

INFORME RELATIU A LA NECESSITAT EXPEDIENT CONTRACTACIÓ OBRES MITJANÇANT UN PROCEDIMENT OBERT PER LES OBRES D'ACABAMENT DE LA CONSTRUCCIÓ DE 36 HABITATGES, 36 PLACES D'APARCAMENT I 1 LOCAL MUNICIPAL A L'AVINGUDA JOAN XXIII CANTONADA AMB CARRER DOCTOR OLIVÉ GUMÀ, A EL MASNOU.

1. Dades inicials i antecedents:

En data de 26 de febrer de 2020 els representants d'ambdues parts contractants Contratas Vilor, SL i l'Institut Català del Sòl varen formalitzar el corresponent contracte en document administratiu del contracte relatiu a l'execució de les Obres de construcció, manteniment i postvenda de 36 habitatges dotacionals, 36 places d'aparcament i un local comercial a l'Avinguda Joan XXIII cantonada amb el carrer Doctor Olivé Gumà, al municipi d'El Masnou

L'acta de replanteig i inici d'obra es va formalitzar el dia 22 de maig de 2020, reunits a l'emplaçament de les obres, l'arquitecte Sr. Carles Mas i Viñola, en representació de l'Institut Català del Sòl, els arquitectes Sr. Santiago Vives Sanfeliu, Sra. Emma Villanueva Sánchez i el Sr Josep Garcia Cors, en representació de Santiago Vives Sanfeliu – Cop d'Idees SCCL. UTE el coordinador i arquitecte tècnic Sr. Jaume Casas Miralles com a direcció facultativa de les obres i, d'altra part, el Sr. José Luis Pichardo Muñoz, en representació de Contratas Vilor, SL, empresa adjudicatària de les obres, vam procedir a comprovar i signar el replanteig de les obres.

Aprovació tècnica i definitiva del projecte.....	30 d'octubre de 2019
Pressupost de licitació (sense IVA)	3.353.086,82 €
Sistema de licitació	Obert
Adjudicació definitiva	18 de febrer de 2020
Coeficient d'adjudicació	1
Import líquid d'adjudicació (sense IVA)	3.353.086,82 €
Data legal prevista d'acabament	23 de novembre de 2021
Termini d'execució	18 mesos

Actualment, les obres es troba paralitzada des del dia 24 de maig de 2021 per decisió unilateral de la contractista.

A resultes de l'anterior, el dia 7 de juliol de 2021 la Coordinació de Projectes de l'Incasòl va comunicar a la contractista que la paralització de l'obra és constitutiva d'una causa d'incompliment dels terminis d'execució en els termes prevists en el Plec de Clàusules Administratives Particulars (PCAP) (clàusula trentena), segons la qual el contractista està obligat a l'acompliment del termini d'execució del contracte i dels terminis parcials

En data de 16 de gener de 2023 s'informa de l'expedient d'incoació d'aquest expedient del contracte d'Obres de construcció, manteniment i postvenda de 36 habitatges dotacionals, 36 places d'aparcament i un local comercial a l'Avinguda Joan XXIII cantonada amb el carrer Doctor Olivé Gumà, El Masnou per resoldre el contracte per causes imputables a l'empresa contractista CONTRATAS VILOR, S.L., en aplicació de l'establert als articles 211.1.d) i 192.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

En data 8 de juny de 2023 s'informa favorablement sobre la resolució del contracte subscrit per l'Institut Català del Sòl amb l'empresa Contratas Vilor, SL, per a l'execució de les obres de construcció, manteniment i postvenda de 36 habitatges dotacionals, 36 places d'aparcament i un local comercial a l'avinguda de Joan XXIII, cantonada amb el carrer del Doctor Olivé Gumà, al Masnou.

En data 11 de febrer de 2025 s'aixeca acta notarial i s'accedeix a l'obra.

L'import certificat fins a la data és de 1.538.051,54 sobre l'adjudicació inicial de data 26 de febrer de 2020 de 3.353.086,82 € que representa un 45,87% % de total de l'adjudicació.

2. Necessitat de contractació de les obres de construcció de 36 habitatges dotacionals, 36 places d'aparcament i un local comercial habitatges a l'Avinguda Joan XXIII, cantonada amb el carrer Doctor Olivé Gumà

Donades les diverses activitats que desenvolupa l'INCASÒL en funció de la Llei de Creació 4/1980, de 16 de desembre, modificada per la Llei 4/2000, de 26 de maig, de mesures fiscals i administratives, modificada posteriorment per la Llei 21/2001, de 28 de desembre de mesures fiscals i administratives, art. 1, ap. 5. i l'art. 3 ap. 1 b).

L'INCASÒL ha previst un programa per a la construcció de noves promocions d'habitatges de lloguer, generant una oferta a preus assequibles en llocs amb demanda contrastada i per a la població amb menys recursos per accedir a l'habitatge. És voluntat del programa generar activitat en el món de la construcció a través de la promoció d'actuacions mediambientalment sostenibles i amb la voluntat de configurar-se com una activitat estructural de l'INCASÒL. Aquest pla es fonamenta en l'existència de sòl disponible, propietat de l'INCASÒL o en vies d'esdevenir propietat, o bé, en concessió de dret de superfície a favor d'INCASÒL sobre solars municipals en virtut de convenis signats, i amb urbanització acabada.

La promoció de 36 habitatges. 36 places d'aparcament i local municipal a l'avinguda Joan XXIII Avinguda Joan XIII cantonada amb carrer Doctor Olivé Gumà, El Masnou, es desenvolupa sobre un sòl objecte del conveni signat entre l'Ajuntament i l'INCASÒL.

Per donar compliment al programa de promocions previstes per l'Institut Català del Sòl i al conveni signat entre l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament d'El Masnou, i evitar que la part executada del contracte per CONTRATAS VILOR, S.L esdevingui en estat de ruïna.

Fets i circumstàncies de rellevància que justifiquen l'informe de necessitat del contracte de les obres d'acabament per tal de preservar l'interès públic inherent a qualsevol contracte de l'Administració.

S'informa de la necessitat de de contractació de les obres d'acabament de la promoció de 36 habitatges. 36 places d'aparcament i local municipal a l'avinguda Joan XXIII Avinguda Joan XIII cantonada amb carrer Doctor Olivé Gumà, El Masnou que inclouen:

- l'execució de les obres de construcció de 36 habitatges, 01 locals comercials i 36 places d'aparcament, incloent la urbanització de l'entorn immediat del bloc, que a banda de les descrites en el projecte executiu (visat amb el núm. 2019004447 el 27 d'agost de 2019), inclou el projecte d'acabament lliurat per els arquitectes Sr. Santiago Vives Sanfeliu, Sra. Emma Villanueva Sánchez i el Sr Josep Garcia Cors, en representació de Santiago Vives Sanfeliu – Cop d'Idees SCCL. UTE on es descriuen totes les obres que s'han de refer, ja sigui per deteriorament durant el temps que l'obra ha estat sense activitat, com per partides mal executades i que, prèviament, caldrà desmuntar. Tot allò que s'hagi de refer o acabar d'executar per completar el projecte executiu visat i els plànols de replanteig o complementaris.
- el manteniment de les instal·lacions comunitàries de l'edifici (instal·lació d'energia solar fotovoltaica o altre, ascensors, instal·lacions de l'aparcament, instal·lacions de ventilació de zones comunes i d'habitatges, antena TV, portes electrònica i parallamps)

- el servei d'assistència postvenda i garantia dels elements constructius de l'edifici (divisòries, tancaments, cobertes...) i dels elements d'acabat de l'edifici (pintures, fusteries, alicatats, sanitaris, persianes, paviments, eixataria,...).

Donat que l'INCASÒL no disposa dels mitjans necessaris per efectuar els treballs descrits, s'ha de procedir a la seva contractació.

L'import de licitació és **4.282.860,54 €** (+ IVA), distribuït en les següents anualitats:

- 2025: 428.286,05 € (+ IVA)
- 2026: 3.469.117,04 € (+ IVA)
- 2027: 385.456,45 € (+ IVA)
- 2028: 1,00 € (+ IVA)

El valor estimat del contracte és de **5.139.432,65 €** (+ IVA). Aquest import inclou l'import de licitació més les modificacions sobre el pressupost d'adjudicació fins a un màxim del 20%, a més les possibles pròrrogues quantificables.

La durada del contracte es preveu que sigui de 26 mesos, dels quals 14 mesos pel termini d'execució de les obres i un mínim de 12 mesos des de la recepció de les obres pel termini d'execució de les millores addicionals relatives al manteniment i altres millores, d'acord amb el termini màxim que el licitador hagi ofert a qualsevol de les millores.

Tenint en compte l'import i durada de les obres, es tramitarà mitjançant un procediment OBERT.

Respecte la tramitació en lots, l'INCASÒL considera, tal i com es preveu a l'article 99.3.b de la Llei 9/2017 de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, que és més eficient per a l'execució i el seu seguiment no dividir en lots l'objecte del contracte que es proposa.

Atès que l'objecte del contracte és l'execució d'obres, no correspon la tramitació de la Llei 12/2017, de 6 de juliol, de l'arquitectura.

Per tot l'exposat,

INFORMO

Que del contingut del present informe, queda suficientment acreditada la necessitat i la idoneïtat d'aquest contracte així com l'objecte i el seu contingut, de conformitat amb el que prescriuen els articles 28 i 116 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

Que en l'informe justificatiu s'informaran dels aspectes tècnics de la licitació i el contracte.

Que és procedent proposar la seva contractació, mitjançant procediment OBERT d'acord amb el contingut de la Llei esmentada.

El coordinador de Projectes, Carles Mas Viñola
El director d'Habitatge i Edificació, Jordi Salvat Martí