



Expedient núm.:8036/2025

Memòria Justificativa

Procediment: Contracte de serveis per a la direcció facultativa (direcció obra, direcció d'execució, CQ) i coordinació en seguretat i salut per a les obres del projecte executiu de construcció d'un edifici plurifamiliar de 6 habitatges HPO

Document signat per: L'Arquitecta municipal

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. Introducció

L'ajuntament de les Franqueses del Vallès està licitant l'execució de les obres del projecte executiu de la construcció d'un edifici plurifamiliar de 6 habitatges HPO, per la qual cosa es considera necessari licitar el servei de direcció facultativa i coordinació de seguretat i salut de les mateixes.

2. Justificació de la necessitat

Tenint en compte les dimensions del projecte, i que amb els recursos disponibles a l'àrea d'Urbanisme no és possible dur a terme la direcció de les obres, control de qualitat ni la coordinació de seguretat i salut en condicions satisfactòries d'eficiència i qualitat es considera convenient la contractació d'aquestes tasques amb personal extern a l'Ajuntament.

3. Marc normatiu

El marc normatiu objecte del present contracte ve determinat per la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic i normativa concordant.

4. Objecte del contracte

L'objecte del contracte és la prestació dels serveis de direcció facultativa i coordinació de seguretat i salut de les obres corresponents al projecte executiu de construcció d'un edifici plurifamiliar de 6 habitatges de protecció oficial (HPO), així com la realització de totes les actuacions tècniques necessàries fins a la seva completa finalització, recepció, legalització i posada en servei.

Els serveis objecte del contracte comprenen, com a mínim, les següents prestacions:

- 1. Direcció d'obra**, amb les funcions establertes a la normativa vigent d'ordenació de l'edificació.
- 2. Direcció d'execució de l'obra i control de qualitat**, d'acord amb la normativa aplicable.
- 3. Coordinació de seguretat i salut durant l'execució de les obres**, incloent el seguiment del pla de seguretat i salut i la coordinació d'activitats empresarials.
- 4. Seguiment tècnic i suport en la legalització de les instal·lacions**, incloent la gestió i emissió de la documentació, certificats i informes necessaris per a la seva legalització i posada en servei davant dels organismes competents.
- 5. Redacció de la documentació final d'obra executada (as built)**, incloent plànols, memòries i altra documentació tècnica que reflecteixi l'obra realment executada.
- 6. Assistència tècnica durant el període de garantia i postvenda**, incloent la redacció d'informes tècnics sobre l'estat de l'obra per a la seva recepció definitiva i, si escau, per a la devolució de garanties.



5. Anàlisi Tècnica

Consideracions tècniques i requeriments

De conformitat amb les necessitats específiques de l'ajuntament els serveis descrits a l'apartat anterior permetran donar compliment al contracte. De conformitat amb les prescripcions tècniques, la documentació a presentar haurà de donar compliment a tota la normativa legal d'aplicació.

6. Anàlisi Econòmica

a. Valor Estimat

Tal i com s'estableix a l'article 101 de la llei 9/2017, de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic, el valor estimat del contracte es desglossarà seguint els següents paràmetres:

Concepte	Quantia (en euros)
Direcció facultativa de l'obra	59.000,00 €
Modificació del contracte 20%	11.800,00 €
Total valor estimat del contracte (iva exclòs)	70.800,00 €

b. Justificació d'honoraris

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL (PEM) 1.081.057,27 €

Perfil	€/h	hores estimades	Import
Arquitecte – Direcció d'Obra	100	210	21.000,00 €
Arquitecte tècnic – Direcció d'Execució	75	320	24.000,00 €
Arquitecte tècnic – Coordinació Seguretat i Salut	75	80	6.000,00 €
Enginyer – Seguiment instal·lacions i legalitzacions	80	100	8.000,00 €

Total honoraris tècnics (iva exclòs) 59.000,00 €

iva	21,00%	12.390,00 €
Total (iva inclòs)		71.390,00 €





Justificació honoraris tècnics

Arquitecte - Direcció d'Obra (210 h)	
Tasca	Hores
Revisió documentació inicial	15
Reunions de seguiment (1 h x 40 setmanes)	40
Visites d'obra (2 h x 40 visites)	80
Revisió certificacions	20
Resolució incidències i consultes	25
Recepció i certificació final	30
Total	210
Arquitecte tècnic - Direcció d'Execució (320 h)	
Tasca	Hores
Implantació i seguiment inicial	20
Visites setmanals (4 h x 40 setmanes)	160
Control d'execució i qualitat	50
Certificacions mensuals	30
Gestió documental	20
Recepció i documentació final	30
Seguiment període de garantia	10
Total	320
CSS (120 h)	
Tasca	Hores
Revisió PSS inicial	10
Visites CSS (1 h x 40 setmanes)	40
Actes i incidències	10
Coordinació empreses i industrials	15
Tancament expedient	5
Total	80
Enginyer (100 h)	
Tasca	Hores
Revisió projecte instal·lacions	20
Visites específiques d'obra	30
Reunions amb industrials	15
Controls i proves	15
Legalitzacions i certificats	20
Total	100

Les factures es presentaran pels imports i segons la temporalitat següents:

90% Al lliurament de cada certificació d'obra mensual i proporcionalment al seu import

5% Al lliurament del projecte d'obra realment executada i de legalització de les instal·lacions

5% Al lliurament de l'informe favorable per a la devolució de la garantia al contractista de les obres d'acord amb l'article 243.3 de la LSCP

Les factures es pagaran una vegada siguin conformades per la unitat encarregada del seguiment i execució ordinària del contracte.



c. Estabilitat pressupostària i Sostenibilitat financera

Les obligacions econòmiques del contracte s'abonaran amb càrrec a la següent aplicació pressupostària:

Anualitat: 2026

Aplicació-pressupostària: : 2026.11.1521.68201

Import: 71.390,00 €

7. Anàlisi del Procediment

a. Justificació del procediment

La forma d'adjudicació de contracte serà el procediment obert simplificat, tal i com estableix l'article 159 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (en endavant LCSP), en el qual tot empresari interessat podrà presentar una proposició, quedant exclosa tota negociació dels termes del contracte amb els licitadors.

L'adjudicació del contracte es realitzarà utilitzant una pluralitat de criteris d'adjudicació sobre la base de la millor relació qualitat-preu.

b. Qualificació del contracte

El contracte definit té la qualificació de contracte administratiu de serveis, d'acord amb l'article 17 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

c. Anàlisi d'execució per lots

No procedeix l'execució per lots a la present contractació.

d. Durada

La durada del present contracte s'estén durant tota l'execució de les obres del projecte executiu de construcció d'un edifici plurifamiliar de 6 habitatges de protecció oficial (HPO), amb una durada estimada de 12 mesos.

El contracte finalitzarà amb la recepció de les obres, la liquidació del contracte d'obres i la finalització de totes les actuacions inherents a la direcció facultativa, inclosa la documentació final d'obra i la legalització de les instal·lacions, sense perjudici de les obligacions que es puguin derivar del període de garantia.

Aquesta durada es podrà ajustar en funció de les eventuais modificacions o ampliacions del termini d'execució de les obres, sense que això impliqui, en cap cas, una alteració de la naturalesa del contracte.

e. Classificació del contractista

Solvència econòmica

a) Volum anual de negocis, o bé volum anual de negocis en l'àmbit al qual es refereixi el contracte, referit al millor exercici dins dels tres últims disponibles en funció de les dates de constitució o d'inici d'activitats de l'empresari i de presentació de les ofertes de, com a mínim, el valor estimat del contracte.

b) En els casos en què resulti apropiat, justificant de l'existència d'una assegurança de responsabilitat civil per riscos professionals per import per un import no inferior al valor estimat del contracte, que cobreixi riscos professionals durant l'execució del contracte. Per al cas que l'assegurança tingui una durada inferior a la del present contracte, el licitant haurà d'aportat declaració compromentent-se a renovar o subscriure assegurança de responsabilitat civil que compleixi amb els requisits exigits.





Així mateix la persona que es designi com a Director d'Obra haurà de presentar declaració per la qual es compromet a estar en disposició d'una assegurança de responsabilitat civil per un import mínim de 300.000 € durant tot el termini d'execució de l'obra.

Els dos mitjans per acreditar la solvència econòmica – financera són alternatius.

Solvència tècnica o professional:

En els contractes de serveis, la solvència tècnica o professional dels empresaris haurà d'apreciar-se tenint en compte els seus coneixements tècnics, eficàcia, experiència i fiabilitat, la qual cosa haurà d'acreditar-se, pels mitjans següents:

a) El licitador haurà de tenir experiència en la realització de serveis de la mateixa naturalesa del contracte en el transcurs dels últims 10 anys. **En concret haurà de fer referència a la direcció d'obra de dos (2) edifici residencial plurifamiliar, públic o privat.**

Els serveis o els treballs efectuats s'acreditaran mitjançant certificats expedits o visats per l'òrgan competent quan el destinatari sigui una entitat del sector públic. Quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant un certificat expedit per aquest o, mancament aquest certificat, mitjançant una declaració de l'empresari acompanyat dels documents obrants en poder d'aquest que acreditin la realització de la prestació.

b) Adscripció de mitjans:

El licitador haurà de disposar d'un equip mínim de treball, que assignarà a aquest contracte, format per:

Equip tècnic mínim requerit:

- **Director/a d'obra:**
 - Titulació : arquitecte/a
 - Experiència: Director/a d'obra d'un edifici residencial plurifamiliar públic o privat en els darrers 10 anys
- **Director/a d'execució de l'obra:**
 - Titulació: arquitecte tècnic o enginyer d'edificació.
 - Experiència: Director/a d'execució d'obra d'un edifici residencial plurifamiliar públic o privat en els darrers 10 anys
- **Especialista en instal·lacions:**
 - Titulació: enginyer o enginyer tècnic, habilitat per assumir i signar els documents necessaris d'acord amb la reglamentació de cada tipus d'instal·lació.

☐ S'acreditarà amb la presentació, per a cada tècnic, de:

1. Titulació acadèmica
2. Compromís signat de formar part de l'equip mínim
3. Declaració responsable de l'autoria del projecte tècnic exigít (que inclogui nom del projecte, ubicació, destinatari, cost d'execució material i data)
4. Certificat de bona execució emès de l'ens contractant, ja sigui públic o privat (que inclogui nom del projecte, ubicació, destinatari, cost d'execució material i data).

Els dos mitjans per acreditar la solvència tècnica-professional són acumulatius, llevat de les empreses de nova creació (aquelles amb una antiguitat inferior a 5 anys, cosa que s'haurà d'acreditar), les quals només hauran de donar compliment a l'apartat b).



f. Criteris d'adjudicació:

A. Criteris objectius de forma automàtica

A.1 Oferta econòmica (fins a 45 punts)

El pressupost base de licitació (sense IVA) fixat en el present plec de condicions podrà ser millorat a la baixa, atorgant un màxim de 45 punts, distribuïts en funció de les ofertes rebudes.

La puntuació es calcularà aplicant la fórmula següent:

$$P_i = 45 \times \frac{O_m}{O_i}$$

essent: P_i = punts de l'oferta
 O_m : preu de la millor oferta
 O_i : preu de l'oferta que s'està valorant

A.2 Millora de l'experiència professional (30 punts)

Es puntuarà la millora de l'experiència personal de l'equip tècnic adscrit al contracte per sobre de l'experiència mínima exigida.

Experiència adicional	Punts	màxim
1. Arquitecte. Experiència en direccions d'obra(DO) en obres d'habitatges plurifamiliars públics o privats, per imports iguals o superior a 800.000 euros de PEM, en els darrers 10 anys	3 punts per projecte	12 punts
2. Arquitecte tècnic o enginyer de l'edificació. Experiència en direccions d'execució(DE) en obres d'habitatges plurifamiliars públics o privats, per imports iguals o superior a 800.000 euros de PEM, en els darrers 10 anys	3 punts per projecte	18 punts

A.3 Experiència específica adicional (25 punts)

Especialista en estructures de fusta: arquitecte, aparellador, arquitecte tècnic, enginyer o enginyer tècnic.

**Pot ser un dels tècnics adscrit a l'equip mínim exigít o un tècnic adicional*

Experiència específica adicional	Punts	màxim
1. Experiència en direccions d'obra(DO) o direcció d'execució(DE) de la construcció d'equipaments no residencials amb estructura de fusta.	5 punts per projecte	10 punts
2. Experiència en direccions d'obra(DO) o direcció d'execució(DE) de la construcció d'edificis d'habitatges públics o privats amb estructura de fusta	5 punts per projecte	15 punts





☐ Cada projecte s'acreditarà amb la presentació (adjunt a l'oferta continguda en el sobre digital) d'un certificat expedit per l'òrgan contractant (si el destinatari del projecte és un ens públic) o declaració de l'empresari (si és un ens privat) amb la següent informació:

- títol del projecte
- dates d'inici i final de l'obra
- Certificat de bona execució emès de l'ens contractant, ja sigui públic o privat (que inclogui nom del projecte, ubicació, destinatari, cost d'execució material i data).

Un mateix projecte pot servir per a diferents apartats si els seus autors es corresponen amb els tècnics proposats en l'oferta.

Si un projecte correspon a diversos apartats només es precisa aportar un sol cop aquesta justificació

L'EXPERIÈNCIA QUE ES VALORARÀ EN AQUEST APARTAT ÉS ADDICIONAL A LA QUE ES DEMANA EN L'APARTAT DE SOLVÈNCIA TÈCNICA, PER LA QUAL COSA EN AQUEST PUNT NO ES PODEN APORTAR LES ACTUACIONS QUE POSTERIORMENT S'HAURAN D'ACREDITAR COM A SOLVÈNCIA TÈCNICA MÍNIMA OBLIGATÒRIA.

Qualsevol aspecte indicat en l'oferta i no acreditat documentalment, no serà valorat per la Mesa de contractació

8. Conclusions

- **Marc normatiu:**

Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic i normativa concordant.

- **Objecte del contracte**

L'objecte del contracte és la prestació dels serveis de direcció facultativa i coordinació de seguretat i salut de les obres corresponents al projecte executiu de construcció d'un edifici plurifamiliar de 6 habitatges de protecció oficial (HPO), així com la realització de totes les actuacions tècniques necessàries fins a la seva completa finalització, recepció, legalització i posada en servei.

- **Anàlisi tècnica:**

Veure apartat 5

- **Anàlisi econòmic:**

VEC: 70.800,00 €

Estabilitat pressupostària i financera: veure apartat 6

- **Anàlisi del procediment:**

Procediment: obert simplificat.

Contracte: de serveis

Durada estimada: 12 mesos

Document signat electrònicament al marge, a les Franqueses del Vallès

