



Ajuntament de
Lloret de Mar

INFORME DE NECESSITAT DE CONTRACTACIÓ

Servei/Secció/Unitat de:	PIGUEM SECCIÓ D'HABITATGE
--------------------------	------------------------------

Identificació del document
Informe sobre la necessitat de contractar les obres consistents en l'execució de les Bases Tècniques d'obres d'adequació de l'edifici de 12 habitatges ubicats al carrer del Carme, 14.

Codi CPV:	45453100-8
Procediment d'adjudicació:	Obert
Regulació harmonitzada:	NO
Contracte reservat:	NO
Lots:	NO
Tramitació:	Ordinària

Fonaments de dret

L'article 28 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la que es transposen les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, que determina que s'ha de deixar constància a l'expedient de contractació, de la necessitat i idoneïtat de procedir a aquesta contractació.

Antecedents

Per al desenvolupament de les funcions i les competències de la secció d'Habitatge de l'Ajuntament de Lloret de Mar, que té l'encàrrec de gestionar l'habitatge públic i l'habitatge privat que conforma la Borsa de Lloguer Social i el parc públic municipal d'habitatge, en el compliment de les polítiques municipals en defensa del dret fonamental a un habitatge digne i assequible d'aquella part de la població sense capacitat econòmica suficient per accedir-hi, es preveu la cerca de fórmules d'adquisició i cessió d'habitatges per a la configuració d'un parc públic municipal d'habitatges destinat a polítiques socials.

Per a la dotació d'un parc públic municipal d'habitatges adequat a les necessitats i ajustat als criteris d'idoneïtat i qualitat, és necessària la garantia de compliment de les condicions d'habitabilitat i confortabilitat dels mateixos, mitjançant les adequacions o reformes necessàries.

f98123ac-9b10-4127-be8b-0c14eb83be00



**Ajuntament de
Lloret de Mar**

Amb la finalitat de donar resposta a les sol·licituds de la Secció d'Habitatge, s'han redactat les següents bases tècniques d'obres d'adequació dels habitatges socials propietat de l'Ajuntament de Lloret de Mar:

En data 05/12/2024 la Junta de Govern Local acordà aprovar les "BASES TÈCNIQUES DE LES OBRES D'ADEQUACIÓ DE L'EDIFICI DE 12 HABITATGES", d'iniciativa municipal i redactades pels Serveis Tècnics Municipals, amb un pressupost de 422.391,23 € (IVA inclòs).

Exposició de les necessitats detectades i justificació de la proposta

L'Ajuntament de Lloret de Mar té en propietat un edifici de 12 habitatges que ha posat a disposició de la Secció d'Habitatge, per tal de destinar-los a lloguer assequible.

Abans d'assignar els habitatges a l'ús previst, s'han de realitzar unes obres mínimes per tal de garantir unes condicions d'habitabilitat i accessibilitat adequades després del procés de deteriorament al que han estat sotmesos durant el període que han estat ocupats, adoptar mesures d'eficiència energètica i sostenibilitat, i millorar el confort de l'habitatge.

L'objecte d'aquest informe és licitar l'execució de les obres descrites en les Bases Tècniques de les obres d'adequació dels habitatges ubicats al municipi de Lloret de Mar a les següents adreces:

- Edifici de 12 habitatges ubicat al carrer del Carme, 14

Atès que es tracta d'un contracte d'obres de reparacions menors no és preceptiu el tràmit d'informació pública, d'acord amb allò establert a l'article 37.6 del de Decret 179/1995 13 de Juny, que aprova el Reglament d'obres i activitats i serveis dels ens locals (ROAS).

Proposta

Davant els antecedents i l'exposició de les necessitats detectades es proposa iniciar el procediment licitatori que permeti la contractació de l'execució de les obres descrites en les Bases Tècniques de les obres d'adequació dels habitatges socials propietat de l'ajuntament de Lloret de Mar, amb el següent

OBJECTE:



Ajuntament de
Lloret de Mar

1. DEFINICIÓ

Contracte d'obres, d'acord amb la definició consistent en l'execució de les partides descrites en les Bases Tècniques de les obres d'adequació de l'edifici de 12 habitatges propietat de l'Ajuntament de Lloret de Mar.

2. DIVISIÓ DEL CONTRACTE EN LOTS

Vist que l'obra consisteix en una mateixa tipologia de construcció, que els diferents capítols d'obra estan interrelacionats, i que les dimensions de l'obra no permeten l'actuació independent de diferents empreses; es proposa no dividir-la en lots per tal d'evitar una possible descoordinació entre els diferents industrials intervinents i el conseqüent retràs en el termini, augment de sobre costos i possibles mancances de seguretat.

3. TIPUS CONTRACTUAL

El contracte definit té la qualificació de contracte d'obres segons el que defineix l'article 13 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, que en l'annex I es defineix dins el grup 45000000 "construccions noves, obres de restauració i reparacions" i com a grup i codi CPV:

CPV 45453100-8 " Trabajos de reacondicionamiento"

4. DURADA/TERMINI D'EXECUCIÓ

El termini d'execució serà de 5 mesos, a comptar des de la data de signatura de l'acta de comprovació del replantejament i autorització de l'inici d'obres.

Justificació de la durada: S'estableix aquesta durada del contracte perquè és la determinada a les bases tècniques i perquè les empreses adjudicatàries tinguin temps de disposar dels materials i mitjans necessaris per a realitzar l'obra.

En cas de pròrroga en l'execució de l'obra serà de com a màxim 1 mes més.



AJUNTAMENT DE LLORET DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a la web de tràmits de l'Ajuntament de Lloret de Mar (<https://tramits.lloret.org/OAC/ValidarDocLloret.jsp?idoma=ca>). Utilitzi el "Cod per a la validació" que apareix a la capçalera.



Ajuntament de
Lloret de Mar

5. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

PRESSUPOST BASE DE LICITACIO

		import €
CAPITOL 1		45.992,15
CAPITOL 2		17.845,33
CAPITOL 3		22.214,63
CAPITOL 4		18.623,49
CAPITOL 5		18.215,61
CAPITOL 6		18.270,21
CAPITOL 7		17.295,13
CAPITOL 8		18.325,78
CAPITOL 9		17.957,55
CAPITOL 10		18.673,74
CAPITOL 11		28.392,25
CAPITOL 12		16.702,66
CAPITOL 13		28.839,08
CAPITOL 14		6.000,00
PEM (Preu d'execució material)		293.347,62
Despeses Generals 13%		38.135,19
Benefici industrial 6%		17.600,86
PEC (Pressupost d'execució per contracte)		349.083,66
IVA 21%		73.307,57
TOTAL PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ		422.391,23

6. VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE (VEC)

PEC (Pressupost d'Execució per Contracte)	349.083,66 €
Modificació màxima prevista (20%)	69.816,73 €
VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE	418.900,39 €



Ajuntament de
Lloret de Mar

7. CRITERIS DE SOLVÈNCIA TÈCNICA / CLASSIFICACIÓ

En aplicació de l'article 88 de la Llei, l'empresari podrà acreditar la seva solvència indistintament mitjançant la seva classificació com a contractista d'obres o bé acreditant el compliment dels requisits de solvència especificats:

Apartat A:

Haver realitzat treballs d'igual o similar naturalesa que els que constitueixen l'objecte del contracte (Obres de construcció o reforma que incloguin, renovació del mobiliari de cuina i bany, instal·lacions de fontaneria i d'electricitat, i treballs de paleta) en el curs de, com a màxim, els últims cinc anys, l'import dels quals sigui igual o superior a 245.000,00 €, IVA exclòs.

S'haurà d'aportar màxim 2 certificats d'execució d'obres de característiques similars a l'objecte del contracte, per un import igual o superior a 245.000,00 euros, IVA exclòs de cadascuna de les obres, els darrers 5 anys. Cal acreditació 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 signada de l'empresari acompanyada dels documents obrants en poder del mateix que acreditin la realització de la prestació.

El certificat d'execució ha d'indicar l'import, la data, el destinatari públic o privat i el lloc d'execució de les obres.

Apartat B:

Quan el contractista sigui una empresa de nova creació (s'entén per aquesta la que tingui una antiguitat inferior als 5 anys), el licitador haurà de presentar:

Declaració en què s'indiqui el personal tècnic o els organismes tècnics, tant si estan integrats en l'empresa com si no, dels quals aquesta disposi per a l'execució de les obres objecte de licitació, acompanyada dels documents acreditatius corresponents. El nombre mínim de tècnics i personal d'obra serà de 1 Cap d'obra amb titulació d'Arquitecte o Arquitecte Tècnic amb 2 anys o més d'experiència com a Arquitecte o Arquitecte Tècnic, 1 encarregat amb el graduat en educació secundària obligatòria o superior i 5 anys o més d'experiència com a oficial de primera, 1 oficial de primera amb 3 anys o més d'experiència com a oficial de primera, 1 manobre amb 2 anys o més d'experiència en el sector de la construcció.

f98123ac-9b10-4127-be8b-0c14eb83be00



Ajuntament de Lloret de Mar

Per tal d'acreditar l'experiència dels tècnics i personal d'obra caldrà aportar certificat/s de l'empresa dels serveis prestats per aquestes persones, on hi constin les tasques desenvolupades/categoria professional, així com el període en el que s'han efectuat.

Adicionalment, també es podrà aportar qualsevol altra documentació que considerin necessària i adient als efectes d'acreditar aquests extrems (vida laboral acompanyada de currículums vitae signats on constin els extrems abans referits,...).

Els requisits exigits en l'apartat B es demanen per tal que les empreses de nova creació puguin acreditar unes capacitats i recursos mínims per tal de poder executar les obres objecte de licitació, i per a que les acreditacions demandades a les empreses de nova creació siguin equiparables a les condicions exigides a les empreses que no són de nova creació.

- **CLASSIFICACIÓ:** L'empresa que tingui la classificació següent es considerarà que dona compliment als requisits de solvència:

Grup: C (Edificació)
Subgrup: 4 (feines de paleta, estucats i revestiments)
6 (paviments, enllosats i enrajolats)
Categoria: 3 (contractes d'obres amb una quantia entre els 360.000 i els 840.000 euros).

8. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Els criteris d'adjudicació per aquesta licitació s'enumeren i justifiquen a continuació:

Criteri econòmic: és evident l'interès públic que l'obra es pugui executar amb el menor cost possible.

Criteris qualitatius: es proposa a les empreses que ofereixin unes millores que surten detallades en el punt 8.2

Els diversos criteris d'adjudicació i la seva puntuació es determinen amb l'objectiu de trobar un equilibri entre una correcta execució amb la qualitat esperada i una despesa econòmica ajustada.

Tal com estableix l'article 145 de la LCSP, l'adjudicació d'aquest contracte es fa utilitzant una pluralitat de criteris d'adjudicació sobre la base de la millor relació qualitat-preu. Seguidament, l'article 146.2 de la LCSP disposa que en el cas de pluralitat de criteris d'adjudicació, per determinar-los sempre que sigui possible, s'ha de donar preponderància als criteris que

f98123ac-9b10-4127-be8b-0c14eb83be00



Ajuntament de
Lloret de Mar

facin referència a característiques de l'objecte del contracte que es puguin valorar mitjançant xifres o percentatges obtinguts a través de la simple aplicació de les fórmules establertes en els plecs.

D'aquí que s'opta per una estructura mixta, utilitzant per una banda la fórmula i per l'altra, es proposen criteris automàtics que permeten una valoració objectiva d'aspectes d'interès vinculats a l'objecte del contracte.

8.1. CRITERIS ECONÒMICS (Sobre B), fins un màxim de 90 punts

Vàlid per a tots els lots.
A cada una de les ofertes econòmiques se li atorgarà una puntuació d'acord amb la següent expressió:

$$P_i = \frac{L - O_i}{L - O_A} P_{m\grave{a}x}$$

Essent:

- P_i*: Puntuació obtinguda pel licitador 'i'
- P_{màx}*: Puntuació màxima possible
- L*: Pressupost de licitació sense IVA
- O_i*: Oferta econòmica del licitador 'i' (import IVA exclòs ofert pel licitador 'i')
- O_A*: Quantia situada a la mitjana aritmètica de les ofertes menys 10 unitats percentuals.

Justificació de la fórmula emprada:
La fórmula de valoració de l'oferta permet puntuar de forma proporcional les baixes proposades i de manera que té en compte el valor absolut de les ofertes sense incórrer en l'efecte centim. En atenció al criteri de la millor relació qualitat-preu la fórmula preveu un límit de puntuació a partir de la mitjana aritmètica de les ofertes menys 10 unitats percentuals.

8.2. CRITERIS QUALITATIUS, MEDIAMBIENTALS, SOCIALS, D'INNOVACIÓ: Automàtics o subjectes a fórmula (Sobre B), fins un màxim de 10 punts

El criteri a seguir serà donar fins un màxim de 10 punts per l'execució, sense cost per l'Ajuntament, de les següents millores que s'haurien d'executar dins un termini no superior a 1 mes a partir de la finalització de les obres objecte de la licitació:

- VÀLID PER A TOTS ELS LOTS:

Millora a) Es donarà 4 punts per l'execució de les feines de neteja exhaustiva, entenent com a neteja exhaustiva la neteja per entrar a viure, de cada pis i de les zones comunitàries, amb les



Ajuntament de Lloret de Mar

característiques i amidaments especificats a l'annex 1, amb una valoració de 3.500,00 €, abans d'IVA.

Millora b) Es donarà 6 punts per el subministrament i muntatge dels accessoris i complements del lavabo d cada habitatge, amb les característiques i amidaments especificats a l'annex 2, amb una valoració de 5.400,00 €, abans d'IVA.

9. ADMISSIÓ DE VARIANTS: NO

10. OBLIGACIONS DEL CONTRACTISTA

- Serà obligació de l'adjudicatari de cada lot redactar el Pla de seguretat i salut de l'obra i l'adopció de totes les mesures que aquest estableixi, un cop aprovat pel Coordinador de Seguretat i Salut.
- El contractista s'haurà de fer càrrec de tramitar l'alta del provisional de llum i aigua d'obra, així com del consum elèctric i d'aigua que es produeixi durant el transcurs dels treballs.
- Abans de l'inici de les obres, el contractista haurà de presentar una planificació detallada dels treballs a l'inici de les obres, que es revisarà juntament amb els Serveis Tècnics Municipals i la Direcció Facultativa abans de l'acceptació de cada certificació, se'ns perjudici que s'apliquin penalitats en cas d'incompliment.

11. SUBCONTRACTACIÓ

De conformitat amb l'article 215 de la LCSP, el contractista podrà concertar amb tercers la realització parcial de la prestació.

12. GARANTIES

En aplicació de l'article 106 i 107 de la llei 9/2017:

- No s'exigeix garantia provisional.
- S'exigeix garantia definitiva equivalent al 5% del preu final ofert per l'adjudicatari.

f98123ac-9b10-4127-be8b-0c14eb83be00



Ajuntament de
Lloret de Mar

13. TERMINI DE GARANTIA

D'acord amb el que disposa l'article 243 de la Llei de Contractes del Sector Públic s'estableix un termini de garantia de 2 anys a comptar des de la data de la recepció de les obres.

14. CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ (art. 202 LCSP)

Vàlid per a tots els lots:

- a) Serà condició l'ús de maquinària el màxim respectuosa possible amb el medi ambient. Cal especial atenció als aspectes següents:
- Caldrà respectar els nivells màxims permesos d'emissió acústica segons la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.
 - La maquinària de tall de disc, disposarà de mecanismes de minimització de pols, mitjançant aigua i/o aspiració.
 - Es protegiran amb plàstic o paper els elements que no hagin de ser reformats de tal manera que quedin protegits de la pols i de possibles cops, de la mateixa manera es protegiran les obertures i finestres per tal d'evitar que la pols pugui generar molèsties a algun veí.

Justificació de la condició especial d'execució:

Aquesta condició té la finalitat de mantenir uns nivells de contaminació acústica i atmosfèrica reduïts per tal que els treballs provoquin les mínimes molèsties possibles i afectacions als veïns.

- b) Els contenidors de runa i residus un cop plens, o bé els aplecs de 12 m³, seran retirats de l'obra i transportats a l'abocador autoritzat en un termini no superior a 3 dies, o abans del cap de setmana i/o festiu.

Justificació de la condició especial d'execució:

Aquesta condició té la finalitat que el contractista estigui conscienciat amb la generació de residus, la intenti minimitzar i, d'altra banda limitar el volum d'emmagatzematge de residus dins el recinte del cementiri per motius de salubritat.

- c) L'adjudicatari, al final de l'execució, ha de presentar una memòria amb plànols as-buït que recullin tots els serveis, instal·lacions, conductes i connexions executades.

Justificació de la condició especial d'execució:

f98123ac-9b10-4127-be8b-0c14eb83be00



Ajuntament de
Lloret de Mar

Aquesta condició té la finalitat que l'ajuntament disposi d'informació digitalitzada i precisa del que realment s'ha executat, de cara a una conservació i manteniment òptims en el futur.

15. MODIFICACIONS DEL CONTRACTE

Tal i com estableix l'article 204 de la Llei 9/2017, de 9 de novembre, un cop perfeccionat el contracte, aquest es podrà modificar per l'òrgan de contractació per l'excés de mesuraments que en global representin un increment de la despesa superior al 10% del preu del contracte inicial, per motiu que durant l'execució correcta de les obres el nombre d'unitats reals a executar superin les previstes en els mesuraments de projecte, per l'execució d'obres necessàries per compliment de normativa, o per motius de seguretat.

L'import màxim de les modificacions no podran superar el 20% del preu inicial del contracte.

La referida modificació no podrà suposar l'establiment de nous preus unitaris no previstos en el contracte i en cap cas podrà alterar la naturalesa global del contracte inicial, de conformitat als termes de l'article 204 de la LCSP.

Així, la modificació es tramitarà d'acord amb l'article 204 del LCSP, abans que s'esgoti el pressupost màxim inicialment aprovat, reservant-se el crèdit necessari per a cobrir l'import màxim de les noves necessitats.

Aquesta modificació, que serà obligatòria pel contractista, haurà de ser aprovada per l'òrgan de contractació.

16. RESPONSABLE DEL CONTRACTE / UNITAT ENCARREGADA DEL SEGUIMENT I EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

Independentment de la unitat encarregada del seguiment i execució ordinària del contracte que figuri en els plecs, l'òrgan de contractació ha de designar un responsable del contracte, al qual correspon supervisar-ne l'execució i adoptar les decisions i dictar les instruccions necessàries amb la finalitat d'assegurar la realització correcta de la prestació pactada, dins l'àmbit de facultats que aquells li atribueixin. Aquesta funció la durà a terme l'Arquitecte Tècnic Municipal.

Pel que fa a l'execució de les obres, les facultats del responsable del contracte seran exercides pel Director facultatiu de l'obra, d'acord amb l'article 62.2 de la Llei 9/2018 LCSP, de conformitat amb allò que disposen els articles 237 a 246 LCSP. 3.6.2.



Ajuntament de
Lloret de Mar

17. REPLANTEJAMENT DEL PROJECTE I INFORME DE SUPERVISIÓ DE PROJECTE

19.1) Replantejament del projecte:

S'adjunta informe del replantejament de les Bases Tècniques de les obres d'adequació de l'edifici de 12 habitatges, mencionat en el present informe.

19.2) Informe de supervisió de projecte:

Atès que el pressupost base de licitació de les obres és inferior a 500.000€, sense IVA, i que les obres no afecten a l'estabilitat, l'estanqueïtat ni la seguretat de les obres, no resulta preceptiu l'informe de l'oficina de supervisió de projectes, d'acord amb l'article 235 de la LCSP.

18. APLICACIÓ PRESSUPOSTÀRIA - RETENCIÓ CRÈDIT

El finançament de les obligacions econòmiques derivades del compliment del contracte/licitació d'import 422.391,23 € IVA inclòs pel 2024 es farà a càrrec de l'aplicació pressupostària 2024/40/1521/62200 del pressupost municipal, que consta als documents de retenció de crèdit emesos per la Intervenció municipal núm. 220240008036 de data 28/11/2024.

L'Arquitecte Tècnic Municipal,
Daniel Pascuet Casals

La regidora delegada de
l'oficina d'habitatge,
Vereda López González

(Document datat i signat electrònicament)



Ajuntament de
Lloret de Mar

Annex 1.

Proposta millora a) neteja exhaustiva

Feines de neteja intensiva de l'habitatge un cop finalitzades les obres consistents en:

Cuina: Neteja de parets i terres, neteja de mobiliari, electrodomèstics i neteja de portes.

Bany: Neteja de parets, terres i juntes de de l'enrajolat, neteja de sanitaris (lavabo, bidet, plat de dutxa, inodor, mampares) i neteja de portes.

Neteja de finestres, vidres de finestres i persianes.

Neteja de dormitoris, menjador, neteja dels armaris encastats, neteja de portes i radiadors.

La neteja es farà mitjançant aspiració amb filtre HEPA i fregat amb productes amb efecte fungicida i bactericida.

Annex 2.

Proposta millora b) complements wc

Subministrament i muntatge dels accessoris i complements per a bany d'acord amb la següent relació:

12 ut subministrament i muntatge de porta-rotlles de paper higiènic d'acer inoxidable amb tapa, dimensions 68x131x150 mm col·locat amb fixacions mecàniques.

12 ut subministrament i muntatge de barra per a tovallola, d'acer inoxidable, de tub de 18 mm, de 75 m de fondària i 600 mm de llargària col·locada amb fixacions mecàniques.

12 ut subministrament i muntatge de barra minusvàlids per a dutxa d'acer inoxidable.

12 subministrament i muntatge de conjunt de barres de minusvàlids per a lavabo d'acer inoxidable format per barra abatible d'acer inoxidable de 800 mm de llargària col·locada amb fixacions mecàniques i barra fixa d'acer inoxidable de 800 mm de llargada col·locada amb fixacions mecàniques.