



Ajuntament de
Lloret de Mar

INFORME DE NECESSITAT DE CONTRACTACIÓ

Servei/Secció/Unitat de:	OFICINA D'HABITATGE PIGUEM
---------------------------------	-------------------------------

Identificació del document

Informe sobre la necessitat de contractar les obres definides a les Bases Tècniques d'adequació de les cobertes de l'edifici d'habitatges d'ús social ubicat al carrer verge de Loreto 1-3 i de les Bases Tècniques de les obres d'adequació de 3 habitatges d'ús social ubicats al mateix edifici propietat de l'Ajuntament de Lloret de Mar i gestionats pel departament de Benestar social.

Codi CPV:	Lot 1	45261910-6
	Lot 2	45400000-1

Procediment d'adjudicació:	Obert
Regulació harmonitzada:	NO
Contracte reservat:	NO
Lots:	Sí
Tramitació:	Ordinària

Fonaments de dret

L'article 28 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la que es transposen les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, que determina que s'ha de deixar constància a l'expedient de contractació, de la necessitat i idoneïtat de procedir a aquesta contractació.

Antecedents

Per al desenvolupament de les funcions i les competències de la secció d'Habitatge de l'Ajuntament de Lloret de Mar, que té l'encàrrec de gestionar l'habitatge públic i l'habitatge privat que conforma la Borsa de Lloguer Social i el parc públic municipal d'habitatge, en el compliment de les polítiques municipals en defensa del dret fonamental a un habitatge digne i assequible d'aquella part de la població sense capacitat econòmica suficient per accedir-hi, es preveu la cerca de fórmules d'adquisició i cessió d'habitatges per a la configuració d'un parc públic municipal d'habitatges destinat a polítiques socials.

cd16f383-4a1a-40d2-9127-8effbb225d2e



Ajuntament de Lloret de Mar

Per a la dotació d'un parc públic municipal d'habitatges adequat a les necessitats i ajustat als criteris d'idoneïtat i qualitat, és necessària la garantia de compliment de les condicions d'habitabilitat i confortabilitat dels mateixos, mitjançant les adequacions o reformes necessàries.

Amb la finalitat de donar resposta a la sol·licitud del departament de benestar social i família, s'ha redactat les Bases Tècniques d'adequació de les cobertes de l'edifici d'habitatges d'ús social ubicat al carrer verge de Loreto 1-3 i de les Bases Tècniques de les obres d'adequació de 3 habitatges d'ús social propietat de l'Ajuntament de Lloret de Mar i gestionats pel departament de benestar social.

La Junta de Govern Local acordà:

En sessió ordinària de data 8 de maig de 2026 aprovar les Bases Tècniques per a l'adequació de les cobertes de l'edifici d'habitatge de titularitat municipal situat al carrer Verge de Loreto núm. 1-3 de Lloret de Mar, d'iniciativa municipal i redactades pels Serveis Tècnics Municipals, amb un pressupost total de 64.753,81€ (Iva inclòs).

En sessió ordinària de 27 de Març de 2026 aprovar les Bases Tècniques per a l'adequació de l'habitatge de titularitat municipal situat a al carrer Verge de Loreto núm. 1, 1er, 4a de Lloret de Mar, d'iniciativa municipal i redactades pels Serveis Tècnics Municipals, amb un pressupost total de 39.621,80€ (Iva inclòs).

En sessió ordinària de 27 de Març de 2026 aprovar les Bases Tècniques per a l'adequació de l'habitatge de titularitat municipal situat a al carrer Verge de Loreto núm. 1, 2n, 3a de Lloret de Mar, d'iniciativa municipal i redactades pels Serveis Tècnics Municipals, amb un pressupost total de 40.998,81€ (Iva inclòs).

En sessió ordinària de 27 de Març de 2026 aprovar les Bases Tècniques per a l'adequació de l'habitatge de titularitat municipal situat a al carrer Verge de Loreto núm. 1, 1er, 3a de Lloret de Mar, d'iniciativa municipal i redactades pels Serveis Tècnics Municipals, amb un pressupost total de 41.660,26€ (Iva inclòs).

Exposició de les necessitats detectades i justificació de la proposta

L'ajuntament de Lloret de Mar te en propietat tres habitatges en un mateix edifici que ha posat a disposició de la Secció de Benestar i Família, per tal de destinar-los a lloguer social.

Abans d'assignar els habitatges a l'ús previst, s'han de realitzar unes obres mínimes per tal de garantir unes condicions d'habitabilitat i accessibilitat

cd16f383-4a1a-40d2-9127-8effbb225d2e



Ajuntament de Lloret de Mar

adequades, adoptar mesures d'eficiència energètica i sostenibilitat, i millorar el confort de l'habitatge.

L'objecte d'aquest informe és licitar l'execució de les obres descrites en les Bases Tècniques d'adequació de les cobertes de l'edifici d'habitatges d'ús social ubicat al carrer verge de Loreto 1-3 i de les Bases Tècniques de les obres d'adequació de 3 habitatges d'ús social ubicats a les següents adreces:

[Habitatge ubicat al carrer Verge de Loreto 1-3, 1er 3a](#)
[Habitatge ubicat al carrer Verge de Loreto 1-3, 1er 4a](#)
[Habitatge ubicat al carrer Verge de Loreto 1-3, 2on 3a](#)
[Cobertes edifici habitatges Verge de Loreto 1-3](#)

Atès que es tracta d'un contracte d'obres de conservació i manteniment no és preceptiu el tràmit d'informació pública, d'acord amb allò establert a l'article 37.6 del de Decret 179/1995 13 de Juny, que aprova el Reglament d'obres i activitats i serveis dels ens locals (ROAS).

Proposta

Davant els antecedents i l'exposició de les necessitats detectades es proposa iniciar el procediment licitatori que permeti la contractació de l'execució de les obres descrites en les Bases Tècniques de les obres d'adequació de les cobertes de l'edifici d'habitatges d'ús social ubicat al carrer verge de Loreto 1-3 i de les Bases Tècniques de les obres d'adequació de 3 habitatges d'ús social ubicats al mateix edifici propietat de l'Ajuntament de Lloret de Mar, amb el següent **OBJECTE**:

1. DEFINICIÓ

Contracte d'obres, d'acord amb la definició consistent en l'execució de les partides descrites en les Bases Tècniques de les obres d'adequació de les cobertes de l'edifici d'habitatges d'ús social ubicat al carrer verge de Loreto 1-3 i de les Bases Tècniques de les obres d'adequació de 3 habitatges d'ús social ubicats al mateix edifici propietat de l'Ajuntament de Lloret de Mar, aprovades en data 08/05/2026 i en data 27/03/2026.

2. DIVISIÓ DEL CONTRACTE EN LOTS

D'acord amb el que estableix l'article 99.3 de la Llei 9/2017, de 8 de Novembre, de contractes del sector públic (LCSP), el contractes públics s'han de dividir en lots sempre que la naturalesa o l'objecte de les prestacions ho permetin, amb la finalitat de facilitar la participació de les petites i mitjanes empreses i afavorir la concurrència.

cd16f383-4a1a-40d2-9127-8effbb225d2e

DOCUMENT Informe	ÒRGAN TERRITORI I SOSTENIBILITAT	EXPEDIENT 13792026000009
Codi Segur de Verificació: cd16f383-4a1a-40d2-9127-8effbb225d2e Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2026_15501851 Data d'impressió: 08/07/2026 08:10:16 Pàgina 4 de 19		
SIGNATURES 1.- DANIEL PASCUET CASALS (TCAT) (Arquitecte tècnic municipal), 07/07/2026 11:09 2.- ALEJANDRO PÉREZ COCA (TCAT) (EL REGIDOR DELEGAT), 07/07/2026 11:33		



Ajuntament de Lloret de Mar

En el present cas, el contracte té per objecte l'execució de les obres definides a les Bases tècniques relatives a:

LOT 1: obres d'adequació de tres habitatges d'ús social ubicats al mateix edifici, propietat de l'Ajuntament de Lloret de Mar.

- Habitatge d'ús social c/ Verge de Loreto 1-3, 1er 3a
- Habitatge d'ús social c/ Verge de Loreto 1-3, 1er 4a
- Habitatge d'ús social c/Verge de Loreto 1-3 , 2on 3a

Aquest lot comprèn les obres d'adequació interior dels tres habitatges, incloent actuacions en instal·lacions, revestiments i acabats, amb una naturalesa eminentment d'obra interior i d'edificació.

LOT 2: Obres d'adequació de les cobertes de l'edifici d'habitatges d'ús social situat al carrer Verge de Loreto 1-3.

Aquest lot inclou les actuacions corresponents a la reparació i millora de les cobertes de l'edifici, que afecten principalment a elements constructius d'envolupant, impermeabilització i protecció climàtica de l'edifici.

Atesa la naturalesa diferenciada de les actuacions previstes, es considera tècnicament i funcionalment adequat procedir a la seva divisió en dos lots independents, atès que responen a àmbits d'actuació clarament diferenciats i susceptibles d'execució separada sense afectar a la unitat del projecte. La divisió en lots es fonamenta en els següents criteris:

1. Especialització tècnica diferenciada: les obres de coberta requereixen empreses especialitzades en treballs d'envolupant i impermeabilització, mentre que les obres interiors requereixen perfils d'obra d'edificació i instal·lacions.
2. Execució independent: ambdós lots poden executar-se de manera autònoma.
3. Millora de la concurrència: la divisió facilita l'accés a petites i mitjanes empreses especialitzades en cadascun dels àmbits.

Els licitadors podran licitar i resultar adjudicatariis d'un o diversos lots, sense restriccions.

3. TIPUS CONTRACTUAL

El contracte definit té la qualificació de contracte d'obres segons el que defineix l'article 13 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, que en l'annex I es defineixen dins els grups 45260000-7 "treballs de coberta i altre treballs especialitzats de construcció" i 45400000-1 "treballs d'acabat d'edificis" i com a grup i codi CPV:

cd16f383-4a1a-40d2-9127-8effbb225d2e



Ajuntament de
Lloret de Mar

LOT	GRUP	CODI CPV
LOT 1	45.4 Acabament d'edificis i obres	45400000-1
LOT 2	45.2 Treballs de coberta	45261910-6

4. DURADA/TERMINI D'EXECUCIÓ

El termini d'execució serà el que s'indica a continuació per tots els lots, a comptar des de la data de signatura de l'acta de comprovació del replantejament i autorització de l'inici d'obres.

LOT	ADREÇA	DURADA
LOT 1	Habitatges C/ Verges de Loreto 1-3	2 mesos
LOT 2	Cobertes Verges de Loreto 1-3	2 mesos

Justificació de la durada: S'estableix aquesta durada del contracte perquè és la determinada a les bases tècniques i perquè les empreses adjudicatàries tinguin temps de disposar dels materials i mitjans necessaris per a realitzar l'obra.

En el cas que l'adjudicatari hagi ofert obres de millora, aquestes s'executaran en un termini no superior a 15 dies a partir de la finalització de les obres objecte de la licitació.

5. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ LOT
1

Costos directes		import €
habitatge 1er 3ª		
CAPITOL 1	Adequació de les instal.lacions aigua	1.836,00
CAPITOL 2	Adequació instal.lacions electricitat	3.110,00
CAPITOL 3	Adequació instal.lacions sanejament	965,00
CAPITOL 4	Adequació instal.lacions climatització	1.500,00
CAPITOL 5	Arranjaments cuina	5.883,57
CAPITOL 6	Arranjaments bany 1	3.538,25
CAPITOL 7	Millora aïllament tèrmic	1.824,00



AJUNTAMENT DE LLORET DE MAR
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a la web de tràmits de l'Ajuntament de Lloret de Mar (<https://tramits.lloret.org/OAC/ValidarDocLloret.jsp?idoma=ca>). Utilitzi el "Cod per a la validació" que apareix a la capçalera.



Ajuntament de
Lloret de Mar

CAPITOL 8	Millora eficiència energètica	742,25
CAPITOL 9	millora tancaments interiors	3.469,00
CAPITOL 10	pintura, revstiments i mobiliari	2.056,57
CAPITOL 11	paviments	4.008,11

habitatge 1er 4ª

CAPITOL 1	Adequació de les instal.lacions aigua	1.836,00
CAPITOL 2	Adequació instal.lacions electricitat	3.110,00
CAPITOL 3	Adequació instal.lacions sanejament	965,00
CAPITOL 4	Adequació instal.lacions climatització	1.500,00
CAPITOL 5	Arranjaments cuina	5.883,57
CAPITOL 6	Arranjaments bany 1	3.538,25
CAPITOL 7	Millora aïllament tèrmic	912,00
CAPITOL 8	Millora eficiència energètica	742,25
CAPITOL 9	millora tancaments interiors	3.469,00
CAPITOL 10	pintura, revstiments i mobiliari	2.054,18
CAPITOL 11	paviments	3.506,81

habitatge 2on 3ª

CAPITOL 1	Adequació de les instal.lacions aigua	1.836,00
CAPITOL 2	Adequació instal.lacions electricitat	3.110,00
CAPITOL 3	Adequació instal.lacions sanejament	965,00
CAPITOL 4	Adequació instal.lacions climatització	1.500,00
CAPITOL 5	Arranjaments cuina	5.883,57
CAPITOL 6	Arranjaments bany 1	3.538,25
CAPITOL 7	Millora aïllament tèrmic	1.824,00
CAPITOL 8	Millora eficiència energètica	742,25
CAPITOL 9	millora tancaments interiors	3.469,00
CAPITOL 10	pintura, revstiments i mobiliari	2.056,57
CAPITOL 11	paviments	3.548,74

PEM (Pressupost d'execució Material)	84.923,17 €
--------------------------------------	-------------

Costos indirectes		import €
Despeses Generals 13%		11.040,01
Benefici Industrial 6%		5.095,39
TOTAL		16.135,40 €

PEC (Pressupost d'execució per contracte) LOT 1	101.058,57 €
---	--------------

IVA (21%) 21.222,30 €



Ajuntament de
Lloret de Mar

TOTAL PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ LOT 1	122.280,87 €
--	--------------

PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ LOT 2

COSTOS DIRECTES		import €
IMPERMEABILITZACIÓ COBERTES EDIFICI VERGE DE LORETO 1-3		
CAPITOL 1	coberta principal	23.040,00
CAPITOL 2	coberta-terrasa prom economica	20.481,05
CAPITOL 3	seguretat i salut	1.450,00
PEM (Pressupost d'execució Material)		44.971,05 €

Costos indirectes		import €
Despeses Generals 13%		5.846,24
Benefici Industrial 6%		2.698,26
TOTAL		8.544,50 €

PEC (Pressupost d'execució per contracte) LOT 2	53.515,55 €
---	-------------

IVA (21%)	11.238,26 €
-----------	-------------

TOTAL PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ LOT 2	64.753,81 €
--	-------------

PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ TOTAL	
PEC LOT 1	101.058,57 €
PEC LOT 2	53.515,55 €

PEC TOTAL (pressupost d'execució per contracte)	154.574,11 €
---	--------------

IVA 21%	32.460,56 €
---------	-------------

PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ TOTAL	187.034,67 €
------------------------------------	--------------

cd16f383-4a1a-40d2-9127-8effbb225d2e



Ajuntament de
Lloret de Mar

6. VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE (VEC)

	PEC	MODIF MÀX(20%)	VEC
LOT 1	101.058,57 €	20.211,71 €	121.270,28 €
LOT 2	53.515,55 €	10.703,11 €	64.218,66 €

TOTAL	154.574,11 €	30.914,82 €	185.488,93 €
-------	--------------	-------------	--------------

7. CRITERIS DE SOLVÈNCIA TÈCNICA / CLASSIFICACIÓ

Per cadascun dels lots, l'empresari podrà acreditar la seva solvència indistintament mitjançant la seva classificació com a contractista d'obres o bé acreditant el compliment dels requisits de solvència especificats:

En aplicació de l'article 88 de la Llei, el licitador haurà d'acreditar:

LOT 1

Una relació de les obres executades en els últims 5 anys.

S'hauran d'aportar com a mínim 2 certificats de bona execució corresponents a obres de característiques similars a l'objecte del contracte, entenent-se com a tals obres de construcció, reforma o rehabilitació que incloguin envans de distribució, instal·lacions, fontaneria i d'electricitat, treballs de paleta i/o actuacions en edificació, amb un import mínim de 30.000 Euros IVA exclòs cadascuna.

Els certificats hauran d'indicar:

- L'import
- La data
- El destinatari públic o privat
- I el lloc d'execució de les obres.

Els certificats seran 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 falta d'aquest, mitjançant declaració de l'empresari acompanyada dels documents obrants en poder seu que acreditin la realització de la prestació.

EMPRESSES DE NOVA CREACIÓ

Quan el contractista sigui una empresa de nova creació, entenent-se com aquella amb una antiguitat inferior a 5 anys, la solvència tècnica s'acreditarà mitjançant els següents mitjans:

cd16f383-4a1a-40d2-9127-8effbb225d2e



Ajuntament de Lloret de Mar

a) Relació de maquinària, material i equips tècnics

Relació de la maquinària, material, mitjans auxiliars i equips tècnics dels quals disposarà l'empresa per a l'execució de les obres, incloent equips adequats per a treballs de demolició lleugera, tall i manipulació de materials, treballs d'instal·lació, així com mitjans auxiliars i equips de seguretat i salut.

Caldrà aportar relació de la maquinària, material i equips a disposició de l'empresa, ja sigui en propietat, arrendament o arrendament financer, així com la justificació documental de la seva disponibilitat.

b) Relació de personal tècnic

L'empresa haurà de disposar, com a mínim, d'un tècnic competent amb titulació d'arquitecte tècnic, arquitecte, enginyer tècnic, enginyer o titulació equivalent habilitant, amb una experiència mínima de 2 anys en obres similars de construcció, reforma o rehabilitació.

c) Relació de personal d'obra

L'empresa haurà de disposar, com a mínim, de 2 oficials amb experiència acreditada en obres similars de construcció, reforma o rehabilitació.

Per acreditar l'experiència del personal tècnic i d'obra, caldrà aportar certificat de l'empresa dels serveis prestats, indicant les tasques desenvolupades, la categoria professional i el període en què s'han efectuat.

Tanmateix, es podrà aportar qualsevol altra documentació que es consideri adequada per acreditar aquests extrems, com ara vida laboral acompanyada de currículums vitae signats.

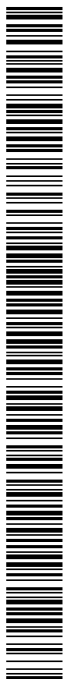
Els requisits anteriors es demanen amb la finalitat que les empreses de nova creació acreditin unes capacitats i recursos mínims suficients per executar les obres objecte del contracte, en condicions equivalents a les exigides a les empreses amb major antiguitat.

CLASSIFICACIÓ EMPRESARIAL

L'empresa que disposi de la classificació empresarial següent es considerarà que acredita la solvència tècnica requerida:

Lot 1	Grup:	C (Edificació)
	Subgrup:	4 (feines de paleta, estucats i revestiments)
		6 (paviments, enllosats i enrajolats)

cd16f383-4a1a-40d2-9127-8effbb225d2e



Ajuntament de Lloret de Mar

Categoria: 1 (contractes d'obres amb una quantia inferior o igual a 150.000 euros)

LOT 2

Una relació de les obres executades en els últims 5 anys.

S'hauran d'aportar com a mínim 2 certificats de bona execució corresponents a obres de característiques similars a l'objecte del contracte, entenent-se coma a tals obres de construcció o reforma o rehabilitació que incloguin treballs de reparació de cobertes, impermeabilització, treballs de paleta i/o actuacions en edificació, amb un import mínim de 30.000 Euros IVA exclòs cadascuna.

Els certificats hauran d'indicar:

- L'import
- La data
- El destinatari públic o privat
- I el lloc d'execució de les obres.

Els certificats seran 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 falta d'aquest, mitjançant declaració de l'empresari acompanyada dels documents obrants en poder seu que acreditin la realització de la prestació.

EMPRESSES DE NOVA CREACIÓ

Quan el contractista sigui una empresa de nova creació, entenent-se com aquella amb na antiguitat inferior a 5 anys, la solvència tècnica s'acreditarà mitjançant els següents mitjans:

d) Relació de maquinària, material i equips tècnics

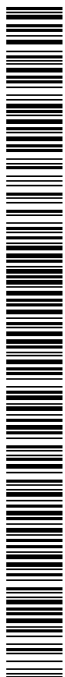
Relació de la maquinària, material, mitjans auxiliars i equips tècnics dels quals disposarà l'empresa per a l'execució de les obres, incloent equips adequats per a treballs de demolició lleugera, tall i manipulació de materials, treballs d'instal·lació, així com mitjans auxiliars i equips de seguretat i salut.

Caldrà aportar relació de la maquinària, material i equips a disposició de l'empresa, ja sigui en propietat, arrendament o arrendament financer, així com la justificació documental de la seva disponibilitat.

e) Relació de personal tècnic

L'empresa haurà de disposar, com a mínim, d'un tècnic competent amb titulació d'arquitecte tècnic, arquitecte, enginyer tècnic, enginyer

cd16f383-4a1a-40d2-9127-8effbb225d2e



Ajuntament de Lloret de Mar

o titulació equivalent habilitant, amb una experiència mínima de 2 anys en obres similars de construcció, reforma o rehabilitació.

f) Relació de personal d'obra

L'empresa haurà de disposar, com a mínim, de 2 oficials amb experiència acreditada en obres similars de construcció, reforma o rehabilitació.

Per acreditar l'experiència del personal tècnic i d'obra, caldrà aportar certificat de l'empresa dels serveis prestats, indicant les tasques desenvolupades, la categoria professional i el període en què s'han efectuat.

Tanmateix, es podrà aportar qualsevol altra documentació que es consideri adequada per acreditar aquests extrems, com ara vida laboral acompanyada de currículums vitae signats.

Els requisits anteriors es demanen amb la finalitat que les empreses de nova creació acreditin unes capacitats i recursos mínims suficients per executar les obres objecte del contracte, en condicions equivalents a les exigides a les empreses amb major antiguitat.

CLASSIFICACIÓ EMPRESARIAL

L'empresa que disposi de la classificació empresarial següent es considerarà que acredita la solvència tècnica requerida:

Lot 2 Grup: C (Edificació)
Subgrup: 7 (Aïllaments i impermeabilitzacions)
Categoria: 1 (contractes d'obres amb una quantia inferior o igual a 150.000 euros)

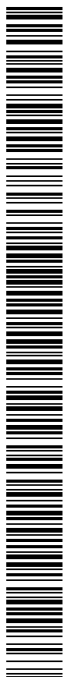
8. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Els criteris d'adjudicació per aquesta licitació s'enumeren i justifiquen a continuació:

Criteri econòmic: és evident l'interès públic que l'obra es pugui executar amb el menor cost possible.

Criteris qualitatius: es proposa a les empreses que ofereixin unes millores que surten detallades en el punt 8.2

cd16f383-4a1a-40d2-9127-8effbb225d2e



**Ajuntament de
Lloret de Mar**

Els diversos criteris d'adjudicació i la seva puntuació es determinen amb l'objectiu de trobar un equilibri entre una correcta execució amb la qualitat esperada i una despesa econòmica ajustada.

Tal com estableix l'article 145 de la LCSP, l'adjudicació d'aquest contracte es fa utilitzant una pluralitat de criteris d'adjudicació sobre la base de la millor relació qualitat-preu. Seguidament, l'article 146.2 de la LCSP disposa que en el cas de pluralitat de criteris d'adjudicació, per determinar-los sempre que sigui possible, s'ha de donar preponderància als criteris que facin referència a característiques de l'objecte del contracte que es puguin valorar mitjançant xifres o percentatges obtinguts a través de la simple aplicació de les fórmules establertes en els plecs.

D'aquí que s'opta per una estructura mixta, utilitzant per una banda la fórmula i per l'altra, es proposen criteris automàtics que permeten una valoració objectiva d'aspectes d'interès vinculats a l'objecte del contracte.

8.1. CRITERIS ECONÒMICS (Sobre B), fins un màxim de 85 punts

A cada una de les ofertes econòmiques se li atorgarà una puntuació d'acord amb la fórmula lineal competitiva del Banc de Fórmules de la Diputació de Girona:

$$P_i = P \left(1 - \left(\frac{O_i - O_m}{IL} \right) \cdot \left(\frac{IL - \frac{1}{2} O_m}{IL - O_m} \right) \right)$$

P_i : punts de l'oferta i
 P : punts del criteri preu
 O_i : preu de l'oferta i
 O_m : preu de la millor oferta
 IL : import de licitació

Aquesta fórmula està pensada per establir-se en licitacions on les característiques tècniques del contracte (qualitat, materials, condicions...) estan molt determinades i es vol incentivar la competitivitat entre els licitadors en el criteri preu. La fórmula atorga la màxima puntuació a la millor oferta, allunyant-se les puntuacions molt més, entre elles, respecte de les altres fórmules. Aquesta fórmula estableix que la diferència de punts atorgats a dues ofertes és proporcional a la diferència de les seves baixes.

cd16f383-4a1a-40d2-9127-8effbb225d2e



Ajuntament de
Lloret de Mar

8.2. CRITERIS QUALITATIUS, MEDIAMBIENTALS, SOCIALS, D'INNOVACIÓ: Automàtics o subjectes a fórmula (Sobre B), fins un màxim de 10 punts per lot.

El criteri a seguir serà donar fins un màxim de 10 punts per l'execució, sense cost per l'Ajuntament, de les següents millores que s'haurien d'executar dins un termini no superior a 15 dies a partir de la finalització de les obres objecte de la licitació:

- Lot 1

Millora a) Es donarà 9 punts per l'execució de les feines de neteja exhaustiva dels tres habitatges, entenent com a neteja exhaustiva la neteja per entrar a viure, amb les característiques i amidaments especificats a l'annex 1, amb una valoració de 750,00 €, abans d'IVA.

Millora b) Es donarà 6 punts pel subministrament i muntatge dels accessoris i complements del lavabo, amb les característiques i amidaments especificats a l'annex 1, amb una valoració de 450,00 €, abans d'IVA.

- Lot 2

Millora a) Es donarà 15 punts per a l'execució d'un nou sistema d'accés a la coberta superior de l'edifici, amb l'objectiu de millorar les condicions de seguretat, manteniment i control d'accés a les instal·lacions situades en aquest àmbit, característiques i amidaments especificats a l'annex 2, amb una valoració de 2250,00 €, abans d'IVA.

9. ADMISSIÓ DE VARIANTS: NO

10. OBLIGACIONS DEL CONTRACTISTA

- Serà obligació de l'adjudicatari de cada lot redactar el Pla de seguretat i salut de l'obra i l'adopció de totes les mesures que aquest estableixi, un cop aprovat pel Coordinador de Seguretat i Salut.
- El contractista de cada lot haurà d'assumir les despeses (fins un màxim d'un 1,5 % del PEM) dels treballs destinats a control de qualitat i correcta execució de les unitats d'obra que s'han inclòs en els preus unitaris del pressupost.

cd16f383-4a1a-40d2-9127-8effbb225d2e



Ajuntament de Lloret de Mar

- c) El contractista haurà de disposar d'una assegurança de responsabilitat civil d'explotació que respongui de l'execució del contracte, d'import mínim per sinistre de 1.000.000 € i un sub-límit mínim per víctima de 300.000 €. Es preveu que l'execució de les obres haurà de ser compatibles amb l'ús normal de l'edifici i l'entorn, pel que s'extremaran les mesures de seguretat i amb aquesta condició es garanteix que el contractista pugui fer front a una possible indemnització en cas de sinistre.
- d) El contractista s'haurà de fer càrrec de tramitar l'alta del provisional de llum i aigua d'obra, així com del consum elèctric i d'aigua que es produeixi durant el transcurs dels treballs.
- e) Abans de l'inici de les obres, el contractista haurà d'entregar a la direcció facultativa i als serveis tècnics municipals un pla d'obra amb les dates en que executarà les diferents partides del projecte.

11. SUBCONTRACTACIÓ

De conformitat amb l'article 215 de la LCSP, el contractista podrà concertar amb tercers la realització parcial de la prestació.

12. GARANTIES

En aplicació de l'article 106 i 107 de la llei 9/2017:

- No s'exigeix garantia provisional.
- S'exigeix garantia definitiva equivalent al 5% del preu final ofert per l'adjudicatari.

13. TERMINI DE GARANTIA

D'acord amb el que disposa l'article 243 de la Llei de Contractes del Sector Públic s'estableix un termini de garantia de 2 anys a comptar des de la data de la recepció de les obres.

14. CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ (art. 202 LCSP)

Vàlid per a tots els lots:

cd16f383-4a1a-40d2-9127-8effbb225d2e



Ajuntament de Lloret de Mar

- a) Serà condició l'ús de maquinària el màxim respectuosa possible amb el medi ambient. Cal especial atenció als aspectes següents:
- Caldrà respectar els nivells màxims permesos d'emissió acústica segons la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.
 - La maquinària de tall de disc, disposarà de mecanismes de minimització de pols, mitjançant aigua i/o aspiració.

Justificació de la condició especial d'execució:

Aquesta condició té la finalitat de mantenir uns nivells de contaminació acústica i atmosfèrica reduïts per tal que els treballs provoquin les mínimes molèsties possibles i afectacions als veïns.

- b) Els contenidors de runa i residus un cop plens, o bé els aplecs de 12 m³, seran retirats de l'obra i transportats a l'abocador autoritzat en un termini no superior a 3 dies, o abans del cap de setmana i/o festiu.

Justificació de la condició especial d'execució:

Aquesta condició té la finalitat que el contractista estigui conscienciat amb la generació de residus, la intenti minimitzar i, d'altra banda limitar el volum d'emmagatzematge de residus dins de l'obra per motius de salubritat.

- a) L'adjudicatari, al final de l'execució, ha de presentar una memòria amb plànols as-built que recullin tots els serveis, instal·lacions, conductes i connexions executades.

Justificació de la condició especial d'execució:

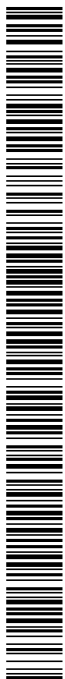
Aquesta condició té la finalitat que l'ajuntament disposi d'informació digitalitzada i precisa del que realment s'ha executat, de cara a una conservació i manteniment òptims en el futur.

15. MODIFICACIONS DEL CONTRACTE

Tal i com estableix l'article 204 de la Llei 9/2017, de 9 de novembre, un cop perfeccionat el contracte, aquest es podrà modificar per l'òrgan de contractació per l'excés de mesuraments que en global representin un increment de la despesa superior al 10% del preu del contracte inicial, per motiu que durant l'execució correcta de les obres el nombre d'unitats reals a executar superin les previstes en els mesuraments de projecte, per

cd16f383-4a1a-40d2-9127-8effbb225d2e

DOCUMENT Informe	ÒRGAN TERRITORI I SOSTENIBILITAT	EXPEDIENT 13792026000009
Codi Segur de Verificació: cd16f383-4a1a-40d2-9127-8effbb225d2e Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170950_2026_15501851 Data d'impressió: 08/07/2026 08:10:16 Pàgina 16 de 19		
SIGNATURES 1.- DANIEL PASCUET CASALS (TCAT) (Arquitecte tècnic municipal), 07/07/2026 11:09 2.- ALEJANDRO PÉREZ COCA (TCAT) (EL REGIDOR DELEGAT), 07/07/2026 11:33		



**Ajuntament de
Lloret de Mar**

l'execució d'obres necessàries per compliment de normativa, o per motius de seguretat.

L'import màxim de les modificacions no podran superar el 20% del preu inicial del contracte.

La referida modificació no podrà suposar l'establiment de nous preus unitaris no previstos en el contracte i en cap cas podrà alterar la naturalesa global del contracte inicial, de conformitat als termes de l'article 204 de la LCSP.

Així, la modificació es tramitarà d'acord amb l'article 204 del TRLCSP, abans que s'esgoti el pressupost màxim inicialment aprovat, reservant-se el crèdit necessari per a cobrir l'import màxim de les noves necessitats.

Aquesta modificació, que serà obligatòria pel contractista, haurà de ser aprovada per l'òrgan de contractació.

16. RESPONSABLE DEL CONTRACTE / UNITAT ENCARREGADA DEL SEGUIMENT I EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

Independentment de la unitat encarregada del seguiment i execució ordinària del contracte que figuri en els plecs, l'òrgan de contractació ha de designar un responsable del contracte, al qual correspon supervisar-ne l'execució i adoptar les decisions i dictar les instruccions necessàries amb la finalitat d'assegurar la realització correcta de la prestació pactada, dins l'àmbit de facultats que aquells li atribueixin.

Pel que fa a l'execució de les obres, les facultats del responsable del contracte seran exercides pel Director facultatiu de l'obra, d'acord amb l'article 62.2 de la Llei 9/2018 LCSP, de conformitat amb allò que disposen els articles 237 a 246 LCSP. 3.6.2.

17. REPLANTEJAMENT DEL PROJECTE I INFORME DE SUPERVISIÓ DE PROJECTE

17.1) Replantejament del projecte:

S'adjunta informe del replantejament de les obres definides a les Bases Tècniques d'adequació de les cobertes de l'edifici d'habitatges d'ús social ubicat al carrer verge de Loreto 1-3 i de les Bases Tècniques de les obres d'adequació de 3 habitatges d'ús social ubicats al mateix edifici propietat de l'Ajuntament de Lloret de Mar, d'acord amb l'article 236 de la LCSP.

cd16f383-4a1a-40d2-9127-8effbb225d2e



Ajuntament de
Lloret de Mar

17.2) Informe de supervisió de projecte:

Atès que el projecte inclou actuacions que afecten a l'estanqueïtat de l'edifici, resulta preceptiu l'informe de supervisió del projecte, d'acord amb el que estableix l'article 235 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, malgrat que el pressupost base de licitació de les obres sigui inferior a 500.000 €, IVA exclòs.

18. APLICACIÓ PRESSUPOSTÀRIA - RETENCIÓ CRÈDIT

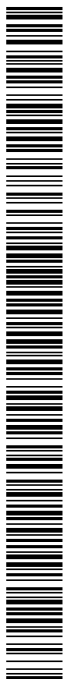
El finançament de les obligacions econòmiques derivades del compliment del contracte/licitació d'import 187.034,67 € IVA inclòs pel 2026 es farà a càrrec de les aplicacions pressupostàries 2026/40/1521/63200 i 2026/40/1521/62200 del pressupost municipal, que consta als documents de retenció de crèdit emesos per la Intervenció municipal amb núms. 220260017652, 220260017653, 220260017654 i 220260017655 de data 06/07/2026.

L'arquitecte Tècnic Municipal,
Daniel Pascuet Casals

El Regidor Delegat de
l'Oficina d'Habitatge,
Alejandro Pérez Coca

(Document datat i signat electrònicament)

cd16f383-4a1a-40d2-9127-8effbb225d2e



Ajuntament de
Lloret de Mar

Annex 1. Millores lot 1

Proposta millora a) complements wc (9 punts)

Subministrament i muntatge dels accessoris i complements per a bany d'acord amb la següent relació:

1 ut subministrament i muntatge de porta-rotlles de paper higiènic d'acer inoxidable amb tapa, dimensions 68x131x150 mm col·locat amb fixacions mecàniques.

1 ut subministrament i muntatge de barra per a tovallola, d'acer inoxidable, de tub de 18 mm, de 75 m de fondària i 600 mm de llargària col·locada amb fixacions mecàniques.

1 ut subministrament i muntatge de barra minusvàlids per a dutxa d'acer inoxidable.

1 subministrament i muntatge de conjunt de barres de minusvàlids per a lavabo d'acer inoxidable format per barra abatible d'acer inoxidable de 800 mm de llargària col·locada amb fixacions mecàniques i barra fixa d'acer inoxidable de 800 mm de llargada col·locada amb fixacions mecàniques.

Import de la millora a) 450 euros.

Proposta millora b) neteja exhaustiva (6 punts)

Ut feines de neteja intensiva dels tres habitatges un cop finalitzades les obres, consistent en:

Cuina: neteja de parets i terres, neteja de mobiliari, electrodomèstics i neteja de portes.

Bany: neteja de parets i terres i juntes de de l'enrajolat, neteja de sanitaris (lavabo, bidet, plat de dutxa, inodor, mampares) i neteja de portes.

Neteja de finestres, vidres de finestres i persianes.

Neteja de dormitoris, menjador, neteja dels armaris encastats, neteja de portes i radiadors.

La neteja es farà mitjançant aspiració amb filtre HEPA i fregat amb productes amb efecte fungicida i bactericida.

Valor estimat de la millora b) 750 euros iva exclòs

cd16f383-4a1a-40d2-9127-8effbb225d2e



Ajuntament de
Lloret de Mar

Annex 2. Millores lot 2

Proposta millora c) millora de l'accés a coberta (15 punts)

Es preveu com a millora l'execució d'un nou sistema d'accés a la coberta superior de l'edifici, amb l'objectiu de millorar les condicions de seguretat, manteniment i control d'accés a les instal·lacions situades en aquest àmbit.

Actualment, l'accés a la coberta es realitza a través d'una lluernia existent mitjançant un petit tram d'escala fix que no arriba a terra, fet que dificulta les tasques ordinàries de manteniment i comporta una major exposició al risc de caigudes i accidents laborals durant els treballs d'inspecció o reparació.

La millora consistirà en el subministrament i instal·lació d'una escala escamotejable metàl·lica d'accés a coberta, apta per una alçada aproximada de 3,50 metres, integrada dins l'àmbit de la lluernia o registre existent, incloent tots els elements auxiliars necessaris per a la seva correcta col·locació, estabilitat i funcionament.

L'escala haurà de disposar coma a mínim:

- Estructura metàl·lica galvanitzada o d'alumini d'alta resistència.
- Sistema escamotejable plegable.
- Mecanismes de bloqueig i fixació de seguretat.
- Sistema de tancament amb pany o candau de manera que l'accés quedi restringit únicament a personal autoritzat.
- Desembarcament segur a coberta.
- Compliment de la normativa vigent en matèria de seguretat d'utilització i prevenció de riscos laborals.
- l'escala haurà de ser d'ús professional, amb marcatges CE i apta per a ús tècnic freqüent en edificis de pública concurrència.

La millora inclourà també totes les adaptacions d'obra auxiliar, reforços, remats, ancoratges i treballs complementaris necessaris per deixar la instal·lació completament acabada i en funcionament, així com l'arrebossat del tram d'obra de la lluernia amb un morter monocapa transpirable de color blanc.

Imatge de l'escala d'accés a coberta



Valor estimat de la millora c)

2.250,00 € iva exclòs

cd16f383-4a1a-40d2-9127-8effbb225d2e