



INFORME DE NECESSITATS PER CONTRACTAR LES OBRES DE  
**PROJECTE PER L'ADEQUACIÓ D'ESP AIS DEL NOU SERVEI D'HABITATGE DE  
L'AJUNTAMENT DE REUS**

ÍNDEX

1.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE – NECESSITATS.....	2
2.- INFORME D'INSUFICIÈNCIA DE MITJANS.....	4
3.- CONSULTES PRELIMINARS DEL MERCAT.....	4
4.- RESPONSABLE DEL CONTRACTE.....	4
5.- OBJECTE.....	5
6.- LOTS.....	5
7.- CODI CPV (Vocabulari comú de contractes públics).....	5
8.- PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNiques PARTICULARS.....	5
9.- DURADA.....	5
10.- SUBROGACIÓ EN CONTRACTES DE TREBALL.....	6
11.- FINANÇAMENT.....	6
12.- PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ.....	6
13.- VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE.....	8
14.- REVISIÓ DE PREUS.....	8
15.- PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ.....	8
16.- TRAMITACIÓ.....	8
17.- CONTRACTE RESERVAT.....	8
18.- HABILITACIÓ PROFESSIONAL.....	8
19.- SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA.....	9
20.- SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL.....	9
21.- CLASSIFICACIÓ ORIENTATIVA.....	10
22.- VARIANTS.....	10
23.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ.....	11
24.- COMITÈ D'EXPERTS – ORGANISME TÈCNIC ESPECIALITZAT.....	12
25.- MODIFICACIONS DEL CONTRACTE.....	12
26.- CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ.....	13
27.- OBLIGACIONS CONTRACTUALS ESSENCIALS.....	14
28.- PENALITATS ESPECÍFIQUES.....	14
29.- CAUSES DE RESOLUCIÓ.....	14
30.- CESSIÓ DEL CONTRACTE.....	14
31.- SUBCONTRACTACIÓ.....	14
32.- REPERCUSSIONS ECONÒMIQUES DEL CONTRACTE.....	15

Signat electrònicament  
Josep Solé Tarragó  
20/05/2024

Signat electrònicament  
Gabriel Bosques Sanchez  
16/05/2024

Signat electrònicament  
Anton Maria Salvado Cabre  
16/05/2024

Signat electrònicament  
Marina Berasategui Canals  
16/05/2024

---

INFORME DE NECESSITATS PER CONTRACTAR LES OBRES DE  
**PROJECTE PER L'ADEQUACIÓ D'ESPAIS DEL NOU SERVEI D'HABITATGE DE  
L'AJUNTAMENT DE REUS**

## 1 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE - NECESSITATS

LCSP: 28/63.3 a) / 116.1/116.4 e)

---

### Antecedents

S'ha redactat un **projecte per determinar les característiques tècniques i econòmiques de les obres a realitzar per** l'adequació dels espais destinats al nou servei d'habitatge de l'Ajuntament de Reus

Aquesta obra es compon d'una única fase d'actuació que queda definida en el projecte.

### Titularitat:

Es tracta d'un edifici de titularitat municipal.

### Ús:

L'edifici tindrà ús d'oficines del Servei d'Habitatge.

### Descripció segons el projecte redactat:

L'abast de l'actuació es concreta a la zona de planta baixa i planta primera de l'edificació annexa a la Biblioteca Central, l'espai que fins ara estava utilitzat per les oficines de la UOC.

La distribució actual varia lleugerament per tal de donar resposta a les necessitats del Servei d'Habitatge. La proposta incorpora en planta baixa 6 punts d'atenció al públic i 2 sales d'atenció al públic privativa així com un espai de treball intern per 2 punts de treball. En planta primera es preveu la implantació de 19 punts de treball dividits en 3 espais i una sala de reunions /office.

En Planta baixa s'enderroca una part de les divisòries per fer més gran el despatx existent i convertir-lo en espai de treball. També, es divideix l'espai on actualment hi ha la zona de recepció per tal de generar dos espais independents d'atenció al públic privatiu. La sala polivalent es converteix en l'espai d'atenció al públic sense modificacions substancials.

En planta primera es mantenen els envans mòbils existents per dividir l'espai en diferents àrees. S'afegeixen una nova divisòria a l'actual sala d'actes per aïllar una part de la zona de treball. Una de les sales actuals es converteix en office i sala de reunions.

Pel que fa a les instal·lacions de l'edifici es preveu la renovació dels terminals (fancoils) de la instal·lació de climatització per tal d'actualitzar-los i dimensionar-los correctament.

També, es preveu la renovació de tota la il·luminació dels espais per lluminàries més eficients i amb la potència adequada. Es proposa també la renovació de la xarxa de dades adequant-la als requeriments vigents.

Cada una de les dues plantes disposa de 213 m2 de superfície construïda.

## 2 INFORME D'INSUFICIÈNCIA DE MITJANS

LCSP: 63.3 a) / 116.4 f)

---

El projecte l'ha redactat l'enginyer tècnic industrial Gerard Vilalta Mallafrè del departament d'arquitectura de l'Ajuntament de Reus.

Les obres han de ser executades per una empresa/es de construcció amb la capacitat tècnica suficient.

L'Ajuntament no disposa dels mitjans tècnics materials ni humans necessaris per executar una obra d'aquestes característiques.

## 3 CONSULTES PRELIMINARS DEL MERCAT

LCSP: 115

---

Les característiques de l'encàrrec no fan necessàries cap mena d'estudi i consulta de mercat previ.

## 4 RESPONSABLE DEL CONTRACTE

LCSP: 62

---

El responsable del contracte serà l'enginyer tècnic industrial Gerard Vilalta Mallafrè del departament d'arquitectura de l'Ajuntament de Reus

## 5 OBJECTE

LCSP: 99

---

El contracte haurà de satisfer l'execució de les obres descrites en el projecte redactat per l'enginyer tècnic industrial Gerard Vilalta Mallafrè del departament d'arquitectura de l'Ajuntament de Reus.

## 6 LOTS

LCSP: 99 / 116.4 g)

---

La divisió en lots no resulta necessària ni convenient per raons d'economia i eficiència administrativa, atès que les obres comprenen una unitat funcional executable amb els mateixos mitjans tècnics d'un únic adjudicatari.

La divisió de l'objecte del contracte en lots dificultaria excessivament l'execució del mateix davant la necessitat de coordinar els diferents contractistes pels diversos lots i podria comportar risc greu de soscavar l'execució adequada del contracte.

La realització de les partides de l'obra susceptibles de ser separades en lots independents, està molt vinculada amb la resta de partides d'obra i d'instal·lacions, de manera que la separació en lots podria afectar negativament la correcta coordinació dels treballs i la seqüència lògica d'execució, compromentent la qualitat final del conjunt i el compliment de terminis.

## 7 CODI CPV (Vocabulari comú de contractes públics)

LCSP: 2.4

---

45213150 Treballs de construcció d'edificis de oficines

45453100-8 Treballs de reacondicionament

## 8 PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS

LCSP: 124 / 125 / 126 / 127

---

El Plec de prescripcions tècniques particulars està inclòs en el projecte redactat.

## 9 DURADA

LCSP: 29

---

El termini d'execució serà de 2 mesos des de la data de signatura de l'acta de comprovació i replanteig i inici de l'obra.

**10 SUBROGACIÓ EN CONTRACTES DE TREBALL**

LCSP: 130

No es preveu subrogació del contracte.

**11 FINANÇAMENT**

LCSP: 116.3 / 117 / DA 3ª

Finançament previst. Partida econòmica:

Orgànica	Programa	Econòmica
40832	15200	632

INFORMACIÓ GESTIÓ PATRIMONIAL		
<b>TIPUS PROCEDIMENT MNP:</b>	P1- Adquisició mitjançant factura o certificació única P2- Adquisició mitjançant expedient amb més d'una certificació (Inclou factures d'execució obres, honoraris de projecte, DO, seg. i salut, etc)	<input checked="" type="checkbox"/>
(Marcar el que correspongui):		
<b>CENTRE GESTOR GPA:</b>	3202-ARQUITECTURA	
<b>TIPUS D'INVERSIÓ:</b>		
a) Alta		
-Classificació/ns (Tom I GPA):		
-Localització física (Centre GPA)		
b) Millora		<input checked="" type="checkbox"/>
-Denominació i codi GPA Bé/ns a imputar Millora:	115- BIBLIOTECA CENTRAL XAVIER AMORÓS	

**12 PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ**

LCSP: 100

El pressupost base de licitació és de 99.577,94 **euros (IVA inclòs)** segons detall:

PRESSUPOST	
<b>TOTAL PRESSUPOST EXECUCIÓ MATERIAL</b>	<b>69.156,15€</b>
13% Despeses Generals	8.990,30€
6% Benefici Industrial	4.149,37€
Suma	82.295,82€

IVA 21%	17.282,12€
<b>PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTA</b>	<b>99.577,94€</b>

El pressupost d'execució material ascendeix a la quantitat de 69.156,15 euros, les despeses generals ascendeixen 8.990,30, el benefici industrial ascendeix 4.149,37 euros, l'import d'IVA establert en el 21% ascendeix 17.282,12 euros.

El total del pressupost per contracte ascendeix la quantitat de 99.577,94 euros (IVA inclòs).

El detall del pressupost base de licitació del present contracte (quadres de preus unitaris, amidaments, costos directes, costos indirectes, despeses generals, benefici industrial i IVA) es troba en el corresponent projecte tècnic.

### 13 VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

LCSP: 101 / 116.4 d)

El valor estimat del contracte és de 98.754,98 (Sense IVA) segons el detall:

Pressupost sense IVA: **82.295,82 €**

Modificacions previstes (20%) 16.459,16€

**Total VEC sense IVA: 98.754,98 €**

### 14 REVISIÓ DE PREUS

LCSP: 103

No es preveu revisió de preus.

### 15 PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

LCSP: 116.4 a) / 131 / 159.6

El procediment d'adjudicació és obert, no subjecte a regulació harmonitzada.

### 16 TRAMITACIÓ

LCSP: 116 / 117 / 119 / 120

La tramitació és ordinària.

### 17 CONTRACTE RESERVAT

---

LCSP: DA 4ª

---

Pel tipus de contracte es tracta d'un "contracte no reservat".

## 18 HABILITACIÓ PROFESSIONAL

LCSP: 65.2

---

No es requereix una habilitació professional específica per a l'execució d'aquestes obres.

## 19 SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA

LCSP: 74 / 87 / 116.4 c)

---

S'acreditarà pels dos mitjans següents:

a).- Volum anual de negocis, dels tres últims exercicis conclusos. Almenys en una de les tres anualitats, el volum anual de negocis haurà de ser igual o superior a una vegada i mitja el valor estimat del contracte.

El volum anual de negocis serà acreditat mitjançant els seus comptes anuals aprovats i dipositats al Registre Mercantil, si l'empresari estigués inscrit en l'esmentat registre, i en cas contrari, pels dipositats en el registre oficial en que hagi d'estar inscrit. Els empresaris individuals no inscrits al Registre Mercantil, acreditaran el seu volum anual de negocis, mitjançant els seus llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzats pel Registre Mercantil.

b).- Assegurança d'indemnització per riscos professionals vigent fins a la finalització del termini de presentació d'ofertes, per import de cobertura no inferior al doble del valor estimat del contracte, així com aportar el compromís vinculant de renovació o pròrroga que garanteixi el manteniment de la seva cobertura durant tota l'execució del contracte.

Aquest requisit s'entendrà complert pels licitadors que incloguin en la seva oferta un compromís vinculant de subscripció, en cas de resultar adjudicatari, de l'assegurança exigida. Aquest compromís s'haurà de fer efectiu dins del termini dels deu dies hàbils al que es refereix l'article 150 de la LCSP (requeriment previ a l'adjudicació).

L'acreditació d'aquest requisit es farà mitjançant certificat emès per la companyia asseguradora, en el qual constin els imports i riscos assegurats, i la data de venciment de l'assegurança, i mitjançant el document de compromís vinculant de subscripció, pròrroga o renovació de l'assegurança, en els casos en que procedeixi.

## 20 SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL

LCSP: 74 / 88 / 89 / 90 / 116.4 c)

---

L'empresa licitadora haurà d'acreditar documentalment haver executat com a empresa adjudicatària, en els darrers 5 anys, la rehabilitació d'un edifici, o part d'edifici, no inferior a 220 m2 construïts.

Les obres efectuades s'acreditaran mitjançant certificats de bona execució expedits o visats per l'òrgan competent, quan el destinatari sigui una entitat del sector públic o, quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant un certificat expedit per aquest o, a manca d'aquest certificat, mitjançant una declaració de l'empresari acompanyada de la documentació de que disposi que acrediti la realització dels treballs; en el seu cas, aquests certificats seran comunicats directament a l'òrgan de contractació per l'autoritat competent.

En els certificats hi haurà de constar la superfície de l'obra executada (m<sup>2</sup>), la data i el pressupost d'execució material. En el cas que en el certificat emès per l'ens públic no hi figuri alguna de les dades anteriors, caldrà aportar documentació oficial per tal de poder-les comprovar, no admetent-se una simple declaració responsable de l'empresa licitadora.

De conformitat amb el que disposa l'article 88.2 de la LCSP, al tractar-se d'un contracte d'obres no subjecte a regulació harmonitzada, les empreses de nova creació, és a dir, empreses amb una antiguitat inferior a 5 anys, no caldrà que compleixin el requisit de l'execució d'un determinat nombre d'obres, sinó que hauran de complir amb un o varis dels mitjans establerts en l'article 88.1 lletres b) a f)

## 21 CLASSIFICACIÓ ORIENTATIVA

LCSP: 74 / 77 / 116.4 c)

En la present licitació correspon una classificació, segons l'Annex II del RD 1098/2001, de 12 d'octubre, pels quals s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques:

### GRUP C (Edificacions)

#### Subgrup 4. Obra de paleta, arrebossats i revestiments

#### CATEGORIA 1, si la quantia del contracte és inferior a 150.000 euros.

Segons estableix l'article 77 de la LCSP, per tractar-se d'un contracte d'obres el valor estimat del qual és inferior a 500.000 euros, la classificació de l'empresari en el grup o subgrup que correspon, acreditarà la seva solvència econòmica i financera i solvència tècnica per a contractar. En aquests casos, l'empresari podrà acreditar la seva solvència indistintament mitjançant la seva classificació com a contractista d'obres en el grup o subgrup de classificació corresponent al contracte o bé acreditant el compliment dels requisits específics de solvència exigits en l'anunci de licitació.

## 22 VARIANTS

LCSP: 142



Pel tipus de contracte no s'estableix.

### 23 CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

LCSP: 116.4 c) / 145 / 146

El criteri automàtic d'adjudicació que es tindrà en consideració en el present procediment serà:

- l'oferta econòmica atès que el preu és l'element que defineix el cost de l'actuació i, per tant, és el component bàsic per a determinar la millor relació qualitat-preu previst a l'article 145 de la LCSP.

Pel que fa a l'establiment de la fórmula per a calcular les diverses propostes econòmiques, aquesta és senzilla i precisa, i assegura que l'oferta més econòmica sigui la que obtingui major puntuació, aplicant criteris de proporcionalitat en funció de les baixes ofertades en relació al tipus de licitació, de tal forma que una oferta que no comporti cap baixa respecte el tipus de licitació no pot tenir puntuació per aquest criteri d'adjudicació.

#### Criteri econòmic

##### Oferta econòmica (de 0 a 100 punts).

Per a la valoració de les ofertes econòmiques s'aplicarà la fórmula següent:

(Import de licitació – Oferta que es valora)

----- \* punts màxims que s'atorguen

(Import de licitació – Oferta més baixa)

#### Criteris per determinar baixes anormals o desproporcionades:

Es consideraran, en principi, com a anormals o desproporcionades aquelles ofertes econòmiques que es trobin en algun dels següents supòsits:

- Quan concorren un sol licitador, sigui inferior al pressupost base de licitació en més de 25 unitats percentuals.

- Quan concorrin dos licitadors, la que sigui inferior en més de 20 unitats percentuals a l'altra oferta.

- Quan concorrin tres licitadors, les que siguin inferiors en més de 10 unitats percentuals a la mitja aritmètica de les ofertes presentades. No obstant, s'exclourà pel còmput de l'esmentada mitja l'oferta de quantia més elevada quan sigui superior en més de 10 unitats percentuals a l'esmentada mitja.

- Quan concorrin quatre o més licitadors, les que siguin inferiors en més de 10 unitats percentuals a la mitja aritmètica de les ofertes presentades. No obstant, si entre elles existeixen ofertes que siguin superiors a l'esmentada mitja en més de 10 unitats

percentuals, es procedirà al càlcul d'una nova mitja només amb les ofertes que no es trobin en el supòsit indicat. En tot cas, si el número de les restants ofertes és inferior a tres, la nova mitja es calcularà sobre les tres ofertes de menor quantia.

En aquest supòsit, si s'aprecia una baixa anormal s'aplicaria el tràmit previst legalment.

## 24 COMITÈ D'EXPERTS - ORGANISME TÈCNIC ESPECIALITZAT

LCSP: 146.2 b)

---

No és d'aplicació.

## 25 MODIFICACIONS DEL CONTRACTE

LCSP: 203 / 204

---

De conformitat amb l'article 204 de la LCSP es preveuen possibles modificacions del contracte, fins a un màxim del 20 % del preu inicial del contracte, IVA exclòs.

Atès l'àmbit d'execució de les obres, que es podrien cursar en els casos en que pugui concórrer alguna de les circumstàncies que seguidament es detallen, i amb l'abast, límits i naturalesa següents:

- Modificacions estructurals que es puguin veure afectades al tractar-se d'una intervenció en un edifici existent.
- Modificacions de revestiments en aspectes no contemplats en el projecte que siguin sobrevinguts un cop analitzades en obra les condicions físiques de detall de l'edifici existent i de l'entorn a urbanitzar.
- Modificacions vinculades a les instal·lacions de l'edifici relacionades amb les comprovacions sobre l'estat del clavegueram existent, connexitat, escomeses elèctriques, escomeses d'aigua, o altres instal·lacions.

## 26 CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ

LCSP: 116.4c) / 122.2 / 202 / 217.1

---

- 1 L'empresa contractista té l'obligació de complir, de manera estricta, amb el pagament a les empreses subcontractistes dins del termini legalment establert.

En cas d'incompliment d'aquesta condició s'imposaran les penalitats detallades en la clàusula vint-i-tresena del plec de clàusules administratives.

- 2 Garantir el compliment dels convenis col·lectius sectorials i territorials aplicables i garantir la seguretat i la protecció en el lloc de treball.

En cas d'incompliment d'aquesta condició s'imposaran les penalitats detallades en la clàusula vint-i-tresena.

- 3 El contractista assumeix les obligacions següents, les quals tenen la consideració de condicions especials d'execució:
  - a Observar els principis, les normes i els cànons ètics propis de les activitats, els oficis i/o les professions corresponents a les prestacions objecte dels contractes.
  - b No realitzar accions que posin en risc l'interès públic.
  - c Denunciar les situacions irregulars que es puguin presentar en els processos de contractació pública o durant l'execució dels contractes.
  - d Abstenir-se de realitzar conductes que tinguin per objecte o puguin produir l'efecte d'impedir, restringir o falsejar la competència com, per exemple, els comportaments col·lusoris o de competència fraudulenta (ofertes de resguard, eliminació d'ofertes, assignació de mercats, rotació d'ofertes, etc.).
  - e Respectar els acords i les normes de confidencialitat.
  - f Col·laborar amb l'òrgan de contractació en les actuacions que aquest realitzi per al seguiment i/o l'avaluació del compliment del contracte, particularment facilitant la informació que li sigui sol·licitada per a aquestes finalitats i que la legislació de transparència i els contractes del sector públic imposen als adjudicataris en relació amb l'Administració o administracions de referència, sens perjudici del compliment de les obligacions de transparència que els pertocuin de forma directa per previsió legal.

Aquestes obligacions tenen la consideració d'obligacions contractuals essencials.

## 27 OBLIGACIONS CONTRACTUALS ESSENCIALS

LCSP: 76.2 / 202 / 211f)

- 1 Els adjudicataris hauran de fer-se càrrec del cost i de la instal·lació d'un cartell anunciador d'aquesta actuació d'acord amb les indicacions que li facilitarà el responsable del contracte.
- 2 Les condicions especials d'execució a les quals s'hagi atribuït el caràcter d'obligació contractual essencial.

## 28 PENALITATS ESPECÍFIQUES

LCSP: 76.2 / 192.1 / 193.3 / 202.3

Quan el contractista, per causes imputables al mateix, hagués incorregut en demora respecte al compliment del termini total, l'Ajuntament podrà optar, atenent a les circumstàncies del cas, per la resolució del contracte o per la imposició de penalitats diàries.

S'aplicarà l'establert a la Llei de contractes del sector públic.

Signat electrònicament  
Gabriel Bosques Sanchez  
16/05/2024

Signat electrònicament  
Anton Maria Salvado Cabre  
16/05/2024

Signat electrònicament  
Marina Berasategui Canals  
16/05/2024

## 29 CAUSES DE RESOLUCIÓ

LCSP: 211.1f)

---

Per incompliment del termini d'execució per causes imputables a l'empresa i les previstes a la Llei.

## 30 CESSIÓ DEL CONTRACTE

LCSP: 214

---

D'acord amb l'article 214 de la LCSP.

## 31 SUBCONTRACTACIÓ

LCSP: 214

---

Sí s'admet.

Fins el 40% per tasques especialitzades.

No es preveu pagament directe a subcontractistes.

Coneixement anticipat per escrit a l'Administració.

Garantia de pagament a subcontractistes i subministradors.

Acreditació de la inscripció en el Registre d'empreses acreditades (REA).

## 32 REPERCUSSIONS ECONÒMIQUES DEL CONTRACTE

LCSP: DA 3ª3

---

La inversió no genera ingressos ni de caràcter recurrents ni excepcionals.

La inversió generarà les despeses pròpies del manteniment de l'edifici.

Un cop acabada i finalitzada l'obra caldrà preveure un manteniment més o menys intensiu segons el seu ús.

En data actual no es té coneixement que els edificis (excepte els escolars) tinguin un pla de manteniment individual. El manteniment es vehicula a través de Brigades Municipal de forma general per tots els edificis que es gestionen.

S'han analitzat les despeses de manteniment d'edificis municipals de la mateixa tipologia durant l'última anualitat i per analogia es determina que les despeses de manteniment seran les següents:

Despeses de manteniment normatiu

Climatització 450,00€

Despeses de manteniment correctiu 600,00€

Tot anualment de mitja durant la vida útil de l'edifici.

La vida útil dels elements d'inversió s'estima en 25 anys. Es considera que la intervenció que es fa donarà una vida útil en condicions òptimes.

**Gabriel Bosques Sánchez**

Cap de Servei d'Arquitectura

**Anton M. Salvadó Cabré**

Gerent - Coordinador de Serveis Territorials

**Marina Berasategui Canals**

Regidora d'Urbanisme i Habitatge

**Josep Solé Tarragó**

Gerent de Serveis Generals