

INFORME JUSTIFICATIU DE PROPOSTA D'INICI DE LICITACIÓ PER LOTS PER A LA CONTRACTACIÓ DE LES OBRES DELS 2 PROJECTES DE REFORMA INTERIOR PER A CANVI D'ÚS A HABITATGES DELS LOCALS MUNICIPALS DE SANTS 87 SM PT:03 I SANTS 87 S2, AMB MESURES DE CONTRACTACIÓ SOCIALMENT RESPONSABLE.

1.- NECESSITATS

Segons les dades del Servei de Gestió Patrimonial, l'Ajuntament és propietari de 60 locals municipals que estan ubicats en diversos edificis residencials de la ciutat. Aquests locals es troben en diversitat de situacions en relació al seu ús. Alguns estan buits, altres llogats, altres cedits a entitats ciutadanes i d'altres ocupats sense títol habilitant.

D'altra banda, el nostre municipi presenta un dèficit considerable d'habitatges socials per poder donar resposta a les situacions d'emergència habitacional de les famílies en risc d'exclusió residencial.

Per aquesta motiu l'any 2019 es va posar en marxa un programa de recuperació de locals municipals per destinar-los a ús d'habitatge social, amb l'objecte de poder contribuir a la reducció d'aquesta demanda i es va encomanar al Servei d'Habitatge i Regeneració urbana el desplegament del mateix.

Al novembre de 2019 s'inicia el desplegament del programa en coordinació amb el Servei de Gestió Patrimonial. Es localitzen tots els locals municipals i s'analitza el seu estat d'ocupació actual, identificant aquells locals buits que poden ser susceptibles de reconversió en habitatge per les seves condicions urbanístiques i físiques, a la vegada que s'inicien les actuacions necessàries per desocupar aquells locals que estan ocupats sense títol habilitant.

La diversitat de situacions físiques i jurídiques dels locals fa que la disponibilitat real no pugui ser de tots a la vegada i per tant cal anar actuant en aquells que van quedant disponibles. A més cal fer-ho amb celeritat per tal d'evitar la seva ocupació il·legal.

Aquest programa es desenvolupa dintre del marc del planejament urbanístic vigent recollit a la "Modificació de PGM per a l'ampliació d'usos dels locals dels polígons d'habitatges de Les Oliveres i Can Franquesa" aprovada al 2011.

Aquest programa també està recollit al Pla Local d'Habitatge aprovat definitivament pel Ple Municipal en data 26/07/2021, dintre de l'eix d'actuació B. "Ampliació del parc d'habitatge assequible i social" i línia d'actuació B.1.1. "Creació d'habitatge assequible i allotjaments en sòl urbà consolidat".

Les obres objecte del projecte no afecten a la estabilitat, seguretat o estanqueïtat de l'àmbit objecte del contracte.

Es fa constar expressament que els projectes executius que regiran l'execució del contracte d'obres han estat supervisats pels serveis tècnics municipals, d'acord amb l'exigència marcada per l'**article 235, en relació a l'apartat 6è de la disposició addicional 3a de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic**, i per tant, s'ha comprovat que s'han tingut en compte per a la seva redacció les disposicions generals de caràcter legal o reglamentari així com la normativa tècnica que són aplicables per aquest tipus de projecte.

Consta a l'expedient l'acta de replanteig per la qual es comprova la realitat geomètrica i la disponibilitat dels terrenys de l'àmbit d'execució de les obres.

2- TRAMITACIÓ I PROCEDIMENT

La tramitació serà ORDINÀRIA.

El procediment serà OBERT SIMPLIFICAT per raó de la quantia.

PROCEDIMENT DE LICITACIÓ	TERMINI PRESENTACIÓ OF.
Obert simplificat	20 dies naturals

3.- DEFINICIÓ DE L'OBJECTE DEL CONTRACTE I DIVISIÓ EN LOTS

L'objecte del contracte és l'execució de les obres corresponents als **de 2 projectes executius de reforma interior per a canvi d'ús dels locals de Sants 87 SM Pt:03 i Sants 87 S2 a habitatges**. Aquests projectes van ser aprovats inicialment per la Junta de Govern Local del 15 d'octubre de 2024.

El projecte executiu de reforma interior per a canvi d'ús a habitatge del local de Sants 87 S2, amb un pressupost per contracte de 113.209,57€ (IVA exclòs) aprovat de manera definitiva des del 18 de novembre de 2024.

El projecte executiu de reforma interior per a canvi d'ús del local de Sants 87 SM pt:03, amb un pressupost per contracte de 68.346,38€ (IVA exclòs) aprovat de manera definitiva de del 15 de novembre de 2024.

Complementàriament a l'objecte del contracte es vol fomentar mesures de caràcter social com a mesura de contractació pública sostenible.

L'objecte del contracte pot ser dividit en lots atesa la naturalesa i característiques de la intervenció. La proposta de divisió en lots és la següent:

LOT	OBJECTE
1	Reforma interior per a canvi d'ús a habitatge del local de Sants 87 S2
2	Reforma interior per a canvi d'ús del local de Sants 87 SM pt:03

En aquest cas, no es proposa aplicar cap limitació a la presentació ni a l'adjudicació de lots, pels motius següents:

- **Risc quedar deserta la licitació:** La imposició d'una limitació podria desincentivar la participació d'operadors, especialment en un mercat on s'ha constatat que el nombre d'empreses amb capacitat per assumir aquest tipus d'intervencions és reduït. L'import relativament modest dels lots i la seva ubicació dins d'un mateix immoble poden provocar que una empresa només consideri viable econòmicament presentar-se si pot optar a executar més d'un lot. Per tant, limitar l'adjudicació podria comprometre l'execució efectiva del contracte.
- **Eficiència i economia d'escala:** Permetre que un mateix licitador pugui resultar adjudicatari de més d'un lot afavoreix sinergies logístiques i organitzatives, ja que ambdues obres es troben dins del mateix edifici. Això comporta una reducció de costos indirectes, una millor coordinació dels treballs i un ús més eficient dels recursos humans i materials.
- **Proporcionalitat i absència de risc de concentració:** La no limitació és proporcional i ajustada a la realitat del projecte. No s'observa cap risc rellevant de concentració del mercat ni d'efectes negatius sobre la competència. Tampoc existeix cap raó estratègica que justifiqui la necessitat de diversificar operadors, atès que es tracta de dues actuacions puntuals i independents dins d'un mateix edifici.

Per tot això, **es considera justificat no establir limitació a la presentació ni a l'adjudicació de lots**, i per tant, **un mateix licitador podrà presentar-se i resultar adjudicatari dels dos lots** si així ho estableix el resultat del procediment.

En tot cas, les ofertes hauran de ser presentades de forma separada per a cada lot.

La **classificació CPV** per aquest contracte és :

45000000-7 – Treballs de construcció



4.- PLA ANUAL DE CONTRACTACIÓ.

Aquesta licitació estava prevista al primer trimestre del pla anual de contractació 2025. Finalment i per disponibilitat del finançament la licitació es pot dur a terme a partir del segon trimestre del 2025.

5.- PRESSUPOST DE LICITACIÓ. SISTEMA DE DETERMINACIÓ DEL PREU

El pressupost base de licitació del contracte ascendeix a **181.555,95 € (PEC sense IVA)** i es divideix en lots segons s'exposa a continuació:

Pressupost (inclòs BI i DG)	IVA 21 %	Pressupost base licitació
181.555,95 €	38.126,75 €	219.682,70 €

	PEC SENSE IVA	IVA 21%	PEC AMB IVA
Pressupost Base Licitació LOT 1	113.209,57 €	23.774,01 €	136.983,58 €
Pressupost Base Licitació LOT 2	68.346,38 €	14.352,74 €	82.699,12 €
TOTAL	181.555,95 €	38.126,75 €	219.682,70 €

El pressupost és comprensiu de la totalitat de l'obra i el valor estimats subministraments necessaris per la seva execució així com el control de qualitat.

El Valor Estimat de Contracte (VEC) és de 181.555,95 € (IVA exclòs) segons el següent detall:

Valor Estimat de Contracte per lot		
LOT	OBJECTE	VEC (IVA exclòs)
1	Reforma interior per a canvi d'ús a habitatge del local de Sants 87 S2	113.209,57 €
2	Reforma interior per a canvi d'ús del local de Sants 87 SM pt:03	68.346,38 €

6.-CONTRACTE RESERVAT

No.

7.- APLICACIÓ PRESSUPOSTARIA

Aplicació pressupostaria	Projecte comptable
5510 / 23105 / 6820000	2024 / 2 / HABIT / 1

El finançament total previst per aquesta actuació és municipal.

La distribució prevista de facturació de la despesa per aquesta actuació en funció de la data prevista d'inici del contracte (setembre 2025) és la següent:

Despesa facturació prevista 2025 (75%)	164.762,03 €
Despesa facturació prevista 2026 (25%)	54.920,67 €

8.- TERMINI DEL CONTRACTE

El termini màxim d'execució segons s'estableix als respectius projectes executius és de 5 mesos en cada lot.

Aquest termini es comptabilitza des de la signatura de l'acta de comprovació del replanteig, prèvia aprovació del corresponent pla de seguretat i salut, o en tot cas, de l'informe favorable, i fins a la signatura de recepció favorable sense esmenes per part de l'Ajuntament.

En cas que un mateix licitador sigui l'adjudicatari de més d'un lot a efectes de termini cada lot s'entendrà independent de l'altre, és a dir el termini de cada lot es comptabilitzarà des de la signatura de l'acta d'inici de cada lot i per tant els terminis no es sumaran.

9.- ESPECIAL HABILITACIÓ. SOLVENCIA I/O CLASSIFICACIÓ EMPRESARIAL

Especial HABILITACIÓ empresarial o professional ☒ NO

8.1.- Solvència econòmica i financera

Volum anual de negocis o volum anual de negocis en l'àmbit d'activitats corresponents a l'objecte del contracte, referit al millor exercici dintre dels 3 últims exercicis disponibles en funció de la data de creació o d'inici de les activitats de l'empresari, per import igual o superior al pressupost de licitació de cada lot

8.2.- Solvència tècnica o professional

Relació de les principals obres realitzades en els últims **5 anys** que inclogui import, dates i destinatari, públic o privat. Els treballs efectuats s'acreditaran mitjançant certificats de bona execució expedits o visats per l'òrgan competent, quan el destinatari es un subjecte privat, mitjançant un certificat expedit per aquest o, a falta d'aquest certificat, mitjançant una declaració.

Mínim de solvència: 2 contractes similars per a cada lot que el licitador es presenti, per import cadascú de quantia igual o superior a l'import del lot que el licitador estigui acreditant la solvència tècnica (IVA exclòs). Els treballs executats per qui resulti primer classificat s'acreditaran amb la presentació dels certificats de bona execució dels contractes declarats per complir amb el mínim de solvència.

8.3.- Classificació del contractista.

Al ser un contracte d'obres amb import inferior a 500.000,00 €, IVA exclòs, el licitador pot substituir la solvència mínima requerida per la següent classificació:

Classificació licitadors que es presentin fins a dos lots (no obligatòria)

GRUP	SUBGRUP	CATEGORIA
C	4	1

8.4.- Adscripció de mitjans materials i/o personals a l'execució del contracte.

1. Mitjans PERSONALS:

☒ NO. El contractista haurà d'adscriure els requerits en el projecte executiu.

8.4.2.- Mitjans MATERIALS:

☒ NO. El contractista haurà d'adscriure els requerits en el projecte executiu.

8.5.- Subcontractació , certificats i altres declaracions a especificar pels licitadors.

☒ NO

10.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE.

L'únic criteri de valoració per ambdós lots que servirà de base per a l'adjudicació de la present contractació és l'oferta econòmica degut a que el contracte està molt definit en els projectes d'obra i no son susceptibles d'altres millores.

L'oferta econòmica és avaluable amb fórmula segons el detall següent:

Criteris de valoració automàtics (100 punts)	punts	valoració
9.1. Oferta econòmica	100 punts	Fórmula

9.1. Oferta econòmica (màxim 100 punts)

Es valorarà la baixa econòmica degudament justificada. La formulació per a la valoració d'aquest criteri és la següent:

$$\text{Puntuació} = \frac{(\text{Preu licitació} - \text{Preu oferta que es valora})}{(\text{Preu licitació} - \text{Preu millor oferta})} \times 100 \text{ punts}$$

Totes les ofertes es presentaran amb un màxim de dos decimals.

Els licitadors han de revisar el projecte en la seva totalitat per tal d'emetre la seva oferta. En conseqüència, amb l'oferta presentada s'entendrà que els licitadors coneixen i accepten el projecte, assumint el contingut en totes les seves parts i respecte tots els seus elements i descripcions, tant de la part gràfica, com de la memòria, pressupost i annexos.

Justificació: A efectes de la seva valoració, la baixa de l'oferta haurà d'estar degudament justificada mitjançant tots i cadascun dels següents documents:

- Relació detallada del pressupost per partides
- Justificació de preus unitaris
- Resum de pressupost
- Últim Full

Tots els documents han de seguir el format dels documents continguts del projecte i s'han de presentar en **format informàtic TCQ 2000 de l'ITEC i també en format PDF signat digitalment.**

Ambdós formats, arxiu TCQ i PDF són necessaris que es lliurin per tal de poder comprovar l'oferta en cas de ser necessari i haurà d'haver una total correspondència entre un i altre document.

Aquesta documentació permetrà analitzar la justificació del preu unitari de cada partida i les despeses associades a la ma d'obra a fi efecte d'analitzar, si s'escau, la seva hipotètica adequació als convenis existents.

Aquests preus unitaris no només serviran per justificar l'oferta presentada sinó que seran contractuals i serviran de base per a les certificacions d'obra i, per tant, per al pagament d'aquesta.

Serán exclòses les ofertes no justificades entenent com a tals aquelles que no annexen tots i cadascun dels documents establerts en aquest apartat no essent possible incorporar-los posteriorment ja que es consideren essencials per afectar al contingut material de l'oferta.

El pressupost ofert ha de ser compatible 100% amb el pressupost de licitació per tal de garantir la congruència i homogeneïtat de les ofertes a valorar.

11.- CRITERIS PER A LA DETERMINACIÓ DE BAIXA ANORMAL

Es consideraran, en principi, com baixes anormals, les ofertes inicialment admeses i considerades vàlides, d'ambdós lots, que es trobin en els següents supòsits:

- ❖ Si es presenta un licitador, quan el preu ofertat sigui inferior en un 20% respecte el pressupost de licitació.
- ❖ Si es presenten dos licitadors, quan el preu ofertat sigui inferior al 15% a l'altra oferta.
- ❖ Si es presenten tres o més licitadors/res, quan les ofertes siguin inferiors al 10% de la mitjana aritmètica de les ofertes presentades.

L'aplicació d'aquests percentatges es realitzarà sobre les ofertes econòmiques (IVA exclòs) en €, no sobre el percentatge de baixa de l'oferta.

12. GARANTIA DEFINITIVA

Si. Fórmula habitual.

13.- CESSIÓ DEL CONTRACTE

No s'admet la cessió, atesa la naturalesa condicions i terminis del contracte.

14.- SUBCONTRACTACIÓ

Sí és permet la subcontractació, amb els condicionants següents:

Si es subcontracta més del 70% de l'obra a una única empresa, aquesta haurà de tenir la mateixa solvència requerida al contractista principal proporcional a l'import subcontractat.

Al no ser obres de gran volum econòmic, per garantir la qualitat de l'execució i la seguretat en el treball només és permet un nivell de subcontractació.

15.- CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE DE CARÀCTER SOCIAL, ÈTIC, MEDIAMBIENTAL O D'ALTRE ORDRE

El contractista, com a condició especial d'execució del contracte de caràcter social estarà obligat a acreditar que el personal adscrit a l'execució del contracte ha realitzat o realitzarà accions de sensibilització i formació respecte als drets establerts a les lleis d'igualtat de gènere, els drets establerts al conveni col·lectiu d'aplicació en matèria d'igualtat de gènere o de conciliació familiar.

A efectes de comprovar el compliment d'aquesta condició el contractista presentarà al responsable del contracte a l'inici de la seva execució una declaració responsable conforme a la realització de la formalització o l'acció de sensibilització realitzada i/o prevista realitzar pel personal adscrit, amb el detall de les formacions/sensibilitzacions d'aquestes.

16.- ALTRES OBLIGACIONS DEL CONTRACTISTA

1. **Assegurances:** El contractista s'obliga a disposar d'una pòlissa de responsabilitat civil per un mínim de 300.000 €.
2. **Pla d'Obres i proposta d'implantació:** El contractista estarà obligat a requeriment de la DF o el responsable tècnic municipal, a presentar la planificació de les obres amb les tasques clarament desglossades i que s'ajusti al termini màxim del projecte i a actualitzar-lo en funció del decurs de l'obra.
3. **Presses i instal·lacions provisionals de serveis:** El contractista estarà obligat a contractar al seu càrrec tots els serveis provisionals que necessiti així com la instal·lació de quadres, execució i instal·lació d'escomeses, instal·lacions de subministrament provisionals incloent-hi la legalització, posada en marxa i els consums de combustible per al funcionament de grups electrògens provisionals si escau i qualsevol altre element que sigui necessari per a l'execució de les obres, que requeriran el vist i plau del coordinador de seguretat de l'obra.
4. **Control de qualitat:** La realització del control de qualitat de l'obra està inclosa en el contracte a càrrec del contractista fins al límit del 1,5 % del PEM del contracte vigent en cada moment.
5. **Certificats de material:** Es obligació del contractista lliurar els certificats de subministrament d'aquells materials que determini la DF juntament amb l'escrit d'assignació d'aquest material a l'obra donat pel proveïdor, abans de la seva col·locació i/o utilització. Aquests lliuraments seran condició preceptiva no només per validar el material i permetre la seva posada en obra sinó també per al seu abonament.
6. **Presentació de mostres i assajos de materials o unitats d'obra:** El contractista estarà obligat a facilitar sense càrrec, les mostres, models o prototips dels elements o d'algunes unitats d'obra (com poden ser mostres de pavimentació, etc.) que sol·liciti la Direcció Facultativa. Tanmateix executarà al seu càrrec les proves o assajos indicats per la DF que siguin necessaris per assegurar el compliment de la normativa vigent, especialment pel que fa al lliscament dels paviments, compactació de sub-bases i/o ferms, etc.
7. **Vigilància i seguretat:** El contractista serà responsable de la custòdia del recinte de les obres. El recinte d'obres s'haurà de protegir amb una tanca provisional adequada sobre la que es farà una revisió diària del seu estat fent les operacions de manteniment escaients, per tal de garantir-ne la seguretat de les persones alienes a les obres i la no intrusió.
8. **Reposició dels elements:** El contractista estarà obligat a la reposició de qualsevol element malmès, públic o privat, com a conseqüència de les obres, així com qualsevol element afectat per les actuacions realitzades sempre sense cap sobrecost per l'Ajuntament.
9. **Legalització instal·lacions:** El contractista estarà obligat a redactar tots els documents necessaris (Projecte, certificacions, inspeccions i butlletins), efectuar tots els tràmits necessaris per a legalitzar totes les instal·lacions davant la Generalitat de Catalunya. La instal·lació no es considerarà concloua fins que els esmentats tràmits no estiguin totalment realitzats. La documentació corresponent es lliurarà al responsable municipal en el moment de la recepció. Les instal·lacions de l'edifici han de

ser executades per instal·ladors autoritzats. Serà requisit indispensable haver legalitzat les instal·lacions segons la normativa vigent abans de la signatura de l'acta de recepció.

10.Documentació final de les obres i “as built”: El contractista estarà obligat, un cop finalitzades les obres, a elaborar per compte pròpia, el projecte d'obra executada (DOE o “projecte as-built”) amb els plànols d'obra i instal·lacions realment executades, amb la col·laboració del director facultatiu de les mateixes i presentar-lo abans de la certificació final d'obra perquè la direcció facultativa procedeixi a la seva revisió i acceptació.

11.Compliment del termini i recepció general de les obres: El contractista haurà de preveure l'organització dels recursos necessaris per executar les obres en el termini establert segons la seva oferta i les possibles pròrrogues posteriors. L'acta de recepció de les obres s'haurà de fer abans de finalitzar aquest termini. El contractista estarà obligat a facilitar tota la documentació contractual i econòmica de l'obra (inclòs la certificació final) amb 20 dies d'antelació a la celebració de l'acta formal de recepció.

17.- CONFIDENCIALITAT . PROTECCIÓ DE DADES

No.

18.- MODIFICACIO DEL CONTRACTE

No es preveu modificació.

19.- PREUS CONTRADICTORIS

Si. Conforme la clàusula general del PCAP i a l'article 205 de la LCSP.

20.- ABONAMENTS AL CONTRACTISTA. FORMA DE PAGAMENT

L'Ajuntament abonarà al contractista l'import de l'obra executada, mitjançant certificacions mensuals d'obra expedides pel tècnic director i signades per aquest i pel contractista, que hauran de contenir la relació valorada de les obres en el moment de l'expedició.

Un cop aprovada la certificació, el contractista presentarà la factura electrònica corresponent pel mateix import, la qual haurà de ser conformada pel responsable del contracte.

Tant la caràtula de la certificació com el format de factura s'hauran d'ajustar als models d'aquesta corporació amb el format i encapçalaments que marqui l'Ajuntament.

21.- PENALITZACIONS ESPECIFIQUES

Es tindran en compte possibles penalitzacions establertes a la clàusula general de PCAP

22.- TERMINI GARANTIA

Àrea d'Economia, Serveis Interns, Treball, Universitats, Innovació i Transparència . Servei de Contractació

Garantia definitiva: SI

La garantia establerta per aquest contracte serà de 1 any, a comptar des de l'acta de recepció dels treballs o informe favorable equivalent.

No obstant, finalitzat aquest termini el contractista respondrà per vicis ocults de la construcció en els termes establerts a l'article 244 de la LCSP.

23.- SERVEI GESTOR I TÈCNICS/TÈCNIQUES MUNICIPALS RESPONSABLES

Responsable	Noms i cognoms	Càrrec	e-mail /telèfon
Supervisors municipals del contracte	Cristian Salas	Arquitecte tècnic. Servei de Regeneració Urbana	salaspc@gramenet.cat 93.462.40.00 ext. 3536
	Adrià Lafuente	Arquitecte tècnic. Servei de Regeneració Urbana	lafuentera@gramenet.cat 93.462.40.00 ext. 3531
De la partida	Marc Arnau	Cap del Servei de Gestió Econòmica i Administrativa	SSTTserveidegestioeconomicaadministrativa@gramenet.cat

Santa Coloma de Gramenet, a la data de la signatura electrònica

Cristian Salas Pastor

Arquitecte tècnic
Servei de Regeneració Urbana