

INFORME JUSTIFICATIU DELS ELEMENTS TÈCNICS DE L'EXPEDIENT DE CONTRACTACIÓ PER PROCEDIMENT OBERT D'ACABAMENT DE LES OBRES DE 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

Vist l'informe de necessitat de contractar les obres de construcció 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, en el qual queda suficientment motivat l'inici de l'expedient.

Objecte i característiques del contracte

L'objecte d'aquesta obra és:

- l'execució de les obres de construcció 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
- el manteniment preventiu i correctiu a realitzar durant el període mínim de 12 mesos des de la recepció de les obres:
 - les instal·lacions de l'edifici i l'aparcament
- el servei d'assistència postvenda durant el període de garantia de l'obra de 12 mesos des de la recepció de les obres

Per tal de detallar amb exactitud totes les tasques a realitzar, el Plec de prescripcions tècniques del contracte inclou el detall de les particularitats de les tasques concretes d'aquest encàrrec.

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.

Es preveu una pròrroga fins un màxim de 12 mesos.

El Programa de treballs fixarà el termini final d'execució d'obres i els següents terminis d'execució d'acabaments parcials d'obra:

- Acabat habitatge mostra.
- Acabats i repassos.
- Documentació final d'obra.

El termini d'execució de les obres, dins del qual haurà de quedar totalment finalitzades, els repassos executats i lliurada tota la documentació necessària requerida per l'INCASÒL.

L'acta de comprovació de replanteig i els terminis parcials fixats en l'aprovació de programa de treball, s'entendran integrants del contracte i, per tant, són exigibles.

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 pressupost d'execució material és de **3.599.042,47 €** que incrementat amb el 13% de despeses generals, i el 6% de benefici industrial dona un pressupost d'execució per contracta de **4.282.860,54 €**. Aquest import no inclou l'IVA, en aplicació del que disposa l'article 101 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

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.

Les possibles modificacions del contracte podran estar motivades per l'aparició de noves normatives que s'hagin d'aplicar sobre el projecte una vegada redactat, per la modificació del projecte funcional a requeriment d'organismes externs a l'INCASÒL o per l'aparició de preexistències en el subsòl que no s'hagin pogut detectar amb l'estudi geotècnic del solar.

Previ a l'adjudicació, cas que l'adjudicatari inclogui a la seva proposta tècnica qualsevol de les millores descrites als apartats A1 i/o A2 de l'annex dels criteris d'adjudicació – criteris de puntuació quantificables mitjançant aplicació de fórmules, el licitador constituirà la garantia definitiva pel 5% de l'import d'adjudicació. Un cop recepcionades les obres i transcorregut el període de garantia d'1 any es retornarà a l'adjudicatari la quantitat equivalent al 3% de l'import d'adjudicació de la garantia definitiva. El 2% restant, en concepte de garantia de millores addicionals, continuarà dipositat i es retornarà un cop finalitzat el termini de garantia per les millores addicionals que el licitador hagi ofert a qualsevol de les millores.

El contracte no estarà subjecte a revisió de preus.

D'acord amb l'article 4.1 i l'article 17 del Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, pel qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i de salut en les obres de construcció, i l'article 233.1.g de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, s'inclou en el projecte el corresponent estudi de seguretat i salut de les obres de construcció.

Procediment de licitació i justificació dels criteris d'adjudicació

Tipus de procediment

Tenint en compte l'import del contracte, es proposa tramitar el concurs mitjançant un procediment OBERT.

Solvència tècnica

Els contractistes hauran de comptar amb les classificacions següents:

Grup	Subgrups	Categoria del contracte
C	2	4
	4	3
	6	1

Criteris de valoració

Aquests criteris d'adjudicació, en síntesi, són:

- Criteris d'adjudicació de preu: màxim 75 punts.
- Altres criteris avaluable de forma automàtica: màxim 25 punts.

Per tot l'exposat,

INFORMO

Que del contingut del present informe, queda suficientment justificada l'adequació del procediment i del contracte així com de 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 és procedent proposar la seva contractació, mitjançant procediment OBERT d'acord amb el contingut de la Llei esmentada.

S'acompanya annex amb els criteris de valoració de les ofertes per a la selecció de l'adjudicatari i les fórmules per determinar si una oferta és anormal o desproporcionada.

El coordinador de Projectes, Carles Mas Viñola

Vist i plau, el director d'Habitatge i Edificació, Jordi Salvat Martí