



Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE D'OBRA: PROJECTE DE RESTAURACIÓ DE LA CASA ROSA DE CALDES DE MALAVELLA

Expedient núm. 5043/2024

Àrea que el proposa	Regidoria d'obra pública
Proposta del procediment	Obert simplificat, tramitació ordinària

1. OBJECTE DEL CONTRACTE:

L'objecte del contracte és l'obra que integra el Projecte de restauració de la Casa Rosa de Caldes de Malavella aprovat definitivament per la Junta de Govern Local, en sessió de data 17 d'octubre de 2024.

CPV: 45212350-Edificios de interés histórico o arquitectónico

2. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DEL CONTRACTE

L'Ajuntament de Caldes de Malavella considera la necessitat de procedir a executar les obres ordinàries corresponents al PROJECTE DE RESTAURACIÓ DE LA CASA ROSA DE CALDES DE MALAVELLA, redactat per l'arquitecte col·legiat 20642/3, senyor Enric Boadas Brujats.

Restauració de la Casa Rosa per rehabilitar l'edifici existent és necessària per permetre l'accessibilitat i la millora energètica, consistent en les següents actuacions:

- 1) Acabat de les façanes.
- 2) Resoldre les patologies existents d'humitats per capil·laritat.
- 3) Reforç i consolidació estructural dels sostres de planta baixa i planta pis.
- 4) Millora energètica de l'evolvent de l'edifici.
- 5) Construcció d'una nova coberta que garanteixi la estanqueïtat i alhora la millora de la capacitat energètica d'aquesta part de l'evolvent.
- 6) Implantació de noves instal·lacions.
- 7) Millora de l'accessibilitat del nucli de comunicació vertical amb la instal·lació d'un ascensor perquè l'edifici compleixi el que determina la Llei d'Accessibilitat i el Codi Tècnic de l'Edificació per tots els edificis de caràcter públic.

D'acord amb l'art. 12 del ROAS es tracta d'una obra de primer establiment, reforma o gran reparació, ja que el seu objectiu és consolidar l'edifici existent, fent incidència en:

- 1) Acabat de les façanes.
- 2) Resoldre les patologies existents d'humitats per capil·laritat.
- 3) Reforç i consolidació estructural dels sostres de planta baixa i planta pis.





Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

4) Millora energètica de l'evolvent de l'edifici.

5) Construcció d'una nova coberta que garanteixi la estanqueïtat i alhora la millora de la capacitat energètica d'aquesta part de l'evolvent.

6) Implantació de noves instal·lacions.

7) Millora de l'accessibilitat, del nucli de comunicació vertical amb la instal·lació d'un ascensor perquè l'edifici compleixi el que determina la Llei d'Accessibilitat i el Codi Tècnic de l'Edificació per tots els edificis de caràcter públic.

3. TERMINI D'EXECUCIÓ DE L'OBRA

El projecte preveu un termini d'execució de les obres de nou (9) mesos.

4. DIVISIÓ EN LOTS DE L'OBJECTE DEL CONTRACTE

Aquest contracte no és susceptible de divisió en lots, a efectes de garantir una major eficiència, professionalitat, especificitat i coordinació en l'execució dels treballs: És tracta d'executar un projecte d'obra que des del punt de vista tècnic i naturalesa de l'obra és indivisible.

5. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

En compliment del que s'estableix a la LCSP, atès les característiques i l'import (inferior a 2.000.000 euros) del contracte d'obra, es proposa l'adjudicació mitjançant procediment Obert simplificat.

6. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

La millor oferta es determinarà mitjançant una relació qualitat preu basada amb els següents criteris d'adjudicació:

- El projecte d'obra defineix amb molt de detall l'objecte del contracte i es preveu atorgar un 65% de la puntuació a l'oferta econòmica. La fórmula a utilitzar serà lineal qualitativa en la mesura que es vol desincentivar que la competitivitat entre licitadors es centri únicament en el criteri preu.
- Es busca la qualitat tècnica en l'execució dels treballs i es proposa els següents criteris de caràcter qualitatiu :
 - o Expertesa del cap d'obres en obres de restauració similars a la que es licita. Es tracta d'unes obres de restauració d'una edificació modernista a executar en el nucli antic del municipi. S'establirà mitjançant un criteri automàtic. (10 punts)
 - o Compromís **d'elaboració de certificat energètic final del conjunt de l'edifici**. Es proposa la seva elaboració per part del constructor atès que és aquest qui disposa de





Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

tota la documentació.

- o Pla d'execució dels treballs: com s'ha dit l'execució dels treballs tenen la seva dificultat en el fet de que s'ubiquen en el nucli antic del municipi. Durant el termini de l'execució els accessos al nucli antic de Caldes de Malavella es veurà afectat, i és important abans de presentar oferta veure i planificar sobre el terreny com s'implantarà l'obra, usos que quedaran afectats. Així mateix, tractant-se d'una obra subvencionada pel Departament de Cultura i l'OSIC en el marc de Restauració i consolidació d'immobles de notable valor cultural per al trienni 2023-2025 CLT/2536/2023, també és molt important tenir una bona planificació de les obres. S'establirà mitjançant un criteri a valorar mitjançant judici de valor. (20 punts)

La millor oferta es determinarà per criteris:

1. Criteris de valoració automàtica: Total 80 punts

a) Preu 65 punts màxim

$$P_i = P \left(1 - \frac{O_i - O_m}{2 \cdot IL} \right)$$

P_i = punts de l'oferta i

P = punts del criteri preu

O_i = preu de l'oferta i

O_m = preu de la millor oferta

IL = import de licitació

- b) **Experiència acreditada fins a 10 punts**, superior a 1 any, en els darrers 5 anys, de l'encarregat/da que es proposi adscriure a l'execució del contracte desenvolupant aquesta tasca o categoria laboral en treballs de restauració d'edificis similars. S'atorgaran 4 punts per cada any complet, superior a 1 any, d'experiència, fins a un màxim de 8 punts amb el següent criteri:

- o Per menys de 2 anys complets d'experiència no s'atorgarà cap punt.
- o Per l'acreditació de 2 anys complets d'experiència, s'atorgaran 5 punts.
- o Per l'acreditació de 5 anys o més complets d'experiència, s'atorgaran 10 punts.

Per a la seva valoració caldrà aportar el CV de l'encarregat proposat per adscriure al contracte, acompanyat d'una relació en la que es facin constar les obres, l'import, la data i el destinatari dels contractes, juntament amb certificats de bona execució expedits pels òrgans competents, quan el destinatari sigui una entitat del sector públic, o, quan el destinatari sigui un comprador privat, mitjançant certificat o declaració responsable de l'empresari. Els certificats han d'incloure, expressament, que les obres es van executar per la restauració d'un edifici similar. En cas de dubtes o necessitat d'aclariments, la mesa de contractació podrà requerir al licitador informació complementària per verificar les dades informades.





Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

- c) **Per l'establiment del compromís d'elaboració de certificat energètic final del conjunt de l'edifici** amb una eina homologada pel Codi Tècnic d'Edificació i registre en l'ICAEN. **5 punts**

2. Criteris a valorar mitjançant judicis de valor: puntuació màxima 20 punts

Es valorarà la documentació presentada referent a la justificació tècnica del procés d'execució. La puntuació es valorarà segons els criteris:

a) **Pla d'execució dels treballs. Fins un màxim de 15 punts**

Es valorarà la documentació presentada referent a la justificació tècnica del procés d'execució. La puntuació es valorarà segons els criteris:

- a) Descripció de la implantació sobre el terreny: **fins a 5 punts**. Caldrà fer l'estudi de l'impacte físic i organitzatiu que sobre el terreny tindrà l'obra: es valorarà el coneixement de l'edifici a rehabilitar, l'obra i entorns: descripció d'accessos, identificació dels usos que puguin ser afectats per les obres (altres equipaments, senyalització, enllumenat públic, mobiliari urbà ...), situació de casetes, de tanques acopis.

Estudi deficient: 0 punts

Estudi no detallat: fins a 3 punts

Estudi detallat: fins a 5 punts

- b) Justificació del pla d'obres i termini d'execució **fins a 10 punts**. El licitador presentarà el pla de treballs que consideri més adient per a l'execució de les obres amb un Diagrama indicant camins crítics, en el qual s'identificaran les tasques, fites, proves de funcionament i altres activitats que consideri rellevants i les interrelacions existents entre elles. Es puntuarà el detall de la planificació incloent els processos de compra, proveïment de materials, transports, processos constructius, seqüències, interrelació amb les diferents disciplines, proves de funcionament, camí crític i tot allò que ajudi a definir el pla d'obres i la durada d'aquest. Es valorarà la descripció acurada de les fases d'obra i la coherència del pla entesa com la plausibilitat d'executar els treballs conforme el pla d'obres presentat. En cap cas es valorarà la reducció del termini. Es valorarà el següent barem:

Descripció deficient: 0 punts

Descripció genèrica: fins a 4 punts

Descripció detallada: fins a 7 punts

Descripció específica i detallada: fins a 10 punts

Les ofertes que en el seu pla de treball superin el termini de 9 mesos proposat per l'Ajuntament quedaran excloses de la licitació.

b) **Factor de qualitat mediambiental, fins a un màxim de 5 punts.**





Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

El licitador presentarà un màxim de 4 propostes per reduir l'impacte mediambiental negatiu que es pugui produir durant l'execució de les obres i per causa d'aquestes sobre aquests aspectes: emissió de fums i pols; contaminació acústica i vibracions; propostes de millores específiques a incloure en el futur pla de gestió de residus específic de l'obra, i propostes de neteja de l'obra. Es valorarà cada mesura en funció de la seva aplicabilitat, eficiència i benefici sobre els vectors ambientals identificats. Les millores no suposaran un sobre cost addicional. Es valorarà fins a 1 punt per millora

L'extensió màxima no podrà excedir de 5 fulls DIN A4 a doble cara, lletra Arial 11 interlineat simple (no es comptarà la portada ni l'Índex). Els documents que superin aquesta extensió no es tindran en compte.

7. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

El pressupost base de licitació i valor estimat del contracte detallen totes els conceptes definits a l'article 100 i 101 de la LCSP d'acord amb la tipologia del contracte:

El pressupost base de licitació del contracte es fixa en 344.275,57 € de base més 72.297,87 € d'IVA (TOTAL: 416.573,44 €)

El desglossament del pressupost base de licitació per costos és el següent:

Import de licitació (IVA exclòs)	Tipus IVA aplicable: Import IVA	Pressupost base licitació (IVA inclòs)
Total: 344.275,57 €	Total: 72.297,87 €	Total: 416.573,44 €
Aplicació Pressupostària: 01-330-61900		

Valor estimat del contracte: 344.275,57 € de base més 72.297,87 € d'IVA (TOTAL: 416.573,44 €)

8. OFERTES ANORMALMENT BAIXES

Als efectes de lo establert a l'article 149 LCSP la consideració d'una oferta o ofertes amb valors anormals o desproporcionats s'apreciarà en els següents supòsits:

Si l'òrgan de contractació, considerant la justificació efectuada pel licitador i els informes corresponents, estimés que l'oferta no pot ser complerta com a conseqüència de la inclusió de valors anormals o desproporcionats, l'exclourà de la classificació i acordarà l'adjudicació a favor de la





Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

proposició econòmicament més avantatjosa, d'acord amb l'ordre que hagin estat classificades.

La determinació de les ofertes que presentin uns valors anormalment baixos s'ha de dur a terme en funció dels límits i els paràmetres objectius establerts a continuació:

Atès que hi ha més d'un criteri d'adjudicació, dels quals n'hi ha de qualitatius amb judici de valor per la determinació de les ofertes que presentin uns valors anormals o temeraris s'ha de dur a terme en funció dels límits i els paràmetres objectius establerts a continuació:

a. Si concorre una empresa licitadora, es considera que l'oferta és anormal si compleix els dos criteris següents:

1. Que l'oferta econòmica sigui un 25% més baixa que el pressupost de licitació.
2. Que la puntuació que li correspongui en la resta de criteris d'adjudicació diferents del preu sigui superior al 80% de la puntuació total.

b. Si concorren dues empreses licitadores, es considera oferta anormal la que compleixi el criteri següent:

1. Que la puntuació total que li correspongui en la suma de punts de tots els criteris d'adjudicació sigui superior en més d'un 20% a la puntuació total més baixa.

c. Si concorren tres o més empreses licitadores, es considera oferta anormal la que compleixi un dels dos criteris següents:

1. Quan no hi ha cap puntuació per sota del 90% de la mitjana aritmètica de totes les puntuacions:
 - Que la puntuació de la oferta sigui superior en més d'un 10% a la mitjana aritmètica de totes les puntuacions.
2. Quan hi ha puntuacions per sota del 90% de la mitjana aritmètica de totes les puntuacions:
 - Que, un cop excloses les puntuacions inferiors al 90% de la mitjana aritmètica de totes les puntuacions, la puntuació de la oferta sigui superior en més d'un 10% a la mitjana aritmètica de les puntuacions que no han estat excloses.

9. CONDICIONS DE SOLVÈNCIA I HABILITACIÓ PROFESSIONAL

La solvència s'acreditarà tal i com s'indica a continuació:

- Quant a la solvència econòmica i financera, segons article 87.3.a de la LCSP.





Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

- Quant a la solvència professional o tècnica, segons article 88.1a) de la LCSP.

Alternativament es podrà acreditar mitjançant la següent classificació:

Grup (K), Especials
Subgrup (7), Restauració de béns immobles històric artístics
Categoria 3 (superior a 360.000 € i inferior o igual a 840.000 €).

10. AMPLIACIÓ DEL TERMINI PER ADJUDICAR EL CONTRACTE

No es preveu.

11. EXIGÈNCIA DE GARANTIA PROVISIONAL

No es preveu.

12. EXIGÈNCIA DE GARANTIA DEFINITIVA

El 5% del preu d'adjudicació.

13. POSSIBILITAT DE MODIFICAR EL CONTRACTE

No es preveu

14. TERMINI DE GARANTIA DEL CONTRACTE

El previst a la LCSP.

15. SUBCONTRACTACIÓ

Es permet.

16. REVISIÓ DE PREUS

No es preveu.

17. OBLIGACIONS ESSENCIALS DEL CONTRACTE I CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ

Condicions especials d'execució del contracte d'acord amb l'article 202 LCSP. Serà obligatori establir almenys una de les següents:

1.- A l'inici de l'execució del contracte, l'adjudicatari haurà d'aportar la següent documentació justificativa a l'entitat contractant:





Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

- Alta a la Seguretat Social i contractes del personal que ha ofert per a l'execució del contracte (els ja contractats i els nous contractats).
- Aportar la còpia del TC1 i TC2 (marcant quins són els treballadors destinats a l'execució de l'obra) quan sigui requerit per l'Ajuntament.

En el cas dels treballadors de les empreses subcontractades per l'empresa adjudicatària, l'obligació de presentar aquesta documentació serà a partir del moment en què s'iniciï la subcontractació, essent responsable d'aportar-ho l'empresa adjudicatària.

Aquestes condicions especials d'execució, cas de no complir-se, en base a l'article 192 de la LCSP, tindrà la consideració d'infracció molt greu als efectes que estableix l'article 71.2.c), amb independència de les penalitats que com a falta molt greu li pertocuin.

1.2.- L'empresa contractista té l'obligació de complir de manera estricta amb el pagament a les empreses subcontractistes i a les empreses subministradores dins del termini legalment establert. A més, es considera condició especial d'execució, l'obligació del contractista de subministrar informació referent al subcontractista i el compliment de pagaments als mateixos. El seu incompliment tindrà la consideració d'infracció molt greu, poden comportar una penalitat de fins el 50% de l'import del subcontracte.

Aquestes condicions especials d'execució, cas de no complir-se, en base a l'article 192 de la LCSP, tindrà la consideració d'infracció molt greu als efectes que estableix l'article 71.2.c), amb independència de les penalitats que com a falta molt greu li pertocuin.

2.- L'empresa contractista ha d'adequar la seva activitat als principis ètics i a les regles de conducta, així els licitadors i els contractistes assumeixen les obligacions següents:

- 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.

En cas d'incompliment d'aquest requisit, s'entendrà que s'incompleix una obligació essencial.

3.- Atenent a l'exigència de l'article 202.1 de la LCSP, l'empresa contractista està obligada al compliment de les condicions salarials dels treballadors conforme al conveni col·lectiu sectorial d'aplicació.

En cas d'incompliment d'aquest requisit, s'entendrà que s'incompleix una obligació essencial.





Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

També es consideren condicions especials, i si s'escau essencials, del contracte aquelles que quedin establertes com a tals en aquest quadre, Plec de Clàusules Administratives Particulars o Plec de Prescripcions Tècniques.

Totes les condicions especials d'execució que formin part del contracte són exigides igualment a tots els subcontractistes que participin de la seva execució.

18. PENALITATS

En compliment del que s'estableix a la LCSP, es preveuen penalitats que disposa la mateixa llei en caràcter general.

Amb caràcter específic es consideren les següents penalitats:

a) Incompliments molt greus:

- L'incompliment del termini d'inici de l'execució de les prestacions.
- La paralització durant més d'un dia en l'execució de les prestacions per causes imputables al contractista.
- La resistència als requeriments efectuats per l'Ajuntament, o la seva inobservança, quan produeixi un perjudici que perjudiqui substancialment l'execució del contracte.
- La utilització de sistemes de treball, elements, materials, màquines o personal diferents als previstos en el projecte, en aquest plec i en l'oferta de l'empresa contractista, si escau, quan produeixi un perjudici a l'execució del contracte.
- El falsejament de la informació facilitada per l'empresa contractista als efectes de l'elaboració de la relació valorada o de la valoració i de les certificacions o el falsejament de les prestacions consignades per l'empresa contractista en el document cobrador.
- L'incompliment de les obligacions contractuals essencials previstes en aquest plec.
- -L'incompliment de les condicions especials d'execució del contracte
- La reiteració en la comissió de dos o més faltes greus.
- L'incompliment de les prescripcions sobre senyalització i seguretat de tercers en les obres públiques.
- L'incompliment molt greu de les obligacions derivades de la normativa general sobre prevenció de riscos laborals i del Reial decret 1627/1997, de 24 d'octubre, i, en especial, de les del pla de seguretat i salut en les obres, que posi en perill les persones i/o les instal·lacions.
- Les actuacions que, per acció o omissió, generen riscos greus sobre el medi ambient d'acord amb la legislació vigent.
- La no presentació dels documents acreditatius de la retribució del personal en el termini indicat pel responsable del contracte.
- L'establiment de pactes entre contractista i subcontractista que superin el termini de pagament establert per l'Ajuntament per al contractista.
- Totes aquelles que s'hagin qualificat com a tal en aquest plec.

b) Incompliments greus

- La resistència als requeriments efectuats per l'Administració, o la seva inobservança que perjudiqui l'execució del contracte.





Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

- La utilització de sistemes de treball, elements, materials, màquines o personal diferents als previstos en el projecte, en els plecs i en l'oferta de l'empresa contractista, si escau.
- L'incompliment greu de les obligacions de tipus fiscal, laboral i de seguretat social que es derivin per l'execució del contracte que afectin als drets legals de les persones treballadores que executen el contracte i no concorrin les circumstàncies com a falta molt greu.
- La reiteració en la comissió de dos o més faltes lleus.
- L'incompliment o compliment defectuós de les obligacions i/o condicions d'execució del contracte establertes en aquest plec i en el plec de condicions tècniques, quan no constitueixi falta molt greu.
- L'incompliment de les prescripcions municipals sobre comunicació de les obres.
- L'incompliment, que no constitueixi falta molt greu, de les obligacions derivades de la normativa general sobre prevenció de riscos laborals i del Reial decret 1627/1997, de 24 d'octubre, i, en especial, de les del pla de seguretat i salut en les obres.
- L'incompliment de les condicions especials d'execució establertes en aquest plec, quan no se'ls hi hagi atribuït el caràcter d'obligacions contractuals essencials o no constitueixin una infracció molt greu.

c) Incompliments lleus

- L'incompliment de l'execució parcial de les prestacions definides en el contracte que no constitueixi falta molt greu o greu.
- L'ocupació indeguda d'espais de domini públic.
- L'incompliment de les obligacions de caràcter formal o documental exigides en la normativa de prevenció de riscos laborals i que no estiguin tipificades com a greus o molt greus.
- L'ocupació temporal d'espais de domini públic amb material d'obra que estigui fora de l'àmbit del projecte i del Pla de seguretat i salut.
- Totes aquelles que s'hagin qualificat com a tal en aquest plec.

19. CAUSES DE RESOLUCIÓ

Són causes de resolució del contracte les previstes a la LCSP.

Gemma Torras i Oliveras	El Regidor d'obra pública
Arquitecta Municipal	Sergi Mir i Miquel

