



**Govern de les
Illes Balears**

Conselleria d'Empresa,
Ocupació i Energia



MEMÒRIA JUSTIFICATIVA SOBRE LA NECESSITAT DE CONTRACTAR L'OBRA DE CONSTRUCCIÓ D'UNA NAU AMB QUATRE MÒDULS, DÚS INDUSTRIAL, AL POLÍGON INDUSTRIAL DE FELANITX

1. Antecedents

L'ADR Balears té com a objecte, entre d'altres, la promoció de sòl i naus per a les empreses de les Illes Balears. Amb aquest objectiu, va adquirir de Gestur Balear la parcel·la 10 del polígon industrial de Felanitx, de 1.874 m² amb la intenció d'edificar una nau d'ús industrial dividida en quatre mòduls, per a alienar-los a petites empreses interessades, tal com ha fet en anteriors ocasions a Inca, es Migjorn Gran, Ferreries o es Mercadal.

El projecte de les naus ha estat redactat per Juan Caldentey Sancho i Ricardo González Enseñat, enginyers de Camins, Canals i Ports, enginyer industrial, en data 22 de desembre de 2023, seleccionats mitjançant el procediment d'adjudicació. El projecte ha estat supervisat per la Conselleria competent en matèria d'arquitectura dia 18 de març de 2024.

El Servei d'Espais Empresarials i Sòl Industrial va proposar la contractació de les obres i aquesta ha estat aprovada pel Consell de Direcció de l'ADR Balears de dia 11 d'abril de 2024.

Es compta amb crèdit adequat i suficient per a aquesta actuació en el pressupost de l'ADR Balears.

2. Justificació de la necessitat de contractar

L'ADR Balears té entre els seus objectius, tal com preveuen els seus Estatuts en l'article 2, *la creació de sòl industrial i naus modulars per a petites empreses de les Illes Balears*.

L'objectiu d'aquesta política és el de permetre que als municipis petits de les Illes

Plaça Son Castelló, 1
07009 Polígon Son Castelló - Palma

7417616 per:

idiesme Payeras Izzina (jpa*****@adrbalears.es) (04/09/2024 11:51 CEST)

<https://inbox.viafirma.com/inbox/app/idi/v/84c2521b-200c-4282-beaf-89e988c557f7>





Balears, les micro i petites empreses puguin accedir a sòl industrial inexistent prèviament i també a preus econòmics, atès que l'especulació i l'alta demanda afavoreixen l'escassetat de l'oferta i l'alça dels preus, impossibilitant que aquest tipus d'empreses accedeixi a sòl o naus industrials.

En el cas d'aquest projecte, s'ha obtingut sòl a un preu relativament econòmic, a un municipi en el qual hi ha sòl, però en parcel·les de més de 1.000 m², el preu de les quals escapa al poder adquisitiu dels petits empresaris del municipi.

Es vol contractar una empresa constructora que executi les obres d'edificació d'acord amb el projecte d'obra, per tal de donar resposta a les necessitats esmentades abans i atès que l'ADR Balears no pot executar l'obra amb mitjans propis.

3. Objecte del contracte

Executar l'edificació d'una nau modular, dividida en quatre mòduls, per a ús industrial, a la parcel·la 10 del polígon industrial de Felanitx, d'acord amb el projecte mencionat als antecedents, fins a l'obtenció del final d'obra municipal i la llicència de primera ocupació de les naus.

Les naus seran subhastades entre petites i mitjanes empreses industrials a preu de taxació, per tant han de poder tenir un ús industrial. En la seva construcció s'haurà de tenir en compte aconseguir una suficient resiliència ambiental i una correcta gestió dels residus.

4. Justificació de la no divisió en lots l'objecte del contracte

D'acord amb l'article 99 de la LCSP, aquest contracte no es divideix en lots per assegurar la coherència de l'activitat constructiva de l'edifici.

5. Pressupost i valor estimat del contracte (VEC)

Pressupost d'execució material	686.523,08 €
Despeses generals i benefici industrial (19%)	130.439,38 €
Pressupost base de licitació	816.962,46 €
IVA 21%	171.562,12 €
Total IVA inclòs	988.524,58 €

Taxes de gestió de residus	6.300,36 €
IVA 10%	630,04 €
Total	6.930,40 €
Pressupost total general	995.454,98 €

Plaça Son Castelló, 1
07009 Polígon Son Castelló - Palma

7417616 per:

idies Payeras Izina (jpa*****@adrbalears.es) (04/09/2024 11:51 CEST)

<https://inbox.viafirma.com/inbox/app/idi/v/84c2521b-200c-4282-beaf-89e988c557f7>





El valor estimat del contracte (VEC), d'acord amb l'article 101 de la LCSP, és de 823.262,82 €.

La despesa s'imputarà als pressuposts d'inversions de l'IDI de 2024 i 2025.

6. Justificació del preu de licitació i el valor de mercat

El preu màxim de la licitació ve determinat pel pressupost de l'obra que figura al Projecte d'obres, que inclou les despeses generals i el benefici industrial. Aquest preu ha estat calculat per enginyers redactors del projecte, basant-se en preus facilitats per possibles proveïdors del materials que s'empraran i tenint en compte els salaris dels treballadors previstos en el conveni col·lectiu corresponent. En conseqüència, el preu màxim determinat està plenament justificat d'acord amb les necessitats de l'ADR Balears.

7. Termini i pròrroga del contracte

El termini d'execució del contracte ve determinat també per les prescripcions tècniques del projecte, que estableixen un termini màxim de 7 mesos, a comptar des de l'acte de replanteig de les obres.

No es preveu pròrroga del contracte.

8. Justificació del criteris de solvència i classificació exigida

- En relació a la solvència econòmica, volum de negocis superior a 5 milions d'euros durant l'any 2022.
- En relació a la solvència tècnica, haver realitzat una obra de característiques similars a la del projecte durant els darrers 10 anys.

Es considera que són proporcionals i adequats a la quantia i l'objecte del contracte.

9. Procediment d'adjudicació

L'adjudicació es farà d'acord amb el previst en la Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic.

Atès el valor estimat del contracte, de 823.262,82 €, aquest es pot adjudicar mitjançant el procediment obert simplificat.

Plaça Son Castelló, 1
07009 Polígon Son Castelló - Palma

7417616 per:

idiesme Payeras Izina (jpa*****@adrbalears.es) (04/09/2024 11:51 CEST)

<https://inbox.viafirma.com/inbox/app/idi/v/84c2521b-200c-4282-beaf-89e988c557f7>





10. Justificació del criteris d'adjudicació

Els criteris d'adjudicació seran el preu i l'ampliació del termini de garantia de les obres, d'acord amb els percentatges que permet la LCSP.

No s'estableixen criteris relatius a la qualitat de la construcció, atès que aquesta ja ve definida en el projecte executiu i per la dificultat de valorar les millores que es puguin oferir.

11. Adscripció de mitjans personals i materials

Es requereix que l'adjudicatari assigni a l'execució del contracte un cap d'obra amb experiència en obres similars a la que es vol adjudicar.

12. Subcontractació

La subcontractació es podrà dur a terme segons els termes exposats als plecs i la LCSP. S'haurà de comunicar a l'ADR Balears que es vol procedir a subcontractar aportant una declaració responsable a la documentació de la licitació.

13. Pagament

El pagament de l'obra es farà mitjançant certificacions mensuals, signades pel director de l'obra, en nom del contractista, que hauran d'aprovar el director facultatiu de l'obra i el responsable del contracte. Posteriorment es podrà emetre la factura per part del contractista.

14. Responsables del contracte

El Sr. Juan Caldentey Sancho i Sr. Eduardo Gilabert Boronat com a directors facultatius.

El responsable de la unitat encarregada del seguiment en nom de l'ADR Balears serà el responsable del Servei d'Infraestructures i Serveis per a l'Empresa.

Palma, en data de la signatura electrònica

El cap del Servei d'Infraestructures i Serveis per a l'Empresa

Jaume Payeras Alzina

Plaça Son Castelló, 1
07009 Polígon Son Castelló - Palma

Per: 7417616

Jaume Payeras Alzina (jpa*****@adrbalears.es) (04/09/2024 11:51 CEST)

<https://inbox.viafirma.com/inbox/app/idi/v/84c2521b-200c-4282-beaf-89e988c557f7>

