AJUNTAMENT D'ALELLA

INFORME JUSTIFICATIU RESPECTE EL PROCEDIMENT DE CONTRACTACIÓ DE LES OBRES DE REHABILITACIO DEL 1R 1A DELS PISOS DELS MESTRES FASE 2

Expedient núm.: X2026004733

Antecedents

De conformitat amb l'article 116 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (en endavant LCSP), i atès que l'Ajuntament d'Alella no disposa dels mitjans personals ni materials necessaris per tal de portar a terme aquestes actuacions, es sol·licita que s'iniciï l'expedient per a la contractació de les OBRES DE REHABILITACIO DEL 1R 1A DELS PISOS DELS MESTRES FASE 2, situades a l'av. Ferran Fabra nº 3 d'Alella.

INFORMO

Assumpte

Informe justificatiu de la contractació de les OBRES DE REHABILITACIO DEL 1R 1A DELS PISOS DELS MESTRES FASE 2, situades a l'av. Ferran Fabra nº 3 d'Alella.

Departament sol·licitant

Urbanisme

Objecte del contracte:

El present Projecte Tècnic es referent a la rehabilitació de l'habitatge 1r 1a de l'edifici plurifamiliar d'habitatges annex a l'escola Fabra, l'anomenada Casa dels Mestres.
Els altres tres habitatges de l'immoble ja van ser rehabilitats.

Aquest edifici es troba catalogat per Patrimoni Arquitectònic amb nivell de protecció BCIL.

CPV del contracte:

Atesa la naturalesa i objecte del contracte es considera idoni aplicar el codi CPV
45211100-0 Trabajos de construcción para viviendas

Justificació de la necessitat:

La necessitat de rehabilitar aquest habitatge és poder incorporar al seu parc d'habitatges socials per tal d'augmentar-lo i poder destinar-lo a persones amb necessitats especials d'habitatge.

Pronunciament estabilitat, seguretat i estanqueïtat:

El PROJECTE TÈCNIC DE LES OBRES DE REHABILITACIO DEL 1R 1A DELS PISOS DELS MESTRES FASE 2,. EXP. X2025002320, ha estat aprovat definitivament el dia 18 de desembre de 2025 pel Ple municipal.

El replanteig del projecte s'ha realitzat en data 6 de març de 2026.

Consta a l'expedient informe favorable de l'arquitecte coordinador, de compatibilitat urbanística i la titularitat dels terrenys per part de l'Ajuntament, així com de la resta de normativa i prescripcions que regulen la matèria, del Projecte de rehabilitació de l'habitatge 1r 1a de l'edifici plurifamiliar d'habitatges annex a l'escola Fabra, l'anomenada Casa dels Mestres, fase 2, al Terme municipal d'Alella.

Naturalesa del contracte:

Estem davant d'un contracte d'obra regulat als articles 13, i 231 i següents de la Llei 9/2017.

Subcontractació:

Es contempla la subcontractació.

Durada del contracte:

Es preveu una duració total de l'obra de 5 mesos. El contractista haurà de presentar, una vegada replantejats els treballs a realitzar in situ amb la Direcció Facultativa, un pla on s'assenyali la durada de cadascuna de les unitats d'obra i la seva distribució temporal en un diagrama de Gantt.

Opció de pròrroga:

No hi haurà cap opció de pròrroga.

Pressupost de licitació:

El Pressupost de les obres s'ha obtingut per aplicació dels Preus Unitaris de les Unitats d'Obra a l'Estat d'Amidaments que, realitzat sobre els Plànols, s'inclou al Pressupost d'aquest document. El pressupost d'execució material s'obté de sumar els imports dels diferents capítols que confirmen el pressupost. Aquesta quantitat incrementada en un 13% i un 6% corresponent respectivament a les Despeses Generals i el Benefici Industrial i aplicant, a la suma parcial obtinguda, el 21% en concepte d'I.V.A. proporciona el Pressupost base de licitació, d'acord amb el Projecte de rehabilitació de l'habitatge 1r 1a de l'edifici plurifamiliar d'habitatges annex a l'escola Fabra, l'anomenada Casa dels Mestres, fase 2:

El Pressupost base de licitació és de **104.856,18€ IVA no inclòs.**

El Pressupost per contracte (PEC) és de **126.875,99€ (IVA inclòs).**

Procediment de contractació:

El PROJECTE TÈCNIC DE LES OBRES DE REHABILITACIO DEL 1R 1A DELS PISOS DELS MESTRES FASE 2,. EXP. X2025002320, ha estat aprovat definitivament el dia 18 de desembre de 2025 pel Ple municipal.

Posteriorment, en el procediment de licitació cap empresa licitadora va presentar la documentació per iniciar-la i realitzant consultes al mercat 5 empreses han manifestat que l'import està per sota dels preus de mercat de finals del 2026.

Per això s'ha sol·licitat a l'arquitecte redactor el projecte refós amb l'actualització dels imports de la licitació. El nou pressupost del projecte s'ha incrementat en un 20% i passa a ser de **104.856,18€ IVA no inclòs.**

Valor estimat:

El valor estimat del contracte, als efectes del que disposa l'article 101 i concordants del LCSP és de 104.856,18€.

El valor estimat del contracte (VEC), als efectes del que disposa l'article 101 i concordants de LCSP, és de 104.856,18€ IVA exclòs. El mètode de càlcul per determinar l'import del VEC és el següent:

Concepte	Base imposable
Pressupost base de licitació	104.856,18€
Pròrrogues	0,00 €
Modificació del contracte	0,00 €
Valor estimat del contracte	104.856,18€

Divisió en lots:

Es proposa i justifica la no divisió en lots del present contracte d'acord amb l'article 99.3.b de la LCSP perquè es posaria en risc l'execució correcta del contracte en implicar la necessitat de coordinar l'execució de les diferents prestacions amb una pluralitat de contractistes diferents (instal·lacions paleteria, fusteria, pintura, etc.)

Criteris de solvència:

a. **Solvència econòmica i financera** de la persona licitadora s'acreditarà documentalment amb l'aportació de certificats relatius als següents elements:

   - Volum de negocis mínim anual exigit no excedirà una vegada i mitja el valor estimat del contracte, essent el següent import: 104.856,18€.

     Acreditació: El volum anual de negocis del licitador o candidat s'acreditarà per mitjà de declaració responsable de l'empresari indicant el volum de negocis global de l'empresa junt amb els comptes anuals aprovats i dipositats al Registre Mercantil, si l'empresari estigués inscrit en aquest registre, i en cas contrari per les dipositades en el registre oficial en el que hagués d'estar inscrit. Els empresaris individuals no inscrits en el Registre Mercantil acreditaran el

volum anual de negocis mitjançant els llibres d'inventari i comptes anuals legalitzades pel Registre Mercantil.

- Disposar d'una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil per un import mínim de 600.000 euros.

b. Solvència professional o tècnica: El licitador haurà d'acreditar:

a) Relació de les principals obres realitzades en els últims cinc anys corresponents al mateix tipus o naturalesa de l'objecte del contracte. En concret, serà necessària l'acreditació, com a mínim, de l'execució de tres d'obres en curs dels últims cinc anys de similars característiques a les de la present licitació, per un import igual o superior a 104.856,18 euros de volum de negoci en un dels darrers 5 anys.

   Aquest requisit s'acreditarà mitjançant certificats de bona execució que han d'indicar l'import, les dates i el lloc d'execució de l'obra, així com si les obres es van dur a terme de forma correcta.

b) Declaració sobre la plantilla mitja anual de l'empresa indicant els tècnics o les unitats tècniques, estiguin o no integrades en l'empresa, dels quals el licitador disposi per a l'execució de les obres.

c) Les titulacions acadèmiques i professionals de l'empresari i dels directius de l'empresa i, en particular, del responsable o responsables de les obres que haurà de ser enginyer, enginyer tècnic, arquitecte o arquitecte tècnic.

d) Declaració indicant la maquinària, material i equip tècnic concret que l'empresa es compromet a adscriure a l'execució de l'obra.

Indicació alternativa d'acreditació de la solvència tècnica només per a empreses de nova creació (art. 88.2 LCSP): caldrà acreditar els requisits establerts a les lletres b), c) i d) únicament.

c. Classificació

Per als contractes d'obres en que el valor estimat sigui inferior a 500.000 euros l'empresari podrà acreditar la seva solvència indistintament mitjançant la seva classificació com a contractista d'obres en el grup o subgrup de classificació corresponent al contracte o bé acreditant el compliment dels requisits específics de solvència exigits en el anunci de licitació o en la invitació a participar en el procediment i detallats en els plecs del contracte. La classificació de les obres a realitzar és:

Grup C, subgrup 4, categoria 2

Acreditació: mitjançant la inscripció en el Registre Electrònic d'Empreses Licitadores de la Generalitat de Catalunya (RELI) o del Registre oficial de Licitadors i Empreses Classificades del Sector Públic, d'acord amb l'article 96 de la LCSP.

Criteris d'adjudicació:

Criteris avaluables de forma automàtica (100 %). Màx. 100 punts. L'oferta econòmicament més avantatjosa s'atendrà als aspectes següents:

1. **OFERTA ECONÒMICA (fins a un màxim de 90 punts).**

   Partint de les ofertes econòmiques realitzades, la puntuació de cada oferta es desprèn de la fórmula de multiplicar el resultat del quocient entre l'oferta econòmica més baixa i l'oferta del licitador que es valora (Ol), pel nombre total de punts aplicables al criteri (Màxima puntuació). Això és: (Ob / Ol) x Màx. Obtindrà el màxim de punts l'oferta que hagi obtingut més punts en aplicació dels criteris exposats, sempre i quan no hagi estat considerada anormalment baixa o desproporcionada. (Ob).

2. **Reducció del termini de la obra (fins a un màxim de 10 punts).**

   S'obtindran 10 punts per a cada mes de reducció en el termini de la obra. Per tant, es valorarà una reducció del termini màxim de 1 mes.

Compliment dels principis d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera

Es compleixen els principis d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera perquè la dotació pressupostària amb càrrec a la qual s'assumiran les obligacions derivades del contracte es farà amb el pressupost de l'Ajuntament per al 2026.
La partida pressupostària és: 52.1521.63203

Responsable del contracte: L'arquitecte coordinador municipal, amb les funcions previstes a l'article 62 de la LCSP.

Termini de garantia del contracte

Es fixa un termini de garantia de **1 any** a comptar des de la signatura de l'acta de recepció de l'obra.

I perquè així consti i als efectes oportuns s'emet el present informe.

Alella, a data de la signatura electrònica

Eduard Boix Guede
Arquitecte coordinador planejament i obres