



Ajuntament de Banyeres del Penedès
(Tarragona)

INFORME DE NECESSITATS PER LA LICITACIÓ DE LES OBRES DE
REPARACIÓ DE LES FILTRACIONS D'AIGUA DE LA TERRASSA I
SUBSTITUCIÓ DE LES FUSTERIES EN MAL ESTAT DE L'EDIFICI DE
CAL VENTOSA

SERVEIS TECNICS MUNICIPALS



Índex

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE-NECESSITAT.....	3
INFORME D'INSUFICIÈNCIA DE MITJANS.....	3
CONSULTES PRELIMINARS DEL MERCAT.....	3
RESPONSABLE DEL CONTRACTE.....	3
OBJECTE.....	3
LOTS.....	4
CODI CPV.....	4
PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS.....	4
TERMINI D'EXECUCIÓ.....	4
FINANÇAMENT.....	4
PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ.....	4
VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE.....	5
REVISIÓ DE PREUS.....	5
PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ.....	5
TRAMITACIÓ.....	6
SOLVÈNCIA DELS LICITADORS.....	6
VARIANTS.....	6
CRITERIS D'ADJUDICACIÓ.....	6
MODIFICACIONS DEL CONTRACTE.....	7
PENALITATS ESPECÍFIQUES.....	8
CAUSES DE RESOLUCIÓ.....	9
CESSIÓ DEL CONTRACTE.....	9
SUBCONTRACTACIÓ.....	10

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE-NECESSITAT

L'edifici de Cal Ventosa és la seu de l'Ajuntament del Montmell. Es tracta d'un edifici que forma part de les tres cases pairals més antigues del nucli de la Joncosa juntament amb "Cal Cintet" i "Cal Papiol" i té unes característiques de les cases de pagés amb una zona d'emmagatzematge i pati i la zona pròpia de la casa.

Durant la història ha sofert variacions i ampliacions per ajustar-se a les necessitats econòmiques i de feina de la casa.

Es tracta d'un edifici de tipologia rural i d'origen probablement baix medieval.

Amb el temps alguns elements s'han malmès i s'han de reparar per complir amb les tasques de manteniment de l'edifici per tal de que no es continuï degradant. En concret, les actuacions consisteixen en la reparació de la impermeabilització de les cobertes planes, i la substitució de les finestres exteriors.

Amb aquesta actuació es vol continuar amb les feines de manteniment i conservació de l'Edifici històric de Cal Ventosa.

INFORME D'INSUFICIÈNCIA DE MITJANS

Les obres a realitzar consisteixen en obres de reparació, amb una maquinària i personal qualificat que l'Ajuntament no disposa.

A més, el personal de la brigada de l'Ajuntament no pot destinar més hores a realitzar aquest tipus de treball.

És per això que cal dur a terme la contractació externa dels serveis a dalt esmentats.

CONSULTES PRELIMINARS DEL MERCAT

No s'han realitzat consultes de mercat. S'ha pres com a referència els preus del Projecte executiu que s'han actualitzat amb preus de mercat actual.

RESPONSABLE DEL CONTRACTE

El responsable del contracte per la licitació del projecte és el director de l'obra. En absència d'aquest serà l'arquitecte municipal.

OBJECTE

Les obres consisteixen en reparacions de manteniment i substitució d'elements que s'han deteriorat amb el temps. En concret, La reparació de la impermeabilització de les cobertes planes, i la substitució de les finestres exteriors.

LOTS

De conformitat amb l'article 99.3 de la LCSP, sempre que la naturalesa o l'objecte del contracte ho permetin, s'ha de preveure la realització independent de cadascuna de les seves parts mitjançant la divisió en lots.

Les característiques de l'obra fan que pugui ser fragmentada en dos lots independents. El primer per la substitució de les finestres i el segon per la impermeabilització de la coberta.

CODI CPV

Els codis CPV són:

- 45210000-2 – Treballs de construcció d'immobles

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS

S'inclou en document a banda.

TERMINI D'EXECUCIÓ

El termini d'execució serà de 6 mesos

L'inici del termini d'execució començarà amb l'acta de comprovació del replanteig, que es farà per part de l'Administració, en presència del contractista, en un termini no superior a un mes des de la data de la seva formalització, excepte en casos excepcionals justificats.

El període estimat de la garantia és de 12 mesos.

FINANÇAMENT

Es finança amb recursos propis.

PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

El pressupost base de licitació, es calcula sobre un pressupost de les obres de 77.387,56 euros més IVA (21%). Que es divideix per cada lot segons les partides específiques per cada lot i la part proporcional de la partida de l'obra en els següent pressupost sense IVA.

	Pressupost	Pressupost (IVA inclòs)
LOT 1 - finestres	69.128,10 eur	83.645,00 eur
LOT 2 – coberta	8.259,45 eur	9.993,93 eur

L'import d'execució de les obres és el previst en el pressupost del projecte constructiu actualitzat amb preus de mercat actuals.

A l'efecte, s'han tingut en compte els costos directes e indirectes de l'execució dels treballs (sous, plus i dietes, impostos i quotes a la Seguretat Social o mútues) i despeses diverses (despeses generals i d'empresa, lloguers, amortitzacions i consums de locals, instal·lacions, mitjans de transport, material d'oficines, maquinaria, etc.).

Aquest import pot ser millorat a la baixa pels licitadors. En cap cas s'admetrà una oferta que superi el preu base de licitació, d'acord amb el que preveu l'article 84 del Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei de contractes de les administracions públiques.

VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

El valor estimat del contracte és el seu import total (sense IVA) més les possibles pròrrogues i modificacions previstes del contracte.

El valor estimat es calcula sobre un pressupost de les obres de 77.387,56 euros més IVA (21%). Que es divideix per cada lot segons les partides específiques per cada lot i la part proporcional de la partida de l'obra en els següent pressupost sense IVA.

	Pressupost
LOT 1 - finestres	69.128,10 eur
LOT 2 – coberta	8.259,45 eur

REVISIÓ DE PREUS

La revisió excepcional de preus es reconeixerà quan l'increment del cost dels materials utilitzats per al contracte hagi suposat un impacte directe i rellevant en l'economia del contracte d'acord amb les condicions establertes en l'article 7 del Reial decret llei 3/2022, d'1 de març, i de conformitat amb els criteris de càlculs descrits en el seu article 8è.

Aquesta revisió excepcional no podrà ser superior al 20 per cent del preu d'adjudicació del contracte. Aquesta quantia no es prendrà en consideració als efectes del límit del 50 per cent previst en l'article 205.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, i en l'article 111.2 del Reial Decret Llei 3/2020, de 4 de febrer, ambdós relatius a les modificacions no previstes als plecs; ni als efectes d'altres límits sobre modificacions previstos en la normativa anterior que fos d'aplicació al contracte.

PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

El procediment és obert simplificat abreujat, d'acord amb allò establert a l'article 159 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic. En aquest procediment tot empresari interessat podrà presentar una oferta, quedant exclosa tota negociació dels termes del contracte amb els licitadors.

La licitació no està subjecte a regulació harmonitzada, atès que el valor global estimat del contracte, que comprèn la totalitat dels lots que integren l'objecte de la licitació, no supera el llindar previst en l'article 20 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

TRAMITACIÓ

La tramitació sés ordinaria.

SOLVÈNCIA DELS LICITADORS

El pressupost no supera els 500.000 euros de valor estimat del contracte, pel que no és exigible la classificació del contractista.

En compliment de l'art. 159.6.b) S'eximeixen els licitadors de l'acreditació de la solvència econòmica i financera i tècnica o professional.

a) Condicions especials i essencials del contracte

Les condicions especials fixades per aquest contracte són:

- a) El compliment del Conveni Sectorial i territorial aplicable al Contractista i als seus subcontractistes.
- b) Observar els principis, les normes i els cànons ètics propis de les activitats, els oficis i/o les professions corresponents a les prestacions objecte del contracte.

VARIANTS

No s'admeten variants.

CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

La selecció de l'oferta més avantatjosa es determinarà tenint en compte la millor relació qualitat-preu amb l'objectiu d'obtenir ofertes de gran qualitat, en aplicació dels criteris definits a la Llei 9/2017, de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic.

1) Preu (de 0 a 90 punts):

Fins a un màxim de 90 punts, la qual cosa representa un 90 % del total de puntuació a obtenir.

Per a la valoració es farà servir la formula següent, atorgant la puntuació màxima prevista per a cada apartat a l'oferta econòmica més reduïda, calculant la ponderació de les altres ofertes:

$$\frac{\text{Puntuació màx} \times \text{Preu oferta més econòmica}}{\text{Preu de l'oferta que es puntua}}$$

El preus de les ofertes econòmiques que no tinguin cap baixa, se'ls atorgaran 0 punts.

MILLORES SENSE COST ADDICIONAL

Les millores oferides pels licitadors que resultin adjudicatari dels Lots 1 i/u 2 s'incorporaran al contracte com a obligacions contractuals essencials. El Director de l'Obra (Arquitecte Municipal) fiscalitzarà la correcta execució d'aquestes tasques de massillat i pintura abans de procedir a l'aprovació de la certificació final d'obra i a la recepció formal de la mateixa. El seu incompliment facultarà l'Ajuntament per aplicar les penalitats econòmiques corresponents regulades en aquest Plec.

MILLORES CORRESPONENTS AL LOT 1

2.1) Millores en els acabats i repintat de paraments afectats (10 punts)

Es donaran 10 punts, la qual cosa representa un 10% del total de puntuació a obtenir.
Finalitat : Reparació acabats

Descripció de la millora: Durant les tasques d'arrencada de les antigues fusteries d'acer i la fixació de les noves finestres d'alumini, inevitablement es poden produir esvorancs, esquerdes o pèrdua de pintura en el perímetre interior i exterior de les obertures (mochetes, llindars i brancals).

Aquesta millora consisteix en el compromís per part del licitador d'assumir, l'enguixat i el repintat complet de tot el perímetre i zones de paret malmeses directament o indirectament per la instal·lació de la fusteria. Les pintures utilitzades hauran de garantir la continuïtat cromàtica de la façana o de les sales interiors.

MILLORES CORRESPONENTS AL LOT 2

2.2) Millores en els acabats i repintat de paraments afectats (10 punts)

Es donaran 10 punts, la qual cosa representa un 10% del total de puntuació a obtenir.
Finalitat : Reparació acabats

Descripció de la millora: La cara inferior del forjat i les parets interiors immediates de l'edifici de Cal Ventosa pateixen actualment un deteriorament estètic visible (descascaments, taques d'humitat i floridura) arran de l'aigua filtrada històricament.

Aquesta millora consisteix en el compromís del licitador d'executar, l'acabat interior un cop assegurada l'estanquitat de la coberta. Els treballs inclouran necessàriament:

1. Raspallat i sanejament mecànic de la pintura i guix degradat per la humitat a la part inferior de la zona de la coberta.
2. Aplicació d'una imprimació fons fixador/antihumitat.
3. Massillat i anivellat complet de les superfícies per eliminar irregularitats.
4. Acabat amb dues capes de pintura plàstica de primera qualitat, amb el color i tonalitat exactes i idèntics a la resta de la paret de la sala, evitant l'efecte "taca".

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 i hagin obtingut més de 15 punts en la resta de criteris diferents del preu:

- 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 càmput de l'esmentada mitja l'oferta de quantia més elevada quan sigui superior en més de 10 unitats percentuals a l'esmentada mitja. En qualsevol cas, es considerarà desproporcionada la baixa superior a 25 unitats percentuals.
- 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 es 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.

En aquest supòsit, si s'aprecia una baixa temerària s'aplicaria el tràmit previst legalment.

MODIFICACIONS DEL CONTRACTE

Sense perjudici dels supòsits de successió en la persona contractista, cessió del contracte, revisió de preus i ampliació del termini d'execució, si s'escau, el contracte només podrà ser modificat per raons d'interès públic en els supòsits i forma prevista en la Llei de Contractes del Sector Públic.

PENALITATS ESPECÍFIQUES

A) TIPIFICACIÓ DE INFRACCIONS

Les infraccions en què pot incórrer l'adjudicatari en la prestació dels treballs es qualificaran com a lleus, greus i molt greus, segons la tipificació que es detalla en el quadre següent:

1.- Infraccions lleus:

- a) L'omissió del deure de comunicar situacions contràries a la correcta prestació del treball contractat.
- b) La falta de respecte al públic, als inspectors dels serveis municipals o als agents de l'autoritat.
- c) En general tota infracció no recollida en els apartats següents, sempre que el perjudici ocasionat pugui conceptuar-se com a lleu.

2.- Infraccions greus:

- a) La manca dels elements de seguretat necessaris per a la prestació del treball encarregat.
- b) L'incompliment dels terminis parcials, establerts per a la realització dels treballs.
- c) La modificació dels treballs, sense causa justificada i sense notificació prèvia.
- d) Incompliment dels acords o decisions de l'Ajuntament, sobre variació de detall que no impliquin major despesa per a l'adjudicatari.
- e) La realització de tres faltes lleus.
- f) La falsedat de la informació que faciliti a l'Ajuntament.
- g) La insuficiència de personal i/o qualificació professional inferior al ofert.
- h) La inexistència de mitjans tècnics, o la manca d'operativitat d'aquests

3.- Infraccions molt greus:

- a) La desobediència reiterada a les ordres escrites de l'Ajuntament, relatives a la prestació dels treballs. Per reiteració s'entendrà l'incompliment de tres o més ordres.
- b) L'incompliment de les obligacions laborals, de Seguretat Social i de seguretat i salut en el treball del personal adscrit als treballs.
- c) Paralització o interrupcions no justificades en la prestació dels treballs.
- d) Fraus en la forma de realitzar dels treballs.
- e) La realització de tres infraccions greus.

B) QUANTIFICACIÓ DE LES SANCIONS PER INCOMPLIMENTS:

Les infraccions se sancionaran, excepte per aquelles que tenen una multa específica, de la manera següent:

- Les lleus, amb multa de 30,00 euros fins a 60,00 euros
- Les greus, amb multa de 60,01 euros. fins a 300,00 euros
- Les molt greus, amb multa de 300,01 euros. fins a 600 euros, sens perjudici d'acordar també la resolució del contracte.

L'Ajuntament determinarà la sanció adequada per a cada tipus d'infraccions, que es graduaran d'acord amb els següents criteris:

- a) Intencionalitat.
- b) La pertorbació que pugui produir en el normal funcionament de l'Administració i en general a l'interès públic.
- c) La reincidència en la comissió de faltes.
- d) La negligència, o actitud culposa de l'adjudicatari.

C) EXPEDIENT PREVI

Les sancions per infraccions s'imposaran, prèvia la instrucció del corresponent expedient, amb audiència a l'interessat.

L'expedient sancionador, s'incoarà a proposta dels Serveis Municipals per pròpia iniciativa o per denúncies rebudes dels usuaris. En l'esmentat expedient es donarà audiència a l'adjudicatari, es practicarà la informació i prova necessària per la justificació dels fets i s'observaran les garanties jurídiques administratives prescrites per la normativa de Procediment Administratiu i la resta de disposicions aplicables.

D) SANCIONS

Totes les sancions es satisfaran deduint-les de les factures, o sobre la garantia definitiva, en el seu cas.

E) INCOMPLIMENT I PENALITAT ESPECÍFICA:

L'incompliment del termini previst per a l'entrega de la documentació serà penalitzat amb 250,00 euros per cada dia de demora.

CAUSES DE RESOLUCIÓ

Les que es determini en la Llei de Contractes Sector Públic.

CESSIÓ DEL CONTRACTE

Els drets i obligacions relatius al contracte poden ésser cedits pel Contractista a un tercer, sempre que les qualitats tècniques o personals de qui cedeix no hagin estat raó determinant de l'adjudicació del contracte i prèvia autorització de l'Ajuntament, quan es compleixin els requisits establerts en l'article 214 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, i de la cessió no resulti una restricció efectiva de la competència en el mercat.

No es pot autoritzar la cessió a una tercera persona quan la cessió suposi una alteració substancial de les característiques de l'empresa Contractista si aquestes constitueixen un element essencial del contracte.

Tanmateix, s'haurà de donar compliment als requisits establerts a continuació:

- Que l'Òrgan de Contractació autoritzi, de forma prèvia i expressa, la cessió. La sol·licitud de cessió haurà de ser per escrit signada pel cedent i el cessionari en la qual s'indicaran els motius de la mateixa.
- Que el contracte s'hagi executat per part del cedent en almenys un 20% de l'import del mateix. No serà d'aplicació aquest requisit quan el Contractista es trobi en concurs de creditors, encara que s'hagi obert la fase de liquidació, o hagi posat en coneixement del jutjat competent per a la declaració del concurs, que ha iniciat negociacions per arribar a un acord de refinançament, o per obtenir adhesions a una proposta anticipada de conveni, en els termes previstos en la legislació concursal.
- Que el cessionari tingui la capacitat necessària per a contractar amb l'Ajuntament i acrediti la solvència que sigui exigible en funció de la fase d'execució del contracte, havent d'estar degudament classificat si aquest requisit ha estat exigit al cedent, a més de que no incorri en cap causa de prohibició per a contractar.
- Que el cedent i el cessionari presentin sengles declaracions responsables fent constar que no existeixen contractes amb tercers que puguin impedir la plena efectivitat de la cessió a dur a terme.
- Que el cessionari presenti una garantia definitiva, en la forma determinada en el present Plec, per tal de substituir la presentada pel cedent, la qual li serà retornada quan l'Ajuntament disposi de la garantia constituïda pel cessionari.
- Que la cessió es formalitzi entre el Contractista i el cessionari en escriptura pública.

Abans d'autoritzar la cessió, l'Ajuntament requerirà la conformitat dels titulars d'aquells contractes adjudicats per l'Ajuntament que siguin accessoris del contracte principal objecte de cessió.

El termini per a notificar la resolució sobre la sol·licitud d'autorització serà de dos mesos, transcorregut el qual s'entendrà atorgada per silenci.

Obtinguda l'autorització, i amb independència a la cessió formalitzada mitjançant escriptura pública entre el Contractista i el cessionari, es procedirà també a la seva formalització documental entre l'Ajuntament, el cedent i el cessionari. El document definirà les relacions amb el nou Contractista que requereixi la cessió del contracte i aquells extrems que es considerin adients ateses les característiques del contracte i de la seva execució parcial, fent constar, en tot cas, que el cessionari quedarà subrogat en la posició del cedent des de la data en que es formalitzi la cessió en tots els drets i obligacions que correspondrien al cedent.

Amb caràcter previ a la formalització del document de cessió indicat a l'apartat anterior, i en la data que l'Ajuntament assenyali, el cessionari restarà obligat a lliurar a l'Ajuntament la garantia definitiva, lliurament al qual restarà supeditada l'autorització de la cessió del contracte.

SUBCONTRACTACIÓ

Es permet la subcontractació, quan sigui necessària per criteris d'especialitat en la matèria, per professionals especialistes.

Joan Prous Cañellas,
Arquitecte municipal
(Assistència tècnica comarcal)