

INFORME DE NECESSITATS PER CONTRACTAR LES OBRES DE **REDISTRIBUCIÓ DE DESPATXOS A LA PLANTA PRIMERA DE L'EDIFICI CEPID-1 – SERVEI DE TECNOLOGIES DE LA INFORMACIÓ I TELECOMUNICACIONS (STIT)**

ÍNDEX

1.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE – NECESSITATS....
2.- INFORME D'INSUFICIÈNCIA DE MITJANS....
3.- CONSULTES PRELIMINARS DEL MERCAT....
4.- RESPONSABLE DEL CONTRACTE....
5.- OBJECTE....
6.- LOTS....
7.- CODI CPV (Vocabulari comú de contractes públics)....
8.- PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS....
9.- DURADA....
10.- SUBROGACIÓ EN CONTRACTES DE TREBALL....
11.- FINANÇAMENT....
12.- INFORMACIÓ GESTIÓ PATRIMONIAL....
13.- PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ....
14.- VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE....
15.- REVISIÓ DE PREUS....
16.- PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ....
17.- TRAMITACIÓ....
18.- CONTRACTE RESERVAT....
19.- HABILITACIÓ PROFESSIONAL....
20.- SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA....
21.- SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL....
22.- CLASSIFICACIÓ ORIENTATIVA....
23.- VARIANTS....
24.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ....
25.- COMITÈ D'EXPERTS – ORGANISME TÈCNIC ESPECIALITZAT....
26.- MODIFICACIONS DEL CONTRACTE....
27.- CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ....
28.- OBLIGACIONS CONTRACTUALS ESSENCIALS....
29.- PENALITATS ESPECÍFIQUES....
30.- CAUSES DE RESOLUCIÓ....
31.- CESSIÓ DEL CONTRACTE....
32.- SUBCONTRACTACIÓ....
33.- REPERCUSSIONS ECONÒMIQUES DEL CONTRACTE....

1.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE – NECESSITATS

LCSP: 28/63.3 a) / 116.1/116.4 e)

L'Edifici CEPID (Centre d'Empreses per a la Innovació i el Desenvolupament) de Reus és un centre d'empreses gestionat per REDESSA, l'empresa municipal de l'Ajuntament de Reus. Està especialment dissenyat per acollir laboratoris, enginyeries, spin-offs i negocis vinculats a la recerca i la innovació.

Aquest edifici es troba situat a:

Avinguda de la Cambra de Comerç, 42, 1 – despatx 1.04. Edifici CEPID.

Les actuacions descrites en aquesta memòria es promouen amb la finalitat d'adequar la distribució interior dels espais ocupats per l'STIT - Servei de Tecnologies de la Informació i Telecomunicacions a les necessitats funcionals actuals del servei, millorant l'aprofitament dels espais existents i les condicions de treball del personal. Les obres es limiten exclusivament a actuacions de redistribució interior, sense alteració de l'estructura de l'edifici ni modificació dels seus elements comuns. La intervenció ha estat autoritzada per la propietat de l'immoble i es desenvoluparà d'acord amb la normativa urbanística i tècnica vigent que li sigui d'aplicació.

A la planta primera de l'edifici s'hi troben les oficines municipals d'STIT.

Atesa la necessitat de disposar d'un despatx tancat i ampliar una oficina de diferents llocs de treball, és necessari realitzar una sèrie de modificacions que es veuen reflectides al present document.

Aquests aspectes són els següents:

Es proposa l'ampliació de l'oficina existent mitjançant la reducció de la superfície del despatx de direcció, el qual presenta una dimensió considerable i no és utilitzat en la seva totalitat.

Aquesta redistribució permet optimitzar l'espai disponible i adequar-lo a les necessitats reals del servei.

Es proposa l'execució del tancament d'un despatx individual, amb les mateixes característiques constructives i d'acabat que els espais adjacents, garantint la coherència formal, funcional i acústica del conjunt. La intervenció permet

homogeneïtzar la configuració dels espais de treball i assegurar unes condicions adequades de privacitat i ús.

S'obriran tres obertures opaques, per poder donar llum i ventilació a diferents espais.

2.- INFORME D'INSUFICIÈNCIA DE MITJANS

LCSP: 63.3 a) / 116.4 f)

Les obres han de ser executades per una empresa de construcció amb la capacitació tècnica suficient.

L'Ajuntament no disposa dels mitjans tècnics materials ni humans necessaris per executar una obra d'aquestes característiques.

3.- CONSULTES PRELIMINARS DEL MERCAT

LCSP: 115

Les característiques de l'encàrrec no fan necessàries cap mena d'estudi i consulta de mercat previ.

4.- RESPONSABLE DEL CONTRACTE

LCSP: 62

El/s responsable/s del contracte als efectes de supervisar l'execució d'obra, adoptar les decisions i dictar les instruccions necessàries amb la finalitat d'assegurar la correcta execució del treball serà l'arquitecta tècnica Maria Escoda Cabré. En tot moment assistida pel departament d'arquitectura de l'Ajuntament de Reus.

5.- OBJECTE

LCSP: 99

El contracte haurà de satisfer l'execució de les obres descrites al projecte:

- Projecte de redistribució de despatxos a la planta primera de l'edifici CEPID-1 – Servei de tecnologies de la informació i telecomunicacions (STIT), redactat per Maria Escoda Cabré, arquitecta tècnica del Departament d'arquitectura de l'Ajuntament de Reus. El projecte va ser aprovat amb número de decret de la regidora delegada de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge 2026020593 de data 10 de setembre de 2026.

6.- LOTS
LCSP: 99 / 116.4 g)

La divisió en lots no resulta necessària ni convenient per raons d'economia i eficiència administrativa, atès que les obres comprenen una unitat funcional executable amb els mateixos mitjans tècnics d'un únic adjudicatari.

La divisió de l'objecte del contracte en lots dificultaria excessivament l'execució del mateix davant la necessitat de coordinar els diferents contractistes pels diversos lots i podria comportar risc greu de soscavar l'execució adequada del contracte.

La realització de les partides de l'obra susceptibles de ser separades en lots independents, està molt vinculada amb la resta de partides d'obra i d'instal·lacions, de manera que la separació en lots podria afectar negativament la correcta coordinació dels treballs i la seqüència lògica d'execució, comprometent la qualitat final del conjunt i el compliment de terminis.

7.- CODI CPV (Vocabulari comú de contractes públics)
LCSP: 2.4

45262520-2 Treballs de paleta
45422000-1 Treballs d'instal·lació de fusteria d'obra
45441000-0 Treballs de vidrieria

8.- PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS
LCSP: 124 / 125 / 126 / 127

El Plec de prescripcions tècniques particulars està inclòs al projecte redactat.

9.- DURADA
LCSP: 29

El termini d'execució de l'obra és de 2 mesos.

10.-SUBROGACIÓ EN CONTRACTES DE TREBALL
LCSP: 130

No es preveu subrogació del contracte.

11.-FINANÇAMENT

LCSP: 116.3 / 117 / DA 3ª

Partida econòmica:

40832-49100-643
Urbanisme-STIT PG-Despeses inversió sobre actius en règim arrendament

12.-INFORMACIÓ GESTIÓ PATRIMONIAL

32.1-32.4 LPAP / 100 RPEL / 24.2 c) Ordre HAP/1781/2013

INFORMACIÓ GESTIÓ PATRIMONIAL		
TIPUS PROCEDIMENT MNP:	P1- Adquisició mitjançant factura o certificació única	
(Marcar el que correspongui):	P2- Adquisició mitjançant expedient amb més d'una certificació (Inclou factures d'execució obres, honoraris de projecte, DO, seg. i salut, etc)	X
CENTRE GESTOR GPA:	**3202 – ARQUITECTURA**	
TIPUS D'INVERSIÓ:		
a) Alta		
-Classificació/ns (Tom I GPA):		
(En funció de l'objecte del contracte s'han de preveure les	classificacions corresponents)	
Localització física (Centre GPA)		
b) Millora		X
-Denominació i codi GPA Bé/ns a imputar Millora:	**3709- EDIFICI CEPID1 – 1A PLANTA DEPENDÈNCIES STIT**	
-Classificació	**120103- Millores sobre béns en règim D'arrendaments o cessions**	

13.-PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

LCSP: 100

El pressupost base de licitació és de 24.559,24 euros (IVA inclòs) segons detall següent:

DISTRIBUCIÓ DIFERENTS ESPAIS STIT - CEPID

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE Pàg. 1

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL		17.056,49
13 % Despeses generals SOBRE 17.056,49		2.217,34
6 % Benefici industrial SOBRE 17.056,49		1.023,39
	Subtotal	20.297,22
21 % IVA SOBRE 20.297,22		4.262,42
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE	€	24.559,64

El detall del pressupost base de licitació del present contracte (quadres de preus unitaris, amidaments, costos directes, costos indirectes, despeses generals, benefici industrial i IVA) es troba al corresponent projecte tècnic.

14.-VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

LCSP: 101 / 116.4 d)

El valor estimat del contracte i el seu mètode de càlcul és el següent:

VEC – VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE	
Pressupost sense IVA:	20.297,22 €
Modificacions previstes (20%):	4.059,44 €
Total VEC sense IVA:	**24.356,66 €**

15.-REVISIÓ DE PREUS

LCSP: 103

No es preveu revisió de preus.

16.-PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ
LCSP: 116.4 a) / 131 / 159.6

El procediment d'adjudicació és obert simplificat sumari per raó de la quantia, no subjecte a regulació harmonitzada.

17.-TRAMITACIÓ
LCSP: 116 / 117 / 119 / 120

La tramitació és ordinària.

18.-CONTRACTE RESERVAT
LCSP: DA 4ª

Pel tipus de contracte es tracta d'un "contracte no reservat".

19.-HABILITACIÓ PROFESSIONAL
LCSP: 65.2

No es requereix

20.-SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA
LCSP: 74 / 87 / 116.4 c)

D'acord amb l'article 159.6.b) s'eximeix als licitadors d'acreditar documentalment la solvència econòmica i financera, tanmateix els licitadors hauran de complir les següents condicions:

1.- Tenir un volum de negocis dels tres últims exercicis conclosos, d'acord amb els seus comptes anuals aprovats i dipositats al Registre Mercantil o al registre oficial en què s'hagués inscrit, el qual haurà de ser igual o superior a una vegada i mitja el valor estimat del contracte.

2.- Disposar d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals vigent fins a la finalització del termini de presentació d'ofertes, amb el compromís del manteniment de la seva cobertura durant tota l'execució del contracte, per import de cobertura no inferior al doble del valor estimat del contracte.

21.-SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL

LCSP: 74 / 88 / 89 / 90 / 116.4 c)

D'acord amb l'article 159.6 b) s'eximeix als licitadors d'acreditar documentalment la solvència tècnica o professional, tanmateix els licitadors hauran de complir les següents condicions:

- L'empresa licitadora haurà d'haver executat com a empresa adjudicatària, en els darrers 5 anys, la reforma d'unes oficines de superfície no inferior a 200 m2 i un pressupost mínim de 20.000 € (IVA inclòs)

De conformitat amb el que disposa l'article 88.2 de la LCSP, al tractar-se d'un contracte d'obres no subjecte a regulació harmonitzada, les empreses de nova creació, es a dir, empreses amb una antiguitat inferior a 5 anys, no caldrà que compleixin el requisit de l'execució d'un determinat nombre d'obres, sinó que hauran de complir amb un o varis dels mitjans establers en l'article 88.1 lletres b) a f).

22.-CLASSIFICACIÓ ORIENTATIVA

LCSP: 74 / 77 / 116.4 c)

En la present licitació correspon una classificació, segons l'Annex II del RD 1098/2001, de 12 d'octubre, pels quals s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques:

GRUP C (Edificacions)

Subgrup 9. Fusteria metàl·lica.

Categoria 1 (fins a 150.000€)

Segons estableix l'article 77 de la LCSP, per tractar-se d'un contracte d'obres el valor estimat del qual és inferior a 500.000 euros, la classificació de l'empresari en el grup o subgrup que correspon, acreditarà la seva solvència econòmica i financera i solvència tècnica per a contractar. En aquests casos, 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 l'anunci de licitació.

23.-VARIANTS

LCSP: 142

Pel tipus de contracte no s'estableix.

24.-CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

LCSP: 116.4 c) / 145 / 146

Els criteris automàtics d'adjudicació que es tindran en consideració al present procediment seran:

L'oferta econòmica atès que el preu és l'element que defineix el cost de l'actuació i, per tant, és el component bàsic per a determinar la millor relació qualitat-preu previst a l'article 145 de la LCSP.

Pel que fa a l'establiment de la fórmula per a calcular les diverses propostes econòmiques, aquesta és senzilla i precisa, i assegura que l'oferta més econòmica sigui la que obtingui major puntuació, aplicant criteris de proporcionalitat en funció de les baixes ofertades en relació al tipus de licitació, de tal forma que una oferta que no comporti cap baixa respecte el tipus de licitació no pot tenir puntuació per aquest criteri d'adjudicació.

Oferta econòmica (de 0 a 100 punts).

Per a la valoració de les ofertes econòmiques s'aplicarà la fórmula següent:

$$\frac{\text{(Import de licitació – Oferta que es valora)}}{\text{(Import de licitació – Oferta més baixa)}} * \text{punts màxims que s'atorguen}$$

Criteris per determinar baixes anormals o desproporcionades:

Es consideraran, en principi, com a anormals o desproporcionades aquelles ofertes econòmiques que es trobin en algun dels següents supòsits:

- Quan concorrent 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 còmput de l'esmentada mitja l'oferta de quantia més elevada quan sigui superior en més de 10 unitats percentuals a l'esmentada mitja.

- 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.

Si s'aprecia una baixa anormal s'aplicaria el tràmit previst legalment.

25.-COMITÈ D'EXPERTS – ORGANISME TÈCNIC ESPECIALITZAT

LCSP: 146.2 b)

No és d'aplicació.

26.-MODIFICACIONS DEL CONTRACTE

LCSP: 203 / 204

De conformitat amb l'article 204 de la LCSP es preveuen possibles modificacions del contracte, fins a un màxim del 20 % del preu inicial del contracte, IVA exclòs.

Atès l'àmbit d'execució de les obres es podria modificar el contracte pels motius següents:

- Modificacions estructurals que es puguin veure afectades al tractar-se d'una intervenció en un edifici existent.
- Modificacions de revestiments en aspectes no contemplats en el projecte que siguin sobrevinguts un cop analitzades en obra les condicions físiques de detall de l'edifici existent.
- Modificacions de les instal·lacions que es puguin veure afectades per trobar-se en una situació propera a la zona d'actuació.

27.-CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ

LCSP: 116.4c) / 122.2 / 202 / 217.1

1. L'empresa contractista té l'obligació de complir, de manera estricta, amb el pagament a les empreses subcontractistes dins del termini legalment establert. En cas d'incompliment d'aquesta condició s'imposaran les penalitats detallades en la clàusula vint-i-tresena del plec de clàusules administratives.

2. Garantir el compliment dels convenis col·lectius sectorials i territorials aplicables i garantir la seguretat i la protecció en el lloc de treball.
   En cas d'incompliment d'aquesta condició s'imposaran les penalitats detallades en la clàusula vint-i-tresena.

3. El contractista assumeix les obligacions següents, les quals tenen la consideració de condicions especials d'execució:
   a) Observar els principis, les normes i els cànons ètics propis de les activitats, els oficis i/o les professions corresponents a les prestacions objecte dels contractes.
   b) No realitzar accions que posin en risc l'interès públic.
   c) Denunciar les situacions irregulars que es puguin presentar en els processos de contractació pública o durant l'execució dels contractes.
   d) Abstenir-se de realitzar conductes que tinguin per objecte o puguin produir l'efecte d'impedir, restringir o falsejar la competència com, per exemple, els comportaments col·lusoris o de competència fraudulenta (ofertes de resguard, eliminació d'ofertes, assignació de mercats, rotació d'ofertes, etc.).
   e) Respectar els acords i les normes de confidencialitat.
   f) Col·laborar amb l'òrgan de contractació en les actuacions que aquest realitzi per al seguiment i/o l'avaluació del compliment del contracte, particularment facilitant la informació que li sigui sol·licitada per a aquestes finalitats i que la legislació de transparència i els contractes del sector públic imposen als adjudicataris en relació amb l'Administració o administracions de referència, sens perjudici del compliment de les obligacions de transparència que els pertoquin de forma directa per previsió legal.

Aquestes obligacions tenen la consideració d'obligacions contractuals essencials.

28.-OBLIGACIONS CONTRACTUALS ESSENCIALS
LCSP: 76.2 / 202 / 211f)

1. L'adjudicatari haurà de fer-se càrrec del cost i de la instal·lació d'un cartell anunciador d'aquesta actuació d'acord amb les indicacions que li facilitarà el responsable del contracte, inclòs si hi ha subvenció.

2. Les condicions especials d'execució a les quals s'hagi atribuït el caràcter d'obligació contractual essencial.

29.-PENALITATS ESPECÍFIQUES
LCSP: 76.2 / 192.1 / 193.3 / 202.3

Quan el contractista, per causes imputables al mateix, hagués incorregut en demora respecte al compliment del termini total, l'Ajuntament podrà optar, atenent a les circumstàncies del cas, per la resolució del contracte o per la imposició de penalitats diàries.
S'aplicarà l'establert a la Llei de contractes del sector públic.

30.-CAUSES DE RESOLUCIÓ
LCSP: 211.1f)

Les previstes a la Llei.

31.-CESSIÓ DEL CONTRACTE
LCSP: 214

D'acord amb l'article 214 de la LCSP.

32.-SUBCONTRACTACIÓ
LCSP: 214

Sí s'admet.

33.-REPERCUSSIONS ECONÒMIQUES DEL CONTRACTE
LCSP: DA 3ª3

Es tracta d'una despesa d'inversió.
La inversió no genera ingressos ni de caràcter recurrents ni excepcionals.
La inversió generarà les despeses pròpies del manteniment de l'edifici.
La vida útil dels elements d'inversió s'estima en 25 anys.

Maria Escoda Cabré
Arquitecta tècnica

Gabriel Bosques Sánchez
Cap de Servei d'Arquitectura

Anton M. Salvadó Cabré
Gerent - Coordinador de Serveis Territorials

Marina Berasategui Canals
Regidora d'Urbanisme i Mobilitat

Josep Solé Tarragó
Gerent de Serveis Generals