



**INFORME DE NECESSITATS PER CONTRACTAR LES OBRES D'INSTAL·LACIONS TÈRMiques  
PER A DIVERSOS EDIFICIS ESCOLARS DE LA CIUTAT DE REUS (BAIX CAMP). FASE 2**

---

ÍNDEX

1.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE – NECESSITATS.....	
2.- INFORME D'INSUFICIÈNCIA DE MITJANS.....	
3.- CONSULTES PRELIMINARS DEL MERCAT.....	
4.- RESPONSABLE DEL CONTRACTE.....	
5.- OBJECTE.....	
6.- LOTS.....	
7.- CODI CPV (Vocabulari comú de contractes públics).....	
8.- PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNiques PARTICULARS.....	
9.- DURADA.....	
10.- SUBROGACIÓ EN CONTRACTES DE TREBALL.....	
11.- FINANÇAMENT.....	
12.- PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ.....	
13.- VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE.....	
14.- REVISIÓ DE PREUS.....	
15.- PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ.....	
16.- TRAMITACIÓ.....	
17.- CONTRACTE RESERVAT.....	
18.- HABILITACIÓ PROFESSIONAL.....	
19.- SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA.....	
20.- SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL.....	
21.- CLASSIFICACIÓ ORIENTATIVA.....	
22.- VARIANTS.....	
23.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ.....	
24.- COMITÈ D'EXPERTS – ORGANISME TÈCNIC ESPECIALITZAT.....	
25.- MODIFICACIONS DEL CONTRACTE.....	
26.- CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ.....	
27.- OBLIGACIONS CONTRACTUALS ESSENCIALS.....	
28.- PENALITATS ESPECÍFiques.....	
29.- CAUSES DE RESOLUCIÓ.....	
30.- CESSIÓ DEL CONTRACTE.....	
31.- SUBCONTRACTACIÓ.....	
32.- REPERCUSSIONS ECONÒMiques DEL CONTRACTE.....	



## **1.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE - NECESSITATS**

LCSP: 28/63.3 a) / 116.1/116.4 e)

---

El present contracte d'obres públiques té per objecte l'execució de les obres descrites en la Fase 2 del «Projecte executiu d'instal·lacions tèrmiques per a diversos edificis escolars de la ciutat de Reus (Baix Camp)», aprovat inicialment per Decret de l'Alcaldia accidental, de data 20 d'agost de 2024 i esdevingut aprovat amb caràcter definitiu en data 18 de setembre de 2024.

Es renoven varis elements de producció de calefacció i aigua calenta sanitària, atès que ja no és possible la seva reparació i s'ha esgotat la seva vida útil.

En aquesta licitació s'executa la FASE 2 del projecte aprovat:

- Substitució de les calderes de l'escola General prim
- Substitució de les calderes de l'escola Marià Fortuny

## **2.- INFORME D'INSUFICIÈNCIA DE MITJANS**

LCSP: 63.3 a) / 116.4 f)

---

Les obres han de ser executades per una empresa instal·ladora amb la capacitat tècnica suficient.

L'Ajuntament no disposa dels mitjans tècnics materials ni humans necessaris per executar una obra d'aquestes característiques.

## **3.- CONSULTES PRELIMINARS DEL MERCAT**

LCSP: 115

---

Les característiques de l'encàrrec no fan necessàries cap mena d'estudi i consulta de mercat previ.

## **4.- RESPONSABLE DEL CONTRACTE**

LCSP: 62

---

El/s responsable/s del contracte als efectes de supervisar l'execució d'obra, adoptar les decisions i dictar les instruccions necessàries amb la finalitat d'assegurar la correcta execució dels treballs serà l'enginyer tècnic Gerard Vilalta Mallafrè. En tot moment assistit pel departament d'Arquitectura de l'Ajuntament de Reus.



## **5.- OBJECTE**

LCSP: 99

---

El contracte haurà de satisfer l'execució de les obres descrites en el projecte redactat per l'enginyer tècnic Jordi Comelles Bonell de l'empresa AJEnginyers i aprovat per l'Ajuntament de Reus en data 19 de setembre de 2024. Fase 2.

## **6.- LOTS**

LCSP: 99 / 116.4 g)

---

La divisió en lots no resulta necessària ni convenient per raons d'economia i eficiència administrativa, atès que les obres comprenen una unitat funcional executable amb els mateixos mitjans tècnics d'un únic adjudicatari.

La divisió de l'objecte del contracte en lots dificultaria excessivament l'execució del mateix davant la necessitat de coordinar els diferents contractistes pels diversos lots i podria comportar risc greu de soscar l'execució adequada del contracte.

La realització de les partides de l'obra susceptibles de ser separades en lots independents, està molt vinculada amb la resta de partides d'obra i d'instal·lacions, de manera que la separació en lots podria afectar negativament la correcta coordinació dels treballs i la seqüència lògica d'execució, comprometent la qualitat final del conjunt i el compliment de terminis.

## **7.- CODI CPV (Vocabulari comú de contractes públics)**

LCSP: 2.4

---

45331100-7 - Treballs d'instal·lació de calefacció central

## **8.- PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNiques PARTICULARS**

LCSP: 124 / 125 / 126 / 127

---

El Plec de prescripcions tècniques particulars està inclòs en el projecte redactat.

## **9.- DURADA**

LCSP: 29

---

El termini d'execució de l'obra és de 4 mesos per la FASE 2.

## **10.-SUBROGACIÓ EN CONTRACTES DE TREBALL**

LCSP: 130

---



No es preveu subrogació del contracte.

**11.-FINANÇAMENT**

LCSP: 116.3 / 117 / DA 3ª

Import 145.350,94€ + 30.523,70€ (21% IVA) = 175.874,64€

La despesa s'imputarà a la partida pressupostària següent:

Partida econòmica:

Orgànica	Programa	Econòmica	
4 0 8 3 2	9 3 3 1 2	6 3 2	Urbanisme-Edificis Mpals PG.-Inv.reposicio edif.

És una actuació prevista en el pressupost inversions 2025

**12.-INFORMACIÓ GESTIÓ PATRIMONIAL.**

Els codis dels béns afectats en aquestes actuacions son:

- Escola General Prim:

GPA Be 165 Classificació 110108 Edificis de serveis educatius i formatius.

- Escola Cèlia Artiga:

GPA Be 203 Classificació 110108 Edificis de serveis educatius i formatius

**13.-PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ**

LCSP: 100

El pressupost base de licitació és de 175.874,64 euros (IVA inclòs) segons detall:

**PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE**

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL .....	122.143,65 €
13 % Despeses Generals sobre 122.143,65 .....	15.878,67 €
6 % Benefici Industrial sobre 122.143,65 .....	7.328,62 €
<b>Subtotal .....</b>	<b>145.350,94 €</b>
21 % IVA sobre 145.350,94 .....	30.523,70 €
<b>TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE .....</b>	<b>175.874,64 €</b>



Aquest pressupost d'execució per contracte puja a :

(CENT SETANTA-CINC MIL VUIT-CENTS SETANTA-QUATRE EUROS AMB SEIXANTA-QUATRE CENTIMS)

El detall del pressupost base de licitació del present contracte (quadres de preus unitaris, amidaments, costos directes, costos indirectes, despeses generals, benefici industrial i IVA) es troba en el corresponent projecte tècnic.

#### **14.-VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE**

LCSP: 101 / 116.4 d)

---

El valor estimat del contracte i el seu mètode de càlcul és el següent:

Pressupost sense IVA:	145.350,94 €
Modificacions previstes (20%):	29.070,19 €
<b>Total VEC sense IVA:</b>	<b>174.421,13 €</b>

#### **15.-REVISIÓ DE PREUS**

LCSP: 103

---

No es preveu revisió de preus.

#### **16.-PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ**

LCSP: 116.4 a) / 131 / 159.6

---

El procediment d'adjudicació és obert, no subjecte a regulació harmonitzada.

#### **17.-TRAMITACIÓ**

LCSP: 116 / 117 / 119 / 120

---

Ordinària

#### **18.-CONTRACTE RESERVAT**

LCSP: DA 4ª

---

Pel tipus de contracte es tracta d'un "contracte no reservat".



## **19.-HABILITACIÓ PROFESSIONAL**

LCSP: 65.2

---

L'empresa licitadora ha d'estar inscrita al RASIC - Registre d'Agents de la Seguretat Industrial de Catalunya, com a empresa instal·ladora-mantenidora d'instal·lacions tèrmiques en edificis.

## **20.-SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA**

LCSP: 74 / 87 / 116.4 c)

---

S'acreditarà pels dos mitjans següents:

1.- Volum anual de negocis, dels tres últims exercicis conclusos. Almenys en una de les tres anualitats, el volum anual de negocis haurà de ser igual o superior a una vegada i mitja el valor estimat del contracte.

El volum anual de negocis serà acreditat mitjançant els seus comptes anuals aprovats i dipositats al Registre Mercantil, si l'empresari estigués inscrit en l'esmentat registre, i en cas contrari, pels dipositats en el registre oficial en que hagi d'estar inscrit. Els empresaris individuals no inscrits al Registre Mercantil, acreditaran el seu volum anual de negocis, mitjançant els seus llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzats pel Registre Mercantil.

2.- Assegurança d'indemnització per riscos professionals vigent fins a la finalització del termini de presentació d'ofertes, per import de cobertura no inferior al doble del valor estimat del contracte, així com aportar el compromís vinculant de renovació o pròrroga que garanteixi el manteniment de la seva cobertura durant tota l'execució del contracte.

Aquest requisit s'entendrà complert pels licitadors que incloguin en la seva oferta un compromís vinculant de subscripció, en cas de resultar adjudicatari, de l'assegurança exigida. Aquest compromís s'haurà de fer efectiu dins del termini dels deu dies hàbils al que es refereix l'article 150 de la LCSP (requeriment previ a l'adjudicació).

L'acreditació d'aquest requisit es farà mitjançant certificat emès per la companyia asseguradora, en el qual constin els imports i riscos assegurats, i la data de venciment de l'assegurança, i mitjançant el document de compromís vinculant de subscripció, pròrroga o renovació de l'assegurança, en els casos en que procedeixi.

## **21.-SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL**

LCSP: 74 / 88 / 89 / 90 / 116.4 c)

---

S'acreditarà mitjançant una relació de les obres executades del mateix tipus o naturalesa als que correspon l'objecte del contracte, en el curs dels cinc últims anys, avalades per certificats de bona execució; aquests certificats indicaran l'import, les dates i el lloc d'execució de les obres.



Les obres efectuades s'acreditaran mitjançant certificats de bona execució 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 manca d'aquest certificat, mitjançant una declaració de l'empresari acompanyada de la documentació de que disposi que acrediti la realització dels treballs; en el seu cas, aquests certificats seran comunicats directament a l'òrgan de contractació per l'autoritat competent.

L'import acumulat d'aquestes obres, en l'any de major execució, haurà de ser igual o superior a 175.874,64 euros (IVA inclòs).

De conformitat amb el que disposa l'article 88.2 de la LCSP, al tractar-se d'un contracte d'obres no subjecte a regulació harmonitzada, les empreses de nova creació, es a dir, empreses amb una antiguitat inferior a 5 anys, no caldrà que compleixin el requisit de l'execució d'un determinat nombre d'obres, sinó que hauran de complir amb un o varis dels mitjans establerts en l'article 88.1 lletres b) a f).

## **22.-CLASSIFICACIÓ ORIENTATIVA**

LCSP: 74 / 77 / 116.4 c)

---

En la present licitació correspon una classificació, segons el capítol II del RD 1098/2001, de 12 d'octubre, pels quals s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques:

GRUP J ( Instal·lacions mecàniques)

Subgrup 2. De ventilació, calefacció i climatització

CATEGORIA 2, quan la quantia del contracte és igual o superior a 150.000 euros i inferior a 300.000 euros

Segons estableix l'article 77 de la LCSP, per tractar-se d'un contracte d'obres el valor estimat del qual és inferior a 500.000 euros, la classificació de l'empresari en el grup o subgrup que correspon, acreditarà la seva solvència econòmica i financera i solvència tècnica per a contractar. En aquests casos, l'empresari podrà acreditar la seva solvència indistintament mitjançant la seva classificació com a contractista d'obres en el grup o subgrup de classificació corresponent al contracte o bé acreditant el compliment dels requisits específics de solvència exigits en l'anunci de licitació.

## **23.-VARIANTS**

LCSP: 142

---

Pel tipus de contracte no s'estableix.



## 24.-CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

LCSP: 116.4 c) / 145 / 146

---

El criteri automàtic d'adjudicació que es tindrà en consideració en el present procediment serà:

- l'oferta econòmica atès que el preu és l'element que defineix el cost de l'actuació i, per tant, és el component bàsic per a determinar la millor relació qualitat-preu previst a l'article 145 de la LCSP.

Pel que fa a l'establiment de la fórmula per a calcular les diverses propostes econòmiques, aquesta és senzilla i precisa, i assegura que l'oferta més econòmica sigui la que obtingui major puntuació, aplicant criteris de proporcionalitat en funció de les baixes ofertades en relació al tipus de licitació, de tal forma que una oferta que no comporti cap baixa respecte el tipus de licitació no pot tenir puntuació per aquest criteri d'adjudicació.

### **Oferta econòmica (de 0 a 100 punts).**

Per a la valoració de les ofertes econòmiques s'aplicarà la fórmula següent:

S'aplicarà la fórmula següent:

(Import de licitació - Oferta que es valora)

----- \* punts màxims que s'atorguen

(Import de licitació - Oferta més baixa)

### **Criteris per determinar baixes anormals o desproporcionades:**

Es consideraran, en principi, com a anormals o desproporcionades aquelles ofertes que es trobin en algun dels següents supòsits:

- Quan concorren un sol·licitador, sigui inferior al pressupost base de licitació en més de 25 unitats percentuals.

- Quan concorrin dos licitadors, la que sigui inferior en més de 20 unitats percentuals a l'altra oferta.

- Quan concorrin tres licitadors, les que siguin inferiors en més de 10 unitats percentuals a la mitja aritmètica de les ofertes presentades. No obstant, s'exclourà pel còmput de l'esmentada mitja l'oferta de quantia més elevada quan sigui superior en més de 10 unitats percentuals a l'esmentada mitja.



- Quan concorrin quatre o més licitadors, les que siguin inferiors en més de 10 unitats percentuals a la mitja aritmètica de les ofertes presentades. No obstant, si entre elles existeixen ofertes que siguin superiors a l'esmentada mitja en més de 10 unitats percentuals, es procedirà al càlcul d'una nova mitja només amb les ofertes que no trobin en el supòsit indicat. En tot cas, si el número de les restants ofertes és inferior a tres, la nova mitja es calcularà sobre les tres ofertes de menor quantia.

Si s'aprecia una baixa anormal s'aplicaria el tràmit previst legalment.

## **25.-COMITÈ D'EXPERTS - ORGANISME TÈCNIC ESPECIALITZAT**

LCSP: 146.2 b)

---

No és d'aplicació.

## **26.-MODIFICACIONS DEL CONTRACTE**

LCSP: 203 / 204

---

De conformitat amb l'article 204 de la LCSP es preveuen possibles modificacions del contracte, fins a un màxim del 20 % del preu inicial del contracte, IVA exclòs.

Atès l'àmbit d'execució de les obres, que es podrien cursar en els casos en que pugui concórrer alguna de les circumstàncies que seguidament es detallen, i amb l'abast, límits i naturalesa següents:

- Modificacions estructurals que es puguin veure afectades al tractar-se d'una intervenció en un edifici existent.
- Modificacions de revestiments en aspectes no contemplats en el projecte que siguin sobrevinguts un cop analitzades en obra les condicions físiques de detall de l'edifici existent.
- Modificacions de les instal·lacions que es puguin veure afectades per trobar-se en una situació propera a la zona d'actuació.

## **27.-CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ**

LCSP: 116.4c) / 122.2 / 202 / 217.1

---

1. L'empresa contractista té l'obligació de complir, de manera estricta, amb el pagament a les empreses subcontractistes dins del termini legalment establert.  
En cas d'incompliment d'aquesta condició s'imposaran les penalitats detallades en la clàusula vint-i-tresena del plec de clàusules administratives.
2. Garantir el compliment dels convenis col·lectius sectorials i territorials aplicables i garantir la seguretat i la protecció en el lloc de treball.  
En cas d'incompliment d'aquesta condició s'imposaran les penalitats detallades en la clàusula vint-i-tresena.



3. El contractista assumeix les obligacions següents, les quals tenen la consideració de condicions especials d'execució:
- a) Observar els principis, les normes i els cànons ètics propis de les activitats, els oficis i/o les professions corresponents a les prestacions objecte dels contractes.
  - b) No realitzar accions que posin en risc l'interès públic.
  - c) Denunciar les situacions irregulars que es puguin presentar en els processos de contractació pública o durant l'execució dels contractes.
  - d) Abstenir-se de realitzar conductes que tinguin per objecte o puguin produir l'efecte d'impedir, restringir o falsejar la competència com, per exemple, els comportaments col·lusoris o de competència fraudulenta (ofertes de resguard, eliminació d'ofertes, assignació de mercats, rotació d'ofertes, etc.).
  - e) Respectar els acords i les normes de confidencialitat.
  - f) Col·laborar amb l'òrgan de contractació en les actuacions que aquest realitzi per al seguiment i/o l'avaluació del compliment del contracte, particularment facilitant la informació que li sigui sol·licitada per a aquestes finalitats i que la legislació de transparència i els contractes del sector públic imposen als adjudicataris en relació amb l'Administració o administracions de referència, sens perjudici del compliment de les obligacions de transparència que els pertoquin de forma directa per previsió legal.
  - g) S'han de realitzar els treballs previstos a l'escola Rubió i Ors durant el primer mes i mig d'execució

Aquestes obligacions tenen la consideració d'obligacions contractuals essencials.

## **28.-OBLIGACIONS CONTRACTUALS ESSENCIALS**

LCSP: 76.2 / 202 / 211f)

---

1. L'adjudicatari haurà de fer-se càrrec del cost i de la instal·lació d'un cartell anunciador d'aquesta actuació d'acord amb les indicacions que li facilitarà el responsable del contracte.
2. Les condicions especials d'execució a les quals s'hagi atribuït el caràcter d'obligació contractual essencial.

## **29.-PENALITATS ESPECÍFIQUES**

LCSP: 76.2 / 192.1 / 193.3 / 202.3

---

Quan el contractista, per causes imputables al mateix, hagués incorregut en demora respecte al compliment del termini total, l'Ajuntament podrà optar, atenent a les circumstàncies del cas, per la resolució del contracte o per la imposició de penalitats diàries.



S'aplicarà l'establert a la Llei de contractes del sector públic.

### **30.-CAUSES DE RESOLUCIÓ**

LCSP: 211.1f)

---

Les previstes a la Llei.

### **31.-CESSIÓ DEL CONTRACTE**

LCSP: 214

---

D'acord amb l'article 214 de la LCSP.

### **32.-SUBCONTRACTACIÓ**

LCSP: 214

---

Si s'admet.

### **33.-REPERCUSSIONS ECONÒMIQUES DEL CONTRACTE**

LCSP: DA 3ª3

---

Les obres són considerades d'inversió per reposició en base a la conservació i manteniment. Aquestes no generen nous elements d'obra de forma substancial ni alteren la seva condició als efectes constructius i a la vegada allarguen la vida útil de la zona on s'actua.

L'actuació no genera ingressos ni de caràcter recurrents ni excepcionals.

El canvi a calderes de calefacció comporta millores significatives en l'eficiència energètica i genera un estalvi considerable en el consum. Les noves instal·lacions, especialment les calderes de condensació, són molt més eficients que els models convencionals, la qual cosa es tradueix en menors consums energètics. A més, aquesta transició no només redueix la despesa econòmica associada al consum d'energia, sinó que també disminueix l'impacte ambiental, contribuint així a un entorn més sostenible.

Quant al percentatge d'estalvi, les calderes de condensació poden oferir un estalvi de fins al 30-40% respecte a les calderes tradicionals que no utilitzen aquesta tecnologia. Aquest rendiment superior es deu a la seva capacitat de recuperar calor del vapor que normalment es perd, fent que el sistema sigui molt més eficient.

A més de l'estalvi en consum energètic, les calderes de condensació solen requerir menys manteniment que les calderes convencionals, gràcies a la seva disseny més avançat i a l'ús de materials més resistents. Això es tradueix en una reducció significativa dels costos de manteniment, que pot oscil·lar entre un 20-30%.



Així doncs, la combinació d'estalvis en consum energètic i en manteniment resulta en una inversió molt rendible a llarg termini.

La vida útil dels elements instal·lats s'estima en 25 anys.

**Gabriel Bosques Sánchez**

Cap de Servei d'Arquitectura

**Anton M. Salvadó Cabré**

Gerent - Coordinador de Serveis Territorials

**Marina Berasategui Canals**

Regidora delegada de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge

**Josep Solé Tarragó**

Gerent de Serveis Generals