



INFORME CONTRACTACIÓ OBRES PROCEDIMENT OBERT SIMPLIFICAT
Expedient 2025/007401

Assumpte: Proposta de contractació de les obres d'adequació de tres habitatges de propietat municipal
Sol·licitant: Departament d'Habitatge
Adreçat: Departament de Contractació

1. OBJECTE.

L'objecte del present contracte és la licitació de les obres per a la reforma de tres habitatges de propietat municipal
El contracte però no serà dividit en lots ja que la realització independent de les diverses prestacions compreses en l'objecte del contracte dificultaria la correcta execució del mateix des del punt de vista tècnic.

2. PÒLISSA D'ASSEGURANÇA DE RESPONSABILITAT CIVIL.

S'haurà de contractar i presentar el rebut de pagament d'una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil, d'import no inferior a 300.000,00 euros, que haurà de tenir cobertura per a la reparació dels danys que per acció o omissió es puguin causar en les persones i béns.

3. NECESSITAT I IDONEÏTAT DEL CONTRACTE.

Com he comentat en el punt primer, el projecte contempla la reforma de tres habitatges de propietat municipal ubicats a Grup Santa Oliva I núm.5 9è1a, Grup Santa Oliva I núm.5 12è1a i carrer de Lluís Puigjaner núm.24 bx2a.

L'objectiu principal del projecte és la reforma d'aquests tres habitatges per complir amb els requisits mínims d'habitabilitat i, alhora, millorar el seu estat actual per tal de ser adjudicats a famílies amb unes condicions adients i unes instal·lacions ajustades a la normativa actual.

En data 8 d'agost de 2025 i Decret 2025DECR002211 es va aprovar per la "Memòria valorada per a l'adequació de tres habitatges municipals d'Olesa de Montserrat", amb un import total de CENT TRENTA-TRES MIL TRES-CENTS TRENTA-TRES EUROS AMB QUARANTA-NOU CÈNTIMS (133.333,49€) IVA del 21% inclòs.

4. TERMINI I DURADA DEL CONTRACTE.

El termini màxim d'execució del contracte és de 2 mesos, a comptar de l'endemà de la signatura de l'acta de replanteig i inici d'obra.

5. PROCEDIMENT I TIPUS DE CONTRACTE.

D'acord amb les característiques del contracte, aquest s'ha de tramitar mitjançant un procediment obert simplificat d'acord amb l'article 159 de la LCSP.

DOCUMENT INF - INFORME / DICTAMEN / VALORACIÓ PERICIAL	ÒRGAN Territori i Sostenibilitat	EXPEDIENT 2025/007401
Codi Segur de Verificació: afd42b80-baef-477d-99a8-99577c00b64e Origen: Administració Identificador document: ES_L01081477_2025_3477250 Data d'impressió: 31/10/2025 11:26:49 Pàgina 2 de 8		SIGNATURES 1.- Josep Contreras Janer (TCAT) (Cap d'Àrea de Territori i Sostenibilitat), 30/09/2025 17:35



6. RESPONSABLE DEL CONTRACTE

Es proposa com a responsable del contracte, el Cap d'Àrea de Serveis Territorials, Josep Contreras i Janer.

7. MESA DE CONTRACTACIÓ.

La Mesa estarà constituïda, sense que el seu nombre, en total, sigui inferior a 3 per:

Presidència:

- Titular: Marc Serradó Mestres, Alcalde.
- Suplent: Jordi Parent Beltran, Primer tinent d'Alcalde.

Vocals:

- 1) Bernat Moreno Torreglosa, Secretari / José Luis Garcia Medina, suplent.
- 2) Francesc Cid Sierra, Interventor / M.Carme Gil Cabezas, Cap d'Àrea d'Hisenda, suplent.
- 3) Josep Contreras i Janer, Cap d'Àrea de Serveis Territorials.
- 4) Joan Martínez Matas, Regidor d'Habitatge Joan Martínez Matas, Regidor d'Habitatge.

Secretari/ària:

- Titular: Esther Mateo Sandoval, Cap de Contractació i Patrimoni.
- Suplent: M.Teresa Motlló Vallès

No existeixen més funcionaris de carrera amb titulació de llicenciatura en Dret suficientment qualificats per formar part de la Mesa, per tant, és necessari nomenar com a Secretària de la Mesa la sra. Esther Mateo Sandoval, i a Jose Luís Garcia com a vocal suplent, i així poder realitzar assessorament jurídicoadministratiu en la tramitació de l'expedient, resolució i procediments.

8. VALORACIÓ DE PROPOSTES.

Acreditades la personalitat jurídica i capacitat d'obrar, les proposicions de les empreses seran estudiades, valorades i ponderades, utilitzant els criteris d'adjudicació reglats de forma automàtica (100%).

Les propostes seran valorades d'acord amb els criteris que s'enumeren a continuació.

La puntuació màxima total serà de 100 punts, que es distribuïran en funció de l'aplicació dels criteris següents:

Criteri reglats, avaluable de forma automàtica (100%)

Aquests es dividiran en 3 criteris:

1. Proposta econòmica (preu de licitació).....fins a 70 punts

La puntuació s'obindrà amb l'aplicació de la fórmula de càlcul següent: es puntuarà amb 0 punts aquelles ofertes que ofereixin una baixa del 0% sobre els preus de partida. L'oferta que presenti la baixa major obtindrà la màxima puntuació. La resta d'ofertes seran valorades mitjançant la següent fórmula:





$$P_i = C * (O_m / O_i)$$

On:

P_i = és la puntuació que obté l'empresa "i"

C = són els punts que s'assignen al criteri que s'avalua. En aquest cas: 70

O_i = és l'oferta de l'empresa "i" (en euros)

O_m = és l'oferta econòmicament més avantatjosa (en euros)

2. Millores a l'obra.....fins a 25 punts

El licitador no està obligat a oferir cap de les millores. Tot i així, poden oferir una, dues, tres, quatre o les cinc millores proposades i s'atorgaran els punts corresponents a cada una d'elles per separat, atorgant la puntuació de la millora en el cas que el licitador la ofereixi o zero punts en el cas que contrari.

Proposta de millora 1.....9 punts

Subministrament i instal·lació de caldera marca tipus Baxi Mode Neodens 24/24F o similar, Inclou accessoris i treballs de paleta - 3 unitats Valoració: PEC: 8.400€

Proposta de millora 2.....9 punts

Partida alçada de subministrament i instal·lació de mobiliari de cuina - 3 unitats . Valoració: 9.000€. Atès s'eliminen les partides de reparació de mobiliari contemplades a projecte, la valoració final es de PEC 8.160€

Proposta de millora 3.....3 punts

Subministrament i instal·lació de totes les portes interiors de fusta batents.Valoració PEC: 4.284€. Atès s'eliminen les partides de reparació de portes existents, la valoració final de PEC es de 2.263€

Proposta de millora 4.....2 punts

Partida alçada de luminàries per plafons led de llum neutra als diferents punts de llum adequant els lúmens a cada estança. Valoració: PEC: 1.500€

Proposta de millora 4.....2 punts

Subministrament i instal·lació d'aparell vitroceràmic d'inducció de 4 fogons - 3 unitats. Valoració PEC: 990€

3. Ampliació del termini de garantia de l'obra.....fins a 5 punts

L'ampliació del termini de garantia de l'obra previst en aquest plec es valorarà de manera que no s'atorgarà cap punt a aquelles ofertes presentades que no proposin cap ampliació de termini, mes enllà de les estrictament legals, mentre que s'atorgarà la puntuació màxima a aquelles ofertes d'entre les presentades que facin l'ampliació de termini de 10 anys. Pel que fa a la resta d'ofertes presentades, s'atorgarà mig punt per cada any d'ampliació.

9. MODIFICACIONS.

El contracte també podrà modificar-se durant la seva vigència fins a un import del 20% del preu inicial atès que ens trobem davant la reforma de tres habitatges amb falta de manteniment i actualització, i un d'ells en estat deficient, en què malgrat l'execució d'algunes actuacions d'obres prèvies poden existir vicis ocults.

Codi Segur de Verificació:
afd42b80-baef-477d-99a8-99577c00b64e
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01081477_2025_3477250
Data d'impressió: 31/10/2025 11:26:49
Pàgina 4 de 8

SIGNATURES
1.- Josep Contreras Janer (TCAT) (Cap d'Àrea de Territori i Sostenibilitat), 30/09/2025 17:35



Podrà modificar-se per referència a circumstàncies la concurrència de les quals pugui verificar-se de forma objectiva.

El procediment a seguir serà el següent:

- 1) Informe proposta del/de la director/a d'obra en un termini màxim de 5 dies.
- 2) Audiència al/la redactor/a del projecte o de les especificacions tècniques, si aquests s'haguessin preparat per un tercer aliè a l'òrgan de contractació en virtut d'un contracte de serveis, perquè, en un termini no inferior a 3 dies, formuli les consideracions que tingui per convenient.
- 3) Informe de secretaria en un termini màxim de 5 dies.
- 4) Fiscalització en un termini màxim de 5 dies.
- 5) Aord de l'òrgan pertinent en un termini màxim de 5 dies.
- 6) Formalització.
- 7) Publicació en el Perfil de contractant en el termini de 5 dies des de l'aprovació de la mateixa.

Aquesta modificació en cap cas podrà suposar l'establiment de nous preus unitaris no previstos en el contracte.

10. CONDICIÓ ESPECIAL D'EXECUCIÓ DE CARÀCTER SOCIAL, ÈTIC O MEDIAMBIENTAL.

L'empresa contractista està obligada a complir durant tot el període d'execució del contracte les normes i condicions fixades en el conveni col·lectiu d'aplicació, si bé en tot cas, l'adjudicatari estarà obligat a complir les condicions salarials dels treballadors conforme al Conveni col·lectiu sectorial d'aplicació.

Aquesta condició especial d'execució del contracte d'acord amb l'article 202 LCSP serà considerada obligació contractual essencial als efectes assenyalats a la lletra f) de l'article 211 LCSP, com a causa de resolució del contracte.

Els licitadors hauran de signar una declaració responsable sobre el coneixement i compromís del compliment del *Codi ètic en la contractació pública de l'Ajuntament d'Olesa de Montserrat*, aplicable a les empreses o entitats licitadores que sol·licitin participar o llicitin en els procediments promoguts per aquest Ajuntament.

El Codi ètic està publicat al Perfil del Contractant de l'Ajuntament d'Olesa de Montserrat a la Plataforma de Serveis de Contractació de la Generalitat de Catalunya a la següent adreça:

https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/capDocument.pscp?reqCode=viewCapD&idCap=3607644&idDoc=65170150

11. DEMORA EN L'EXECUCIÓ.

Atenent a les especials característiques del contracte i per considerar-se necessari per a la seva correcta execució, es podran establir penalitats diàries en la proporció d'un euro per cada mil euros del preu del contracte, IVA exclòs, per cada dia de demora en el termini d'execució marcat en aquest informe.

12. ACTA DE COMPROVACIÓ DEL REPLANTEIG I INICI DE LES OBRES.

El termini per realitzar l'acta de replanteig no pot ser superior d'una setmana, comptat des de la formalització del contracte. El contractista iniciarà les obres el dia que a tal efecte s'indiqui a l'acta de comprovació del replanteig.

Codi Segur de Verificació:
afd42b80-baef-477d-99a8-99577c00b64e
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01081477_2025_3477250
Data d'impressió: 31/10/2025 11:26:49
Pàgina 5 de 8

SIGNATURES
1.- Josep Contreras Janer (TCAT) (Cap d'Àrea de Territori i Sostenibilitat), 30/09/2025 17:35



13. LLIURAMENT I APROVACIÓ DEL PLA DE SEGURETAT I SALUT.

El contractista adjudicatari haurà de lliurar a l'Ajuntament, en un termini màxim d'1 setmana comptat des de la formalització del contracte, el pla de seguretat i salut en els terminis que li indiqui la direcció facultativa, disposant d'un temps màxim d'1 setmana per resoldre les esmenes, per raó de defectes o omissions, que l'Ajuntament faci avinents.

14. PRESENTACIÓ DEL PROGRAMA DE TREBALL.

El contractista estarà obligat a presentar el programa de treball en un termini màxim d'una setmana comptat des de la formalització del contracte.

15. OBLIGACIONS CONTRACTUALS SINGULARS DEL CONTRACTISTA.

1) Responsabilitzar-se en el cas que la totalitat dels serveis urbans (electricitat, abastament d'aigua potable, telecomunicacions, gas canalitzat, etc.) siguin executats per instal·ladors autoritzats. A tal efecte, cal que acreditin estar en possessió dels corresponents títols habilitants expedits per l'Administració competent.

2) El contractista establirà un sistema de comunicació permanent i directa amb la Direcció facultativa de l'obra i els Serveis Tècnics Municipals, mitjançant telefonia mòbil i correu electrònic.

3) Prèviament a la convocatòria de la recepció de les obres contemplades al projecte, el contractista facilitarà a la Direcció facultativa, per a la seva aprovació, la documentació següent:

- a) Tota la informació necessària que sol·liciti la Direcció facultativa per la confecció de la documentació "as-built", així com de memòria amb indicació i justificació de les possibles modificacions respecte el projecte aprovat.
- b) Dossier de documentació referida al control de qualitat en el cas que es realitzin els assajos i les proves que disposi la Direcció facultativa, les que prevegi el Pla de Control de Qualitat inclòs al projecte, entregant-se els resultats dels assajos corresponents, cartes de garantia dels diferents subcontrats, certificats dels materials emprats per a l'execució de les obres de conformitat amb la legislació vigent i qualsevol altra consideració per decisió de la Direcció facultativa.
- c) Originals del certificat en el cas d'instal·lació elèctrica en baixa tensió per enllumenat públic signat per instal·lador autoritzat (i, si escau, el projecte tècnic signat per tècnic competent) en relació amb la legalització davant els Serveis d'Indústria de la Generalitat de Catalunya, amb acta d'inspecció inicial de caràcter favorable emesa per una Entitat d'Inspecció i Control acreditada, i contracte de subministrament elèctric a nom de l'Ajuntament amb l'empresa comercialitzadora indicada.
- d) Certificat de conformitat i posta en funcionament en el cas de les noves instal·lacions.
- e) Relació d'empreses subministradores de materials i instal·lacions, i totes les empreses subcontractades.
- f) En el cas que durant el transcurs de les obres s'afectin o es modifiquin els serveis existents pels quals no es preveu la seva intervenció en el projecte (infraestructures de telecomunicacions, instal·lacions de distribució de gas

Codi Segur de Verificació:
afd42b80-baef-477d-99a8-99577c00b64e
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01081477_2025_3477250
Data d'impressió: 31/10/2025 11:26:49
Pàgina 6 de 8

SIGNATURES
1.- Josep Contreras Janer (TCAT) (Cap d'Àrea de Territori i Sostenibilitat), 30/09/2025 17:35



canalitzat, abastament d'aigua potable, entre d'altres), el contractista haurà d'aportar els corresponents certificats de conformitat del correcte funcionament de les xarxes per part de les empreses o organismes responsables.

4) En el cas que durant el transcurs de les obres s'afectin els serveis existents pels quals no es preveu la seva intervenció en el projecte, el contractista haurà d'assumir la seva reparació i/o reposició pel seu correcte funcionament d'acord amb les prescripcions que fixin les companyies o organismes responsables, sense cost addicional per l'Ajuntament.

5) El contractista serà responsable de la redacció i tramitació de tots els documents necessaris en el cas per a la legalització de les instal·lacions compreses en el projecte i aconseguir la seva aprovació davant els Organismes sectorials competents, sense cost addicional per l'Ajuntament. En aquest sentit l'Ajuntament autoritzarà al contractista per a la gestió de la legalització, la posta en marxa de tots aquests serveis i instal·lacions, i la contractació dels nous subministraments que siguin necessaris a les empreses comercialitzadora que indiqui l'Ajuntament.

6) El contractista demanarà a les companyies de serveis i a tercers, la informació necessària per evitar els possibles riscos que es deriven de la influència de les mateixes obres.

7) Realitzar, amb independència dels assaigs i estudis geotècnics, hidràulics, etc. que puguin aportar-se al projecte, tots els estudis, assaigs i informes que siguin necessaris per a la correcta execució de les obres, que seran de la seva total responsabilitat i al seu càrrec.

8) Realitzar les actuacions d'informació i de comunicació de les obres a ciutadans i usuaris. Aquestes actuacions d'informació i comunicació es planificaran d'acord amb els criteris i instruccions establerts per l'Ajuntament.

9) Finalitzada l'obra i abans de la recepció de la mateixa, el contractista haurà de facilitar (en format editable i paper) els plànols definitius de l'obra executada i de les instal·lacions, i la documentació dels materials utilitzats amb els documents de qualitat, autoritzacions i documents de la posta en servei, documentació on s'especifiqui els instal·ladors responsables de cada unitat d'obra, així com les legalitzacions pertinents i els protocols de manteniment.

16. ALTRES MULTES

Sens perjudici de la imposició de penalitats per demora en l'execució del contracte, també serà possible la imposició de les següents sancions en cas d'incórrer en una de les infraccions que se citen a continuació:

- Es consideraran infraccions molt greus les següents:
 1. Incompliment reiterat o molt greu de les ordres donades per l'Ajuntament.
 2. Reiteració: en el cas de dues faltes greus en el període de dos mesos o de quatre en el període d'un any.
 3. Manca d'assegurança de responsabilitat civil, o no estar al corrent del seu pagament.
 4. L'incompliment molt greu de normes en matèria laboral, de seguretat social i de seguretat i higiene en el treball, i en matèria mediambiental.



5. Fraus o negligència en l'execució del contracte.
- Es consideren faltes greus les següents:
 1. L'incompliment de les ordres donades per l'Ajuntament.
 2. No facilitar a l'Ajuntament la documentació que aquest li sol·liciti.
 3. L'incompliment greu de normes en matèria laboral, de seguretat social i de seguretat i higiene en el treball, i en matèria mediambiental.
 4. La no presentació mensual dels Tc1 i Tc2 dels treballadors de l'obra.
 - Es consideraran infraccions lleus tots aquells incompliments de les obligacions previstes en el present plec que no estiguin tipificades com a molt greus o greus.
- Les faltes se sancionaran d'acord amb els següents imports:
- Faltes lleus multa de fins a 3.000,00 €.
 - Faltes greus multa de 3.000,01 € a 15.000,00 €.
 - Faltes molt greus multa de 15.000,01€ a 60.000,00 € o resolució del contracte.

17. TERMINI DE GARANTIA.

El termini de garantia, que es començarà a comptar a partir de la data en què sigui formalitzada la recepció de les obres, serà d'1 any.

18. IMPORT DEL CONTRACTE I APLICACIÓ PRESSUPOSTÀRIA.

El valor estimat del contracte és de 132.231,56 € (IVA exclòs) atès que es preveuen modificacions fins un 20% del contracte en tractar-se d'un projecte de reforma de tres habitatges amb falta de manteniment i actualització, i un d'ells en estat deficient, en què malgrat l'execució d'algunes actuacions d'obres prèvies poden existir vicis ocults.

El preu que serveix de base per a la licitació és de 133.333,49 € (IVA inclòs) del quals 110.192,97 € corresponen a la base i 23.140,52 € al 21% en concepte d'impost sobre el valor afegit.

APLICACIÓ PRESSUPOSTÀRIA	IMPORT
44X06 1522 63200 HABITATGE – REHABILITACIÓ D'HABITATGES	133.333,49 €

Hi ha saldo disponible per atendre el contracte atès que, apart dels que estan disponibles a la pròpia aplicació, hi ha una subvenció atorgada per valor de 50.000,00 €.

L'execució del contracte serà plurianual, amb la distribució dels imports de la següent manera

ANUALITAT	IMPORT
ANUALITAT 2025 Desembre	75.000,00€
ANUALITAT 2026 Gener	58.333,49€
TOTAL	133.333,49€

Codi Segur de Verificació:
afd42b80-baef-477d-99a8-99577c00b64e
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01081477_2025_3477250
Data d'impressió: 31/10/2025 11:26:49
Pàgina 8 de 8

SIGNATURES
1.- Josep Contreras Janer (TCAT) (Cap d'Àrea de Territori i Sostenibilitat), 30/09/2025 17:35



19. SOSTENIBILITAT

Aquest inversió és absolutament sostenible per l'Ajuntament atès que són habitatges existents, actualment amb patologies, i el que es fa és adequar-los per tal que no s'hagi de fer el manteniment correctiu que es fa fins ara.

Les despeses de subministraments i de comunitat seran els mateixos que existeixen a dia d'avui.

20. SUBCONTRACTACIÓ.

El contractista pot concertar amb tercers la realització parcial de la prestació, concretament en les tasques corresponents a la realització d'enderrocs, paviments i instal·lacions fins un màxim total del 50%.

a) Es preveu per incompliments en la subcontractació, superant el límit permès:

- 1) La imposició al contractista d'una penalitat de fins a un 50 per 100 de l'import del subcontracte.
- 2) La resolució del contracte, sempre que es compleixin els requisits establerts en el segon paràgraf de la lletra f) de l'apartat 1 de l'article 211 LCSP.

b) No es preveu la possibilitat de pagaments directes a subcontractistes.

21. CLASSIFICACIO DEL CONTRACTE.

L'obra projectada compleix les condicions demanades per l'article 25 del Reglament general de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques aprovat pel Reial Decret 1098/2001 per a ser considerada com a obra completa i susceptible de ser donada a l'ús general en comprendre tots els elements per a la seva utilització.

22. CESSIÓ DEL CONTRACTE.

Es permetrà la cessió del contracte a tercers, ara bé, sempre que es compleixin terminis atès que una part del finançament és subvencionat.

23. FONAMENTS DE DRETS.

1. Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la que es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.
2. Directiva 2014/24/UE sobre contractació pública.

24. CONCLUSIÓ.

Proposo al Departament de Contractació que iniciï el procediment obert simplificat de les obres de reforma de tres habitatges de propietat municipal ubicats a Grup Santa Oliva I núm.5 9è1a, Grup Santa Oliva I núm.5 12è1a i carrer de Lluís Puigjaner núm.24 bx2a d'Olesa de Montserrat.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT