CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS PARA LA EJECUCIÓN DEL CENTRO DE REFERENCIA EN ENVEJECIMIENTO Y APARCAMIENTO SUBTERRÁNEAO EN PASAIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO

0. ANTECEDENTES

El Consejo de Gobierno Foral aprobó el 5 de abril de 2022 el expediente para la contratación de las obras del proyecto denominado "Proyecto de Ejecución del Centro de referencia en envejecimiento y aparcamiento subterráneo, en Pasaia" (exp.A06/22-O/PE), así como los pliegos de prescripciones técnicas y cláusulas administrativas particulares para la contratación de las citadas obras, disponiendo la apertura del procedimiento abierto para la adjudicación del contrato.

El presupuesto base de licitación ascendía a la cantidad de 56.900.523,17 euros (47.025.225,76-euros más 9.875.297,41 euros en concepto de IVA), y el plazo de ejecución a 48 meses.

El valor estimado del contrato, incluidas las posibles modificaciones, era de 51.872.095,76 euros. En atención al valor estimado del contrato, tratándose de un contrato sujeto a regulación armonizada, la licitación se publicó en el Diario Oficial de la Unión Europea y en el perfil del contratante el 26 de abril de 2022.11.22

El plazo de presentación de ofertas finalizó el 23 de mayo de 2022, habiéndose presentado una única oferta por la Unión Temporal de Empresas a constituir entre Acciona Construcción, S.A. (CIF A-81638108) y Cycasa Canteras y Construcciones, S.A. (CIF A-40008195).

Una vez realizados los trámites licitatorios oportunos el procedimiento de contratación de las obras ha sido declarado desierto por Acuerdo del Consejo de Gobierno Foral de 15 de noviembre de 2022 ante la retirada de la única oferta presentada por la Unión Temporal de Empresas a constituir entre ACCIONA CONSTRUCCIÓN, S.A. (CIF. A-81638108) y CYCASA CANTERAS Y CONSTRUCCIONES, S.A. (CIF. A-40008195) por no ser económicamente viable mantener la oferta.

1. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato es la ejecución de las obras contenidas en el "Proyecto de Ejecución del Centro de referencia en envejecimiento y aparcamiento subterráneo en Pasaia" (visado el 29/03/2022, salvo los documentos I_MEMORIAS ARQ y IV_V Mediciones y Presupuesto, que están fechados en noviembre de 2022). Dicho proyecto abarca, además de la construcción propiamente dicha del nuevo centro, del aparcamiento subterráneo y de la urbanización del ámbito, el derribo de un pabellón preexistente, la obtención de la Declaración de Calidad del Suelo y la eliminación del tendido eléctrico en alta tensión y reubicación de un centro de transformación.

Las especificaciones técnicas, urbanísticas y económicas de dicha obra se desarrollan en el "Proyecto de Ejecución del Centro de referencia en envejecimiento y aparcamiento subterráneo" (visado el 29/03/2022, salvo los documentos I_MEMORIAS ARQ y IV_V Mediciones y Presupuesto, que están fechados en noviembre de 2022), que incluyen las labores previstas en el "Informe Adicional del Proyecto de Derribo del edificio D5 del emplazamiento Herrera Norte en el Puerto de Pasaia" (junio 2019), el "Plan de Excavación selectiva para la construcción de un aparcamiento subterráneo en el área del Hospitalillo del Puerto de Pasaia" (abril 2019) y el "Plan de Saneamiento para la eliminación de la fase libre y el bombeo y tratamiento de aguas subterráneas en el marco del Plan de Excavación en el área del Hospitalillo del Puerto de Pasaia" dentro del procedimiento de declaración de calidad del suelo regulado en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. CONDICIONES DETALLADAS DE LA EJECUCIÓN

Las condiciones detalladas de la ejecución y las características de las obras a realizar se especifican en el Proyecto de Ejecución del Centro de referencia en envejecimiento y aparcamiento subterráneo" (visado el 29/03/2022, salvo los documentos I_MEMORIAS ARQ y IV_V Mediciones y Presupuesto, que están fechados en noviembre de 2022 y en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares del contrato.

3. DATOS PARA LA CONTRATACIÓN

3.1. CPV

Código(s) CPV: 45210000-2 Trabajos de construcción de inmuebles.

3.2. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Plazo total: **48** meses

Plazos parciales:

- Entrega de informe final tras acabar la excavación para su tramitación ante el órgano ambiental que otorgará la Declaración de Calidad del Suelo: **en el mes 15**
- Estructura hasta cota de urbanización (cota 0): **en el mes 22**
- Coronación de la estructura completa: **en el mes 27**
- Cierre de los edificios (impermeabilización de cubierta y fachadas, incluso carpintería exterior: **en el mes 33**

Recepciones parciales: no.

3.3. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

El presupuesto base de licitación es de 69.561.252,54.-€ (21% IVA incluido).

El cálculo de dicho importe viene recogido en el documento Presupuesto del Proyecto de Ejecución. Dicho presupuesto está calculado mediante precios unitarios (desglosados en cuadro de descompuestos) y mediciones.

El valor estimado del contrato es 63.358.313,46.-€, que se obtiene de la suma del coste de las obras 57.488.638,46.-€ y de las modificaciones previstas (10.21%) 5.869.675,00.-€, todos sin IVA.

3.4. FRACCIONAMIENTO EN LOTES

El apartado 3 del artículo 99 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público dispone que "*siempre que la naturaleza o el objeto del contrato lo permitan, deberá preverse la realización independiente de cada una de sus partes mediante su división en lotes, pudiéndose reservar lotes de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta*".

Se considera que no procede el fraccionamiento de este contrato en lotes, por entender que dichas obras requieren de una coordinación técnica, seguimiento y programación global única, con el objeto de garantizar la correcta ejecución de la obra y el cumplimiento de plazos.

3.5. FORMA DE PAGO

Certificaciones mensuales de obra, según mediciones y precios unitarios.

La presentación de la Certificaciones de obra se realizará utilizando los Precios Unitarios de Proyecto a los que se aplicará la baja lineal que corresponda, independientemente de que la empresa adjudicataria haya podido presentar en su oferta sus propios Precios Unitarios.

3.6. REVISIÓN DE PRECIOS

Si. Fórmula de revisión nº 812 del Real Decreto 1359/2011, de 7 de octubre, por el que se aprueba la relación de materiales básicos y las fórmulas-tipo generales de revisión de precios de los contratos de obras y de contratos de suministro de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas.

3.7. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN

Procedimiento abierto con pluralidad de criterios de adjudicación.

3.8. REQUISITOS DE SOLVENCIA ECONÓMICO- FINANCIERA

La solvencia se acreditará mediante la clasificación de la empresa como contratista de obras.

3.9. REQUISITOS DE SOLVENCIA TÉCNICO-PROFESIONAL

La solvencia se acreditará mediante la clasificación de la empresa como contratista de obras.

3.10. GRUPO, SUBGRUPO Y CATEGORÍA DE CLASIFICACIÓN

La clasificación de la empresa licitadora es un requisito indispensable. En atención a la naturaleza de la obra y el valor anual medio del contrato se propone la siguiente clasificación:

Grupo: C.- Edificaciones

Subgrupo: -

Categoría: 6. (cuantía superior a 5.000.000 euros)

Las razones que motivan tal exigencia son las siguientes:

1. El valor estimado del presente contrato de obras es superior a los 500.000 euros, por lo que, según el artículo 77.1 LCSP es requisito indispensable que el empresario se encuentre debidamente clasificado como contratista "en el grupo o subgrupo que en función del objeto del contrato corresponda, con categoría igual o superior a la exigida para el contrato".
2. El objeto del contrato es la construcción de un edificio completo. Los trabajos comprenden demoliciones, estructuras de hormigón, estructuras metálicas, albañilería, pavimentos, aislamientos e impermeabilizaciones y carpintería metálica, además de movimientos de tierra, instalaciones de eléctricas, mecánicas, instalaciones contra incendios, etc.
3. Atendiendo al importe de los distintos trabajos que se pudieran incluir en los subgrupos establecidos por el RD 1098/2001, no se puede concluir que la naturaleza de las obras objeto de contrato se correspondan con un subgrupo en concreto como principal. En todo caso, los trabajos de mayor valor (y los únicos) que superan el 20% del precio total del contrato se refieren a la estructura (de hormigón y acero conjuntamente).
4. La clasificación en el GRUPO C garantiza la clasificación del empresario en los subgrupos C-2, estructuras de fábrica u hormigón, o C-3, estructuras metálicas alternativamente y además, supone la acreditación de haber ejecutado construcciones de edificios completos con estructura de cualquiera de las dos clases a que se refieren estos subgrupos.
5. Puesto que el valor medio anual del contrato es superior a 5.000.000 €, la categoría exigible es 6, de acuerdo con el artículo 26 del RD 1098/2021.

3.11. ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL Y GARANTÍA DE CALIDAD

Las empresas licitadoras deberán acreditar que disponen de capacidad técnica suficiente para la aplicación de forma sistemática de buenas prácticas de gestión ambiental en la ejecución de la obra en relación con:

- La correcta gestión de los residuos producidos en la obra.
- La minimización de la afección a los ecosistemas, al entorno y de la generación de vertidos perjudiciales.
- El uso eficiente y moderado del agua y energía durante las obras.
- La minimización de la generación de emisiones a la atmósfera (de ruidos, gases contaminantes, CO2, olores, contaminación lumínica, etc.).

Esto será acreditable mediante un sistema de gestión ambiental (SGA) certificado para el servicio de ejecución de obras (tipo EMAS, ISO 14001, Ekoscan o equivalente).

3.12. COMPROMISO DE ADSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE MEDIOS

Las características del emplazamiento y de la obra que se debe ejecutar en el mismo confieren cierta complejidad a su ejecución. El proyecto exige un replanteo y seguimiento topográfico minucioso. La intervención sobre suelos potencialmente contaminados, con infraestructuras urbanas y portuarias preexistentes ofrece un alto grado de incertidumbre cuya correcta resolución exige una cualificación y experiencia mínimas a los medios humanos con algunas funciones concretas.

Para la ejecución del presente contrato, habida cuenta de su complejidad técnica y de acuerdo con lo previsto en el artículo 76 de la LCSP, se propone exigir que los licitadores concreten los medios personales adscritos con las siguientes titulaciones, experiencia y dedicación para las funciones descritas:

- **Un jefe o una jefa de obra** con titulación de Arquitecto Técnico o Arquitecto, con títulos habilitantes para el ejercicio profesional dentro del Espacio Europeo de Educación Superior (EEES), con experiencia de 5 años en el campo de la construcción de edificios, y con una dedicación del 100%.
    - Se recogen algunas de sus funciones de forma no exhaustiva:
        - Dirigir todas las medidas preparatorias de la obra, respetando las medidas de seguridad y exigencias de calidad impuestas.
        - Preparar el plan de obra correspondiente y vigilar su cumplimiento.
        - Realizar la implantación y el replanteo inicial de las obras.
        - Realizar la revisión de los trabajos topográficos.
        - Perseguir y comprobar el cumplimiento de los plazos.
        - Asumir la responsabilidad de una ejecución de obra técnicamente adecuada, sin accidentes en el plazo previsto, de acuerdo con las prescripciones técnicas correspondientes del contrato, del proyecto, de la normativa vigente y de las directrices de la dirección facultativa. y las directrices del Jefe de obra.
        - Elaborar el listado de las necesidades, mano de obra y destajos en el presupuesto, pedir los medios auxiliares y materiales.
        - Instruir a los encargados y capataces.
        - Facilitar las mediciones.
        - Preparar, asistir y dirigir las visitas de obra y llevar las relaciones necesarias con la dirección facultativa, en representación de la empresa.
        - Asumir la responsabilidad de un correcto sistema de partes de trabajo por parte de la empresa subcontratista.
        - Comprobar la ejecución de la obra terminada.
        - Realizar las tareas del control de calidad asignadas a la empresa constructora.
        - Dirigir una correcta gestión de residuos de la construcción en la obra.
        - Asumir las funciones, tareas y obligaciones de la normativa de prevención de riesgos laborales, y que, como representante de la empresa constructiva, le correspondería de acuerdo con el resto de la normativa aplicable en vigor.
        - Comunicar a la dirección facultativa y al órgano promotor la fecha de finalización de la obra.

- Una vez finalizada la obra, desmantelarla de forma ordenada y facilitar a la dirección facultativa la documentación preceptiva.

Las funciones necesarias se mantendrán durante el periodo de garantía de la obra.

- **Un responsable de las instalaciones** con titulación de ingeniero o ingeniero ténico, con títulos habilitantes para el ejercicio profesional dentro del Espacio Europeo de Educación Superior (EEES), con experiencia de 5 años en obras similares a ésta, y grado de dedicación del 100%. desde el inicio de la preparación de la ejecución de los capítulos de instalaciones hasta el final del contrato.

- **Un encargado o encargada de obra** con experiencia de 5 años como Encargado de Obra en el campo de la construcción de edificios y dedicación del 100%.
    - Se recogen algunas de sus funciones de forma no exhaustiva:
        - Organización interna de la obra.
        - Implantación y colaboración con el jefe de obra en el replanteo
        - Por delegación del jefe de obra tiene que controlar a obra la correcta ejecución de las diferentes unidades de obra, decidir su conformidad o no y, caso de ser no conformes, comunicar al jefe de obra.
        - Hacer cumplir la seguridad en obra.
        - Confeccionar los pedidos diarios de materiales y maquinaria.
        - Comprobar el correcto almacenamiento de los materiales.
        - Fijar la entrada de subcontratas a obra y su ritmo. Perseguir cumplimiento de sus plazos contratados.
        - Dirigir y supervisar que los operarios a su cargo realicen correctamente los trabajos.
        - Encargarse, de acuerdo con el jefe de obra, de distribuir la mano de obra.
        - Mantener el orden y la limpieza en obra
        - Preparar las visitas de obra junto al jefe de obra.

- Un **equipo de topografía,** compuesto a menos con un titulado en topografía o grado equivalente para el ejercicio profesional dentro del Espacio Europeo de Educación Superior (EEES) con grado de dedicación del 25%.

  Además de intervenir en la comprobación del acta de replanteo esté equipo realizará las actuaciones necesarias para la comprobación topográfica y el posicionamiento de los siguientes trabajos:
    - Estructura de hormigón.
    - Redes de instalaciones
    - Bases de columnas de alumbrado
    - Aquellos trabajos que la dirección facultativa considere que son susceptibles de control topográfico.

- Un **equipo responsable** de la puesta en práctica de las **medidas medioambientales**, de la **gestión de residuos,** con especial atención a la gestión de suelos potencialmente contaminados**,** y de las medidas de **seguridad y salud** previstas en el proyecto. Este equipo de trabajo podrá estar compuesto por varias personas, pero todas ellas contarán con la formación y la titulación adecuadas para cada función, con una experiencia individual de 3 años en trabajos similares, y con una dedicación conjunta del equipo del 40%.

  • Formación y titulación responsable medidas medioambientales: ingeniero o ingeniero técnico del ámbito de obra o licenciatura del ámbito medioambiental y, además, formación oficial en gestión medioambiental en obras

  • Formación y titulación responsable de gestión de residuos: formación oficial en gestión de residuos de la construcción y demolición o gestión medioambiental en obras.

  • Formación y titulación responsable de medidas de seguridad y salud: grado en seguridad o prevención y seguridad integral o ingeniero/ingeniero técnico del ámbito de obra o arquitectura técnica y, además, algún curso de nivel superior en prevención de riesgos laborales o equivalente.

Esta adscripción de los medios personales como requisito de solvencia adicional a la clasificación del contratista se considera razonable, justificada y proporcional a la entidad y características del contrato y no limita la participación de las empresas en la licitación.

Estos compromisos tienen el carácter de obligaciones esenciales a los efectos previstos en el artículo 211 de la LCSP.

3.13. SUBCONTRATACIÓN

No se prevén tareas críticas que no puedan subcontratarse.

En cualquier caso, la subcontratación deberá ser comunicada a la Administración en los términos del artículo 215 de la LCSP.

3.14. GARANTÍAS

No se considera necesaria la imposición de una garantía provisional.

Garantía definitiva: 5% del importe de adjudicación (IVA no incluido).

Garantía complementaria: no.

Plazo de garantía: un año (1) a partir de la fecha de recepción de las obras, sin perjuicio de la garantía adicional que oferte la adjudicataria.

3.15. PROPUESTA DE CRITERIOS DE VALORACIÓN

Se propone que el contrato se adjudique a aquella empresa licitadora cuya oferta haya obtenido una mayor puntuación, conforme a los siguientes criterios:

CRITERIOS A VALORAR MEDIANTE JUICIO DE VALOR. MEMORIA TÉCNICA. De 0 a 47 puntos.

Criterio 1. Análisis crítico de la obra: hasta 37 puntos.

Se valorará el grado de conocimiento y análisis específicos de las obras a ejecutar, tanto en lo referente a la justificada disposición de los trabajos, como en lo concerniente a todos los pormenores técnicos del Proyecto que las define, la organización y procedimientos de obra, la coordinación con todos los agentes intervinientes en el proceso constructivo del edificio, la implantación de los medios auxiliares y de protección necesarios para las adecuadas condiciones de Seguridad y Salud, y el conocimiento del lugar donde han de desarrollarse los trabajos.

Se valorará, asimismo, el tratamiento de las afecciones al entorno urbanizado, tanto de Euskadi Etorbidea como al Puerto de Pasaia, la minimización de los riesgos y molestias que la obra pueda ocasionar en el normal desarrollo de la actividad circundante, la detección de las principales dificultades de la obra, así como las obligaciones administrativas que hayan de corresponder en el desarrollo de los trabajos previstos.

Desglose de la puntuación del apartado 1:

- Análisis detallado del proyecto, según lo indicado anteriormente (evitando copiar del propio proyecto). 15 puntos.
- Además, se valorará la identificación de los momentos críticos de la ejecución de las obras, bien sea por su incidencia en los plazos de ejecución, por la confluencia de distintos gremios o por su dificultad técnica. Se valorará lo acertado de la identificación, la profundidad del análisis, el conocimiento técnico expuesto y la propuesta de medidas para superar con mayor seguridad dichos hitos. 10 puntos.
- Específicamente, se presentará un análisis detallado de las actuaciones necesarias para la obtención de la declaración de la calidad del suelo. Se valorará la calidad del análisis que deberá contener la definición del contenido y el alcance de cada actuación que se deba

acometer para la obtención de la declaración de la calidad del suelo, su imbricación con el resto de la obra, la previsión de posibles dificultades y propuesta de soluciones a las mismas, y cualquier otro aspecto que la empresa licitadora considere relevante.7 puntos.

- La propuesta concreta que asumirá el contratista para posibilitar el paso de camiones que se dirigen desde la lonja al puerto o viceversa, teniendo que atravesar el ámbito de la obra. 3 puntos.
- **Criterio Medioambiental.** De forma paralela, se solicita la descripción de la metodología propuesta para la gestión medioambiental de la obra en relación con la correcta gestión y minimización de los residuos, la reducción de las afecciones al entorno, el uso eficiente y moderado de agua y energía y la reducción de emisiones a la atmósfera (ruidos, gases contaminantes, CO2, olores, contaminación lumínica, etc). 2 puntos.

Criterio 2. Programa de trabajo: **hasta 6 puntos.**

Tomando como base el programa de trabajo del proyecto, la empresa licitadora incluirá una planificación detallada de los trabajos previstos, realizando un análisis específico de las obras a ejecutar en lo referente al dimensionado de equipos comprometidos a cada trabajo, rendimientos asociados a cada operación, etc.

Desglose de la puntuación de este apartado:

- Planning de obra justificando el plazo. 3 puntos.

Definición de equipos de trabajo y justificación de rendimientos. 3 puntos

Criterio 3. Personal asignado a la obra: **hasta 4 puntos.**

Se valorarán los medios humanos adicionales a los exigidos en el compromiso de adscripción de medios, que la licitadora asigne a la obra (organización, cualificación, experiencia y dedicación), no siendo válidas relaciones genéricas de los recursos pertenecientes a la empresa, sino sólo aquellos que específicamente vayan a estar destinados a la obra licitada.

En la Memoria Técnica se deberá obtener un mínimo de 23,5 puntos en su conjunto.

CRITERIOS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA:

Criterio 1. Oferta económica: **hasta 41 puntos.**

El cálculo de las puntuaciones de las ofertas económicas, correspondientes a las propuestas admitidas, se realizará en función de aquéllas, mediante interpolación lineal, según las rectas definidas por los siguientes puntos y dentro del segmento de dicha recta limitado por ellos:

Baja máxima (BMAX)	Puntuación máxima de la apertura (PMAXap)
Baja equidistante entre Baja máxima y Baja media (BMED+0,5x(BMAX-BMED))	PMAXap x (100-0,05 x BMED)/100
Baja media (BMED)	P(BMED+0,5x(BMAX-BMED)) x (100-0,1 x MED)/100
50 % Baja media (0,50x BMED)	PBMED x (100-BMED)/100
Baja = 0 (tipo de licitación)	Puntuación nula

A los efectos de aplicar dichas fórmulas, se entiende por baja (B), la diferencia entre el Presupuesto Base licitación y la oferta económica, dividida por el Presupuesto Base de licitación, expresada en tanto por ciento.

P(BMED+0,5x(BMAX-BMED) es la puntuación de la baja equidistante entre la Baja Máxima y la Baja Media, y PBMED es la puntuación de la baja media.

Se denomina PMAXap a la puntuación máxima asociada a la apertura, que tiene su valor máximo en PMAX, y que se calcula en función de la BMED y BMAX de la siguiente manera:

Si la Baja Máxima porcentual menos la Baja Media porcentual es inferior o igual al 5% (BMAX-BMED ≤5): PMAXap=PMAXx(BMAX-BMED)/5.

Si la Baja Máxima porcentual menos la Baja Media porcentual es superior al 5% (BMAX-BMED>5): PMAXap=PMAX.

La valoración final de los aspectos económicos de la oferta se redondeará al segundo decimal.
Se considerarán ofertas que incurren en presunción de ser anormalmente bajas aquellas que resulten inferiores en un 10% al promedio de las ofertas admitidas. En el caso de un único licitador, tendrán esta misma consideración la oferta que sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 puntos porcentuales.

En este supuesto, se rechazarán las ofertas que no cumplan las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral, nacional o internacional, incluyendo el incumplimiento del convenio colectivo sectorial vigente.

Criterio 2. Criterio medioambiental: hasta 3 puntos.

Se valorará con **1,5 puntos** por cada vehículo eléctrico o híbrido que se asigne a las personas integrantes del equipo técnico para la realización de las visitas de obra durante toda la duración de la ejecución del contrato, con un máximo de 3 puntos.

Se requerirá a la empresa adjudicataria que aporte matrícula, marca, modelo y características principales de los vehículos adscritos o, en caso de no disponer de dichos vehículos en ese momento, compromiso de adquisición de los mismos.

Criterio 3. Ampliación del plazo de garantía: hasta 2 puntos.

Se valorará a razón de **1 punto** por cada año de garantía adicional a la establecida en este pliego ofrecida por la empresa contratista.

Criterio 4. Mejora (Calidad, BIM): hasta 2 puntos

Se valorará con **2 puntos** el levantamiento o el escaneo laser 3D del edificio terminado, incluidas las instalaciones. Dicha información, junto con la contenida en la legalización de las instalaciones, se facilitará a la Dirección Facultativa para que las recoja en la documentación As Built.

Criterio 5. Criterio social. Presencia paritaria de mujeres y hombres en los medios humanos adscritos obligatoriamente a la obra: hasta 5 puntos.

Se valorará presencia paritaria de mujeres y hombres en los medios humanos adscritos obligatoriamente a la obra. De este modo, se valorará de manera proporcional el porcentaje de representación femenina frente al total de componentes de los medios humanos obligatoriamente adscritos a la obra, con un máximo de cinco puntos distribuidos del siguiente modo:

- Entre 0 y 5 puntos para las propuestas con menos del 60% de presencia de mujeres.
- 5 puntos para propuestas con 60 % de presencia de mujeres. Las propuestos que superen el 60% de presencia de mujeres obtendrán esta misma puntuación.

Las ofertas con porcentajes comprendidos entre los límites anteriores se puntuarán linealmente, de la siguiente forma:

- Sea Ri el porcentaje en tanto por ciento (%) de representación femenina frente al total de componentes.
- Sea Pi la puntuación obtenida.

La fórmula aplicable será:

- Si Ri es menor al 60 %, Pi = (Ri / 60) x 5

  Si Ri es igual o mayor del 60 %, Pi =5

La valoración de la presencia paritaria de mujeres y hombres en los medios humanos se redondeará al segundo decimal.

3.16. MODIFICACIONES DEL CONTRATO:

Se prevén las siguientes modificaciones con la consiguiente repercusión sobre el presupuesto estimado del proyecto:

	CAPÍTULO	PRESUPUESTO DE PROYECTO DE EJECUCIÓN (€)	ESTIMACIÓN DE INCREMENTOS (€)
1	Notas previas		
2	Actuaciones previas	413.773,72	
3	Demol., Movim. de tierras y rellenos	1.294.359,84	134.000,00
4	Cimentación y estructura	10.960.743,53	1.120.000,00
5	Cubiertas, impermeabilización y aislamiento	2.148.969,80	75.000,00
6	Albañilería y divisiones	8.189.389,50	1.019.000,00
7	Pavimentaciones	2.363.461,46	305.000,00
8	Revestimientos verticales	1.252.855,09	128.000,00
9	Techos	528.731,98	48.000,00
10	Carpintería interior	653.002,90	
11	Carpintería exterior	3.140.643,99	83.000,00
12	Vidriería	601.986,22	41.500,00
13	Cerrajería	588.729,35	
14	Pintura	113.171,14	
15	Aparatos elevadores	423.906,32	
16	Climatización y ventilación	3.101.994,81	620.000,00
17	Electricidad	2.902.969,01	424.000,00
18	Mecánicas	1.682.452,34	179.000,00
19	Comunicaciones y seguridad	1.656.848,46	149.000,00
20	Varios instalaciones	181.120,12	
21	Gestión de residuos	61.239,91	
22	Plan de saneamiento de suelos	114.474,28	31.000,00
23	Gestión de suelos	4.440.237,41	550.000,00
24	Varios	693.317,57	26.000,00
25	Seguridad y salud	529.405,06	
26	Control de calidad	271.996,41	
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	**48.309.780,22**	**4.932.500,00**
	GG+BI (19%)	9.178.858,24	937.175,00
	TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	**57.488.638,46**	**5.869.675,00**
	I.V.A. (21%)	12.072.614,08	1.232.631,75
	TOTAL PRESUPUESTO	**69.561.252,54**	**7.102.306,75**
	DESVIACIÓN		**10,21%**

El máximo incremento posible según esta previsión, en el peor de los casos, alcanzaría un valor del 10,21 % del total del presupuesto.

Las posibles causas de las modificaciones previstas son las siguientes:

PARTE DE LA OBRA (CAPÍTULO)		JUSTIFICACIÓN DE LA DESVIACIÓN
03	Demol., Movim. de tierras y rellenos	- Pueden variar los volúmenes a excavar en tierras de consistencia blanda o en roca. También podría aparecer un tipo de terreno no detectado en el estudio geotécnico realizado. La delimitación de los volúmenes de roca y tierras se ha realizado en base a los sondeos del estudio geotécnico que, si bien son representativos, pueden no llegar a reflejar con exactitud la naturaleza del terreno en la totalidad de la parcela. - Por otra parte, la delimitación del volumen de terrenos contaminados que recoge el Plan de Excavación de la obra puede sufrir variaciones por idénticos motivos. - La presencia de infraestructuras preexistentes, la profundidad a la que se encuentren y razones de índole similar pueden ocasionar necesidad de ejecutar trabajos o adoptar medidas no contemplados en el proyecto.
04	Cimentación y estructura	- Debido a la extrapolación de resultados puntuales del estudio geotécnico a la totalidad de la parcela, pueden surgir variaciones en la profundidad de elementos de cimentación como pantallas y pilotes. Por este mismo motivo, pueden también surgir necesidades de soluciones puntuales distintas de las consideradas en proyecto. - Puede llegar a ser necesaria la conexión vertical entre planta baja y planta de garaje, tanto en el edificio de usos múltiples como en el de apartamentos. - Esto requeriría la ejecución de huecos en forjado, nuevas vigas de borde y losas de escalera. - Para dar estabilidad al muro pantalla durante la excavación hay que ejecutar anclajes provisionales al terreno. En el perímetro del vaso de excavación existen infraestructuras enterradas que pueden resultar dañadas. Las más reseñables son las de Aguas del Añarbe. - En caso de ocasionarse daños, sería necesario reponer tramos de dichas infraestructuras.
05	Cubiertas, impermeabilización y aislamiento	- La presencia de agua por encima del nivel freático determinado por el estudio geotécnico puede requerir la adopción de medidas no contempladas en proyecto para asegurar la estanquidad de los sótanos. - La dilación en el tiempo del inicio de los trabajos puede ocasionar la necesidad de adaptación a cambios normativos, como mejoras de aislamiento u otras soluciones necesarias para adecuarlo a las exigencias de ahorro energético.

06	Albañilería y divisiones	Subcapítulo FACHADAS - En el caso de las fachadas, al igual que en las cubiertas, la dilación en el tiempo del inicio de los trabajos puede ocasionar la necesidad de adaptación a cambios normativos, como mejoras de aislamiento u otras soluciones necesarias para adecuarlo a las exigencias de ahorro energético. Subcapítulo ALBAÑILERÍA TRADICIONAL - Puede llegar a ser necesaria la conexión vertical entre planta baja y planta de garaje, tanto en el edificio de usos múltiples como en el de apartamentos. Esto requeriría la ejecución de cierres de escaleras y revestimiento de los mismos. Arrastra también acabados, carpintería exterior e instalaciones de alumbrado y protección contra incendios. AUTORIZACIÓN SANITARIA DE LA COCINA - La autorización de uso de la cocina por parte de los organismos competentes puede exigir modificaciones en la obra ejecutada. AUTORIZACIÓN DE USO DE LA RESIDENCIA - La autorización de uso de la residencia por parte de los organismos competentes puede exigir modificaciones en la obra ejecutada.
07	Pavimentaciones	Subcapítulo URBANIZACIÓN - En caso de que se requieran subsanaciones para la recepción de la urbanización, puede ser necesario demoler y reponer superficies de pavimentación ejecutadas. AUTORIZACIÓN DE USO DE LA RESIDENCIA - La autorización de uso de la residencia por parte de los organismos competentes puede exigir modificaciones en la obra ejecutada.
08	Revestimientos verticales	AUTORIZACIÓN DE USO DE LA RESIDENCIA - La autorización de uso de la residencia por parte de los organismos competentes puede exigir modificaciones en la obra ejecutada.

09	Techos	AUTORIZACIÓN DE USO DE LA RESIDENCIA - La autorización de uso de la residencia por parte de los organismos competentes puede exigir modificaciones en la obra ejecutada.
11	Carpintería exterior	- La dilación en el tiempo del inicio de los trabajos puede ocasionar la necesidad de adaptación a cambios normativos, como la mejora de prestaciones térmicas de los marcos de carpintería exterior u otras soluciones necesarias para adecuarlo a las exigencias de ahorro energético.
12	Vidriería	- La dilación en el tiempo del inicio de los trabajos puede ocasionar la necesidad de adaptación a cambios normativos, como la mejora de prestaciones térmicas de los vidrios que forman parte del cerramiento de la envolvente térmica u otras soluciones necesarias para adecuarlo a las exigencias de ahorro energético.
16	Climatización y ventilación	GENERAL - La dilación en el tiempo del inicio de los trabajos puede ocasionar la necesidad de adaptación a cambios normativos. Esta adaptación puede requerir medidas correctoras a la instalación proyectada. Aunque las instalaciones de climatización se han diseñado siguiendo las exigencias normativas y los deseos de la propiedad, las cambiantes necesidades de mundo de la atención social, especialmente en el caso de usuarios de avanzada edad, pueden requerir durante la ejecución de la obra soluciones no contempladas en proyecto. ACTIVIDAD CLASIFICADA - Tras la comunicación previa de actividad clasificada, pueden ser requeridas por el Ayuntamiento modificaciones en esta instalación. AUTORIZACIÓN DE USO DE LA RESIDENCIA - La autorización de uso de la residencia por parte de los organismos competentes puede exigir modificaciones en la obra ejecutada.
17	Electricidad	Subcapítulo ALUMBRADO EXTERIOR PÚBLICO - En caso de que se requieran subsanaciones para la recepción de la urbanización, puede ser necesario modificar la instalación ejecutada. ACTIVIDAD CLASIFICADA - Tras la comunicación previa de actividad clasificada, pueden ser requeridas por el Ayuntamiento modificaciones en esta

		instalación. AUTORIZACIÓN DE USO DE LA RESIDENCIA - La autorización de uso de la residencia por parte de los organismos competentes puede exigir modificaciones en la obra ejecutada.
18	Mecánicas	- La presencia de infraestructuras preexistentes en el entorno urbanizado, la profundidad a la que se encuentren y razones de índole similar pueden ocasionar necesidad de ejecutar desvíos, resolver cruces entre infraestructuras, o trabajos similares con contemplados en proyecto. Subcapítulo SANEAMIENTO - En caso de que se requieran subsanaciones para la recepción de la urbanización, puede ser necesario modificar la instalación ejecutada. ACTIVIDAD CLASIFICADA - Tras la comunicación previa de actividad clasificada, pueden ser requeridas por el Ayuntamiento modificaciones en las instalaciones de fontanería, saneamiento o protección contra incendios. AUTORIZACIÓN DE USO DE LA RESIDENCIA - La autorización de uso de la residencia por parte de los organismos competentes puede exigir modificaciones en la obra ejecutada.
19	Comunicaciones y seguridad	ACTIVIDAD CLASIFICADA - Tras la comunicación previa de actividad clasificada, pueden ser requeridas por el Ayuntamiento modificaciones en la instalación de detección automática de incendios. AUTORIZACIÓN DE USO DE LA RESIDENCIA - La autorización de uso de la residencia por parte de los organismos competentes puede exigir modificaciones en la obra ejecutada.
22	Plan de saneamiento de suelos	- Debido a los tiempos de tramitación de la Declaración de Calidad del Suelo, es posible que sea necesario mantener el módulo de remediación más tiempo del estimado.
23	Gestión de suelos	- Tal como se ha apuntado en el capítulo de movimiento de tierras, el posible aumento de volumen de suelos peligrosos, no peligrosos o inertes puede encarecer la gestión de los

		materiales definidos en el Plan de Excavación de la obra.
24	Varios	Subcapítulo MOBILIARIO DE COCINA - La autorización de uso de la cocina por parte de los organismos competentes puede exigir modificaciones en la disposición del mobiliario instalado.

Cualquier incremento deberá estar plenamente justificado, documentado, valorado y aprobado por la Dirección Facultativa de las obras, a cuyos efectos deberá emitir el correspondiente Informe técnico. Asimismo, deberá ser aprobado por el procedimiento establecido por la propia Administración.

3.17. SEGUROS:

SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL: **69.561.252,54.-€** (importe del presupuesto base de licitación)

SEGURO DE TODO RIESGO DE CONSTRUCCIÓN:

- por el importe total de adjudicación (IVA incluido).
- cuando las modificaciones del proyecto provoquen variación en el importe del contrato, el capital garantizado se modificará en la misma proporción

3.18. IMPORTE DE LA COMPENSACIÓN A LAS LICITADORAS:

Ante la decisión de no adjudicar o celebrar el contrato o del desistimiento del procedimiento acordada por el órgano de contratación se compensará a las empresas licitadoras por los gastos en que hubiesen incurrido hasta un importe de 1.000,00.-€.

3.19. ABONOS A CUENTA POR OPERACIONES PREPARATORIAS

Se propone prever abonos a cuenta por operaciones preparatorias por materiales y por instalaciones y equipos.

3.20. PLAN EN MATERIA DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

El adjudicatario de presentar un Plan en materia de residuos de construcción y demolición.

3.21. OTRAS ESPECIFICACIONES ADICIONALES

A. El contratista deberá **permitir el acceso a la obra a las empresas** adjudicatarias de contratos de equipamiento de las distintas zonas de su edificio, en su caso.

B. Se cumplirán escrupulosamente, además de la **legislación sectorial** correspondiente, las condiciones que, en su caso, establezcan las autoridades administrativas pertinentes (Licencia Municipal, Calidad del Suelo, Puertos, Costas, etc.)

C. El contratista está obligado a presentar el informe final del proceso de excavación ante la autoridad ambiental.

D. El contratista estará obligado a suministrar a la Dirección Facultativa todos los datos necesarios para la preparación de los **Planos de Fin de Obra** (tal y como se ha cons-

truido el edificio) y, en especial, los relativos a los elementos ocultos (cimentación, armaduras de la estructura, saneamiento, etc.) y a todo tipo de instalaciones (electricidad, climatización, fontanería, saneamiento, etc.)

E. El contratista deberá obtener todas las autorizaciones pertinentes para la ejecución de la obra, incluida la Licencia de Obra mayor municipal y la Declaración de Calidad del Suelo. Los plazos estrictamente vinculados a la resolución de autorizaciones que impliquen la imposibilidad de continuar adelante con el plan de obra previsto no serán computados a efectos de imposición de penalidades. Así mismo, la empresa contratista no podrá exigir responsabilidad a la administración contratante por dichos plazos.

F. La **Tasa de Licencia Municipal de Obra**, será a cargo de la Administración promotora.

En Donostia-San Sebastián, a 24 de noviembre de 2022

Arkitekturako zerbitzuburua, arkitektoa/
La arquitecta, jefa del Servicio de Arquitectura

AINARA SAGARNA ARAMBURU - 44132009T

Firmado digitalmente por AINARA SAGARNA ARAMBURU - 44132009T
Fecha: 2022.11.24 13:38:40 +01'00'

Stua./Fdo.: Ainara Sagarna Aranburu