

## MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE MENOR D'OBRA REFORMA INTERIOR HABITATGE C/ARAGÓ 246A BAIXOS 2º

EXPEDIENT: **Cmob 06/2020**  
ASSUMPTE: contracte menor d'OBRA

### 1. OBJECTE DEL CONTRACTE:

L'objecte del contracte és l'execució de les obres de reforma completa de l'habitatge existent ubicat al edifici plurifamiliar aïllat del c/Aragó 246 A, baixos 2º.

La reforma consisteix a la obertura dels espais de l'habitatge, així com una ampliació de la cambra higiènica i de les zones comuns. Es procedirà a una actualització de l'envolupant del habitatge, amb substitució de fusteries i aïllament per la cara interior de les façanes.

El projecte incorpora també la modificació i actualització completa de les instal·lacions existents de l'habitatge, per tal de dur a terme una modernització completa del mateix, així com una adequació a la normativa actual.

No es modifica la relació amb l'entorn de l'habitatge ni amb el carrer, ja que no es modifiquen els accessos. Tota l'obra es durà a terme seguint el projecte bàsic i executiu redactat per els serveis tècnics del PMHRIBA. El tipus d'obra es de reforma interior i el nivell d'actuació es de totes les fases d'obra, en compliment del CTE fins a deixar en les condicions d'habitabilitat l'edifici tal i com està projectat.

### 2. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DEL CONTRACTE:

L'habitatge objecte del present projecte, estava ocupat per a usuaris del PMHRIBA en règim de lloguer social, sent aquest immoble objecte d'un us quotidià per part dels llogaters. Durant l'estiu de 2020 es va produir un despreniment del cel ras de la cambra higiènica de l'habitatge, fent present el mal estat del immoble. Durant la visita tècnica posterior, una vegada rebut l'avis del despreniment, es constata per part dels tècnics del PMHRIBA el mal estar del forjat superior, fent necessària una actuació d'urgència per tal de restablir la seguretat estructural del immoble.

Es revisa per complet i es determina que s'hi ha d'actuar d'una manera més substancial que per el propi servei de manteniment del PMHRIBA, sent necessari un projecte tècnic complet. Es procedeix a reforçar l'àmbit que es troba en pitjors condicions amb el servei de manteniment per assegurar l'estabilitat del pis superior i es trasllada al llogaters a un altre immoble de forma temporal mentre es tramita l'obra de reforma. Es per això que s'opta per la fórmula d'emergència del contracte menor d'obres, per poder actuar de forma urgent i immediata.

La línia d'actuació del PMHRIBA es la d'anar dotant de major confort i estalvi energètic als habitatges, així com anar millorant l'habitabilitat i l'accessibilitat dels mateixos en la mesura del possible. Es per això que s'afegeix al projecte estructural, la reforma completa del habitatge, dotant-lo d'un aïllament de l'envolupant que no tenia i una millora de les instal·lacions, adaptant-les a les noves normatives tècniques. També s'amplia la cambra higiènica per complir el Decret d'Habitabilitat i s'amplia la zona d'estar, molt reduïda per un habitatge com aquest.



El PMHRIBA no disposa de personal adequat per a dur a terme aquest tipus d'actuacions, que s'han de realitzar conforme a la memòria tècnica del projecte redactat pels tècnics de l'organisme. El PMHRIBA no disposa de personal adient per dur a terme l'execució de les obres, que s'hauran de realitzar conforme amb la memòria tècnica/projecte realitzat pels tècnics del Patronat.

### 3. ESPECIFICACIONS TÈCNiques DEL PROJECTE:

Figuren detallades al projecte tècnic de reforma interior per adequació d'habitatge, redactat per l'arquitecte Miquel Estarellas, aprovat a la Junta de Govern de data 28 de setembre de 2020.

El projecte redactat considera que les obres que s'hi duran a terme no modifiquen de forma substancial més del 60% de la seva superfície útil, i per tant, segons l'article 4 del Títol Primer del Decret d'Habitabilitat 145/1997, pel que fa a les superfícies útils mínimes es pot agafar per al compliment el quadre del punt a) de l'apartat III de l'annex II.

### 4. JUSTIFICACIÓ DEL PROCEDIMENT, LA TRAMITACIÓ I LA FORMA D'ADJUDICACIÓ DE L'EXPEDIENT.

En aplicació de l'article 118 de la Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic, el contracte es qualifica de menor, ja que tractant-se d'obra, el seu import és inferior a 40.000 euros (IVA exclòs).

Tipus de contracte: menor d'obra

Procediment i forma d'adjudicació: adjudicació directa, contracte menor.

Criteris per l'adjudicació: S'ha fixat, com a criteri únic, el criteri econòmic, és a dir, que és tindrà en compte la millora del preu a la baixa sobre el preu pressupostat.

En aplicació de l'article 118.3 del a Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic, s'ha comprovat que a l'expedient no s'altera l'objecte del contracte per a evitar l'aplicació de les regles generals de contractació. També s'assenyala que el contractista que sigui proposat no podrà haver subscrit més contractes menors amb el PMHRIBA, que individual o conjuntament, superin la xifra prevista a l'apartat primer de l'article 118.

### 5. COMPETÈNCIA

El Patronat Municipal de l'Habitatge i de la Rehabilitació Integral de Barris, d'acord amb el seus Estatuts, té com objecte bàsic, article 4.1 " *Du a terme totes les actuacions vinculades amb l'habitatge, en relació a la seva construcció, reforma, rehabilitació, reparació i explotació, en règim de compraventa, lloguer, cessió en us o qualssevol admès en dret, així com la seva gestió, administració, assessorament, tant d'habitatges pròpies com de tercers, de titularitat pública o privada i subjectes tant a algun règim de protecció, com lliures...*"

A més, d'acord amb el mateix article, punt 2, lletra e), en especial té, entre d'altres, la funció de: " Administrar, conservar, millorar e inspeccionar.... els habitatges, finques, locals, garatges, conjunts urbanístics o terrenys adquirits per la seva compte o que li siguin transferits per l'Estat, Comunitat



Autònoma o qualssevol altre persona física o jurídica" i d'acord amb l'article 5, està facultat, entre d'altres per: lletra b) "administrar el seu patrimoni i el patrimoni municipal que li sigui adscrit per el compliment dels seus fins , i lletra e) contractar obres, serveis, subministraments i assistències tècniques i celebrar qualssevol tipus de contractes previstos a la llei"

## 6. ÒRGAN DE CONTRACTACIÓ:

En compliment de les bases d'execució del pressupost 18, 33.6 i 33.7 i de l'acord de la Junta de Govern de Palma, que va delegar els contractes menors en general als titulars de les àrees I de les àrees delegades en l'àmbit de les seves competències, tenint en compte que l'aprovació de la despesa és facultat del Gerent del Patronat Municipal de l'Habitatge i de la Rehabilitació Integral de Barris, d'acord amb el que determinen les Bases d'Execució del Pressupost General per l'Exercici 2019, i d'acord amb les facultats que li atribueixen els Estatuts del Patronat, l'òrgan de contractació competent és el gerent del PMHRIBA.

## 7. VALOR ESTIMAT:

Aquest contracte te un valor estimat total de **37.536,38 €** (IVA inclòs)

El pressupost estimat de les obres ascendeix a la quantitat de:

TRENTA-SET MIL CINC-CENTS TRENTA-SIS EUROS AMB TRENTA-VUIT CÈNTIMS (IVA inclòs)

## 8. PRESSUPOST DEL CONTRACTE I APLICACIÓ PRESSUPOSTÀRIA

<b>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)</b>	(s/medición)	25.575,58 €
Gastos Generales s/PEM	13%	3.324,83 €
Beneficio Industrial s/PEM	6%	1.534,53 €
<b>COSTE OBRAS</b>	PEM+GG+BI	<b>30.434,94 €</b>
IVA s/CO	21%	6.391,34 €
<b>TOTAL COSTE OBRA</b>	IVA incluido	<b>36.826,28 €</b>
TOTAL PRESUPUESTO SEGURIDAD y SALUD		120,35 €
IVA s/SS	21%	25,27 €
<b>TOTAL COSTE SEGURIDAD y SALUD *</b>	IVA incluido	<b>145,62 €</b>
TOTAL COSTE OBRA + SEG. SALUD		30.555,29 €
IVA s/CO+SS	21%	6.416,61 €
<b>TOTAL COSTE OBRA + SEG. SALUD</b>	IVA incluido	<b>36.971,90 €</b>
TASA POR GESTIÓN DE RESIDUOS	estimación memoria	513,16 €
IVA s/TASA	10%	51,32 €
<b>TOTAL GESTIÓN RESIDUOS estimación **</b>	tasa+iva	<b>564,48 €</b>

---

**TOTAL LICITACION** CO+SS+RES **37.536,38 €**



Import amb IVA inclòs	Aplicació pressupostaria	Referència RC
Obra = 36.971,90 €	00.15210.68200 de 2020	22020000903 Operació 220200003706
Taxa residus = 564,48€	00.15210.68200 de 2020	22020000904 Operació 220200003707

## 9. TERMINI D'EXECUCIÓ

El termini d'execució serà de **1 MES** a partir de la firma de l'Acta de Replanteig, que es farà dins el termini de 5 dies hàbils des de la data d'adjudicació.

## 10. LLOC DE PRESTACIÓ:

El lloc està ubicat al habitatge objecte de les obres

## 11. RESPONSABLE DEL CONTRACTE:

Miguel Estarellas Palmer, arquitecte del PMHRIBA, en qualitat de tècnic redactor del projecte, designat per el Gerent del PMHRIBA, Josep Maria Rigo Serra.

## 12. TERMINI DE GARANTIA:

El termini de garantia serà d'un any, comptat des de la finalització de les obres.

## 13. GARANTIES EXIGIDES PER A CONTRACTAR:

No és necessari constituir Garantia definitiva, d'acord amb l'article 153, en relació amb el 118 de la Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic.

## 14. FORMA DE PAGAMENT DEL PREU:

El preu s'abonarà de la següent forma: Presentant factura a final de contracte, expedida per l'entitat i conformades pel responsable del contracte o el tècnic en qui hagi delegat el control.

## 15. RESOLUCIÓ / PENALITATS PER DEMORA:

Si el contractista, per causes que li siguin imputables, incorre en demora respecte del compliment del termini total, l'Administració podrà optar, entre la resolució del contracte o la imposició de les penalitats establertes a l'article 193 de la Llei de contractes.

Miguel Estarellas Palmer  
Director de Obra

Josep Maria Rigo Serra  
Gerent del PMHRIBA

A Palma a, 05 d'octubre de 2020

