

INFORME JUSTIFICATIU DE LA LICITACIÓ MITJANÇANT PROCEDIMENT OBERT SIMPLIFICAT PER A LA CONTRACTACIÓ DELS SERVEIS DE REDACCIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE DE SABADELL, PER ALS ANYS 2024 – 2030.

REF. EXPEDIENT: LSEOS/2023/06

La present memòria s'emet en compliment del que disposa l'article 318 en concordança amb els articles 28, 63 i 116.4 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic, i en l'article 73 del Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat mitjançant Real Decret 1098/2001, de 12 d'octubre.

Antecedents

Habitatges Municipals de Sabadell S.A. (VIMUSA) és una societat municipal, amb capital 100% públic, propietat de l'Ajuntament de Sabadell, que té per objecte social la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció pública, la realització d'operacions relacionades amb aquesta activitat i la gestió de serveis complementaris als habitatges que promou i/o gestiona l'empresa.

En aquest sentit i, en compliment de les competències que la Constitució, l'Estatut de Catalunya i la legislació de règim local atorga als ajuntaments per dissenyar i desenvolupar polítiques i actuacions en matèria d'habitatge, l'Ajuntament de Sabadell, en data 20 de juliol de 2023, mitjançant la Comissió de Seguiment del Contracte Programa, va acordar encomanar a HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL SA (VIMUSA) que iniciï el procediment oportú per a poder assolir la redacció d'un nou Pla Local d'Habitatge. La seva valoració econòmica parteix del cost de l'anterior Pla Local de 2019, amb l'increment corresponent a l'actualització anual de preus.

Atès que VIMUSA, ostenta la condició de poder adjudicador no administració pública, per a la present contractació és d'aplicació 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 llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, defineix el pla local d'habitatge com instrument que determina la política municipal d'habitatge i el marc d'actuació per a la concertació d'aquestes polítiques amb la Generalitat de Catalunya (art. 14), disposant que el Pla local d'habitatge ha de contemplar una triple perspectiva:

- Analítica, és a dir, ha de contenir l'estudi i el diagnosi de la problemàtica en matèria d'habitatge a la ciutat de Sabadell.
- Estratègica: establir l'estratègia municipal en matèria d'habitatge.
- Programàtica: definir i programar les actuacions de l'ajuntament relatives a l'habitatge en un període de 6 anys.

1. OBJECTE DEL CONTRACTE, NECESSITAT I IDONEÏTAT DEL CONTRACTE, INSUFICIÈNCIA DE MITJANS.

L'objecte del contracte és la redacció del **Pla Local d'habitatge del municipi de Sabadell (PLHS), per als anys 2024-2030.**

El desenvolupament del Pla Local d'habitatge es portarà a terme en estricta col·laboració amb els grups de treball tècnics i de participació ciutadana que tindran l'objectiu de vetllar, en l'elaboració del pla, per un procés divers d'enriquiment tècnic, ciutadà i participatiu, el PLH haurà de concretar el contingut mínim que determina la Llei 18/2007 del Dret de l'habitatge.

La present contractació atén la satisfacció d'una necessitat de caràcter local en l'exercici de les competències i funcions que sobre aquesta matèria li atribueixen al municipi l'art. 84 de l'Estatut de Catalunya, i la Llei del Dret a l'Habitatge, què en el seu article 11 inclou als Plans Locals d'Habitatge com a instruments de planificació i programació d'habitatge; i en el seu article 14 els defineix com els instruments que determinen les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constitueixen la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat.

Exposades les prestacions que inclou aquest contracte, es pot afirmar que ni l'Ajuntament de Sabadell, ni pròpiament VIMUSA, disposen dels mitjans, els recursos tècnics, ni el personal amb coneixements específics en l'àmbit del contracte per a la realització dels serveis, motiu pel qual cal procedir a la contractació externa, mitjançant un procediment de licitació, d'un servei especialitzat en la redacció de Plans Locals d'Habitatge. Considerant, la contractació la millor resposta a les necessitats detectades, tenint en compte l'alt volum d'hores que la prestació d'aquest servei requereix.

En aquest sentit, de conformitat amb l'article 116.4, lletra f) de la LCSP, s'ha d'entendre que les prestacions objecte del contracte no es poden realitzar amb els mitjans propis, per raons d'insuficiència de mitjans.

2. DIVISIÓ EN LOTS

Per la naturalesa de les prestacions del present contracte, no és possible entendre aquestes com a serveis que puguin ser executats de manera individual, essent que l'objecte del contracte no permet que puguin ser executades de forma independent.

A més caldria exigir una coordinació i planificació global dels treballs per a una correcta execució de les prestacions que resulta desproporcionada per a les finalitats d'interès públic que es persegueixen en l'execució d'aquestes, fet pel qual s'ha d'entendre que les prestacions no poden ser executades de forma independent sense menyscabar la correcta execució dels treballs i una correcta assignació dels recursos proporcionats a la finalitat requerida, essent l'objecte del contracte una unitat funcional, quina execució no es pot preveure separada.

3. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ I VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

El pressupost base de licitació per a la realització dels treballs objecte de la present contractació, que determina el límit màxim de despesa al qual es compromet VIMUSA, és fixa en 72.600,00€, IVA inclòs, amb el desglossament següent: 60.000,00 euros, pressupost net i 12.600,00 euros en concepte d'Impost sobre el Valor Afegit al tipus del 21 %.

Aquest pressupost s'ha calculat tenint en compte els següents costos i despeses:

- Costos directes: 42.600,00€ que inclouen: sous, plus i dietes de l'Autor del Projecte i del personal col·laborador, impostos i quotes de la Seguretat Social o mútues, etc.
- Costos indirectes: 12.000,00€ que inclouen: despeses generals i d'empresa, lloguers, amortitzacions i consums locals, instal·lacions, mitjans de transport per desplaçaments, materials d'oficina, maquinaria, programes necessaris, despeses col·legis professionals, etc.
- Benefici Industrial: 6.000,00€.

4. 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 318, en relació amb el regulat a 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.

5. 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.

En la present contractació operen els següents criteris de solvència:

A. Solvència econòmica i financera

De conformitat amb el que estableix l'article 87 de la LCSP, les empreses licitadores hauran d'acreditar disposar d'una assegurança de responsabilitat civil per riscos professionals vigent, amb cobertura mínima no inferior a 100.000€. Així com compromís de la seva renovació o pròrroga que garanteixi el manteniment de la cobertura durant tota l'execució del contracte.

B. Solvència tècnica o professional

De conformitat amb l'art. 90.1 a) LCSP, la solvència tècnica o professional s'acreditarà mitjançant una relació dels principals serveis o treballs de redacció d'un Pla Local d'Habitatge realitzats, en el curs dels últims 10 anys, en la qual s'indiqui la data i el destinatari dels serveis, públic o privat.

A més a més, d'acord amb l'art. 90.1 b) i e) LCSP, per tal de complir amb la **solvència tècnica** requerida, els licitadors també hauran d'acreditar disposar d'un equip tècnic professional format per, com a mínim pels següents perfils professionals:

- 1 Director, que haurà de complir amb els següents requisits:
 - Acreditar un títol universitari.
 - Acreditar l'autoria o coautoria d'un Pla Local d'Habitatges realitzat els últims 10 anys, d'un municipi amb més de 50.000 habitants.
- 1 Arquitecte superior.
- 1 Llicenciat/da o graduat/da en qualsevol titulació relacionada amb les ciències socials.
- 1 Llicenciat/da o graduat/da en qualsevol titulació relacionada amb les ciències socials.

Per acreditar aquest extrem, els licitadors hauran d'aportar una relació nominal dels membres de l'equip, i la titulació de la qual disposen. En aquest sentit, s'entén els membres designats a la relació nominal com una adscripció de mitjans personals a tots els efectes, d'acord amb l'article 76.2 de la LCSP.

Les empreses licitadores han d'estar inscrites en el RELI o ROLECE, en la data final de presentació d'ofertes. A aquest efecte també es considera admissible la proposició de l'empresa licitadora que acrediti haver presentat la sol·licitud d'inscripció en el corresponent Registre juntament amb la documentació preceptiva per a això, sempre que aquesta sol·licitud sigui de data anterior a la data final de presentació de les ofertes. L'acreditació d'aquesta circumstància tindrà lloc mitjançant l'aportació de l'acusament de rebuda de la sol·licitud emès pel corresponent Registre i d'una declaració responsable d'haver aportat la documentació preceptiva i de no haver rebut requeriment d'esmena

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 disposat 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.

6. 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 objectius i subjectius, 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:

CRITERI D'ADJUDICACIÓ ÍNTEGRAMENT OBJECTIUS (FINS A 100 PUNTS):

1. VALORACIÓ DE RELACIÓ DE PLANS REDACTATS (Fins a 25 PUNTS)

Els aspirants hauran d'incloure, com Annex 3, **una relació dels Plans Locals d'habitatge més significatius que hagin elaborat al llarg dels últims 10 anys de trajectòria professional**, i que hagin estat aprovats inicialment o definitivament.

S'acreditaran mitjançant declaració responsable del licitador i, en cas de ser adjudicatari mitjançant certificat emès per l'òrgan competent, o bé mitjançant i la còpia de l'anunci en el Diari o Butlletí Oficial corresponent amb l'acord de l'aprovació definitiva del Pla Local d'Habitatge.

Fins a 25 punts:

- o 2,5 punts: Per PLH per municipis fins a 50.000 habitants
- o 5 punts: Per PLH per municipis de més de 50.000 habitants.

Nota.- No es tindran en compte i, per tant, NO ES VALORARAN els plans locals simplificats.

2. VALORACIÓ D'UNA MILLORA DE LA COMPOSICIÓ DE L'EQUIP (Fins a 10 PUNTS)

Es valorarà la incorporació de professionals amb diferent titulació als membres de l'equip redactor mínim, sense que es puguin acumular els títols acadèmics. S'assignaran els següents punts per l'aportació de cada un dels següents professionals llicenciats o amb un grau afí a ciències socials:

Fins a 10 punts:

- o 5 punts: Per llicenciat/da o grau afí a ciències socials.

Nota .- Només es valorarà la incorporació de professionals als membres de l'equip redactor mínim, si aquests disposen de títols acadèmics o habilitacions professionals DIFERENTS.

3. VALORACIÓ D'UN PLA LOCAL D'HABITATGE JA ELABORAT (Fins a 30 PUNTS)

Els aspirants hauran d'incloure en el SOBRE, un Pla Local d'Habitatge redactat per l'equip licitador al llarg de la seva trajectòria professional, que hagi estat aprovat inicialment o definitivament.

D'aquest pla local, es valoraran les propostes d'actuacions concretes encaminades a augmentar l'oferta d'habitatge de lloguer o allotjament social d'una ciutat per tal de garantir el dret de l'habitatge.

Concretament, es valoraran aquelles actuacions programades a augmentar un mínim de 10 habitatges o 20 places d'allotjament. Les actuacions del mateix tipus es consideren com una única actuació als efectes de la valoració.

Actuacions a valorar, fins a 30 punts:

3 punts per actuació: Segons la relació següent:

- Modificacions del planejament destinades a augmentar l'habitatge de lloguer
- Canvi d'us o legalitzacions d'habitatges per a destinar-los a lloguer social
- Promocions de sòl destinades a habitatge de lloguer
- Promocions de sòl destinades a habitatge dotacional
- Promocions de sòl destinades a habitatge d'allotjament públic
- Expropiacions de sòls o d'habitatges per a causes d'interès social
- Promocions d'edificis destinades a habitatge de lloguer
- Promocions d'edificis destinades a habitatge dotacional
- Promocions d'edificis destinades a habitatge d'allotjament públic
- Adquisició d'habitatges per a tanteig i retracte
- Adquisició d'habitatges del mercat privat per a destinar-los a lloguer social
- Increment d'habitatges mitjançant la rehabilitació per a destinar-los a lloguer social
- Altres mesures no assimilables a les anteriors destinades a augmentar el nombre habitatges destinats de lloguer social o d'allotjament.

4. OFERTA ECONÒMICA (Fins a 35 PUNTS)

La millor oferta obtindrà el màxim de 30 punts, la resta, proporcional. La puntuació serà el resultat obtingut de l'aplicació de la següent fórmula:

$$P = 35 \times (MO/OAV)$$

On: *P*: puntuació obtinguda / *MO*: Millor Oferta (oferta més baixa) / *OAV*: Oferta a valorar

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 dels serveis de redacció del Pla Local d'Habitatge de Sabadell, per als anys 2024-2030.

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