



Ajuntament de
Lloret de Mar

INFORME DE NECESSITAT DE CONTRACTACIÓ

Servei/Secció/Unitat de: **PIGUEM**

Identificació del document

Informe sobre la necessitat de contractar l'obra consistent en l'enderroc de l'edifici d'habitatges en tester de titularitat municipal situat al carrer Migdia núms. 44-44B de Lloret de Mar.

Codi CPV:	45110000-1
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

Mitjançant provisió de data 27 de Gener de 2024, s'encarrega al servei de planificació i Gestió urbanística i equipaments municipals (PIGUEM) la redacció del projecte d'enderroc dels habitatges de titularitat municipal situats al carrer Migdia 44 i 44B del terme municipal de Lloret de Mar. Així com la seva tramitació, amb l'objecte de portar a terme les obres d'execució d'aquest enderroc.

En data 17/02/2025 mitjançant Decret de la tinent d'alcalde de l'àrea de territori i sostenibilitat amb núm. 2025LLDE000307, s'adjudicà el contracte menor de serveis a l'arquitecte en Ramon Ballesté i Rubió per la redacció del projecte bàsic i executiu, la direcció de les obres i la Coordinació de Seguretat i salut de l'enderroc dels habitatges de titularitat municipal ubicats al carrer Migdia 44-44B de Lloret de Mar.

bc0e1037-b9c2-4828-9ea3-e02904de6ac3



Ajuntament de
Lloret de Mar

Exposició de les necessitats detectades i justificació de la proposta

Atès que és voluntat de l'equip de Govern efectuar l'enderroc dels edificis de titularitat municipal situats al carrer Migdia núms. 44-44B del terme municipal de Lloret de Mar, en data 27/01/2024 mitjançant provisió de la delegada de territori i sostenibilitat d'aquest ajuntament es sol·licita al Serveis Tècnics de la Secció de Planificació i Gestió Urbanística, Equipaments Municipals (PIGUEM) iniciar els processos necessaris per a poder portar a terme les obres d'execució de l'enderroc esmentat.

L'objecte d'aquest informe és licitar l'execució de les obres descrites en el projecte d'enderroc d'edifici d'habitatges en tester de titularitat municipal ubicats al carrer Migdia núms. 44-44B de Lloret de Mar, redactat per l'arquitecte en Ramón Ballesté i Rubió.

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 el projecte d'enderroc d'edifici d'habitatges en tester de titularitat municipal ubicat al carrer Migdia 44-44B.

1. DEFINICIÓ

Contracte d'obres, consistent en l'execució de les partides descrites en el Projecte d'enderroc d'habitatges en tester aprovat inicialment en data 27/06/2025.

2. NO DIVISIÓ DEL CONTRACTE EN LOTS – JUSTIFICACIÓ

Vist que l'obra consisteix en un conjunt de treballs que es relacionen entre ells i no es poden executar per separat, es proposa no dividir-la en lots per tal de no endarrerir l'obra evitant una possible descoordinació entre els diferents industrials intervinents.

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.

El projecte que es licita actualment es defineix pel codi CPV 45110000-1 "Trabajos de demolición de inmuebles y movimiento de tierras".

bc0e1037-b9c2-4828-9ea3-e02904de6ac3



Ajuntament de
Lloret de Mar

4. DURADA/TERMINI D'EXECUCIÓ

El termini d'execució es de 8 setmanes en total a comptar des de la data de l'acta de comprovació del replanteig i autorització de l'inici d'obres.

Justificació de la durada: S'estableix aquesta durada del contracte per assegurar que l'empresa adjudicatària pugui disposar del temps suficient per executar les obres segons el que s'estableix en el projecte.

En el cas que l'adjudicatari hagi ofert obres de millora, aquestes s'executaran en un termini no superior a un mes a partir de la finalització de les obres objecte de la licitació.

5. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

COSTOS DIRECTES (mà d'obra, material, maquinaria i mitjans auxiliars)		
01. Treballs previs	10.156,95	
02. Desmuntatges, enderrocs	19.362,68	
03. Gestió de residus	7.125,47	
04. condicionament plaça	11.790,71	
		48.435,81 €
COSTOS INDIRECTES		
05. Control de Qualitat i seguretat i salut	4.083,33	
		4.083,33 €
PEM (Pressupost d'execució Material)		52.519,14 €
DESPESES GENERALS (13%)	6.827,49	
BENEFICI INDUSTRIAL (6%)	3.151,15	
SUBTOTAL		62.497,78 €
IVA (21%)	13.124,53 €	
PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ		75.622,31 €



Ajuntament de
Lloret de Mar

6. VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE (VEC)

PEC (Pressupost d'Execució per Contracte)	62.497,78 €
---	-------------

Modificació màxima prevista (20%)	12.499,56 €
-----------------------------------	-------------

VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE	74.997,34 €
-----------------------------	-------------

7. CRITERIS DE SOLVÈNCIA TÈCNICA / CLASSIFICACIÓ

En aplicació de l'article 88 de la Llei, el licitador haurà d'acreditar:

Una relació de les obres executades en els últims 5 anys. S'haurà d'aportar com a mínim 2 certificats de bona execució d'obres de característiques similars (Obres d'enderroc d'immobles) amb un import cadascuna de, com a mínim, 50.000 Euros IVA exclòs, que indiquin l'import, la data, el destinatari públic o privat i el lloc d'execució de les obres. Els certificats seran 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 falta d'aquest, mitjançant una declaració de l'empresari acompanyat dels documents obrants en poder del mateix que acreditin la realització de la prestació.

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:

- Relació de maquinària especialitzada per a executar les obres: Haurà de disposar de, com a mínim, d'una minicarregadora compacta de rodes de 2500 kg o d'una retroexcavadora de 3,00t.

Caldrà aportar la següent documentació: relació de maquinària, material i equips a disposició de l'empresa, en propietat, en arrendament o en arrendament financer, per a l'execució de les activitats dels subgrups de classificació sol·licitats, aportant la justificació documental de tal disponibilitat.

- Relació de personal tècnic qualificat amb experiència en obres similars: Haurà de disposar de, com a mínim, 1 professional amb titulació d'arquitecte tècnic, arquitecte, enginyer tècnic, o enginyer, amb 2 anys o més d'experiència prèvia en obres similars (Obres de construcció o reforma que incloguin enderrocs).

bc0e1037-b9c2-4828-9ea3-e02904de6ac3



Ajuntament de Lloret de Mar

- Relació de personal d'obra amb experiència en obres similars: Haurà de disposar de, com a mínim, 2 oficials amb 5 anys o més d'experiència prèvia en obres similars (Obres de construcció o reforma que incloguin demolicions).

per tal d'acreditar l'experiència caldrà aportar certificat de l'empresa on s'han prestat els serveis per aquestes persones on hi constin les tasques desenvolupades/categoria professional, així com el període en què s'han efectuat.

Tanmateix, podran 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 el paràgraf anterior 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 demanades 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 alguna de les classificacions següents es considerarà que dona compliment als requisits de solvència tècnica:

Grup:	C (Edificacions)
Subgrup:	1 (demolicions) i/o 4 (feines de paleta, estucats i revestiments)
Categoria:	1 (contractes d'obres amb una quantia inferior o igual a 150.000 euros)

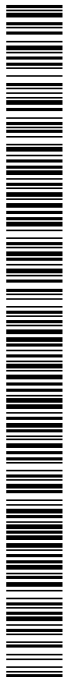
8. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

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

bc0e1037-b9c2-4828-9ea3-e02904de6ac3



**Ajuntament de
Lloret de Mar**

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 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 3), fins un màxim de 95 punts

A cada una de les ofertes econòmiques se li atorgarà una puntuació d'acord amb la fórmula lineal competitiva del Banc de Fórmules de la Diputació de Girona:

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

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 tècniques del contracte (qualitat, materials, condicions...) estan molt determinades i es vol incentivar la competitivitat entre els licitadors en el criteri preu. La fórmula atorga la màxima puntuació a la millor oferta, allunyant-se les puntuacions molt més, entre elles, respecte de les altres fórmules. Aquesta fórmula estableix que la diferència de punts atorgats a dues ofertes és proporcional a la diferència de les seves baixes.

bc0e1037-b9c2-4828-9ea3-e02904de6ac3



Ajuntament de
Lloret de Mar

8.2. CRITERIS QUALITATIUS, MEDIAMBIENTALS, SOCIALS, D'INNOVACIÓ: Automàtics o subjectes a fórmula (Sobre 3), fins un màxim de 5 punts

El criteri a seguir serà donar 5 punts per l'execució sense cost de les següents partides complementaries:

DESCRIPCIÓ	UNITATS	PREU UNITARI	TOTAL
Reconeixement exhaustiu de les parets contigües de les edificacions veïnes (interior y exterior) documentat mitjançant reportatge fotogràfic que s'incorporarà a una Acta Notarial que constati l'estat real dels paraments abans de l'inici de la demolició, utilitzant la col·locació de testimonis en cas que sigui necessari i així ho indiqui la Direcció Facultativa.	1ud	1.200€/ud	1.200,00€

9. ADMISSIÓ DE VARIANTS: NO

10. OBLIGACIONS DEL CONTRACTISTA

- a) Serà obligació de l'adjudicatari 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.
- b) El contractista haurà d'assumir les despeses (fins un màxim d'un 1,5 % del PEM) dels treballs destinats a control de qualitat i correcta execució de les unitats d'obra que s'han inclòs en els preus unitaris del pressupost.
- c) El contractista haurà de disposar d'una assegurança de responsabilitat civil d'explotació que respongui de l'execució del contracte, d'import mínim per sinistre de 1.000.000 € i un sub-límit mínim per víctima de 300.000 €. Es preveu que l'execució de les obres haurà de ser compatibles amb l'ús normal de l'edifici i l'entorn, pel que s'extremaran les mesures de seguretat i amb aquesta condició es garanteix que el contractista pugui fer front a una possible indemnització en cas de sinistre.



Ajuntament de Lloret de Mar

- d) El contractista s'haurà de fer càrrec de tramitar l'alta del provisional de llum d'obra, així com del consum elèctric que es produeixi durant el transcurs dels treballs.
- e) Abans de l'inici de les obres, el contractista haurà d'entregar a la direcció facultativa i als serveis tècnics municipals un pla d'obra amb les dates en que executarà les diferents partides del projecte.

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.

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 d' 2 anys a comptar des de la data de la recepció de les obres.

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

- 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.

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.

bc0e1037-b9c2-4828-9ea3-e02904de6ac3



Ajuntament de Lloret de Mar

- 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-built que recullin tots els serveis, instal·lacions, conductes i connexions executades.

Justificació de la condició especial d'execució:

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 realment executades 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 de la 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.

bc0e1037-b9c2-4828-9ea3-e02904de6ac3



Ajuntament de
Lloret de Mar

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.

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.

17. APLICACIÓ PRESSUPOSTÀRIA - RETENCIÓ CRÈDIT

El finançament de les obligacions econòmiques derivades del compliment del contracte, d'import 75.622,31 €, IVA inclòs, es farà amb càrrec a l'aplicació pressupostària 2025/30/1510/62200 del Pressupost municipal de 2025, que consta al document de retenció de crèdit emès per la Intervenció municipal núm. 220250014102, de data 17/06/2025.

18. SUPERVISIÓ DEL PROJECTE

Tot i que el pressupost base de licitació de les obres és inferior a 500.000 € (sense IVA), les actuacions projectades afecten l'estabilitat de l'obra. En conseqüència, d'acord amb l'article 235 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, és preceptiva la supervisió del projecte per part de l'oficina de supervisió de projectes.

bc0e1037-b9c2-4828-9ea3-e02904de6ac3



Ajuntament de
Lloret de Mar

ANNEX POSSIBLE MILLORA A PRESENTAR:

Realització de les següents partides:

DESCRIPCIÓ	UNITATS	PREU UNITARI	TOTAL
Reconeixement exhaustiu de les parets contigües de les edificacions veïnes (interior y exterior) documentat mitjançant reportatge fotogràfic que s'incorporarà a una Acta Notarial que constati l'estat real dels paraments abans de l'inici de la demolició, utilitzant la col·locació de testimonis en cas que sigui necessari i així ho indiqui la Direcció Facultativa.	1ud	1.200€/ud	1.200,00€

PEM 1.200,00€

Despeses General 13% 156,00€
Benefici Industrial 6% 72,00€

PEC 1.428,00€

IVA 21% 299,88€

TOTAL MILLORES 1.727,88€