

Referencia	CONP/2019/517
Procedimiento	Previo de necesidades contractuales
Asunto	Expediente de contratación de las obras de "Mantenimiento de Cubierta y Fachada en grupo de VPP ubicado en la C/ Peña de los 4 Jueces nº 23-25 de Gijón" (antecedentes A-98/020)
Interesado	
Unidad Responsable	Servicio de Edificación de Vivienda
Referencia Externa	A-18/RG-05

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO DE Expediente de contratación de las obras de "Mantenimiento de Cubierta y Fachada en grupo de VPP ubicado en la C/ Peña de los 4 Jueces nº 23-25 de Gijón" (antecedentes A-98/020)

1. OBJETO DEL CONTRATO:

Obras de Mantenimiento de cubierta y fachada de grupo de VPP ubicado en la c/ Peña de los 4 jueces nº23-25 (GIJÓN), promoviendo la protección de la Seguridad y Salud en el trabajo y la inserción socio - laboral de personas en situación de exclusión social.

Se precisa realizar una serie de mejoras en la cubierta, y fachada del edificio, ya que hace mucho tiempo que no se producen en el edificio trabajos de mantenimiento y se encuentran muy deterioradas.

El Proyecto ha sido redactado por D. José Alberto González González, arquitecto técnico adscrito al Servicio de Edificación de la Dirección General de Vivienda.

Supervisión de Proyecto informado favorablemente el 2 de agosto de 2018.

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 constituye una unidad funcional, y la actuación precisa mantener un carácter unitario en su ejecución.

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 actuaciones en un único grupo de viviendas que constituyen una unidad funcional, compartiendo elementos comunes. Las obras han de

Estado	Original	Página	Página 1 de 12
Código Seguro de Verificación (CSV)	12443077240701757700		
Dirección electrónica de validación del CSV	https://consultaCVS.asturias.es/		
			



GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Site

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. Para 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.

El importe del contrato permite su correcta ejecución por una empresa pequeña y la división en lotes podría socavar la ejecución adecuada del contrato. 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). Además 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.

CPA/ 41.00.3 “Trabajos de construcción de edificios residenciales (de obra nueva, de ampliación, modificación y renovación).

CPV/45400000-1 “Acabado de edificios”

2. NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER MEDIANTE EL PRESENTE CONTRATO:

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 84/2019 de 30 de agosto por el que se establece la estructura orgánica básica de la Consejería de Derechos Sociales y Bienestar correspondiente al Servicio de Edificación de Vivienda 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 de rehabilitación o complementarias.”

Se plantea esta propuesta que recoge los documentos de proyecto con el conjunto de obras a ejecutar en el edificio que se encuentra situado en el núcleo urbano de Gijón, se

Estado	Original	Página	Página 2 de 12
Código Seguro de Verificación (CSV)	12443077240701757700		
Dirección electrónica de validación del CSV	https://consultaCVS.asturias.es/		
			



GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Site

desarrolla en un único bloque con PB + 5, con el fin de subsanar las patologías localizadas fundamentalmente en la cubierta del edificio y la fachada en la planta baja que ya no guarda ni condiciones estéticas ni de estanqueidad.

Las obras afectan al parque de Vivienda Pública del Principado de Asturias y, en concreto a las viviendas del grupo con 8101 con expte. A-98/020 en el Concejo de Gijón.

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.**

3. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN DEL CONTRATO Y PRECIO DE CONTRATO

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

En cifra: **67.792,49 €**

En letra: **SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA 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 m³, m², 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:

Estado	Original	Página	Página 3 de 12
Código Seguro de Verificación (CSV)	12443077240701757700		
Dirección electrónica de validación del CSV	https://consultaCVS.asturias.es/		
			


GOBIERNO DEL
PRINCIPADO DE ASTURIAS


Site

Coste de materiales y medios :	31.435,45 €
Coste de salarios :	22.910,25 €
IMPORTE TOTAL DEL COSTE DIRECTO :	54.255,70 €
COSTE INDIRECTO..... (5% del coste Directo):	2.712,78 €
IMPORTE TOTAL EJECUCION MATERIAL (PEM)	56.968,48 €
13% Gastos generales (13 % sobre PEM)	7.405,90 €
6% Beneficio Industrial (6% sobre PEM)	3.418,11 €
IMPORTE PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN sin IVA	67.792,49 €

- IVA 21%:**
 En cifra: **14.236,42 €**
 En letra: **CATORCE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS.**

- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (IVA INCLUIDO)**

En cifra: **82.028,91 €**
 En letra: **OCHENTA Y DOS MIL VEINTIOCHO EUROS CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS**

- Tramitación por anticipado de gasto para iniciar la obra en 2020.
- Aplicación Presupuestaria: 16.05.431A 621.000

Estado	Original	Página	Página 4 de 12
Código Seguro de Verificación (CSV)	12443077240701757700		
Dirección electrónica de validación del CSV	https://consultaCVS.asturias.es/		
			


GOBIERNO DEL
PRINCIPADO DE ASTURIAS


Site

- Anualidades:

Año	Presupuesto de licitación	IVA 21%	IMPORTE TOTAL
2020	67.792,49 €	14.236,42 €	82.028,91 €

- Sistema de retribución: por certificaciones ordinarias.

4. PLAZO DE EJECUCIÓN.

DOS MESES (2).

4.1. Plazos parciales en su caso: No

4.2. Partes de la obra que dan lugar a recepciones parciales: No

5. SOLVENCIA ECONÓMICA, FINANCIERA Y TÉCNICA O PROFESIONAL

Clasificación: No procede.

No obstante, la indicada a continuación permitirá al empresario acreditar su solvencia para la celebración del contrato: Grupo: C Subgrupo: 4 Categoría:1 o antigua A

Dado que no se exige clasificación se considera que para esta obra resulta adecuado acreditarla utilizando los criterios que por defecto recoge la ley en su art. 88. Puesto 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 adecuado exigir que éste tenga experiencia como jefe de obra en al menos 5 obras con un *presupuesto*

Estado	Original	Página	Página 5 de 12
Código Seguro de Verificación (CSV)	12443077240701757700		
Dirección electrónica de validación del CSV	https://consultaCVS.asturias.es/		
			



GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Site

base de licitación excluyendo el IVA, cada una de ellas, de al menos el 80% de la anualidad media de este contrato, que para este caso es de **54.233,99 €**

Dada la naturaleza de la obra, su dificultad técnica y el carácter de actuación unitaria que precisa, 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 este contrato.

Solvencia Económica y financiera:

Volumen anual de negocios de la entidad licitadora igual o superior a 101.688,73 €, referido al mejor ejercicio dentro de los 3 últimos disponibles

Solvencia Técnica:

Importe anual acumulado por trabajos del mismo tipo, en el año de mayor ejecución de los cinco últimos años igual o superior a : **47.454,74 €**

6. 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 60 horas lectivas
- Un equipo de trabajadores con la cualificación y experiencia suficiente para la ejecución de la obra.

Estado	Original	Página	Página 6 de 12
Código Seguro de Verificación (CSV)	12443077240701757700		
Dirección electrónica de validación del CSV	https://consultaCVS.asturias.es/		
			



GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Site

El Jefe de obra, el encargado y el recurso preventivo pueden recaer en la misma persona.

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.

El número estimado de personas con participación en el contrato para este caso concreto será:

17 personas

Medios materiales:

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

7. SUBCONTRATACIÓN

- Permitida: Si
- Obligación de indicar en la oferta la parte del contrato que tenga previsto subcontratar: Si
- OBLIGACIÓN DE SUBCONTRATACIÓN con empresas especializadas (máximo 50%): No
- Tareas críticas donde no cabe la subcontratación las que se citan y se justifican a continuación:

Trabajos específicos de albañilería.

Dado que se le pide determinada solvencia a la empresa y medios suficientes para llevar a cabo la obra, estas labores que se indican deben ser llevadas a cabo por

Estado	Original	Página	Página 7 de 12
Código Seguro de Verificación (CSV)	12443077240701757700		
Dirección electrónica de validación del CSV	https://consultaCVS.asturias.es/		
			


GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS


Site

la empresa adjudicataria del contrato quien al justificar su solvencia acredita que es capaz de realizarlas satisfactoriamente para la administración, además se trata de las tareas que representan trabajos típicos de los contratos con la CPV y CPA indicadas.

Se considera que la empresa contratista debe controlar y coordinar perfectamente estas obras clave para la correcta ejecución de los trabajos

8. REVISIÓN DE PRECIOS:

No procede

9. UNIDAD ENCARGADA DEL SEGUIMIENTO Y EJECUCIÓN ORDINARIA DEL CONTRATO Y DIRECCIÓN FACULTATIVA

La unidad encargada del seguimiento y ejecución ordinaria del contrato es:

El Servicio de Edificación de la Dirección General de Vivienda

La dirección facultativa de la obra corresponde a:

- Director de Obra:

D. José Alberto González González, Arquitecto Técnico, Jefe de la Sección de Mantenimiento y Reparación del Servicio de Edificación de Vivienda.

10. GARANTÍA PROVISIONAL Y DEFINITIVA

No se precisa garantía provisional.

Importe total en concepto de garantía definitiva incluyendo, en su caso, el correspondiente a la garantía complementaria: 5% del precio de adjudicación.

11. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN

Abierto simplificado, varios criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio.

No se considera precisa la constitución de la mesa de contratación dada la sencillez de la obra y de la documentación a presentar.

Las obras corresponden a la reparación y limpieza de canalones y reparación de la cubierta y fachada del edificio, al tratarse de una obra de mantenimiento el incremento

Estado	Original	Página	Página 8 de 12
Código Seguro de Verificación (CSV)	12443077240701757700		
Dirección electrónica de validación del CSV	https://consultaCVS.asturias.es/		
			



GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Site

de los plazos de garantía que cada uno de los licitadores propongan derivan en una mayor calidad del contrato.

Estas cuestiones aconsejan, además de plantear un procedimiento abierto en aras de la concurrencia competitiva, y simplificado por razón de la cuantía para agilizar los trámites, 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 entre otros: la organización y los medios personales asignados a la obra que son sin duda clave para la formulación de la oferta. Se considera preciso valorar además el servicio posventa y criterios medioambientales, la protección de la salud y seguridad en el trabajo y características sociales en materia de promoción del empleo.

Este tipo de obra de mantenimiento es perfecta para impulsar la responsabilidad social entre las empresas, dado que permite emplear en diversas tareas a personas en situación de exclusión social aunque no tengan experiencia suficiente en el sector. 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 simplificado, a los criterios de adjudicación, y a las condiciones especiales de ejecución recogidos en la propuesta de pliego- tipo para los contratos de obras promovidas por la Consejería de Servicios y Derechos Sociales a adjudicar mediante procedimiento abierto simplificado 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.

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 :

Estado	Original	Página	Página 9 de 12
Código Seguro de Verificación (CSV)	12443077240701757700		
Dirección electrónica de validación del CSV	https://consultaCVS.asturias.es/		
			



GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Site

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

Donde:

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.

12. OFERTAS ANORMALMENTE BAJAS

Se considera adecuada a este contrato la fórmula del pliego-tipo mencionado en el punto anterior 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: 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

Estado	Original	Página	Página 10 de 12	 GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS Site
Código Seguro de Verificación (CSV)	12443077240701757700			
Dirección electrónica de validación del CSV	https://consultaCVS.asturias.es/			
				

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:

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

Donde:

Ph es la oferta homogeneizada

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

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

PI 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 que se recoge a continuación:

El módulo K considerado de gasto por año de aval calculado teniendo en cuenta el interés medio del mercado bancario es 0,012.

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.

13. MODIFICACIONES

No se prevé ninguna causa de modificación del contrato.

14. PLAZOS PARA EFECTUAR LA RECEPCIÓN Y MEDICIÓN GENERAL

Plazo máximo para efectuar la recepción de la obra desde su terminación: 1 mes

Plazo máximo para efectuar la medición general: 1 mes a partir de la fecha de recepción de las obras.

15. PLAZO DE GARANTÍA

Estado	Original	Página	Página 11 de 12	  GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS Site
Código Seguro de Verificación (CSV)	12443077240701757700			
Dirección electrónica de validación del CSV	https://consultaCVS.asturias.es/			
				

El plazo de garantía será de 1 año, ampliable en función de la oferta presentada, y se computará a partir de la recepción de la obra.

Oviedo, 3 de diciembre de 2019

**SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA-SERVICIO DE ASUNTOS GENERALES-
CONTRATACIÓN**

CONSEJERÍA DE SERVICIOS Y DERECHOS SOCIALES

Estado	Original	Página	Página 12 de 12	 GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS Site
Código Seguro de Verificación (CSV)	12443077240701757700			
Dirección electrónica de validación del CSV	https://consultaCVS.asturias.es/			
				