



Expedient	Assumpte
1379/2026/6 Contractacions d'obres UO: CONTRACTACIÓ	Contracte d'obres per la Rehabilitació, reforma i ampliació de l'antic Col·legi de les Carmelites Misioneres Teresianes per la nova escola d'Art i Disseny (ESARDI) - FASE II

INFORME DE NECESSITATS

Vist l'expedient de referència, el/la Tècnic que subscriu i en relació al mateix, té a bé emetre el següent INFORME:

1. ANTECEDENTS I JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE CONTRACTAR

Articles 28, 63.3a), 99 i 116.1 i 116.4e) de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (en endavant LCSP).

En data 17 de maig de 2023 es va rebre proposta de resolució del Ministeri de Cultura i dels seus organismes públics, de concessió d'una subvenció nominativa a favor de l'Ajuntament d'Amposta per a la rehabilitació i adequació de l'edifici del convent i antic convent de les Carmelites Missioneres Teresianes d'Amposta, per poder traslladar l'Escola d'Art i Disseny del municipi.

En data 5 de juny de 2023 la Junta de Govern Local va adoptar l'acord d'acceptació de la proposta de resolució del Ministeri de Cultura i dels seus organismes públics, de concessió d'una subvenció nominativa a favor de l'Ajuntament d'Amposta per a la rehabilitació i adequació de l'edifici del convent i antic convent de les Carmelites Missioneres Teresianes d'Amposta, per poder traslladar l'Escola d'Art i Disseny del municipi.

En data 24 de juliol de 2023 la Junta de Govern Local va adoptar l'acord d'aprovar les bases del concurs d'idees per a l'adjudicació dels serveis d'arquitectura per a la redacció del projecte, direcció i coordinació d'obra per a la realització del projecte de rehabilitació i adequació de l'edifici del convent i antic col·legi, resultant guanyadora la proposta presentada per Ferran i Oscar Arquitectes Associats SLP.

En sessió de data 17 de febrer de 2025 la Junta de Govern Local va aprovar el projecte "Proyecto básico y de ejecución – Fase I. Rehabilitación, reforma y ampliación del convento y antiguo Colegio de las Carmelitas Misioneras Teresianas para la nueva escuela de arte y diseño de





Amposta (ESARDI)", redactat per Ferran i Oscar Arquitectes Associats SLP, amb un pressupost d'execució per contracta, IVA inclòs, de 497.580,89 €.

La Fase I tenia com a objectiu principal la consolidació de l'edifici existent del convent i antic col·legi de les Carmelites Missioneres Teresianes, concretament les actuacions se centren en frenar la degradació de l'edifici causada per filtracions d'aigua de pluja, tant per coberta com per capil·laritat, actuació vinculada al compliment dels terminis d'execució i justificació de la subvenció concedida.

En data 14 d'agost de 2025 l'Ajuntament d'Amposta va sol·licitar una nova subvenció al Ministeri de Cultura, en el marc del Reial decret 662/2025, de 22 de juliol, aportant la documentació tècnica corresponent a la segona fase del projecte de rehabilitació del convent i antic col·legi de les Carmelites Missioneres Teresianes d'Amposta.

Mitjançant Resolució de 16 de novembre de 2025 es va concedir la subvenció per import de 500.000,00 €, establint-se com a termini d'execució de l'actuació el dia 30 de novembre de 2026.

En data 24 de febrer de 2026 els redactors del projecte van lliurar el document "Proyecto básico y de ejecución - Rehabilitación, reforma y ampliación del antiguo Colegio de las Carmelitas Misioneras Teresianas para la nueva Escuela de Arte y Diseño de Amposta (ESARDI) - Fase II".

En data 9 de març de 2026 l'Ajuntament va aprovar inicialment el projecte corresponent a la Fase II, redactat per Ferran i Oscar Arquitectes Associats SLP, amb un pressupost d'execució per contracta de **643.066,77 € (IVA inclòs)** i **531.460,14 € (IVA exclòs)**. Efectuada la publicació del projecte i transcorregut el termini d'al·legacions, actualment el projecte es troba aprovat definitivament.

En data 16 d'abril de 2026 la Secretaria d'Estat de Cultura, mitjançant resolució de la Direcció General de Patrimoni Cultural i Belles Arts, va acordar ampliar el termini d'execució de l'actuació subvencionada fins al dia 14 de juny de 2027 i el termini de justificació fins al dia 14 de setembre de 2027, arran de la sol·licitud presentada per l'Ajuntament d'Amposta motivada per la necessitat de reprogramar l'execució del projecte derivada de l'actualització del projecte bàsic i executiu corresponent a la Fase II.

La Fase II del projecte de rehabilitació té com a objecte continuar amb les actuacions de rehabilitació, reforma i ampliació de l'antic col·legi de les Carmelites Missioneres Teresianes per a la implantació de la nova Escola d'Art i Disseny d'Amposta (ESARDI), garantint la funcionalitat, adequació normativa i posada en ús de l'equipament educatiu.





L'objecte del contracte és satisfer l'execució de les obres incloses en el projecte aprovat corresponent a la Fase II de rehabilitació, reforma i ampliació de l'edifici destinat a la nova Escola d'Art i Disseny d'Amposta.

S'estima un termini d'execució total de 7 mesos, 4 mesos a la primera anualitat, 2026 i 3 mesos a la segona, .

2. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

Articles 116.4a) i 131 LCSP

El procediment de licitació que es proposa és **l'obert simplificat**, d'acord amb l'article 159 de la LCSP. El contracte no està subjecte a regulació harmonitzada per no superar el llindar establert a l'article 20 apartat 1 de la LCSP.

3. TRAMITACIÓ

Articles 116, 117, 119 i 120 LCSP

Ordinària.

4. CLASSIFICACIÓ I SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA I TÈCNICA O PROFESSIONAL

Articles 74, 77, 87, 88, 89, 90, 116.4b) i 116.4c) LCSP

D'acord amb l'article 77 de la LCSP i essent que es tracta d'una obra amb valor estimat superior a 500.000 euros serà requisit indispensable que l'empresari es trobi degudament classificat com a contractista de les obres en els grups, subgrups i categories següents:

Grup	Subgrup	Categoria
	4 Feines de paleta, estucats i revestiments	3
C	9 Tancaments metàl·lics	2

La classificació de l'empresari en el grup i subgrups indicats, amb categoria igual o superior a la requerida, acreditarà les seves condicions de solvència per contractar.





5. HABILITACIÓ PROFESSIONAL

Article 65.2 LCSP

Els licitadors hauran de ser empreses de construcció habilitades d'acord amb el seu objecte social que disposin de la capacitat i els mitjans necessaris per a l'execució de les obres així com de la solvència tècnica i professional i econòmica i financera indicada en els punts anteriors.

6. CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ

Articles 116.4c), 122.2, 202 i 217.1 LCSP

De les previstes a l'article 202 de la LCSP, per la tipologia del seu objecte, es convenient l'aplicació de la condició social següent: l'adjudicatari haurà de garantir la seguretat i la protecció de la salut en el lloc de treball i el compliment dels convenis col·lectius sectorials i territorials aplicables.

L'Ajuntament s'imposa, en la mesura de els seves possibilitats, la obligació de garantir el compliment dels convenis col·lectius aplicables als treballadors de les empreses adjudicatàries de contractes públics.

7. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Articles 116.4c), 145 i 146 i 159 LCSP

Els criteris de valoració de les ofertes que es proposa, d'acord amb el que disposa l'article 145 de la LCSP, i tenint en compte l'apartat b de l'article 159 de la LCSP (en tractar-se d'un procediment obert simplificat) són:

Criteris valuables mitjançant formules matemàtiques (75%)

a) Proposta econòmica, fins a 60 punts. La puntuació per a l'oferta s'atorgarà segons els criteris de proporcionalitat en funció de la formula de ponderació següent:

$$P_v = [1 - (O_v - O_m) / I_L] \times (1 / V_P) \times P$$

on:

P_v = Puntuació de l'oferta a Valorar

P = 60

O_m = Oferta Millor





Ov = Oferta a Valorar

IL = Import de Licitació

VP = Valor de ponderació = 1

Aquesta formula es proposa en base a la Directriu 1/2020 d'Aplicació de Fórmules de valoració i puntuació de les proposicions econòmica i tècnica de la Direcció General de Contractació Pública.

Serán considerades temeràries aquelles proposicions que es trobin en alguns dels supòsits previstos a l'article 85 del RLCAP, aprovat mitjançant RD 1098/2001, de 12 d'octubre.

b) Ampliació del termini de garantia, fins a 15 punts. Es valorarà l'ampliació del termini de garantia a raó de 7,5 punts per cada any que s'ampliï respecte el termini de garantia mínim de 12 mesos.

criteris avaluables mitjançant judicis de valor (25 %)

a) Anàlisi i coneixement de l'àmbit d'actuació, fins 5 punts.

Es valorarà en aquest punt el coneixement que demostrï el licitador de la zona de les obres i dels agents implicats (comerços, serveis, trànsit, etc.), així com la detecció i exposició i detall dels condicionants de l'entorn que puguin afectar l'execució de les obres en base a l'anàlisi fet.

Es valorarà aquest punt tenint en compte els següents barems:

Anàlisi molt detallat, identificant tots els condicionants rellevants i demostrant coneixement profund dels agents i de l'àmbit i de l'entorn	5 punts
Anàlisi correcte amb identificació majoritària dels condicionants i agents principals	3-4 punts
Anàlisi genèric identificant únicament qüestions superficials	1-2 punts
No s'aporta o el seu contingut és irrellevant	0 punts

b) Estudi sobre el procés constructiu, fins a 15 punts.

En base a l'anàlisi fet en el punt anterior, els condicionants detectats, i la seva experiència en l'execució d'obres similars el licitador presentarà un estudi complet sobre el procés constructiu en el que farà una descripció justificada del procés d'execució i planificació que proposa per a les activitats principals i/o singulars de l'obra, identificant els recursos i metodologia emprada i destacant els avantatges i garanties de qualitat que ofereix en base a la seva experiència i a





l'anàlisi de l'entorn realitzat i els condicionants detectats, tenint en compte la convivència de les obres amb l'activitat de l'àmbit d'actuació.

Es valorarà el detall i coherència de la proposta pel que fa a:

- Organització dels treballs per a les activitats principals i/o singulars
- Identificació de recursos (humans, materials i maquinària)
- Justificació de la planificació proposada
- Detecció de problemàtiques i proposta de solucions. Avantatges i garanties de qualitat associades a la proposta,

Es valorarà aquest punt tenint en compte els següents barems:

Proposta exhaustiva, coherent i justificada, on es demostra i detalla una bona organització dels treballs i dels recursos en concordança al planning presentat així com s'aporta avantatges i garanties de qualitat de valor	15 punts
Proposta completa i coherent, on s'organitzen adequadament els treballs i els recursos en concordança al planning presentat així com s'aporta alguns avantatges i garanties de qualitat	10-14 punts
Proposta suficient on s'identifiquen les activitats principals i recursos però amb menys detall o justificació vers a la planificació presentada i a la proposta de solucions	5 – 9 punts
Proposta escassa, poc detallada, genèrica	1-4 punts
No s'aporta estudi o el seu contingut és irrellevant	0 punts

c) Mesures per minimitzar les molèsties, fins a 5 punts.

En base a l'anàlisi realitzat pel licitador i al procediment constructiu plantejat, el licitador

presentarà una proposta on explicarà les mesures adoptades per tal de minimitzar les molèsties als diferents agents afectats per l'execució de les obres. Es valorarà en aquest apartat les mesures adoptades per minimitzar l'afecció a la circulació de d'actuació, la coordinació amb l'activitat diària de l'àmbit, les mesures de comunicació adoptades, la senyalització prevista, l'adaptació dels horaris de treball i/o altres mesures per minimitzar molèsties i l'impacte proposades pel licitador.

En coherència a l'anàlisi realitzat pel licitador i al procediment constructiu plantejat en els punts anteriors, el licitador haurà de descriure mesures específiques proposades per minimitzar les molèsties derivades de l'execució de les obres.





Es valorarà l'adopció de mesures adoptades pel que fa a:

- Minimitzar afectacions a la circulació en l'àmbit d'actuació i el seu entorn
- Minimització d'afeccions a tercers
- Mesures de comunicació
- Senyalització i seguretat de les obres
- Minimització, valorització i tractament de residus
- Reducció de la contaminació acústica, visual i de l'aire
- Capacitat de resposta
- Altres mesures proposades

Es valorarà aquest punt tenint en compte els següents barems:

Proposta molt detallada i específica coherent amb la seva oferta i incorporant mesures que aporten valor a l'oferta	5 punts
Proposa la majoria de mesures necessàries, amb desenvolupament suficient	3-4 punts
Conté mesures estàndard, poc adaptades o genèriques, però correctes	1-2 punts
No es proposa cap mesura o el seu contingut és irrellevant	0 punts

La proposta tècnica que respondrà als criteris de judici de valor, tindrà una extensió màxima de 10 fulls a una sola cara o 5 fulls a doble cara, lletra tipus arial 10 o similar i interlineat senzill. Tot allò que superi l'extensió màxima de 10 fulls no s'avaluarà.

Un cop feta la Valoració Tècnica de cada criteri per a cada licitador, s'aplicarà la següent fórmula per a cada criteri per separat per obtenir la puntuació total de cada oferta:

$$\text{Pop} = P \times (\text{VTop} / \text{VTmv})$$

on:

Pop = Puntuació de l'Oferta a puntuar

P = Puntuació del criteri

VTop = Valoració Tècnica de l'Oferta que es Puntuarà

VTmv = Valoració Tècnica de l'oferta Millor Valorada





Per a cada criteri s'estableix un llindar mínim del 50%, per sota del qual, si cap de les valoracions tècniques l'assoleix, no s'aplicarà la fórmula i la puntuació a atorgar serà el valor obtingut en la fase de valoració de les propostes tècniques, prèvia a l'aplicació de la fórmula de manera que s'assegura aquest llindar mínim de valoració tècnica per poder rebre la màxima puntuació possible.

Si cap valoració de les ofertes supera el llindar de valoració mínim, totes obtenen com a puntuació el valor obtingut en la fase de valoració.

Si alguna valoració de les ofertes supera el llindar, es puntuen totes les ofertes excepte les ofertes que obtinguin 0 punts en la fase de valoració que no es repuntaran.

Les propostes que obtinguin una puntuació inferior als 12,5 punts en relació als criteris sotmesos a un judici de valor seran excloses del present procediment al considerar-se tècnicament insuficients. Per tant, respecte a les mateixes ja no es procedirà a l'obertura del sobre digital B, ni conseqüentment seran tingudes en compte en cap cas als efectes de l'apreciació de les ofertes anormals o desproporcionades al no tenir la consideració d'ofertes admeses.

Els criteris de valoració de les ofertes que es proposa, d'acord amb el que disposa l'article 145 de la LCSP, i tenint en compte l'apartat b de l'article 159 de la LCSP (en tractar-se d'un procediment obert simplificat) són del 75% per als criteris automàtics i 25% per als criteris de judici de valor.

Pel que fa als criteris automàtics està relacionat amb el preu. D'altra banda, l'augment del termini de garantia ens permetrà poder respondre a possibles responsabilitats derivades de l'execució de les obres durant un període superior al mínim estipulat. Pel que fa als criteris de valoració amb judici de valor ens permetran conèixer si el licitador disposa de l'experiència, capacitat i mitjans suficients per complir l'objecte del contracte així com si es coneixedor de l'àmbit d'actuació i de l'entorn i del tipus d'obra a executar pel que fa, sobretot a condicionants i sistemes constructius.

L'elecció i aplicació de les fórmules en base a la directriu 1/2020 d'aplicació de fórmules de valoració i puntuació de les proposicions econòmica i tècnica permetrà equiparar la possibilitat de rebre la màxima puntuació econòmica per part de la millor oferta econòmica amb la màxima puntuació tècnica per a la millor proposta tècnica i incentivar la presentació de millors ofertes econòmiques i propostes tècniques, atesa la possibilitat d'assolir la màxima puntuació en ambdós criteris tenint per objectiu aconseguir la millor relació qualitat - preu.

8. VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE (VEC)

Articles 101 i 116.4d) LCSP

D'acord amb l'article 101 de la LCSP, el valor estimat del contracte ascendeix a **531.460,14€**, equivalent al pressupost d'execució per contracte del projecte exclòs l'IVA, essent que no es preveuen modificacions.





9. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

Article 100 LCSP

El pressupost base de licitació total és de **643.066,77 €** IVA inclòs, corresponent al pressupost d'execució per contracte del projecte IVA inclòs, amb el següent desglossament:

Pressupost d'execució material PEM	446.605,16 €
<i>13 % Despeses generals</i>	<i>58.058,67</i>
<i>6% Benefici Industrial</i>	<i>26.796,31</i>
Pressupost d'execució per contracte PEC	531.460,14 €
<i>21% IVA</i>	<i>111.606,63 €</i>
Total pressupost per contracte IVA inclòs	643.066,77 €

El desglossament dels costos directes (mà d'obra, maquinària i materials) i indirectes (benefici industrial, despeses generals i IVA) i altres eventuals costos calculats per a la seva determinació es troben inclosos en el corresponent projecte.

10. LOTS

Articles 99 i 116.4g) LCSP

Pel tipus del contracte no es considera convenient la seva divisió en lots donat que la realització independent de les diverses prestacions compreses en l'objecte del contracte i la coordinació de l'execució per una pluralitat de contractistes diferents dificultaria la seva execució.

11. DURADA

Article 29 LCSP

El termini d'execució total de l'obra, **és de 7 mesos.**

12. ANNUALITATS

Article 174 TRLRHL





	ANUALITAT 1_2026		ANUALITAT 2_2027	
	IMPORTS	DURADA	IMPORTS	DURADA
Pressupost d'execució material PEM	319.018,92 €		127.586,24 €	
13 % Despeses generals	41.472,46 €		16.586,21 €	
6% Benefici Industrial	19.141,14 €		7.655,17 €	
Pressupost d'execució per contracte	379.632,51 €		151.827,63 €	
21% IVA	79.722,83 €		31.883,80 €	
Total pressupost per contracte IVA inclòs	459.355,34 €	4 MESOS	183.711,43 €	3 MESOS

D'acord amb la planificació econòmica de l'actuació, la despesa corresponent a la segona anualitat representa aproximadament el 40% de l'import consignat per a la primera anualitat.

En conseqüència, la distribució temporal de les obligacions econòmiques derivades del contracte compleix les limitacions establertes a l'article 174 del Text Refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals (TRLRHL) per a les despeses de caràcter plurianual, atès que l'import previst per a la segona anualitat no supera el límit del 70% de la consignació corresponent a la primera anualitat.

13. RESPONSABLE DEL CONTRACTE Article 62 LCSP

El responsable del contracte serà el director de les obres designat.

14. CODIGOS CPV

Codi CPV: 45000000-7 Treballs de construcció.

Descripción División:.....Trabajos de construcción

CPV División:.....45000000-7

Descripción Grup:.....Trabajos de construcción completa o parcial y obras de ingeniería civil

CPV Grup:.....45200000-9

Descripción Clase:..... Trabajos de construcción de inmuebles





CPV Classe:.....45210000-2

Descripció Classe:..... Trabajos aislamiento en fachada

CPV Classe:..... 4526650-2

Descripció Classe:..... Ventanas, puertas y elementos conexos

CPV Classe:..... 44221000

Descripció Classe:..... Instalación de puertas, ventanas y elementos conexos

CPV Classe:..... 45421100

Descripció Classe:..... Trabajos de cerrajería y carpintería metálic

CPV Classe:..... 45421160

15. APLICACIÓ PRESSUPOSTÀRIA

Les obres objecte del contracte es finançaran amb càrrec a l'aplicació de la partida 01/336/63202 (3a Fase Rehabilitació col3legi Monges).

Signat

Signat per:

