

## INFORME DE NECESSITAT I IDONEÏTAT DEL CONTRACTE D'OBRES PER A LA REHABILITACIÓ DE FAÇANES DE L'EDIFICI CASA DEL MIG, DEL DISTRICTE SANTS-MONTJUÏC

**Núm. Expedient: P2401589**

**Núm. Contracte: 24002172**

**Tipus de contracte: -Obres**

**Objecte: Rehabilitació de façanes de l'edifici Casa del Mig, del Districte de Sants-Montjuïc**

**Pressupost màxim de licitació: 574.549,75 (IVA inclòs) euros**

### 1. Descripció de la prestació

El Districte de Sants-Montjuïc de l'Ajuntament de Barcelona ha de contractar les obres per la Rehabilitació de les façanes de l'edifici Casa del Mig, ubicat a l'interior del Parc de l'Espanya Industrial.

Actualment totes les funcions que s'hi fan en aquest edifici són d'ús municipal del Districte de Sants-Montjuïc, concretament hi trobem els següents serveis:

- A planta baixa: Punt Multimèdia i PiJ (Punt d'informació juvenil).
- A planta primera: Serveis tècnics del Districte de Sants-Montjuïc, Departament de Llicències i Inspeccions.

L'objecte del present contracte és l'execució dels treballs continguts al Projecte Reforma de Façanes de l'Edifici 'Casa del Mig', al Parc de l'Espanya Industrial redactat per l'arquitecte Òscar Magrinyà i Lorente.

L'àmbit d'actuació d'aquest projecte es centra en el manteniment i adequació de l'envolvent de l'edifici, tenint en compte l'abast de la intervenció i l'ús actual de l'immoble. Així mateix, donat que aquesta construcció forma part del Catàleg de Patrimoni Arquitectònic de la ciutat de Barcelona, la intervenció es farà d'acord amb el grau de protecció patrimonial de l'edifici, i previ informe favorable de la Direcció d'Arquitectura Urbana i Patrimoni de l'Ajuntament de Barcelona.

### 2. Necessitat del contracte

Aquest contracte ve motivat per la necessitat de revertir la degradació creixent dels acabats de façana i esmenar patologies detectades, tot portant a terme la recuperació de volums i la restauració dels acabats originals, així com fer l'adequació de les seves prestacions funcionals, de seguretat i salubritat als requeriments actuals.

A la vegada, la intervenció implica el trasllat de màquines exteriors de climatització de les façanes (ubicació actual) a cobertes. Per tractar-se en alguns casos de màquines antigues, aquest trasllat impedeix la seva recàrrega de gas i no es pot garantir que funcionin correctament una vegada es posin de nou en marxa. Per tot això també es substituiran algunes de les unitats exteriors.

Es considera, per tant, que, segons prescriu l'article 116.4.e) hi ha una clara i proporcional vinculació entre l'objecte del contracte i la necessitat satisfeta amb el contracte.

Aquest contracte permetrà satisfer adequadament les necessitats administratives per les següents raons: **aquest contracte és el mitjà adequat per garantir la disponibilitat dels espais públics d'una forma segura i accessible.**

### 3. No disponibilitat de mitjans humans i/o materials propis per realització pròpia de l'objecte del contracte

**Districte de Sants-Montjuïc**

 Direcció Llicències i Espai Públic  
 Departament Obres i Manteniment  
 Creu Coberta, 104  
 08014 Barcelona

L'Ajuntament no pot fer directament la prestació objecte del contracte **perquè no disposa de mitjans ni recurs tècnics adients per realitzar aquestes actuacions**, motiu pel qual cal procedir a l'auxili mitjançant la contractació amb tercers, tot d'acord amb l'objectiu d'estabilitat pressupostària i control de despesa, i amb total respecte als principis d'eficàcia, eficiència, publicitat, transparència, no discriminació i igualtat de tracte.

**4. Pressupost base de licitació i Valor estimat**

El pressupost base de licitació que es considera amb els preus de mercat hauria de ser de quantia **574.549,75** euros. El pressupost net de **474.834,51** euros i l'IVA de **99.715,25** euros, amb un tipus del **21 %**.

Aquest pressupost es repartirà de forma bianual amb els següents imports:

Any	Base	% IVA	Import IVA	Import
<b>2024 Rehabilitació Façanes</b>				
Casa del Mig	247.933,88 €	21	52.066,12 €	299.999,99 €
<b>2025 Rehabilitació Façanes</b>				
Casa del Mig	226.900,63€	21	47.649,13€	274.549,76€
<b>TOTAL</b>	<b>474.834,51 €</b>		<b>99.715,25€</b>	<b>574.549,75€</b>

- **COSTOS DIRECTES I INDIRECTES:** El desgloss del pressupost net, **sense l'IVA**, en costos directes i indirectes es considera que és el següent:

COSTOS DIRECTES		
CAPÍTOL	RESUM	IMPORT
C00	TREBALLS PREVIS	2.546,60€
C01	MITJANS AUXILIARS	44.283,02€
C02	RETIRADA D'ELEMENTS I ENDERROCS	6.112,80€
C03	PARAMENT DE FAÇANA	60.687,27 €
C04	EMMARCAMENTS I ELEMENTS DE FAÇANA	53.827,19 €
C05	ELEMENTS DE PEDRA	5.038,93 €
C06	PAVIMENTS	3.745,00 €
C07	FUSTERIES	33.373,00 €
C08	SERRALLERIA	28.288,76 €
C09	INSTAL·LACIONS	96.981,83€
C10	REFORÇOS ESTRUCTURALS	10.670,58 €
C11	PAS INTERIOR	30.567,73 €
C12	GESTIÓ DE RESIDUS	3.210,00€
C13	SEGURETAT I SALUT	5.242,00 €
C14	DIVERSOS	8.713,00 €
C15	CONTROL DE QUALITAT	3.932,88 €
C16	ESTUDI CROMÀTIC	1.800,00€
<b>TOTAL EXECUCIÓ MATERIAL (PEM)</b>		<b>399.020,59 €</b>

**Districte de Sants-Montjuïc**

 Direcció Llicències i Espai Públic  
 Departament Obres i Manteniment  
 Creu Coberta, 104  
 08014 Barcelona

COSTOS INDIRECTES		IMPORT €
Despeses generals d'estructura	13%	51.872,69€
Marge de gestió	6%	23.941,23 €
TOTAL		75.813,92 €
<b>TOTAL DE COSTOS (directes + indirectes):</b>		<b>474.834,51 €</b>

- **VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE:** El VEC d'aquest contracte s'estima en **522.317,96** euros. Els conceptes que inclou son:

Any	VE prestació	VE eventuales pròrrogues	VE modificacions previstes	VE altres conceptes	SUMA
2024	247.933,88			24.793,39	272.727,27
2025	226.900,63			22.690,06	249.590,69

S'inclou en el VEC l'excés d'amidaments, entenent com a tal la variació que durant l'execució de l'obra es produeixi exclusivament en el nombre d'unitats realment executades sobre les previstes en el amidaments del projecte, fins el màxim del 10% del import del pressupost del contracte (47.483,45 €, IVA exclòs).

- **Es tracta d'un contracte reservat NO**

## 5. Termini d'execució

Les obres s'hauran de desenvolupar en el termini màxim de 150 dies naturals (20 setmanes) des de la signatura de l'acta de comprovació de replanteig i fins a la finalització dels treballs d'acord amb l'oferta presentada per l'empresa adjudicatària (Veure criteri automàtic d'adjudicació 12.2)

La durada del contracte no es podrà prorrogar.

## 6. Responsable del contracte

El/La responsable del contracte, de conformitat amb el que s'estableix a l'article 62 de la LCSP, serà la Direcció Facultativa de l'obra, a qui correspondrà supervisar l'execució i adoptar les decisions i dictar les instruccions necessàries amb la finalitat d'assegurar la correcta realització de la prestació pactada, dintre de l'àmbit de les facultats que se li atribueixin i conforme al que es disposa als articles 237 a 246 de la LCSP.

## 7. Lots

D'acord amb la previsió de l'article 99.3 LCSP, es considera necessari **NO dividir l'objecte del contracte en lots per la següent raó:**

**No es considera procedent la divisió en lots**, ja que es tracta d'intervencions de millora a l'edifici de la mateixa tipologia.

Per tant, aquesta prestació es considera única i indivisible. L'execució del contracte resulta difícil i més onerosa des del punt de vista tècnic si es divideix en lots. La necessitat de coordinar a diferents contractistes per als diversos lots comportaria el risc de soscarvar l'execució adequada del contracte. Això fa que sigui indissoluble per tal de preservar el concepte d'unitat en la prestació del contracte als efectes de subministrament i instal·lació en una mateixa oferta de servei i de qualitat.

## 8. Subrogació/ Subcontractació

- **Subcontractació: SI. Es permet la subcontractació de prestacions NO substancials o principals del contracte. S'entenen com a prestacions substancials o principals les detallades dins dels subcapítols del pressupost de projecte següents: Parament de Façana, Emmarcaments i Elements de Façana, Elements de Pedra, Paviments i Reforços Estructurals, i Pas Interior. La resta de subcapítols no indicat, per tant, SI podran ser susceptibles de subcontractació.**
- **Subrogació: NO**

## 9. Pòlissa d'assegurança

**Pòlissa de responsabilitat civil: SI**

**Import: 800.000 €**

## 10. Criteris de solvència econòmica i tècnica o de classificació

- Codi CPV: 45212350 Edificios de interès històric o arquitectònic.
- La solvència requerida com a volum anual de negocis i serveis executats s'entendrà acreditada pel fet d'estar en possessió de la classificació en els grups, subgrups i categories que s'indiquen a continuació:

GRUP	SUBGRUP	CATEGORIA Reial Decret 1098/2001	CATEGORIA Actual
<b>K</b>	<b>7</b>	<b>D</b>	<b>3</b>

GRUP K: Especials.

SUBGRUP 7: Restauració de béns immobles històric-artístics.

CATEGORIA 3: de 360.000 € a 840.000 €

### REQUERIMENTS DE SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA

- **Volum anual de negocis :**

**La xifra anual de negocis, referit al millor dels 3 últims exercicis, ha de tenir un valor mínim de 690.600 euros** En el cas de què la data de creació o d'inici de les activitats de l'empresa licitadora sigui inferior a tres anys el requeriment es podrà referir al període d'activitat. En el cas de què aquesta data sigui inferior a un any el requeriment podrà ser proporcional.

**JUSTIFICACIÓ DEL CRITERI: L'exigència del valor mínim de 690.600 euros, està en consonància amb la prestació del servei objecte del contracte i la capacitat tècnica del contractista de fer-hi front.** Es proposa aquesta solvència per considerar que permet garantir la robustesa econòmica de l'empresa adjudicatària i alhora garanteix la capacitat suficient perquè puguin executar les obres, fent front a les despeses econòmiques i les obligacions legals inherents al present contracte.

**REQUERIMENTS DE SOLVÈNCIA TÈCNICA I PROFESSIONAL****Serveis executats:**

D'acord amb l'article 88.1.a) LCSP, l'import anual, sense incloure els impostos, que l'empresa licitadora ha d'acreditar com a executat durant l'any de superior execució en el decurs dels últims **5 anys** en serveis de naturalesa igual o similar que els que constitueixen l'objecte d'aquest contracte ha de ser com a mínim de **322.000 €**. Les obres executades per una societat estrangera filial del contractista d'obres tenen la mateixa consideració que les directament executades pel mateix contractista, sempre que aquest últim en tingui el control directament o indirectament en els termes que estableix l'article 42 del Codi de comerç. Quan es tracti d'obres executades per una societat estrangera participada pel contractista sense que es compleixi la condició esmentada, només es reconeix com a experiència atribuïble al contractista l'obra executada per la societat participada en la proporció de la participació d'aquell en el capital social d'aquesta.

Es consideren obres de naturalesa igual o similar que constitueixen l'objecte d'aquest contracte:

- Treballs a edificis d'interès històric o arquitectònic.

**JUSTIFICACIÓ DEL CRITERI:** S'estima que si l'empresa ha realitzat en el decurs dels últims 5 anys obres de naturalesa igual o similar de treballs a edificis d'interès històric o arquitectònic, es garantirà que l'empresa té els coneixements tècnics i professionals suficients per dur a terme el servei amb la professionalitat i l'experiència necessària per a la realització d'aquesta obra.

D'acord amb la previsió de l'article 88.2 LCSP, les empreses amb una antiguitat, computada des de la data d'inscripció en el registre corresponent o, si no procedeix, des de la data de la seva constitució, inferior a cinc anys, hauran d'acreditar la seva solvència tècnica o professional pel següent medi:

Article 88.1.c) LCSP: el títol o acreditació acadèmica o professional del responsable de l'obra així com del personal tècnic encarregat directament de la mateixa haurà de disposar, com a mínim, d'una de les següents titulacions:

- Tècnic/a superior en restauració i conservació de béns.
- Arquitecte superior.
- Arquitecte tècnic.

**JUSTIFICACIÓ DEL CRITERI:** Es considera personal necessari ateses les competències professionals que han de desenvolupar i la repercussió de les mateixes en l'execució de les obres.

Aquesta solvència s'entendria acreditada pel fet d'estar en possessió de la classificació en el grup, subgrup i categoria que s'indica en l'apartat 10.

**11. Procediment d'adjudicació**

Considerant l'import del contracte, la seva durada i les prestacions que constitueix el seu objecte, així com el valor estimat del contracte i els criteris que serviran per a la seva adjudicació, es considera que el més adient és adjudicar aquest contracte mitjançant procediment obert simplificat.

Les empreses licitadores o candidates, espanyoles o estrangeres d'Estats que no siguin membres de la Unió Europea, han de disposar de la classificació següent:

GRUP	SUBGRUP	CATEGORIA Reial Decret 1098/2001	CATEGORIA Actual
<b>K</b>	<b>7</b>	<b>D</b>	<b>3</b>



**Districte de Sants-Montjuïc**

Direcció Llicències i Espai Públic  
Departament Obres i Manteniment  
Creu Coberta, 104  
08014 Barcelona

GRUP K: Especials.

SUBGRUP 7: Restauració de béns immobles històric-artístics.

CATEGORIA 3: de 360.000 € a 840.000 €

## **12. Criteris d'adjudicació**

Els criteris d'adjudicació que es consideren més eficients per a la selecció de l'oferta a partir de la millor relació qualitat-preu son els següents:



<b>CRITERIS D'ADJUDICACIÓ AVALUABLES AUTOMÀTICAMENT</b>	<b>Fins a 100 punts</b>
---	-------------------------

<p><b>1. Pel preu ofertat:</b></p> <p>Amb aquest criteri es pretén valorar especialment aquestes característiques: preu més baix que sigui admissible i a la resta de proposicions econòmiques de forma proporcional.</p> <p>Es proposa utilitzar la fórmula següent:</p> $\left( \frac{\text{Pressupost net licitació} - \text{oferta}}{\text{Pressupost net licitació} - \text{oferta més econòmica}} \right) \times \text{Punts màx} = \text{Puntuació resultant}$	<p>Fins a <b>35 punts</b></p>				
<p><b>2. Per la reducció del termini d'execució del contracte que estableix el Plec de Prescripcions Tècniques</b></p> <p>Al PCAP s'especifica que l'empresa adjudicatària resta obligada a realitzar la totalitat de les obres objecte del contracte en 150 dies a comptar des de la signatura de l'acta de comprovació de replanteig. Es puntuaran les propostes que millorin el termini de 150 dies previst per l'execució del contracte, d'acord amb el següent desglossament:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reducció del termini en 10 dies: <b>10 punts</b></li> <li>- Reducció del termini en 20 dies: <b>20 punts</b></li> <li>- Reducció del termini en 30 dies: <b>30 punts</b></li> </ul> <p>Aquest criteri permetrà minimitzar les molèsties que provoca l'execució de l'obra als usuaris de les dependències del Districte deSants-Montjuïc i de la resta d'activitats que es desenvolupen en l'àmbit d'actuació de l'obra.</p>	<p>Fins a <b>30 punts</b></p>				
<p><b>3. Augment del període de garantia</b></p> <p>L'augment del termini de garantia incideix directament en la qualitat del servei ja que motiva a les empreses a executar les tasques i a utilitzar millors materials per tal de no haver de fer reposicions i/o reparacions posteriors. Per tant, es considera adient fomentar aquest augment de la garantia per tal d'afavorir, en general, la qualitat del servei prestat. El termini de garantia es podrà augmentar per cada any fins a un màxim de 2 anys, respecte a l'any de termini de garantia <b>establert a la clàusula 22 del plec administratiu</b> (termini de garantia màxima total: 3 anys), així :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">2 anys addicionals de garantia</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;"><b>35 punts</b></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">1 any addicional de garantia</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;"><b>17,5 punts</b></td> </tr> </table> <p>Aquest criteri ens permetrà disposar de més temps, en el cas que hi hagués un defecte ocult i/o hi hagués algun treball realitzat de forma defectuosa.</p>	2 anys addicionals de garantia	<b>35 punts</b>	1 any addicional de garantia	<b>17,5 punts</b>	<p>Fins a <b>35 punts</b></p>
2 anys addicionals de garantia	<b>35 punts</b>				
1 any addicional de garantia	<b>17,5 punts</b>				

- **Situació d'empat en la puntuació total entre diverses empreses licitadores:** Si es produeix un empat en la puntuació total entre diverses empreses licitadores s'aplicaran els següents criteris de desempat per l'ordre en que es relacionen :



- Criteri: Proposicions presentades per aquelles empreses que, al venciment de presentació d'ofertes, tinguin a la plantilla un percentatge de persones treballadores amb discapacitat superior al que els imposi la normativa.** (En aquest supòsit, si diverses empreses licitadores de les que haguessin empatat quant a la proposició més avantatjosa acrediten tenir relació laboral amb persones amb discapacitat en un percentatge superior al que els imposi la normativa, tindrà preferència en l'adjudicació del contracte l'empresa licitadora que disposi del major percentatge de treballadors fixos amb discapacitat a la seva plantilla).
  
- Criteri final i obligatori:** En cas que l'aplicació d'aquest/s criteri/s no doni lloc a desempat es dirimirà mitjançant sorteig.

### 13. Garantia definitiva

L'empresa seleccionada amb la millor oferta haurà de constituir una garantia definitiva consistent en el 5 per 100 del preu ofert, l'IVA exclòs.

### 14. Recepció i termini de garantia

- **Termini de recepció:** L'acta de conformitat s'estendrà dins el termini de **1 mes** següent al seu lliurament o realització.
- Un cop efectuada la recepció del contracte començarà a córrer el termini de garantia que serà de **1 any, ampliable per la possible millora realitzada per l'empresa adjudicatària en la seva oferta.**
- L'Ajuntament es reserva el dret d'efectuar les comprovacions de la qualitat en el moment de la recepció de l'obra.

### 15. Condicions especials d'execució

Es considera necessari, d'acord amb la previsió de l'article 202 LCSP, establir la/les següent/s condició / ns especial/s d'execució del contracte que es consideren vinculades amb el seu objecte, no son discriminatòries i son compatibles amb el dret comunitari:

#### ◆ De caràcter social

**COMUNICACIÓ INCLUSIVA.** Les empreses garantirán una comunicació respectuosa i lliure de discriminacions ho faran acreditant mesures com campanyes, accions formatives.

#### ◆ De caràcter ambiental

##### • **REDUCCIÓ O LIMITACIÓ DE SOROLL**

Cadascuna de les zones de treball disposarà de les mesures oportunes per tal de minimitzar l'impacte acústic sobre els espais propers, com a obligació de l'empresa contractista.

Cal evitar qualsevol soroll innecessari, en cap cas superant els nivells sonors màxims establerts en la Llei de protecció contra la contaminació acústica. En tot cas, de forma voluntària i si la direcció d'execució ho requereix, es podrà realitzar una lectura dels nivells sonors per tal de comprovar que l'activitat de construcció no genera un soroll superior al fixat en la normativa vigent.

En cas que es superin els nivells sonors establerts, es posaran barreres o altres mesures de reducció de l'impacte sense cost addicional.

- **PLANIFICACIÓ HORARIA DELS TREBALLS**

L'empresa contractista coneix i accepta que les obres de referència no podran afectar a l'ús habitual dels edificis, evitant ocasionar molèsties als usuaris i al personal, sense cap tipus de compensació econòmica a aquests efectes.

El Planning haurà de tenir en compte totes les condicions tècniques particulars d'aquest document i s'haurà de basar en les premisses següents:

- S'ha de comptar un mínim de treballadors/es, especialitzats/des en retirada d'amiant, que es requereix que estiguin a disposició de manera simultània, es a dir, que treballin al mateix torn/horari. Tots els treballadors/es han de complir tots els requisits i formacions establerts a la norma.
- La Propietat es reserva el dret d'aturar els treballs sorollosos quan les necessitats de servei de l'edifici així ho requereixin, durant un temps concret.

- **RECOLLIDA SELECTIVA DE RESIDUS**

L'empresa adjudicatària es farà responsable de la selecció, reciclatge i retirada de tots els productes de la construcció i de la runa que s'esdevingui dels treballs d'enderroc descrits al Projecte. En aquest sentit l'empresa adjudicatària es compromet a la correcta gestió ambiental del servei i a supervisar l'execució del contracte amb el màxim respecte al medi ambient.

- **DISTINTIUS DE QUALITAT AMBIENTAL I PRODUCTES AMB MENOR CÀRREGA CONTAMINANT**

## 16. Cessió del contracte

- Resta prohibida la cessió