

INFORME D'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE DE LES OBRES INCLOSES EN LA FASE 2 DEL PROJECTE BÀSIC I EXECUTIU PER A L'ADEQUACIÓ DE LA MASIA DELS BELLOTS

Antecedents

La Masia dels Bellots està protegida per Patrimoni de l'Ajuntament de Terrassa i es troba a la parcel·la situada al carrer de la Terra, 3-5, del municipi de Terrassa, dins del Polígon Industrial els Bellots i molt a prop de la riera de les Arenes.

La parcel·la on s'ubica la Masia Els Bellots conté tres edificacions i una zona exterior de gran magnitud. Aquesta parcel·la és de forma irregular i té una superfície de 38.388m². L'edifici de la Masia era fins fa pocs anys un restaurant que actualment està en desús. Existeix un segon edifici, anomenat Alberg, que el fan servir diverses entitats i té uns lavabos en planta baixa. El tercer edifici, anomenat Serveis, consta d'un recinte amb lavabos que fan servir les entitats durant les activitats lúdiques i culturals que es fan en el recinte. A les zones exteriors, hi trobem espais amb barbacoes i safareigs, que els usuaris utilitzen quan fan menjar a l'aire lliure.

L'edifici de la Masia és l'únic sobre el que s'intervé en aquest projecte. Aquesta edificació data del segle XVI i té una planta rectangular amb una zona annexada posteriorment que en total conformen una superfície aproximada de 1.400m². Disposa d'un cos principal de planta baixa i dues plantes pis, i un annex de planta baixa.

El "projecte bàsic i d'execució per a l'adequació de la Masia dels Bellots" segueix els paràmetres urbanístics descrits a les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) i compleix amb la resta de normativa tècnica, d'àmbit estatal, autonòmic i municipal que li és d'aplicació. L'edificació forma part del Sòl Urbanitzable amb la Clau. E.10.1 Sistema d'equipaments comunitaris.

L'obra té com a objectiu la reforma de la Masia dels Bellots, la qual està formada per l'edifici original com a tal i una zona annexa que es va realitzar anys enrere per ampliar la superfície del restaurant que hi havia. Actualment, doncs, la masia està distribuïda de la següent manera: la planta baixa estava destinada a zona de restaurant, la planta primera estava destinada a sales de reunions i la planta segona estava destinada a magatzem. Tanmateix, la masia es troba en desús.

Amb la reforma es vol adaptar la masia per tal de dotar-la d'ús administratiu, tot i que també es mantindrà una zona de restaurant. Una de les intervencions, doncs, consisteix a separar la zona de restauració (que s'ubica únicament en una part de la planta baixa) amb la zona d'ús administratiu, les quals disposaran d'accessos totalment independents.

L'edifici es troba actualment en desús i les seves instal·lacions obsoletes, de manera que també es proposa la seva substitució total per tal d'adequar-lo al nou ús de Centre de serveis de proximitat als polígons d'activitat econòmica (CSP-PAE).

Paral·lelament, es procedirà a la millora de l'accessibilitat de l'edifici i de fet, s'enderrocarà l'escala existent per fer-ne una de nova. Aquesta nova escala serà protegida i amb una amplada de 1m. L'ascensor que hi ha actualment es substituirà per un d'adaptat que permeti a qualsevol persona moure's lliurement i sense limitacions per l'edifici. També s'instal·laran banys adaptats a cada una de les plantes. El projecte preveu fer petites intervencions sobre l'estructura per fer una nova escala i per enderrocar part de la coberta de la zona annexa de planta baixa.

L'edifici es troba en un estat de conservació correcte, tot i que s'intervindrà sobre l'estructura per fer una nova escala i s'enderrocarà part de la coberta de la zona annexa de planta baixa.

Per necessitats d'execució el projecte es divideix en 3 fases:

Fase 1:

En la fase 1 està prevista la realització dels treballs que serviran per poder posar en funcionament la planta baixa de la Masia dels Bellots i es realitzaran tots els treballs de l'envolupant i cobertes de tot l'edifici.

Fase 2:

En la fase 2 estan previstos els treballs que serviran per posar en funcionament la planta primera, segona i restaurant/bar de la planta baixa. Amb aquesta segona fase la Masia entra al 100% en funcionament.

Fase 3:

En la fase 3 està prevista la implantació d'una Estació Transformadora per a donar servei a la Masia.

	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Total
Pressupost d'execució contracte (sense IVA)	819.512,42 €	721.923,85 €	98.563.73 €	1.640.000,00 €
Pressupost d'execució contracte (amb IVA)	991.610,03 €	873.527,86 €	119.262,11 €	1.984.400,00 €

La naturalesa i extensió de les necessitats que pretenen cobrir-se mitjançant el contracte projectat, així com la idoneïtat del seu objecte i contingut per satisfer-les, es concreten en la fase 2 del projecte, que consisteix en la realització dels següents treballs, que serviran per a poder posar en funcionament la planta primera i segona, el restaurant/bar de la planta baixa i les façanes de tot l'edifici:

- Revestiment de façanes.
- Realització dels tancaments per a adequar els espais a la nova distribució.
- Es realitzaran els revestiments, paviments i acabats de les zones de planta primera i segona i del restaurant/bar de planta baixa.
- Es realitzaran totes les instal·lacions necessàries, segons amidaments de projecte, per a deixar la Masia en total funcionament i es partirà de les previsions realitzades a la Fase 1, de forma que no s'afecti el funcionament de les oficines de planta baixa.
- S'instal·larà l'ascensor per tal de garantir l'accessibilitat a les plantes.

En data 2 de juny de 2021, el Servei de Patrimoni i Manteniment de l'Ajuntament de Terrassa, va emetre l'informe relatiu a la necessitat i la idoneïtat de contractar les obres de la fase 2 del "Projecte bàsic i d'execució per a l'adequació de la Masia dels Bellots".

En data 16 de juny de 2021 mitjançant resolució 2021-06-16 ECAO-10281/2021, es va aprovar el Plec de clàusules Administratives Particulars reguladores del contracte d'obres contingudes en la fase 2 del "Projecte bàsic i d'execució per a l'adequació de la Masia dels Bellots", amb un pressupost de licitació de 721.923,85 € (sense IVA) (873.527,86 € amb IVA). El termini previst per a l'execució de les obres és de 8 mesos.

El dia 12 d'agost de 2021 es va publicar l'anunci de la convocatòria de licitació pública per a l'adjudicació del contracte en la plataforma de contractació pública PIXELWARE i al perfil del contractant la licitació de les obres.

L'esmentat Plec estableix a la seva clàusula onzena que:

"El procediment d'adjudicació és el procediment obert simplificat previst als (apartats de l'1 al 5) de l'article 159 de la LCSP.

Aquesta licitació aconsegueix el que determina l'esmentat article, en tant que el seu valor estimat és igual o inferior a 2.000.000 d'euros en el cas de contractes d'obres, i entre els criteris d'adjudicació que preveu el plec no n'hi hagi cap d'avaluable mitjançant un judici de valor."

El període de presentació d'ofertes va finalitzar el 21 de setembre de 2021. L'obertura del sobre únic de les ofertes es va realitzar el dia 28 de setembre de 2021 a les 09:24 hores. De l'obertura de pliques, el llistat d'empreses oferents és el següent:

Núm.	Empresa
1	UTE GEINSTAL - PENTA
2	IZER INGENIERIA Y ECONOMIA, SL
3	EDISSET OBRES I SERVEIS, SL

4	GARCIA RIERA, SL
5	VESTA REHABILITACION, SL
6	CONSTRUCCIONES PEÑA MATEOS, SL
7	REHATEC FAÇANES, SAU
8	ABOLAFIO CONSTRUCCIONS, SLU
9	VORACYS, SL
10	ARTÍFEX INFRAESTRUCTURAS, SLU

A continuació, de conformitat amb el plec de clàusules particulars, es comprova el contingut de la documentació administrativa de les ofertes entrades.

Tal com es feia constar en el plec de clàusules que regeix aquesta licitació, a partir del dia 9 de setembre de 2018 és obligatòria la inscripció de les empreses licitadores en el Registre Electrònic d'empreses licitadores (RELI) de la Generalitat de Catalunya o en el Registre Oficial de licitadors i empreses classificades del Sector públic (ROLECE), d'acord amb la previsió de l'article 159.4.a) i la disposició transitòria tercera de la LCSP. La data màxima de la inscripció en el procediment de licitació és la data final de presentació de proposicions que en aquest cas era el dia 21 de juliol.

Feta la comprovació, totes les empreses estan inscrites en el RELI.

A la vista de que totes les empreses participants han declarat ser aptes per contractar amb el sector públic i tenir la capacitat d'obrar i les condicions de solvència econòmica i financera, i tècnica i professional, de conformitat amb els requisits que s'estableixen en el plec de clàusules administratives particulars, la Mesa admet totes les propostes.

Classificació del Contractista i solvència tècnica

D'acord amb l'article 77 de la Llei 9/2017 de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic no és exigible classificació a l'empresa adjudicatària al ser un contracte inferior a 500.000 €. Tanmateix, tot i no ser necessària, les empreses que acreditin tenir la següent classificació, queden eximides d'acreditar la seva solvència tècnica, professional i econòmica:

Grup	Subgrup	Categoria
C	4	3
K	7	1

S'exigeix la categoria C-4 (Feines de paleta, estucats i revestiments) al considerar-se que aquestes partides engloben el volum econòmic més important del projecte.

Grup C: correspon a Edificacions

Subgrup 4: Correspon a obra de paleta, arrebossats i revestiments

Categoria 3: aquest Subgrup té un valor estimat dins del contracte anual superior a 360.000 € i inferior a 840.000 €, pel que es considerarà la categoria 3.

La Masia Els Bellots és un edifici protegit com a bé cultural d'interès local (BCIL - núm catàleg: 6741-I) dins de l' Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya. Tot i que el projecte consisteix en una actuació de reparació i adequació de l'edifici i no de rehabilitació, s'exigeix la classificació empresarial del Grup K (Especials-Restauració de bens immobles històric-artístic) al tractar-se d'un bé patrimonial protegit.

Grup K : Especials

Subgrup 7: Correspon a restauració de bens immobles històric- artístic

Categoria 1: s'exigeix categoria 1, per considerar-se la mínima a exigir a un bé patrimonial protegit.

Criteris de valoració

Les ofertes presentades i admeses seran estudiades, valorades i ponderades, d'acord amb els criteris que es relacionen a continuació per ordre decreixent d'importància:

Criteris avaluable de forma automàtica per aplicació de fórmules, segons el que preveu l'article 145 i 159 de la Llei 9/2017 de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, fins a 100 punts:

Proposta econòmica del pressupost de l'obra en licitació (E_i), fins a 100 punts:

La puntuació per les propostes econòmiques de cadascun dels licitadors, s'atorgarà d'acord amb la fórmula adjunta:

$$P_E = 100 \times \frac{\text{baixa}_i}{\text{baixa}_{\text{millor}}}$$

P_E Puntuació resultant per a la proposta econòmica de cada empresa

baixa_i Baixa o diferència entre l'oferta econòmica que proposi cada empresa (E_i), respecte al pressupost de licitació

$\text{baixa}_{\text{millor}}$ Baixa o diferència entre l'oferta econòmica més baixa d'entre totes les presentades i acceptades (E_{millor}), respecte al pressupost de licitació

Per aplicació d'aquesta fórmula, l'oferta que proposi l'import econòmic mínim d'entre totes les ofertes rebudes i admeses obtindrà la puntuació màxima de 100 punts. I una oferta que no proposi baixa, és a dir, que sigui igual al preu de licitació, obtindrà 0 punts. La utilització d'aquesta fórmula permet un repartiment més efectiu de la puntuació perquè fa una doble comparativa de cada oferta presentada respecte al pressupost de licitació i, també, respecte l'oferta econòmica més baixa.

En cap cas es consideraran les ofertes que excedeixin el pressupost de licitació.

Modificació del contracte

No hi ha modificacions previstes en el contracte.

Valoració sobre 1

En data 28 de setembre de 2021, ha quedat obert efectivament el sobre 1 de les pliques, que conté la proposta econòmica amb els següents resultats:

Núm.	Empresa	Oferta
1	UTE GEINSTAL - PENTA	663.125,03 €
2	IZER INGENIERIA Y ECONOMIA, SL	619.410,67 €
3	EDISSET OBRES I SERVEIS, SL	613.199,41 €
4	GARCIA RIERA, SL	714.211,52 €
5	VESTA REHABILITACION, SL	683.804,86 €
6	CONSTRUCCIONES PEÑA MATEOS, SL	630.601,55 €
7	REHATEC FAÇANES, SAU	653.124,51 €
8	ABOLAFIO CONSTRUCCIONS, SLU	628.867,87 €
9	VORACYS, SL	701.997,32 €
10	ARTÍFEX INFRAESTRUCTURAS, SLU	664.255,76 €

Càlcul anàlisi d'ofertes desproporcionades, segons el que disposa la clàusula 12a del Plec:

“Càlcul de les ofertes econòmiques anormalment baixes:

Als efectes d'allò establert a l'article 149 de la LCSP es considerarà que una oferta o ofertes tenen valors desproporcionats o temeraris si s'aprecien els següents supòsits:

- *Quan, en cas que hi concorri un sol licitador, sigui inferior al pressupost base de licitació en més de 25 unitats percentuals.*
- *Quan hi concorrin dos licitadors, la que sigui inferior en més de 20 unitats percentuals a l'altra oferta.*
- *Quan hi concorrin tres licitadors, les que siguin inferiors en més de 10 unitats percentuals a la mitjana aritmètica de les ofertes presentades. No obstant això, per al còmput de la mitjana s'ha d'excloure l'oferta que sigui d'una quantia més elevada quan sigui superior en més de 10 unitats percentuals a la mitjana. En qualsevol cas, es considera desproporcionada la baixa superior a 25 unitats percentuals.*
- *Quan hi concorrin quatre licitadors o més, les que siguin inferiors en més de 10 unitats percentuals a la mitjana aritmètica de les ofertes presentades. No obstant això, si entre aquestes hi ha ofertes superiors a la mitjana en més de 10 unitats percentuals, s'ha de calcular una nova mitjana només amb les ofertes que no estiguin en el cas indicat. En tot cas, si el nombre de les altres ofertes és inferior a tres, la nova mitjana s'ha de calcular sobre les tres ofertes de menor quantia.*

L'Ajuntament podrà considerar aquesta oferta anormal o desproporcionada si, prèvia audiència a l'empresa que l'hagi formulat, aquesta no acredita la solvència de la seva proposta i no compleix les obligacions aplicables en matèria social, laboral, mediambiental o de subcontractació, tal i com preveu l'article 69 de la Directiva 2014/24/UE de contractació pública i el 149.4 de la LCSP, pel qual s'entendrà en tot cas que la justificació no explica satisfactòriament el baix nivell dels preus o costos proposats pel licitador quan aquesta sigui incompleta o es fonamenti en hipòtesis o pràctiques inadequades des del punt de vista tècnic, jurídic o econòmic.

Es requerirà, a través de la Plataforma PIXELWARE, al licitador que hagi presentat una oferta considerada com a anormal o desproporcionada, perquè en un termini màxim de tres (3) dies des de la seva recepció, presenti una justificació de la viabilitat de la seva proposta econòmica. En aquest requeriment es farà constar la data límit de presentació.”

Es fa el càlcul de la mitjana de totes les ofertes presentades:

Núm.	Empresa	Oferta
1	UTE GEINSTAL - PENTA	663.125,03 €
2	IZER INGENIERIA Y ECONOMIA, SL	619.410,67 €
3	EDISSET OBRES I SERVEIS, SL	613.199,41 €
4	GARCIA RIERA, SL	714.211,52 €
5	VESTA REHABILITACION, SL	683.804,86 €
6	CONSTRUCCIONES PEÑA MATEOS, SL	630.601,55 €
7	REHATEC FAÇANES, SAU	653.124,51 €
8	ABOLAFIO CONSTRUCCIONS, SLU	628.867,87 €
9	VORACYS, SL	701.997,32 €
10	ARTÍFEX INFRAESTRUCTURAS, SLU	664.255,76 €
OM1: Primera mitja de totes les ofertes		657.259,85 €
OM1+10%: Primera oferta mitja incrementat un 10%		722.985,84 €

No hi ha ofertes que superin en més de 10 unitats percentuals el valor de la primera mitja calculada per totes les ofertes (OM1). A tal efecte es procedeix al càlcul de l'import límit d'incursió en temeritat respecte de la primera mitja (OM1).

Núm.	Empresa	Oferta	OM2
1	UTE GEINSTAL - PENTA	663.125,03 €	663.125,03 €
2	IZER INGENIERIA Y ECONOMIA, SL	619.410,67 €	619.410,67 €
3	EDISSET OBRES I SERVEIS, SL	613.199,41 €	613.199,41 €
4	GARCIA RIERA, SL	714.211,52 €	714.211,52 €
5	VESTA REHABILITACION, SL	683.804,86 €	683.804,86 €
6	CONSTRUCCIONES PEÑA MATEOS, SL	630.601,55 €	630.601,55 €
7	REHATEC FAÇANES, SAU	653.124,51 €	653.124,51 €
8	ABOLAFIO CONSTRUCCIONS, SLU	628.867,87 €	628.867,87 €
9	VORACYS, SL	701.997,32 €	701.997,32 €
10	ARTÍFEX INFRAESTRUCTURAS, SLU	664.255,76 €	664.255,76 €

OM2: Segona mitja ofertes per sobre de OM1+10%	657.259,85 €
OM2-10%: Import límit d'incursió en temeritat	591.533,87 €

Així mateix, tampoc hi ha ofertes inferiors en més de deu unitats percentuals respecte la segona mitjana i que es consideri que contenen valors anormals o desproporcionats.

Conclusió

El següent quadre resumeix la puntuació obtinguda per les empreses oferents després d'aplicar la fórmula:

Núm.	Empresa	Oferta	Baixa	Puntuació
3	EDISSET OBRES I SERVEIS, SL	613.199,41 €	15,06 %	100,00
2	IZER INGENIERIA Y ECONOMIA, SL	619.410,67 €	14,20 %	94,29
8	ABOLAFIO CONSTRUCCIONS, SLU	628.867,87 €	12,89 %	85,59
6	CONSTRUCCIONES PEÑA MATEOS, SL	630.601,55 €	12,65 %	83,99
7	REHATEC FAÇANES, SAU	653.124,51 €	9,53 %	63,28
1	UTE GEINSTAL - PENTA	663.125,03 €	8,14 %	54,08
10	ARTÍFEX INFRAESTRUCTURAS, SLU	664.255,76 €	7,99 %	53,04
5	VESTA REHABILITACION, SL	683.804,86 €	5,28 %	35,06
9	VORACYS, SL	701.997,32 €	2,76 %	18,33
4	GARCIA RIERA, SL	714.211,52 €	1,07 %	7,09

Així doncs, es proposa adjudicar les obres incloses en la fase 2 del "Projecte bàsic i d'execució per a l'adequació de la Masia dels Bellots", a l'empresa **EDISSET OBRES I SERVEIS, SL** per un import de 613.199,41 € (IVA exclòs) i de 741.971,29 € (IVA inclòs), que representen una baixa del 15,06 % respecte al preu de licitació, a executar en un termini de vuit (8) mesos.

Hanadi Zatarieh Galán
Servei de Patrimoni i Manteniment