos de perseguir coincidiendo con la LCSP, teniendo en cuenta que no se trata de un producto industrial ni una cadena de montaje en serie como puede ocurrir con un vehículo, dependemos TOTALMENTE en mayor o menor medida de la implicación de la empresa, que es quien se compromete con su propuesta a ofrecer la calidad que se valora durante el proceso de licitación, por lo que la calidad del producto final será mejor cuantas más labores críticas lleve a cabo, y mejor coordine los trabajos que subcontrata.

SEPTIMO.- VALOR ESTIMADO Y PRESUPUESTO DEL CONTRATO

- **VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO = PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA:**

En cifra: **366.225,89 €**

En letra: TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS.

Para la determinación de los costes de un proyecto se parte de la realización de unos capítulos y dentro de éstos, unas partidas de la ejecución de la obra en las que figuran las mediciones que serán por m ³ , m ² , mm, kg, ud, etc, a determinar según su caso y multiplicadas por un precio unitario resultante de los precios descompuestos de mano de obra, materiales, maquinaria y medios auxiliares, y cuantos sean necesarios para la correcta ejecución de la unidad.		
Estos capítulos nos dan un número final denominado Coste Directo que resumiendo se podría estimar en los dos conceptos siguientes:		
Coste de materiales y medios :		180.944,75 €
Coste de salarios :		112.153,20 €
IMPORTE TOTAL DEL COSTE DIRECTO :		293.097,95 €
COSTE INDIRECTO..... (5% del coste Directo):		14.654,90 €
IMPORTE TOTAL EJECUCION MATERIAL (PEM)		307.752,85 €
13% Gastos generales (13 % sobre PEM)		40.007,87 €
6% Beneficio Industrial (6% sobre PEM)		18.465,17 €
IMPORTE PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN sin IVA		366.225,89 €

- **IVA 21%:**

En cifra: **76.907,44 €**

En letra: SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SIETE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.

- **PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN**

En cifra: **443.133,33 €**

En letra: CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CIENTO TREINTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS

- Aplicación Presupuestaria: 16.04.431A 621.800

GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

CONSEJERÍA DE SERVICIOS Y DERECHOS SOCIALES

- Anualidades:

Año	Presupuesto de licitación	IVA 21%	IMPORTE TOTAL
2018	366.225,89 €	76.907,44 €	443.133,33 €

- Sistema de retribución por certificaciones ordinarias

Oviedo, a 3 de agosto de 2018
La jefa del Servicio de Edificación de Vivienda

FDO.: Loreto I. Fernández Gutiérrez