

Nº EXP: 03OB/2025

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESSITAT I IDONEÏTAT DE CONTRACTACIÓ D'OBRES DE REHABILITACIÓ DE L'EDIFICI PLURIFAMILIAR SITUAT AL CR. DOS, 46 DE BONA VISTA (TARRAGONA).

De conformitat amb l'article 28 i 63 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (en endavant, LCSP), la present memòria s'emet als efectes de justificar la naturalesa i extensió de les necessitats que es pretenen cobrir mitjançant el present contracte, així com la idoneïtat del seu objecte i contingut per satisfer-les.

Primer.- Necessitats a satisfer i motivació

El Servei Municipal de l'Habitatge i Actuacions Urbanes, SA (SMHAUSA) va adquirir la totalitat de l'edifici situat al Cr. Dos, 46, amb la voluntat de destinar-lo a habitatges en règim de lloguer social.

Actualment, l'edifici es troba completament tapiat i tancat i cap dels habitatges està en condicions de ser habitat. L'actuació s'efectua a tot el conjunt de l'edificació, tant dins dels habitatges com a les zones i als elements comuns de l'edifici.

El projecte planteja realitzar una rehabilitació total (sense tocar estructura, ni tampoc envoltant).

La rehabilitació consistirà en deixar tota l'edificació de forma que es pugui entrar a viure. També es fan millores des del punt de vista de l'eficiència energètica i accessibilitat.

Pels motius exposats prèviament, es fan necessàries les obres de rehabilitació de l'edifici.

Segon.- Divisió en lots.

No, La divisió en lots no resulta necessària ni convenient per raons d'economia i eficiència administrativa, atès que les obres comprenen una unitat tècnica i 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 socavar 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.

Tercer.- Durada del contracte.

Termini inicial: 4 mesos.

Possibles pròrrogues: No es preveuen.

Tercer.- Pressupost base licitació i valor estimat del contracte

3.1.- VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE: 217.768,50 € (dos-cents disset mil set-cents seixanta-vuit euros amb cinquanta cèntims).

Pressupost base licitació	Possibles modificacions (20%)	Possibles pròrrogues	VEC
181.473,75 €	36.294,75 €	-	217.768,50 €

3.2.- PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ: 219.583,23 € dos-cents dinou mil cinc-cents vuitanta-tres euros amb vint-i-tres cèntims, IVA inclòs), amb el següent detall:

Total pressupost base de licitació (IVA exclòs)	Import IVA	Pressupost licitació (IVA inclòs)
181.473,75 €	38.109,48 €	219.583,23 €

El preu del contracte serà el que resulti del pressupost proposat per part del licitador que esdevingui adjudicatari, d'acord amb la seva oferta.

La quantia indicada constitueix la xifra màxima, per sobre de la qual s'estimarà que les ofertes de les empreses licitadores que excedeixen el tipus de licitació quedaran excloses.

Els licitadors hauran d'igualar o disminuir en la seva oferta el pressupost base de licitació, indicant l'IVA a aplicar mitjançant partida independent.

El pressupost comprèn la totalitat del contracte.

A tots els efectes s'entendrà que el preu del contracte inclou totes les despeses que s'originin pel contractista com a conseqüència del compliment de les obligacions contemplades en el present Plec.

Es consideren inclosos en els costos indirectes i, per tant, en els preus de les unitats d'obres del projecte i, en conseqüència del contracte, totes aquelles despeses que no siguin directament imputables a unitats concretes sinó al conjunt o a una part de l'obra. Pel que s'inclouran compresos en aquestes despeses, entre altres, els relatius a instal·lacions i dotacions provisionals, mitjans auxiliars, etc. i serveis i obres accessòries de tot tipus que siguin necessaris per a l'execució de l'obra contractada, encara que no figurin en les unitats d'obra o en les especificacions i qualsevol que sigui la forma de subministrament o aprovisionament, així com les despeses que comporti la realització de gestions, pagament de taxes, cànon, arbitris i tot allò que fos necessari per la consecució de les mateixes.

C.1: Determinació del preu:

D'acord amb l'article 102 de la LCSP, el preu es determina a tant alçat i atenent al preu general de mercat, en el moment de fixar el pressupost base de licitació.

Desglossament en costos directes i indirectes:

El desglossament del pressupost base de licitació del present contracte (quadre preus unitaris, amidaments, costos directes, indirectes, despeses generals, benefici industrial i IVA) es troba en el corresponent projecte/memòria tècnica, d'acord amb el següent:

Tipus cost		%	Import (IVA exclòs)
Directe (Pressupost d'Execució Material, PEM)			152.498,95 €
Indirecte	Despeses generals	13%	19.824,86 €
	Benefici industrial	6%	9.149,94 €
TOTAL			181.473,75 €

Quart.- Procediment d'adjudicació i justificació.

El present contracte s'adjudicarà mitjançant procediment obert NO subjecte a regulació harmonitzada, de conformitat amb l'art. 156 de la LCSP, per tal de permetre l'accés a qualsevol empresari capacitat per a la presentació de proposicions.

Cinquè.- Criteris de solvència.

Els criteris de solvència s'han determinat en base a allò establert als art. 87 i 88 de la LCSP, respectivament i concretament, conforme als requeriments mínims que es considera que necessàriament han de complir les empreses que concorrin en la present licitació per a poder dur a terme l'objecte del contracte.

En concret són:

SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA:

- **Volum anual de negocis:** el licitador haurà d'acreditar, referit de l'any de major execució dels darrers tres (3) anys, que ha assolit un volum anual de negocis de com a mínim 1 vegada el pressupost base de licitació (IVA exclòs): **181.473,75 euros.**

Per acreditar-ho el licitador presentarà els comptes anuals aprovats i dipositats al Registre Mercantil corresponent, si l'empresari està inscrit i, en cas contrari, per les dipositades al registre oficial al que hagi d'estar inscrit. En el cas dels empresaris individuals, s'acreditarà a través dels llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzats al Registre Mercantil.

Per a empreses de nova creació i, en el cas que el període transcorregut des de la data de creació o d'inici de les activitats de l'empresa licitadora sigui inferior a tres anys, el requeriment es podrà referir al període efectiu d'activitat. En el supòsit que aquesta data sigui inferior a un any, el requeriment podrà ser proporcional.

B. SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL:

- **Relació de les principals obres realitzades** d'igual o similar naturalesa dels que constitueixen l'objecte del contracte dels cinc (5) darrers anys: El licitador haurà d'acreditar haver finalitzat, almenys, DUES obres de Rehabilitació d'edificis plurifamiliars amb un pressupost total (suma de les dues obres) per un import igual o superior a 1,5 vegades el pressupost base de licitació (IVA exclòs): **272.210,62 euros.**

Per acreditar-ho, serà necessari aportar els certificats corresponents, tot indicant import, dates i que s'acrediti la seva bona execució.

En el cas que el licitadors es presentin en forma d'UTE o similar, serà suficient amb que almenys un dels integrants en la UTE compleixi el requisit expressat, sempre que la seva participació en la UTE sigui d'almenys el 50%.

Règim especial per empreses de nova creació amb antiguitat inferior a cinc anys: en aquests tipus d'empreses la solvència tècnica es podrà acreditar per un o diversos mitjans a referits a les lletres b) a f) de l'art. 88.1 de la LCSP.

Alternativament, el licitador pot acreditar la seva solvència indistintament mitjançant la classificació que s'indica a continuació en el grup o subgrup corresponent o bé acreditant el compliment dels requisits específics de solvència que també s'indiquen.

GRUP	SUBGRUP	CATEGORIA
C	4	2

C. ADSCRIPCIÓ MITJANS:

D'acord amb el que preveu l'article 76.2 de la LCSP l'empresa adjudicatària a més d'acreditar la solvència es compromet a dedicar o adscriure a l'execució del contracte els mitjans personals i materials als que s'hagi compromès en la seva oferta i, com a mínim, els següents que s'indiquen a continuació:

- Un **CAP D'OBRA**, amb experiència mínima de 2 anys en obres de rehabilitació d'edificis d'habitatges.

L'empresa millor classificada haurà d'acreditar l'experiència mitjançant el currículum professional, així com certificat emès per l'empresa i/o organisme destinatari d'aquest treball on s'ha participat desenvolupant el mateix càrrec requerit, indicant objecte de l'obra, import d'execució material, tipus d'obra i data d'inici i finalització, acta de recepció de les obres favorable o certificat de l'òrgan de contractació o client privat en el que faci constar que les obres s'han executat correctament en temps i forma.

L'EMT es reserva la possibilitat de realitzar les comprovacions pertinents per constatar la veracitat de les dades que s'indiquin, i pot requerir en cas de dubtes documentació addicional.

Aquest compromís formarà part del contracte i se li atribuirà caràcter d'obligació essencial als efectes del que preveu l'article 211 de la LCSP.

Sisè.- Criteris d'adjudicació.

Pel que fa a la determinació dels criteris a tenir en compte per a procedir a l'adjudicació del contracte, s'ha considerat que, per determinar l'oferta més avantatjosa, d'acord amb allò establert a l'article 145 de la LCSP, és més adient usar una pluralitat de criteris d'adjudicació en base a la millor relació qualitat-preu.

Els criteris són els que consten a l'annex 3 del Plec de clàusules administratives i són:

- **Oferta econòmica (65%):** Fins a 65 punts, i calculant-se amb la següent fórmula:

$$P_i = 65 \left(1 - \frac{O_i - O_m}{IL} \right)$$

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

Aquesta fórmula està pensada per establir-se en licitacions on les característiques del contracte permeten la introducció de paràmetres de qualitat en la seva prestació i es vol incentivar de forma relativa la competitivitat entre els licitadors en el criteri preu. La fórmula atorga la màxima puntuació a la millor oferta i estableix que la diferència de punts atorgats a dues ofertes és proporcional a la diferència de les seves baixes.

- **Millora neteja final (10%):** El licitador podrà presentar una millora relativa a una neteja final dels habitatges. S'atorgaran 10 punts al licitador que oferti la millora. En cas contrari, s'atorgaran 0 punts.
- **Increment termini garantia (10%).** Fins a 10 punts

El licitador podrà presentar una proposta d'ampliació del termini de garantia de l'obra respecte al termini establert al present Plec. El licitador haurà d'especificar el termini de garantia addicional proposat i fins a un màxim de 5 anys. Es valorarà de la següent manera:

TERMINI GARANTIA OFERT	Puntuació
2 anys	2 punts
3 anys	4 punts
4 anys	6 punts
5 anys	10 punts

La importància de disposar d'una garantia addicional aporta una major seguretat en vers possibles defectes constructius.

- **Experiència professional Cap d'obra adscrit (15%):** Fins a 15 punts

Experiència en obres de rehabilitació d'edificis d'habitatges	Puntuació
3 anys	3 punts
4 anys	6 punts
5 anys	9 punts
Més de 6 anys	15 punts

Es valorarà l'experiència addicional a la requerida al punt 6.3 del PCAP com a solvència tècnica, en tant una major experiència en obres similars, per part del cap d'obra, aporta un major coneixement i es valora positivament pel desenvolupament de l'obra i la resolució de possibles incidències vinculades a la mateixa.

Setè.- Condicions especials d'execució.

Les condicions especials d'execució per a la present licitació s'han determinat en base a les necessitats que cal cobrir específicament durant l'execució del contracte, juntament amb altres obligacions en matèria laboral i que es considera imprescindible que es compleixin. Les condicions especials d'execució es detallen al plec de clàusules administratives (clàusula 19) i són:

Pagament per part del contractista de les factures del seus subcontractistes i/o proveïdors derivades de l'execució de les obres objecte del present Plec.

D'acord amb el termini previst a la Llei 3/2004, de 29 de desembre, per la qual s'estableixen mesures de lluita contra la morositat de les operacions comercials. Així mateix, i a requeriment del responsable del contracte, l'empresa contractista ha de presentar la documentació que justifiqui el compliment efectiu dels terminis d'abonament a les empreses subcontractistes.

Pels motius exposats es justifica la necessitat i idoneïtat de procedir a la contractació de referència.

Tarragona, juliol de 2025

Tècnic SMHAUSA

Gerent SMHAUSA