



**EXPEDIENTE:** 01C2021  
**TÍTULO:** OBRAS DE REFORMA, REPARACIÓN SIMPLE, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO,  
CON COORDINACIÓN DE GREMIOS, DURANTE LOS AÑOS 2021 Y 2022 EN LOS  
EDIFICIOS DE GESTIÓN UNIFICADA DE BIZKAIA Y GIPUZKOA  
**ASUNTO:** MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD DE CONTRATAR

---

## 0. ANTECEDENTES

Mediante Resolución de 16 de noviembre del viceconsejero de Administración y Servicios Generales del Departamento de Gobernanza Pública y Autogobierno se acuerda la suspensión del procedimiento de licitación del contrato de obras de reforma, reparación simple, conservación y mantenimiento con coordinación de gremios expediente KM/2020/010, como consecuencia de la detección de varios precios de mano de obra que no se ajustan a las tablas salariales del convenio colectivo del sector de Construcción y Obras Públicas de Gipuzkoa.

Como consecuencia de la suspensión, se procede a la revisión y actualización de los precios y costes unitarios de mano de obra que no modifican el presupuesto base de licitación, ni el valor estimado del contrato.

Los costes salariales se ajustan al Convenio Colectivo del sector de la Construcción y Obras Públicas de Gipuzkoa (código 20000455011981, BOG 12 julio 2018 - Revisión de tablas salariales para 2020 publicada en el BOG nº 26 de 10 de febrero de 2020).

## 1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA CONTRATACIÓN

La Oficina Técnica de la Dirección de Recursos Generales es la encargada de redactar y dirigir los proyectos de obras que supongan una actuación sobre los edificios de gestión unificada, a iniciativa propia o atendiendo las demandas de los Departamentos afectados.

Corresponde a la Oficina Técnica la determinación de la conveniencia, oportunidad y alcance los proyectos, así como los niveles de calidad y cualesquiera otros aspectos de los mismos, procurando mantener una línea homogénea en el conjunto de los inmuebles.



Los edificios de gestión unificada son edificios construidos en diferentes épocas, que presentan diferentes características constructivas y en los que se han venido realizando diferentes obras para adecuarlos a las necesidades a lo largo de los años, como son las obras de reforma, reparación simple, conservación y mantenimiento. Así, van surgiendo necesidades cambiantes y de diferente naturaleza que exigen una pronta intervención por parte de la Dirección de Recursos Generales.

Las obras de conservación y mantenimiento, son, en general, previsibles y planificables dentro del plan de mantenimiento de un edificio. Pero no lo son así las obras de renovación de espacios, reformas y reparaciones simples que se derivan de la dinámica de la organización, reordenación de espacios, mamparas, cambios de ubicación etc, así como de las necesidades de subsanar el menoscabo producido por causas fortuitas o accidentales.

Por todo ello, y para satisfacer las necesidades anteriormente descritas, es necesaria la contratación de obras de reforma, reparación simple, conservación y mantenimiento con coordinación de gremios durante los años 2021 y 2022 en los edificios de gestión unificada del Gobierno Vasco de Bizkaia y Gipuzkoa.

### ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Los edificios que en la actualidad se consideran de gestión unificada por el Eusko Jaurlaritza / Gobierno Vasco son:

- Territorio histórico de Bizkaia: Edificio Gran Vía, Edificio Plaza Bizkaia, Edificio General Concha, Local en calle Máximo Aguirre.
- Territorio histórico de Gipuzkoa: Edificio Easo, Edificio Andia, Edificio Habe, Edificio Intxaurreondo y local en calle Marina.

## 2. OBJETO DEL CONTRATO

Es objeto del presente contrato proceder a la contratación de las obras de reforma, reparación simple, conservación y mantenimiento, con coordinación de gremios, que se realicen durante los años 2021 y 2022 sobre los edificios que el Eusko Jaurlaritza / Gobierno Vasco de Bizkaia y Gipuzkoa tiene asumidos como



de gestión unificada en los dos Territorios Históricos y que supongan alguna de las intervenciones detalladas en este punto.

La prestación del servicio se efectuará con arreglo a los requisitos y condiciones que se estipulan en el Pliego de Prescripciones Técnicas así como en el correspondiente Pliego de Cláusulas Administrativas, relativas a esta contratación, de los que se derivarán los derechos y obligaciones de las partes contratantes.

Dentro de las diferentes intervenciones que se pueden realizar en los diferentes edificios podemos mencionar:

- Obra de Reforma: enfocada a una intervención global o casi global del espacio y viene dada por unas necesidades organizativas o estructurales. Son obras de ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo de un bien inmueble ya existente y requieren de una programación adecuada tanto espacial como temporalmente.
- Obras de reparación simple: las necesarias para enmendar un menoscabo producido en un bien inmueble por causas fortuitas o accidentales de difícil previsión.
- Obra de Mantenimiento o Conservación: son aquellas que se realizan para enmendar un menoscabo que se produce en el tiempo por el natural uso de los edificios. Las intervenciones de este tipo exigen un cierto grado de programación.

CPV Principal:

45213150-9 Trabajos de construcción de edificios de oficinas

CPV Adicionales:

45233251-3 Trabajos de repavimentación

45261210-9 Trabajos de recubrimiento

45261400-8 Trabajos de revestimiento

45261420-4 Trabajos de impermeabilización

45261910-6 Reparación de tejados

45320000-6 Trabajos de aislamiento

45321000-3 Trabajos de aislamiento térmico

45323000-7 Trabajos de aislamiento acústico



- 45324000-4 Trabajos de colocación de cartón-yeso
- 45421160-3 Trabajos de cerrajería y carpintería metálica
- 45441000-0 Trabajos de acristalamiento
- 45432130-4 Trabajo de revestimiento de suelos
- 45421146-9 Instalación de falsos techos
- 45432120-1 Trabajos de instalación de falsos suelos
- 45310000-3 Trabajos de instalación eléctrica
- 45442100-8 Trabajos de pintura
- 45259900-6 Actualización de instalaciones
- 45400000-1 Acabado de edificios
- 45410000-4 Trabajos de enlucido
- 45431000-7 Trabajos de alicatado
- 45443000-4 Trabajos de fachada
- 45330000-9 Trabajos de fontanería
- 45421100-5 Instalación de puertas, ventanas y elementos conexos
- 45450000-6 Otros trabajos de acabado de edificios

### 3.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN.

El presupuesto máximo previsto IVA incluido para el año 2021, según los diferentes lotes, se reparte como sigue:

Lote 1:	Gipuzkoa: Cien mil euros	(100.000,00 €)
Lote 2:	Bizkaia: Ciento cincuenta mil euros	(150.000,00 €)
<b>Total año 2021: Doscientos cincuenta mil euros</b>		<b>(250.000,00 €)</b>

Igualmente para el año 2022:

Lote 1:	Gipuzkoa: Cien mil euros	(100.000,00 €)
Lote 2:	Bizkaia: Ciento cincuenta mil euros	(150.000,00 €)
<b>Total año 2022: Doscientos cincuenta mil euros</b>		<b>(250.000,00 €)</b>



Los precios emitidos lo serán para el año 2021 y 2022.

Se prevé posibilidad de prórroga por un año.

No se prevé revisión de precios.

2021	Presupuesto (sin IVA)	Presupuesto (con IVA)
LOTE 1 - GIPUZKOA	82.644,63 €	100.000,00 €
LOTE 2- BIZKAIA	123.966,94 €	150.000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>206.611,57 €</b>	<b>250.000,00 €</b>

2022	Presupuesto (sin IVA)	Presupuesto (con IVA)
LOTE 1 - GIPUZKOA	82.644,63 €	100.000,00 €
LOTE 2 - BIZKAIA	123.966,94 €	150.000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>206.611,57 €</b>	<b>250.000,00 €</b>

Este presupuesto está calculado a partir de las obras ejecutadas en los últimos años en los expedientes de obras menores anteriores y las necesidades que surgen año a año. El presupuesto global se basa en las actuaciones y obras ejecutadas años atrás, que dadas las características de los edificios y las necesidades de adaptación a la normativa técnica vigente van en aumento.

Para ello se determinan los precios unitarios de todas las partidas de obra que constituyen el presupuesto. No es posible establecer mediciones para cada partida ya que debido a la naturaleza del contrato no es posible definir las necesidades con carácter previo. Por ello, cada expediente de obra menor contará con su correspondiente presupuesto compuesto por precios unitarios de proyecto y mediciones. Estas obras se ejecutarán y certificarán con arreglo al presupuesto aprobado hasta agotar el presupuesto anual.

Al presupuesto de ejecución material se le añade el 13 % de gastos generales y el 6% de beneficio industrial, resultando el presupuesto de contrata.

Los precios unitarios se han establecido tomando como referencia la base de precios de la construcción, y los precios de mercado.

En el presente contrato los materiales y suministros tienen un peso importante por sus altas prestaciones y su calidad. Se pretende que las soluciones técnicas de los proyectos que se desarrollen y las obras que se ejecuten sean homogéneas respecto a lo existente. Es por ello, que las unidades de obra que componen



el presupuesto corresponden a lo ya ejecutado, por lo que se consiguen soluciones homogéneas y continuistas favoreciendo las labores de mantenimiento de los edificios.

#### 4.- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 204 de LCSP, se prevé la modificación del contrato hasta un máximo del 20 % del precio inicial.

Puesto que las estimaciones presupuestarias son sólo aproximadas y basadas en ejercicios anteriores, y ya que las necesidades son cambiantes de un año a otro, puede que la asignación presupuestaria inicial resulte insuficiente. Por ello, es indispensable prever la modificación de contrato para poder hacer frente a las necesidades que vayan surgiendo.

Cuando las modificaciones supongan la introducción de unidades de obra no previstas, los precios aplicables serán fijados por la Administración, de acuerdo con lo establecido en el artículo 242.2 de la LCSP.

No obstante, no tendrán la consideración de modificaciones la inclusión de precios nuevos, siempre que no supongan incremento del precio global del contrato ni afecten a unidades de obra que en su conjunto exceda del 3% del presupuesto primitivo, de acuerdo con lo establecido en el art. 242.4 de la LCSP.

#### 5.- VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

El valor estimado del contrato sería el siguiente: 743.801,65 € (IVA excluido).

El cálculo es el siguiente:

PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	413.223,14 €
MODIFICACIÓN 20%	82.644,63 €
PRÓRROGA	247.933,88 €
<b>TOTAL VALOR ESTIMADO</b>	<b>743.801,65 €</b>



## 6.- DURACION.

El plazo de ejecución del contrato se iniciará con la firma del contrato y se prolongará hasta el 31 de diciembre de 2022, con posibilidad de una prórroga de un año, hasta el 31 de diciembre de 2023.

## 7.- JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN:

Se estima que las empresas que acrediten la solvencia económico-financiera y técnica establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares se encontrarán capacitados para ejecutar la prestación objeto del contrato sin que sea necesario acudir al procedimiento restringido. Por lo tanto, dado que se dan las circunstancias recogidas en el artículo 145 de la LCSP se propone la tramitación por procedimiento abierto con una pluralidad de criterios de adjudicación que se desarrolla en el documento *CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN*.

## 8.- SOLVENCIA ECONÓMICO-FINANCIERA Y TÉCNICA.

La clasificación no es obligatoria para acreditar la solvencia, pero se puede acreditar mediante la clasificación correspondiente al contrato que es Grupo C Subgrupo 2 Categoría 1 para ambos lotes.

La obra no presenta singularidades ni complejidades especiales, por lo que basta con establecer una solvencia económica y técnica proporcional según establece la ley, para cada uno de los lotes.

### Solvencia económico-financiera:

#### LOTE 1:

El volumen anual de negocios del licitador, referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos deberá ser de, al menos, 123.966,95 €.

#### LOTE 2:

El volumen anual de negocios del licitador, referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos deberá ser de, al menos, 185.950,41 €.

### Solvencia técnica:

**LOTE 1:**

Entre la relación de obras que hayan sido ejecutadas en el curso de los cinco últimos años, deberá haberse ejecutado correctamente al menos una obra del mismo tipo, al que corresponde el objeto del contrato, entendiéndose como tal la construcción/ rehabilitación o reforma de un edificio residencial de viviendas, o un edificio equipamental, cuyo importe mínimo alcance los 57.851,24 €.

**LOTE 2:**

Entre la relación de obras que hayan sido ejecutadas en el curso de los cinco últimos años, deberá haberse ejecutado correctamente al menos una obra del mismo tipo, al que corresponde el objeto del contrato, entendiéndose como tal la construcción o rehabilitación o reforma de un edificio residencial de viviendas, o un edificio equipamental, cuyo importe mínimo alcance los 86.776,86 €.

**9.- SUBCONTRATACIÓN**

La empresa adjudicataria empleará personal propio para las figuras de Responsable de los trabajos y coordinador, y para la figura de Oficial de 1ª con labores de Encargado de Obra, ya que se considera que las labores que desarrollan estas figuras son críticas puesto que han de estar a lo largo de toda la ejecución del contrato, como responsables de la planificación, coordinación, buena ejecución y supervisión de los trabajos, por lo que no podrán ser subcontratados.

**10.- CERTIFICACIÓN OBRAS**

La facturación se realizará por obra terminada o en su caso por certificaciones mensuales.

La base de precios aceptada y anexa al contrato suscrito por el licitador adjudicatario será de aplicación en todas obras a realizar durante la vigencia del contrato. Los precios se multiplicarán por las mediciones de obra realmente ejecutada.

- Base de precios. Como Anexo al modelo de proposición económica se presenta una Base de Precios con la relación de partidas de obra clasificadas en Capítulos: Demoliciones y trabajos previos, Fachadas, Instalaciones, Particiones, Cubiertas, Revestimientos, Mano de obra y maquinaria y Urbanización.

**11.- ADSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE LOS MEDIOS PERSONALES AL CONTRATO**





Será requisito indispensable la cualificación profesional y la experiencia laboral del personal asignado al contrato según apartado 6 del PBT.

#### CUALIFICACIÓN PROFESIONAL:

- Para la figura del Responsable de los trabajos (que ejerce las labores de Jefe de Obra) se exige a un técnico cualificado con titulación en la rama de la Construcción (titulación universitaria, grado medio o superior en rama construcción o formación profesional reglada).
- Para la figura de personal propio para seguimiento a pie de obra oficial de albañilería (que ejerza labores de encargado de obra) se exige formación profesional reglada en la rama de la construcción.

#### EXPERIENCIA PROFESIONAL

- Para la figura del Responsable del Contrato se exige una experiencia laboral mínima de 10 años en puestos de responsable de obra.
- Para la figura oficial de albañilería (que ejerza labores de encargado de obra) se exige una experiencia laboral mínima de 10 años en la rama de la construcción.

La cualificación profesional se acreditará aportando titulaciones académicas.

La experiencia profesional se acreditará mediante contratos de trabajo y/o certificados emitidos por la empresa.

#### 12.- PENALIDADES

Serán objeto de imposición de penalidades las infracciones que incluso habiendo mediado un apercibimiento previo sean mantenidas en alguno de los siguientes aspectos básicos de la ejecución del contrato y descritos en los apartados "5. Operativa del expediente", y "8. Seguimiento del Contrato" de los Pliegos de Prescripciones Técnicas:



- a) Incumplimiento del esquema de actuación descrito en el apartado 5, y concretamente el cumplimiento defectuoso de la prestación. Se considera defectuoso aquella obra que no cuente con la el visto bueno y aprobación expresa de la Dirección Facultativa.
- b) Incumplimiento de los plazos de obra por causas imputables a la empresa, incluyendo retrasos no justificados de los suministros que retrasen la finalización de la obra.

Las penalizaciones se graduarán del siguiente modo:

- En el primer incidente que se detecte se comunicará formalmente a la empresa contratista la infracción cometida requiriéndole para que se cumpla adecuadamente la ejecución del contrato en el plazo que se establezca y apercibiéndole de que en el siguiente incidente se impondrá una penalización.
- En la segunda ocasión, se impondrá una penalización equivalente al 10% del precio de cada obra, y se hará efectiva mediante un descuento en la liquidación a realizar en la factura correspondiente.
- Finalmente, en caso de que persista la reiteración de infracciones EJ/GV podrá acordar la resolución del contrato por cumplimiento defectuoso.

### 13.- OTRAS CAUSAS DE RESOLUCION DE CONTRATO.

A efectos de resolución contractual, quedan calificadas como obligación contractual esencial, además de las calificadas en el pliego y normativa contractual, las siguientes:

- a) El cumplimiento del compromiso de adscripción de medios personales al contrato descritas en el apartado 6. *Medios Personales del Contrato*.

El personal de la empresa adscrito al contrato será el comprometido y señalado antes de la firma del contrato, y durante la duración del mismo.

La empresa contratista está obligada a notificar formalmente cualquier propuesta de cambio de personal. Si por causas imprevistas fuera necesaria la sustitución del personal por parte de la



GOBERNANTZA PUBLIKO ETA  
AUTOGOBERNU SAILA  
*Baliabide Orokorren Zuzendaritza*

DEPARTAMENTO GOBERNANZA  
PÚBLICA Y AUTOGOBIERNO  
*Dirección de Recursos Generales*

empresa adjudicataria, la sustitución será propuesta a Recursos Generales que deberá autorizarla expresamente.

Asimismo, la Dirección de Recursos Generales podrá solicitar a la empresa la sustitución del personal adscrito justificadamente, si el personal no desempeña su trabajo de manera satisfactoria.

La sustitución de personal que no cumpla los requisitos esenciales sin notificación formal a la Dirección de Recursos Generales será motivo de resolución de contrato.

Vitoria-Gasteiz, a 25 de noviembre de 2020

Vº. Bº.

Fernando Uriondo

**DIRECTOR DE RECURSOS GENERALES**

Fdo. Oihana Ezenarro

**Oficina Técnica**

