

INFORME JURÍDIC DE LA LICITACIÓ MITJANÇANT PROCEDIMENT OBERT SIMPLIFICAT PER LA CONTRACTACIÓ DE LES OBRES D'ADEQUACIÓ I CANVI D'ÚS A LOCALS, DELS DOS HABITATGES DE LA PLANTA BAIXA DE L'EDIFICI SITUAT AL CARRER BALAGUER 50-52.

REF. EXPEDIENT: LOOS/2023/02

Antecedents

L'Ajuntament de Sabadell és propietari de l'edifici ubicat al carrer Balaguer 52, que va ser adscrit a la societat municipal, Habitatges Municipals de Sabadell S.A, en data 2 de gener de 2002, segons el conveni d'adscripció d'habitatges de titularitat municipal, entre l'Ajuntament de Sabadell i Habitatges Municipals de Sabadell S.A (VIMUSA).

L'edifici que ens ocupa, fou construït l'any 1956 i forma part d'un conjunt d'habitatges que provenen del dret d'habitatge gratuït que, segons l'art. 51 de la Llei d'Ensenyament primari del 17 de juliol de 1945, imposava als municipis l'obligació de proporcionar als mestres habitatge gratuït. Extingida aquesta prestació a través de la Llei d'Ordenació del Sistema Educatiu, l'Ajuntament de Sabadell, va procedir a la regularització de la situació dels habitatges rendibilitzant el patrimoni en benefici de la ciutat, essent que en l'actualitat, els mateixos formen part del parc públic d'habitatges en règim de lloguer social.

Recentment, s'han rehabilitat 10 dels 12 habitatges que conformen l'edifici aïllat, restant pendents l'adequació de dos habitatges situats a la planta baixa.

L'Àrea de Participació Ciutadana de l'Ajuntament de Sabadell, ha fet palès a l'Ajuntament, una demanda històrica del Barri de Ca n'Oriac envers la manca d'espais pel desenvolupament d'activitats associatives.

En aquest sentit, davant la necessitat de l'Ajuntament de Sabadell de disposar de locals destinats per a activitats lúdiques organitzades per entitats de la zona nord de la ciutat, aquest ha pres la decisió de convertir els dos habitatges de planta baixa, que resten sense rehabilitar, en dos locals on desenvolupar activitats lúdiques organitzades per entitats.

De conformitat amb la referida decisió, l'Ajuntament de Sabadell, ha acordat que sigui VIMUSA, com a mitjà propi de l'ajuntament, qui en concordança amb els seus estatuts socials, s'encarregui de la redacció del projecte d'obres de canvi d'ús, així com la posterior licitació de l'execució de les obres corresponents.

Atès que VIMUSA és una societat municipal de capital 100% públic, propietat de l'Ajuntament de Sabadell, i en llur condició de poder adjudicador no administració pública, és d'aplicació a la present contractació el Títol I del Llibre tercer, articles 316 a 320, de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE de 26 de febrer de 2014.

La present contractació serà a càrrec de la dotació pressupostària del servei d'habitatge de l'Ajuntament de Sabadell.

1. NECESSITAT I IDONEÏTAT DEL CONTRACTE

L'article 116.1 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE de 26 de febrer de 2014, disposa: *"La subscripció de contractes per part de les administracions Públiques requereix la tramitació prèvia de l'expedient corresponent, que ha d'iniciar l'òrgan de contractació motivant la necessitat del contracte en els termes que preveu l'article 28 d'aquesta Llei i que s'ha de publicar al perfil del contractant"*.

Amb el present contracte es vol donar resposta a una necessitat de l'Ajuntament de Sabadell de disposar de locals per a un ús associatiu a la zona nord de la ciutat. En conseqüència, VIMUSA com a mitjà propi de l'ajuntament i en concordança amb els seus estatuts socials, adequarà els dos habitatges en planta baixa de l'edifici per a convertir-los en dos locals que seran destinats per a ús associatiu, supervisant i executant el projecte d'obres de canvi d'ús redactat pels tècnics de la societat municipal.

2. CARACTERÍSTIQUES DE L'ENCÀRREC

El present contracte té la consideració d'encàrrec a mitjà propi personificat, d'acord amb l'estipulat a l'art. 32 LCSP.

Cal matisar, però, que en l'execució de l'encàrrec rebut per part de l'ajuntament de Sabadell és aplicable l'excepció prevista en l'article 32.7 de la LCSP en el sentit de que no s'apliquen les limitacions relatives a l'import de les prestacions parcials que el mitjà propi pot contractar amb tercers i que es preveuen en la lletra b) del citat article, en tant que aquesta prestació, consistent en un contracte d'obres, queda atribuïda a una societat de dret privat amb capital íntegrament propietat de l'ajuntament.

3. OBJECTE DEL CONTRACTE I DIVISIÓ EN LOTS

L'expedient de contractació té per objecte l'execució de les obres corresponents a l'adequació i canvi d'ús dels dos habitatges de planta baixa de l'edifici plurifamiliar aïllat, situat al carrer Balaguer nº 52 de Sabadell, en dos locals, d'acord amb el projecte i les especificacions indicades al Plec de Prescripcions Tècniques.

De conformitat amb el que disposa l'article 99.3 de la LCSP, sempre que la naturalesa o l'objecte del contracte ho permetin, s'haurà de preveure la realització independent de cadascuna de les parts, mitjançant la divisió en lots. No obstant, en la present contractació no es preveu la divisió en lots de l'objecte del contracte, atès que per raons tècniques, es fa aconsellable que sigui un sol contractista qui en una unitat de coordinació executi totes les partides referides al canvi d'ús dels habitatges, ja que el fet de dividir l'execució de les obres en empreses diverses i independents, dificultaria la correcta execució del mateix i la coordinació entre les diferents empreses.

4. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ I VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

Atès que el present és un **contracte d'obres a preu tancat**, el pressupost base de licitació s'ha fixat atenent a la previsió de partides, subministrament de material, i hores estimades, basant-se en adequacions i reformes similars contractades durant els darrers exercicis.

El pressupost de licitació estimat és de **141.895,51.-€ amb IVA**, corresponent 117.269,02€ al preu total pressupostat, i 24.626,49.-€, en concepte d'Impost sobre el Valor Afegit.

El valor estimat del present contracte a tenir en compte, d'acord amb el disposat a l'art. 101 LCSP, és de **117.269,02.-€**.

5. ELECCIÓ DEL PROCEDIMENT DE LICITACIÓ I DE LA TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT

L'expedient de contractació serà objecte de tramitació ordinària de conformitat amb la LCSP. El contracte s'adjudicarà a través del procediment obert simplificat, d'acord amb el que estableix l'article 317, en relació amb el que es prescriu l'article 159 i següents de la LCSP.

Atès el seu valor estimat, es tracta d'un contracte no subjecte a regulació harmonitzada, de conformitat amb els llistats establerts a la secció 2ª, del capítol II del Títol preliminar. La publicació de la licitació es farà al Perfil de Contractant de l'entitat, integrat a la Plataforma de Contractació de la Generalitat de Catalunya.

6. CRITERIS DE SOLVÈNCIA

D'acord amb l'establert a l'article 74 LCSP, per la celebració de contractes amb el sector públic, els licitadors han d'acreditar estar en possessió d'unes condicions mínimes de solvència econòmica i tècnica. Tant els requisits mínims, com la forma d'acreditar-los, s'han d'establir al Plec per l'òrgan de contractació, concretant les magnituds, paràmetres o ratis i els llistats o rangs de valors que determinaran l'admissió o exclusió de les empreses.

- Solvència econòmica i financera

Les empreses licitadores hauran d'acreditar estar en disposició d'una **Assegurança d'indemnització de riscos professionals amb cobertura mínima de CINQ CENTS MIL EUROS (500.000€)**, fet que s'haurà d'acreditar abans de signar qualsevol dels contractes, tal com es preveu a l'art. 87.1 b) LCSP.

"Acreditació: mitjançant l'aportació, en fase de licitació, d'una declaració responsable o compromís de subscriure o disposar d'una assegurança amb aquest capital assegurat abans de la formalització del contracte."

- **Solvència tècnica o professional**

En quant a solvència tècnica, d'acord amb l'article 90.1 LCSP, caldrà **acreditat una experiència mínima com a Cap d'obra, de 3 anys** en el sector de la construcció, mitjançant l'aportació d'una relació dels treballs executats pel Cap d'obra indicat. En el cas d'empreses de nova creació s'estarà al dispostat a l'art. 88.2 LCSP.

“Acreditació: La solvència tècnica haurà d'acreditat-se per mitjà d'una declaració responsable, d'acord amb el model D'ANNEX 3, indicant l'experiència com a Cap d'obres en el sector.”

En el cas que la solvència necessària per a participar en la present contractació, ja es trobi degudament informada i inscrita en el ROLECE o RELI al termini de presentació d'ofertes, i d'acord amb el dispostat a l'art. 96 LCSP, els licitadors estan exempts de presentar l'acreditació.

Per l'exposat, es considera que aquests criteris són conformes a la LCSP.

7. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

D'acord amb l'art. 145.6 LCSP, els criteris d'adjudicació han de formular-se de manera objectiva, amb ple respecte als principis d'igualtat, no discriminació, transparència i proporcionalitat, i sense que puguin conferir a l'òrgan de contractació una llibertat de decisió il·limitada.

Atès això, en la present licitació s'han seleccionat un conjunt de criteris íntegrament objectius, que es podran valorar sense utilitzar cap judici de valor, i sobre una ponderació màxima de 100 punts, per tal de valorar quina és l'oferta que ofereix una millor qualitat-preu del servei que interessa a VIMUSA, establint els següents criteris d'adjudicació:

CRITERIS RELATIUS AL PREU:

Els licitadors interessats hauran de presentar com a oferta econòmica el preu del contracte, per sota de pressupost base de licitació, que considerin adient. La puntuació corresponent a aquest criteri, s'obtindrà de la següent manera:

a) OFERTA ECONÒMICA (FINS A 90 PUNTS)

L'assignació de puntuació s'atorgarà segons els criteris de proporcionalitat, fins a 90 punts, valorant individualment cada oferta presentada, en aplicació de la fórmula de valoració següent:

$$P = 90 \times (OM/OAV)$$

On: P: puntuació obtinguda / OM: Millor Oferta (oferta més baixa) / OF: Oferta a valorar

CRITERIS RELATIUS A L'EXECUCIÓ DEL SERVEI:

b) DISPOSAR D'ALGUN CERTIFICAT DE QUALITAT RECONEGUT PEL GREMI PROFESSIONAL O ENTITAT INDEPENDENT (CONSTA, RECONS O SIMILAR) (3 PUNTS)

c) MILLORA EN EL PERIODE DE GARANTIA (Fins a 7 PUNTS). Valorable amb màxim 7 punts sobre els 100 totals. La puntuació anirà en funció de la millora en el termini de garantia, tenint en compte que el termini mínim de garantia dels treballs executats, segons el disposat a la clàusula 47 del PCAP és de 3 anys, , segons els següents criteris:

- Millora en 12 mesos addicionals (1 any) → **2 punt.**
- Millora en 24 mesos addicionals (2 anys) → **4 punts.**
- Millora en 36 mesos addicionals (3 anys) → **7 punts.**

Proposta

En conclusió, i en el ben entès que es compleix amb la normativa vigent, es dona trasllat a la Gerència de VIMUSA del present informe favorable a la contractació mitjançant procediment obert simplificat de les obres d'adequació i canvi d'ús a locals dels dos habitatges de la planta baixa de l'edifici situat al carrer Balaguer 50-52

Cap del Servei Jurídic
A Sabadell, a la data de la firma electrònic