

Expedient núm.: 300/2021

Memòria Justificativa

Procediment: Contracte d'Obres per Procediment Obert

Assumpte: Procediment: Aprovació de Projecte Executiu d'Obres

Assumpte: Obres d' Ampliació i reforma de la Residència per a la gent gran de Bellver de Cerdanya de l'Organisme Autònom de la Fundació Sant Roc de Bellver de Cerdanya

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

LA MEMÒRIA JUSTIFICATIVA ÉS UN DELS DOCUMENTS IMPORTANTS DINS DEL PROCEDIMENT DE CONTRACTACIÓ PERQUÈ ÉS EL DOCUMENT QUE EN LA SEVA ANÀLISI I DESENVOLUPAMENT JUSTIFICARÀ I DETERMINARÀ LA CONFIGURACIÓ DELS PLECS AMB TOTES LES SEVES CARACTERÍSTICAS, REQUERIMENTS I MATISOS.

LA MEMÒRIA S'HA DE PUBLICAR EN EL PERFIL DE CONTRACTANT (Article 63.3 a) de la LCSP)

1. Introducció

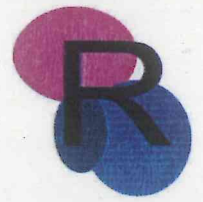
L'actual Residència, gestionada per la Fundació Pública de Serveis Sant Roc, està complint amb una funció absolutament indispensable per al poble de Bellver i tota la zona a la que dona servei aquesta institució, abastant la totalitat de la Batllia i Baridà, una gran part de la Cerdanya i persones que no pertanyen a la comarca però que veuen satisfetes les seves necessitats amb aquest equipament.

Disposa d'un total de 30 places de les que 25 són públiques i 5 són privades. Durant tot el seu temps de funcionament la seva ocupació ha resultat d'un 100% i per tant el seu rendiment ha estat òptim. També disposa de centre de dia amb uns 15 usuaris.

Les instal·lacions i personal de que disposa fan que la totalitat dels usuaris hagin manifestat la seva satisfacció pel tracte rebut.

A la comarca de la Cerdanya existeixen únicament dues instal·lacions d'aquests tipus amb la Residència de Puigcerdà construïda mes recentment i també a plena ocupació.

La demanda existent a la comarca i la procedent de l'exterior, amb una població en que la piràmide generacional resulta totalment invertida fa indispensable pensar en una ampliació d'aquest centre.



2. Descripció de la situació actual

En l'actualitat, i degut a la dimensió reduïda del centre, la totalitat dels usuaris reben una mateixa atenció, compartint espais i sales, sense poder fer distinció en funció del grau de dependència. Aquest fet no ajuda en l'evolució dels interns, ja que són molt diferents les atencions que tenen de rebre en funció del seu grau de dependència.

3r.- Patologies en l'edifici actual.

L'edifici actual presenta un seguit de deficiències constructives que cal arranjar, com poden ser les instal·lacions, en l'actualitat ja obsoletes per l'antiguitat de les mateixes, així com un problema en la coberta amb continues filtracions d'aigua de pluja.

Aquest problema ja disposa de solució tècnica, que permetria el seu arranjament, però cal pensar en el període d'execució de les obres, que provocaria l'allunyament d'alguns interns així com les molèsties a ocasionar en la resta.

a. Situació en la Institució

NOTA 2: En aquest apartat haurem de detallar amb exactitud la situació de la institució que genera la necessitat a contractar.

Els objectius que es pretendre aconseguir amb el contracte.

Els pros i les possibles contres que té no cobrir la necessitat proposada per a la institució.

Les raons que motiven la necessitat.

Per tant atès el creixement poblacional i l'envelliment de la població és del tot necessari disposar d'un edifici amb unes altres prestacions i alta eficiència tant organitzativa, energètica, unes instal·lacions modernes, i donar un servei acurat i professional

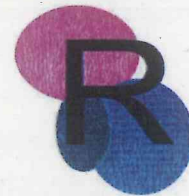
L'actual rati de treballadors del centre en relació amb el nombre d'interns és molt elevada (22/30).

Els motius són evidents atès que es tracta d'un centre petit amb poques places i en una societat, la pirinenca, molt envellida. Aquest fet ocasiona que el grau de dependència sigui molt elevat i, per tant, que el nombre de persones per cobrir aquesta assistència sigui molt elevat.

Aquest fet, juntament amb una política de contenció de preus provoca que cada any el centre tingui petites desviacions que van minant l'economia del mateix.

Per tant, es considera que atenent a la demanda cada vegada superior i al fet que una major capacitat del centre permetria millorar la rati cuidadors/interns això permetria una major viabilitat econòmica i, per tant la sostenibilitat del mateix.

Conclusions.



Per tot l'exposat, atenent a la casuística de l'actuació a realitzar, així com a la demanda de places i a la necessitat de millorar el servei amb un tipus d'atenció diferenciada en funció del grau de dependència dels interns, i per tal de millorar la viabilitat econòmica de la instal·lació, es proposa l'ampliació del centre, amb la creació d'un nou edifici que doni cabuda a 22 places noves i diferents serveis i la reforma de les instal·lacions actuals el que permetria augmentar en dues places les 30 actualment existents. Les raons han quedat exposades en els punts anteriors.

3. Objecte del contracte

PROJECTE PER L'AMPLIACIÓ I REFORMA DE LA RESIDÈNCIA PER A LA GENT GRAN DE BELLVER.

Consistent en la construcció d'un nou volum, que es comunicarà al l'edifici existent per acabar podent ésser un sol edifici funcional.

Es proposa l'ampliació i reforma del centre amb la construcció d'un nou edifici annex a l'actual, que es constitueixi en el contenidor de 22 noves habitacions amb una capacitat de vint-i-dues noves places. Tanmateix amb la reforma de les instal·lacions actuals s'aconsegueixen 32 places en lloc de les 30 actuals. L'augment de places en el procés de reforma prové de la modificació de la coberta i l'aprofitament de la totalitat de la planta sotacoberta. Per tant el nombre de places total del centre es situaria en 54.

Aquest nou edifici es connectaria amb l'actual per la zona on actualment es situen les rampes de sortida que desapareixerien.

El projecte contempla realitzar l'obra d'ampliació amb el nou volum, la reforma de l'edifici existent serà una altra obra a projectar i realitzar més endavant.

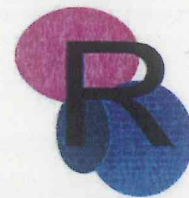
NOTA 4: S'ha de ser precís i clar a l'hora de descriure l'objecte del contracte, amb l'objectiu de què tant internament com externament s'entengui sense que generi dubtes.

En aquest punt també es podran posar de manifest la necessitat de sol·licitar informes tècnics per la naturalesa de l'objecte del contracte.

4. Anàlisi Tècnica

a. Consideracions tècniques i requeriments

La proposta contempla la reestructuració total de l'edifici donant el nou accés pel carrer Emili Foixonet i situant el nou edifici en diagonal de forma longitudinal d'est a oest, en el solar adquirit recentment per l'ajuntament. Aquesta disposició del edifici delimita una zona d'accessos i una zona de jardí per als usuaris connectat amb el pati actual, sempre buscant una bona orientació per a les sales principals i habitacions.



L'edifici es desenvolupa en tres plantes. Una planta intermitja que es situa a nivell de planta primera del edifici actual on estan els espais de recepció, direcció i una sala d'estar, així com 10 habitacions individuals totes elles dotades amb el seu respectiu bany adaptat.

En la zona d'accés a l'edifici es situa el nucli de comunicacions vertical constituït per les escales i dos montacamilles. La planta disposa d'un bany assistit i un despatx d'infermeria.

En la planta inferior situada a nivell de la planta baixa de l'edifici actual es situen una sala d'actes i un zona de tallers, wifi i biblioteca i la zona de serveis de la residència, amb els vestidors de personal, la cuina i la bugaderia. La planta disposa en la zona on connecta amb l'edifici actual d'uns espais per a rehabilitació i fisioteràpia.

Per últim, en la planta superior, que es correspon a planta segona de l'edifici actual, es situen dotze noves habitacions, una sala d'estar-menjador i els espais de bany assistit, consultori mèdic i banys per visitants.

El disseny de les habitacions permet connectar-les interiorment cada dues formant un únic apartament per utilitzar-lo en cas de matrimonis o parelles, de forma que es podrà situar la zona de nit en una de les habitacions i la zona d'estar en l'altre.

Aquest nou edifici es destinaria a allotjament dels residents actuals durant el període en que durin les obres de reforma i rehabilitació de les instal·lacions actuals, de manera que en quant aquestes estiguin finalitzades la residència disposarà de dos espais molt definits. Un primer el constituirà l'edifici actual remodelat per als usuaris amb un major grau de dependència, en tant que en l'ampliació es situaran aquells usuaris amb menor grau de dependència.

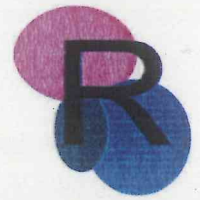
Aquesta nova concepció de la residència de Bellver permetria donar un millor servei, més diferenciats en funció del grau de dependència, disposar de més zones d'esbarjo exteriors i en definitiva augmentar la seva capacitat fins a 54 usuaris, millorant les dependències auxiliars com la cuina o bugaderia i dotant al centre de nous serveis absolutament necessaris per a una residència actualitzada.

Tanmateix, la proposta permetrà millorar la rati treballadors/usuaris facilitant la sostenibilitat del centre.

El desenvolupament d'aquest apartat és sens dubte un dels punts més importants de la memòria.

S'hauran d'analitzar totes les consideracions tècniques a tenir en compte, alternatives, pros i contres. Valorar i raonar totes les possibles opcions.

Donada la naturalesa de l'obra i que es tracta d'una actuació en un edifici per a gent gran amb possibles dependències, problemàtiques, etc., és del tot necessari que les empreses tinguin una gran capacitat de poder realitzar les obres d'una forma molt organitzada, minimitzant totes les molèsties que es produeixen en una obra d'aquest



tipus amb uns residents delicats, poden afrontar situacions d'obra complexes de forma ràpida i eficient.

Hem, igualment, de detallar i concretar tots els requeriments que després sol·licitarem en el Plec, desenvolupant aquí una anàlisi minuciosa i les raons: pros, contres, compliment normatiu,... que ens portaran a exigir-los en els plecs.

En l'àmbit de les consideracions i requeriments tècnics, hem de ser prolixos i no deixar d'analitzar qualsevol possible enfocament.

Hem de generar quants més requeriments millor, per garantir el compliment precís del que necessitem i l'homogeneïtat dels licitadors, quant a que tots ells compleixin dits requeriments.

És important detallar quines evidències o garanties haurem de sol·licitar en els plecs, per estar segurs de què els requeriments tècnics es compleixen per tots els licitadors. Hem de ser extensos en les anàlisis i concrets i precisos de cara a sol·licitar les evidències o les garanties als possibles licitadors, que ens assegurin el compliment de tots els requeriments tècnics que configuren el plec.

5. Anàlisi Econòmica

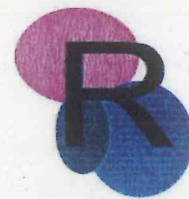
a. Estudi de mercat

D'acord amb el que es disposa en l'article 115 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, en aquest punt podran dur-se a terme consultes preliminars del mercat, doncs són un instrument o la pràctica que es desenvolupa durant la fase preparatòria del contracte al qual poden acudir les entitats contractants amb la finalitat d'obtenir informació sobre la capacitat del mercat, l'estat de la ciència o tecnologia i informar als operadors econòmics sobre els projectes i els requisits de les futures contractacions.

La finalitat és preparar correctament la licitació i informar als citats operadors econòmics sobre la necessitat que es pretén satisfer

Així, es posarà de manifest per part de les entitats contractants del sector públic: l'estudi del nivell de prestacions que pot oferir, l'estat del mercat per satisfer les seves necessitats i, en particular, l'intent d'una definició adequada de les especificacions tècniques de les prestacions contractuals que es demandin, amb la concreció suficient que permeti l'adequada informació als licitadors, la concurrència i l'elecció d'uns criteris adequats per a l'adjudicació del contracte.

En definitiva, per completar aquest punt hem de fer una anàlisi del mercat per trobar diferents referències de preu; doncs es considera essencial conèixer aquestes referències per realitzar una correcta Valoració Econòmica del contracte (valor estimat del contracte).



b. Valor Estimat

- Fase d'ampliació amb un pressupost per contracte de 2.338.623,46 (IVA NO INCLÒS)

Tal com disposa l'article 101 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, el valor estimat del contracte ha de ser determinat en aquest punt.

Per a això, s'haurà de realitzar una valoració estimada d'aquest comprensiva, en qualsevol cas, de tots i cadascun dels conceptes que componen el «valor estimat» del contracte i que es troben recollits en el citat article 101, això és, l'import total sense IVA en cas de contractes d'obres, subministraments i serveis o l'import net de la xifra de negocis, sense incloure IVA contractes de concessió d'obres i de concessió de serveis; els costos enumerats a l'apartat 2 del citat article; i addicionalment tots aquells conceptes detallats als apartats 3 i següents per a cada tipus de contracte.

El mètode de càlcul aplicat per l'òrgan de contractació per calcular el valor estimat en tot cas haurà de figurar en els plecs de clàusules administratives particulars.

Així, la valoració estimada o forqueta de preu que costaria cobrir la necessitat del contracte, haurà de fer-se, d'acord amb l'article 101.7, tenint en compte els preus habituals al mercat que s'hauran recollit en l'estudi de mercat.

Tingui's en compte que com més gran desenvolupament tingui l'estudi de mercat, més precisa podrà ser la valoració estimada del contracte.

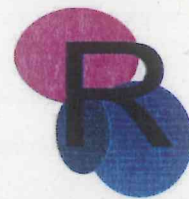
Aquesta valoració estimada serà determinant per establir el preu del contracte.

c. Viabilitat

Sense perjudici del preceptiu estudi de viabilitat establert en els articles 247 i 285.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic per a la tramitació de concessions d'obres i serveis respectivament, per analogia i per garantir dotar d'un major rigor i control economicofinancer de la despesa, és recomanable que en la valoració de la resta de contractes contemplats en la referida Llei s'inclogui igualment una anàlisi de viabilitat d'aquest.

Així, amb l'elaboració d'aquesta anàlisi es comprovarà si és possible executar el contracte des d'un punt de vista financer.

Per a això, una vegada obtingut el valor estimat del contracte, devem analitzar si és possible abordar el seu cost, tenint en compte tant la incidència econòmica d'aquest com el fonament del sistema de finançament proposat, això és, si l'entitat disposa de recursos propis, si comptarà amb subvencions o altres recursos afectats, o si té capacitat d'endeutament a llarg termini, entre altres opcions.



En definitiva, l'estudi de viabilitat precisarà com es finançarà el contracte i la possibilitat certa de fer-ho sense comprometre les principals variables financeres de la Corporació.

d. Estabilitat pressupostària i Sostenibilitat financera

Vista la incidència de qualsevol tipus de contractació sobre les despeses i ingressos de l'entitat, és essencial, en compliment dels disposat en l'article 4 de la Llei Orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'Estabilitat Pressupostària i Sostenibilitat Financera, la valoració de l'estabilitat pressupostària i la sostenibilitat financera d'aquesta.

El principi de sostenibilitat financera, entès com la capacitat de finançament dels compromisos de despesa presents i futurs dins dels límits de dèficit, deute públic i morositat de deute comercial, engloba tant el deute financer, com el deute comercial.

Referent a això ha d'assenyalar-se en aquest punt i quant al deute financer, si ha estat necessari formalitzar una operació de crèdit per finançar la contractació referida; si aquesta compleix el principi de prudència financera i, finalment, el volum de deute viu que genera juntament amb la resta d'operacions vigents de la Corporació.

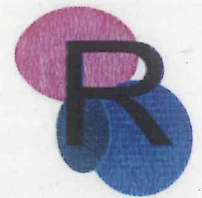
En relació amb el deute comercial, ha d'analitzar-se si els compromisos de despesa generats per aquesta contractació es faran compliment el període mitjà de pagament a proveïdors i les disposicions previstes en el Pla de Tresoreria de l'entitat.

Per tant, l'estudi de sostenibilitat ha d'englobar les repercussions i els efectes econòmics que generarà el contracte proposat, tant durant la seva execució com durant tota la vida útil de l'obra, subministrament o servei objecte d'aquest, sobre la base de la valoració de les despeses futures o col·laterals als quals de lloc, entesos com a tals els costos de manteniment, assegurances, conservació, desmuntatge, etc.

A més una vegada analitzats i valorats les despeses futures o col·laterals, hem d'analitzar la capacitat de finançament de l'entitat per fer front a ells a llarg termini, independentment de la durada del contracte objecte d'anàlisi. En cas de suposar l'assumpció de deute financer, haurà d'analitzar-se si aquest deute es troba degudament estructurada, quedant garanteixo que l'entitat pots fer front als pagaments generats.

El principi d'estabilitat pressupostària, entès com la capacitat o necessitat de finançament en termes pressupostaris SEC-10, és la diferència entre els Capítols 1 a 7 del Pressupost d'Ingressos i els Capítols 1 a 7 del Pressupost de Despeses.

Referent a això ha d'indicar-se que la despesa prevista es troba recollit al pressupost inicial o en la modificació pressupostària tramitada a aquest efecte, i que per tant, compleix el principi d'estabilitat pressupostària, tal com haurà informat la intervenció en l'expedient corresponent.



Igualment és essencial per garantir el correcte estudi de la sostenibilitat financera del contracte, que aquestes repercussions i els efectes econòmics es trobin supeditats al compliment del principi d'estabilitat pressupostària, de manera que hem de comprovar que les despeses tenen cabuda als corresponents pressupostos futurs de l'entitat i són compatibles amb els possibles plans d'ajust o economicofinancers que l'entitat pogués tenir en vigor.

L'anàlisi econòmica de la memòria és una peça crítica, perquè determinarà el preu del contracte i és on es desenvoluparà l'anàlisi de l'estabilitat i sostenibilitat del contracte, perquè a posteriori, seguint amb el procediment de contractació, sigui fiscalitzat per la intervenció.

6. Anàlisi del Procediment

Objecte del contracte: Obres d' Ampliació i reforma de la Residència per a la gent gran de Bellver de Cerdanya de l'Organisme Autònom de la Fundació Sant Roc de Bellver de Cerdanya

Procediment de contractació: obert Tipus de Tramitació: ordinària

Codi CPV: 45215212-6 Treballs de construcció de Residències d'Avis

Valor estimat del contracte:

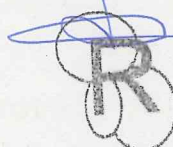
1ª Fase d'ampliació amb un pressupost per contracte de 2.338.623,46 (Iva NO inclòs)

Durada de l'execució: 18 mesos

Durada màxima: 18 mesos

d) no prorrogues.

Bellver de Cerdanya, 3 d'octubre de 2021


Residència
Sant Roc
Fundació Pública Serveis Sant Roc

 Francesc Mas Vidal
Arq. tècnic Municipal
Ajuntament de
Bellver de Cerdanya