

**INFORME JUSTIFICATIU DEL CONTRACTE D'OBRES DE PROMOCIÓ D'UN EDIFICI PLURIFAMILIAR DE 108 HABITATGES ENERGÈTICAMENT EFICIENTS, I APARCAMENTS, SITUAT AL CARRER MALTA 128-144 DE SABADELL, PROMOCIÓ "CAN GAMBÚS 2", EN EL MARC DEL PLA DE RECUPERACIÓ, TRANSFORMACIÓ I RESILIÈNCIA - FINANÇAT PER LA UE - NEXT GENERATION EU. – EXPEDIENT: LOOH/2024/01**

---

La present memòria s'emet en compliment del que disposa l'article 318 en concordança amb els articles 28 i 116 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic, i 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) 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.

Atès que VIMUSA, és una societat municipal de capital 100% públic, propietat de l'Ajuntament de Sabadell, com a 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.

## **1. OBJECTE DEL CONTRACTE I DIVISIÓ EN LOTS**

L'expedient de contractació té per objecte l'execució de les obres corresponents a la promoció de l'edifici plurifamiliar aïllat, de 108 habitatges de protecció oficial, destinats a lloguer social, situat al carrer Malta, nº 128-144 de Sabadell, d'acord amb el projecte i les especificacions indicades al Plec de Prescripcions Tècniques.

La promoció objecte del contracte es corresponen al solar ubicat a la illa Urbana 17, Parcel·les 17.1 i 17.2 del projecte de compensació del Pla Parcial Can Gambús, Polígon B de Sabadell, de titularitat de l'Ajuntament de Sabadell.

El present és un contracte tramitat anticipadament. L'execució d'aquest contracte d'obres queda condicionada a l'obtenció de la totalitat del finançament per poder dur a terme les obres del projecte.

La present licitació, es pot dur a terme, d'acord amb l'estipulat a la Disposició addicional tercera de la LCSP; on es recull que es podran tramitar anticipadament els contractes quin finançament depengui d'un préstec, crèdit o una subvenció sol·licitada a un altre entitat pública o privada, **sometent el contracte a la condició suspensiva de l'efectiva consolidació dels recursos que han de finançar el contracte corresponent.**

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, suposaria un risc per a la correcta execució del contracte, atenent a la naturalesa de l'objecte, que no sigui un sol contractista qui en una unitat de coordinació executi totes les fases i partides referides a la promoció l'edifici.

Finançat per

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.

## **2. NECESSITAT I IDONEITAT DEL CONTRACTE**

El present contracte té com a finalitat complir amb l'activitat social, recollida en els estatuts d'HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, S.A., mitjançant la promoció i construcció d'habitatges amb protecció oficial, per atendre les necessitats d'habitatge assequible de la ciutat de Sabadell.

En aquest sentit, val a dir, que ateses les característiques de l'edificació, VIMUSA té la necessitat de contractar una empresa externa per dur a terme les obres de promoció de l'edifici. En tant que les obres objecte del contracte, exigiran la intervenció d'una empresa constructora, que disposi de capacitat professional suficient per al compliment de les condicions exigibles per actuar com a constructor (article 11 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació).

Atès això, resulta convenient la contractació d'aquesta prestació a una empresa que reuneixi els requisits de solvència –econòmica i financera i professional o tècnica- adequats per al desenvolupament de l'objecte del contracte.

A més a més, val a dir que, VIMUSA va sol·licitar la subvenció corresponent a la “Línia 6 - Programa d'ajuda a la construcció d'habitatges en lloguer social en edificis energèticament eficients” dels Fons NextGeneration; per a la construcció de l'edifici plurifamiliar de 108 habitatges amb protecció oficial, energèticament eficients, situat al carrer Malta 128-144 de Sabadell.

Finalment, el projecte referit ha obtingut acord favorable, per part de la comissió bilateral integrada pel “Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana”, representat per D. Francisco Javier Martín Ramiro, director general de Vivienda y Suelo, en virtut del Real Decret 355/2020, de 11 de febrer, pel que es disposa el seu nomenament, en qualitat de president de la Comissió Bilateral de Seguiment; per la Comunitat Autònoma de Catalunya, la Sra. Marina Berasategui Canals, en qualitat de secretària d'Habitatge, en virtut del Decret 284/2022, de 25 d'octubre, pel qual es disposa el seu nomenament, que actua d'acord amb l'establert a l'article 71.3 del referit Real Decret 853/2021, de 5 d'octubre; Acord favorable nº 93 (Expedient: 62185).

En tant que aquest projecte es preveu que es finançarà parcialment a càrrec de la subvenció corresponent al Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència (PRTR), finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU; de conformitat amb l'exposat a l'acord, VIMUSA disposa d'un termini temporal per iniciar les obres de promoció.

Concretament, l'objecte de la present contractació, formarà part del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència (PRTR); com actuació del component 2, línia d'Inversió 2. Corresponent al C02.I02, Programa de construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients (programa 6), que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU, a l'empara de la Resolució DSO/1503/2022 i el Real Decret 853/2021 de 5 d'octubre.

## **3. COMPLIMENT DE LES OBLIGACIONS RELATIVES AL PLA DE RECUPERACIÓ, TRANSFORMACIÓ I RESILIÈNCIA.**

En tant que la present contractació es preveu una actuació integrada al Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència (PRTR); com actuació del component 2, línia d'Inversió 2 (C02.I02), Programa de construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients,

Finançat per

programa 6 a l'empara de la Resolució DSO/1503/2022; en la present contractació es dona compliment a les obligacions disposades a l'Ordre HFP/1030/2021, l'Ordre HFP/1031/2021, i l'Ordre HFP/55/2023.

En aquest sentit, val a dir que, HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, S.A disposa d'un Pla de Mesures Antifrau, aprovat pel Consell d'Administració en data 23/02/2023, i d'igual forma, s'han complimentat les Declaracions d'Absència de Conflictes d'Interès (DACI), per part de totes les persones que han participat en la redacció i elaboració del present expedient de contractació.

#### 4. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ I VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

El present, és un contracte d'obres a preu tancat i el seu el pressupost base de licitació s'ha fixat atenent a les partides del capítol amidaments corresponent al PROJECTE D'OBRES i alhora tenint en compte el subministrament de material i les hores estimades, basant-se en obres de similars característiques.

D'acord amb el projecte indicat, el **pressupost base de licitació** és de VINT MILIONS CINCCENTS NORANTA-VUIT MIL TRES-CENTS DISET EUROS AMB QUATRE CÈNTIMS (20.598.317,04 €) amb IVA.

Corresponent 18.725.742,77-€ al preu total pressupostat, i 1.872.574,28.-€ en concepte d'Impost sobre el Valor Afegit. El pressupost de licitació es desglossa en els següents costos directes i indirectes:

Costos directes	Import
Material	11.194.241,85 €
Maquinaria	399.540,01 €
Costos salarials	3.683.808,71 €
Despeses indirectes i mitjans auxiliars	458.327,72 €
<b>Suma costos directes:</b>	<b>15.735.918,29 €</b>

Costos indirectes	Import
Despeses Generals d'estructura (13%)	2.045.669,38 €
Benefici Industrial (6%)	944.155,10 €
<b>Suma costos indirectes:</b>	<b>2.989.824,48 €</b>

<b>TOTAL DE COSTOS (directes + indirectes):</b>	<b>18.725.742,77 €</b>
IVA (10%)	1.872.574,28 €
<b>TOTAL IVA INCLÒS</b>	<b>20.598.317,04 €</b>

En aquest sentit, el **valor estimat del contracte** es fixa en DINOU MILIONS DOS-CENTS QUARANTA-SIS MIL QUATRE-CENTS VINT-I-NOU EUROS AMB QUARANTA VUIT CÈNTIMS (19.246.429,48€) (IVA exclòs). Amb el següent desglossament:

Finançat per

	PBL (sense IVA)	Valor previstes	Modificacions	VEC
Total	18.725.742,77 €	520.686,71 €		<b>19.246.429,48 €</b>

En tant que en el present Plec de Clàusules Administratives es preveu una possible modificació prevista, en relació amb les fusteries de l'edifici, per a la determinació del valor estimat del contracte es té en compte la diferència de preu entre l'opció inicialment pressupostada al projecte (fusteries d'alumini), i la partida opcional (fusteries de fusta).

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

L'expedient de contractació serà objecte de tramitació ordinària. El contracte s'adjudicarà a través del procediment obert, d'acord amb el que estableix l'article 317, en relació amb el regulat a l'article 156 i següents de la LCSP.

Atès el seu valor estimat, es tracta d'un contracte subjecte a regulació harmonitzada, de conformitat amb els líndars establerts a la secció 2ª, del capítol II del Títol preliminar. La publicació de la licitació es farà al Diari Oficial de la Unió Europea i, al Perfil de Contractant de l'entitat, integrat a la Plataforma de Contractació de la Generalitat de Catalunya.

## **6. NATURALESA DEL CONTRACTE**

De conformitat amb el que estableix l'article 26.1.b) de la LCSP, el contracte ha de tenir la consideració de contracte privat per la qual cosa els efectes i extinció li han de ser aplicades les normes de dret privat i aquelles a les que es refereix el paràgraf primer de l'article 319 de la LCSP.

## **7. CRITERIS DE SOLVÈNCIA I ADSCRIPCIÓ DE MITJANS**

D'acord amb l'article 74 LCSP, per a participar a la present Contractació, els licitadors han de disposar d'unes condicions mínimes de solvència econòmica i financera i professional o tècnica.

### **Classificació**

En el present cas, atenent a l'objecte del contracte, les empreses licitadores per participar en la present licitació, d'acord amb l'article 77 LCSP, hauràn d'acreditar trobar-se degudament classificades com a contractista d'obres dels poders adjudicadors.

De conformitat amb el que es disposa en el Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament general de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques i en Reial decret 773/2015, de 28 d'agost, pel qual es modifiquen determinats preceptes d'aquest, la classificació exigible és:

- Atès que l'objecte d'aquesta contractació és una obra de construcció d'un edifici de nova planta correspon **GRUP C. EDIFICACIONS**.

Finançat per

- Ateses les característiques concretes d'aquesta obra i la seva repercussió en el muntant total dels treballs corresponen els següents subgrups:
  - **Subgrup 2: Estructures de fàbrica o formigó\***
  - **Subgrup 4: Obra de paleta, revocos i revestits**
- Atesa la quantia del contracte i tenint en compte que la seva durada és superior a un any, sent el valor mig anual del valor estimat del contracte, correspon la categoria 6 per ser la seva quantia superior a cinc milions d'euros.

Per tant, la classificació que hauran d'acreditar és:

GRUP	SUBGRUP	CATEGORIA Actual
C	2	6
C	4	6

*\* Per incloure la classificació C-2-6, s'ha tingut en compte la totalitat dels capítols que afecten l'estructura, essent el capítol de l'estructura de fusta el que té més pes del pressupost i assimilant-ho al subgrup d'estructures de fàbrica o formigó. Aquesta decisió es basa en el fet que la normativa que regula la classificació d'empreses no contempla aquests nous sistemes constructius com és el cas de l'estructura de CLT.*

En el cas que el licitador interessat sigui una unió temporal d'empreses, prevista a l'article 69 de la LCSP, la classificació s'ha d'obtenir mitjançant l'acumulació de les classificacions que posseeixen les empreses associades temporalment per a l'execució del contracte, d'acord amb l'establert a l'art. 79.3 LCSP.

De conformitat amb el disposat a l'art. 78 LCSP, en cas d'empreses licitadores no espanyoles d'estats membre de la Unió Europea, exemptes de l'exigència de classificació, han d'acreditar que disposen de la solvència i condicions mínimes següents:

- Pel que fa a la solvència econòmica de l'empresa constructora, l'empresa haurà d'acreditar:
  - a) El volum anual de negocis referit al millor dels tres últims exercicis en funció de les dates de constitució o d'inici d'activitats de l'empresa ha de tenir un valor igual o superior de SIS MILIONS D'EUROS (6.000.000 €), iva exclòs. Aquest aspecte s'acreditarà mitjançant l'aportació dels comptes anuals de l'empresa.
- Pel que fa a la solvència tècnica de l'empresa constructora, l'empresa haurà d'acreditar:
  - a) Haver executat com a mínim una obra, en els darrers deu (10) anys, en la qual s'hagin aplicat polítiques de qualitat ambiental durant el procés d'obra.
  - b) Caldrà acreditar haver executat 1 obra d'edificis plurifamiliars d'habitatge, amb un mínim de 50 habitatges, en els darrers 10 anys.

L'acreditació de la solvència tècnica indicada, caldrà acreditar-la mitjançant certificats de bona execució de l'agent contractant. i, per tal d'acreditar l'aplicació de polítiques de qualitat ambiental durant el procés d'obra es podran presentar els certificats de qualitat ambiental de l'edifici (tipus LEED, BREEAM, Level(s), Verde, Well...) i/o una descripció dels exemples en els que s'ha participat, amb descripció escrita i gràfica del projecte.

Finançat per

- **Adscripció de mitjans**

D'acord amb l'article 76.2 LCSP, els licitadors, a més d'acreditar la solvència requerida, hauran de comprometre's, mitjançant una declaració responsable on hi figuri el compromís a dedicar o adscriure a l'execució del contracte els mitjans personals següents:

En fase d'obra:

- Cap d'obra (tècnic superior o mig).
- Cap de producció, ajudant de l'anterior (tècnic superior o mig).
- Tècnic especialista en Sostenibilitat (tècnic superior o mig).
- Encarregat.
- Tècnic Instal·lacions (tècnic superior o mig).
- Tècnic en Seguretat (tècnic superior o mig).

En fase de postvenda:

- Tècnic especialista en postvenda durant període de postvenda.
- Encarregat especialista en postvenda.
- Tècnic especialista de posta en marxa (tècnic superior o mig) durant postvenda.

En cap cas un/a mateix/a tècnic/a podrà ocupar dos d'aquests apartats. L'empresa adjudicatària s'obliga de forma expressa a mantenir l'equip de treball format, com a mínim, pel personal que s'especifica a la proposta tècnica de l'oferta al llarg de la durada del contracte, així com disposició del servei en períodes de vacances, baixes, permisos, etc. sense cost addicional per a VIMUSA. Aquest compromís s'integrarà al contracte i tindrà el caràcter d'obligació essencial, podent-se resoldre el contracte o imposar les penalitzacions previstes.

En quant als mitjans materials, l'empresa adjudicatària ha de disposar per a l'execució del contracte, com a mínim, 1 oficina tècnica habilitada en l'obra, d'acord amb les característiques disposades al plec tècnic.

## **8. GARANTIA DEFINITIVA**

Atès que el present contracte es troba subjecte a compromisos temporals, directament vinculats amb la subvenció dels Fons NextGeneration que es preveu que finançarà parcialment les obres de la present promoció d'habitatges, es considera que atès el risc que assumeix l'òrgan de contractació de perdre el finançament i d'acord amb les condicions estipulades, cal entendre el present com un cas especial que faculta a requerir una garantia definitiva del 10% del preu d'adjudicació, d'acord amb el previst a l'art. 107.2 LCSP.

Aquesta garantia del 10% del preu del contracte, haurà de constituir-se de la següent forma:

- Un **5%**, abans de la signatura del contracte, mitjançant aval bancari (intervingut per notari) o assegurança de caució, d'acord amb els models adjuntats al present plec.
- Un **5%** que es retindrà en cadascuna de les certificacions d'obra.

### **Retorn de la garantia**

Aquesta garantia definitiva, es retornarà:

Respecte de la garantia constituïda mitjançant Aval:

Finançat per

- Als 6 mesos de la finalització de l'obra (Acta de recepció sense defectes).

Respecte a la retenció de les certificacions d'obra:

- Un 60%, als dotze mesos de la recepció de l'Obra en el cas que l'adjudicatari hagi donat compliment al que estableix el Plec de Prescripcions Tècniques.
- El 40% restant, una vegada produït el venciment del termini de garantia establerta en l'article 17.1.b) de la Llei d'ordenació de l'edificació o del termini addicional ofert. Aquest aval podrà ser substituït per la constitució d'un aval o assegurança de caució.

## 9. 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:

- **OFERTA ECONÒMICA (FINS A 85 PUNTS):** L'assignació de puntuació s'atorgarà segons criteris de proporcionalitat, atorgant la màxima puntuació, és a dir, 85 punts, a la millor oferta econòmica, la resta proporcionals en aplicació de la següent fórmula:

$$\text{Puntuació de cada oferta} = 85 \times \frac{\text{Preu de l'oferta més econòmica}}{\text{Preu de l'oferta que es valora}}$$

- **CRITERIS QUALITATIUS ADDICIONALS DE L'EMPRESA LICITADORA** (empresa constructora o unió d'empreses) fins a 2.5 punts, en atenció al següent:
  - a) Haver realitzat una (1) obra, en els darrers deu (10) anys, en que s'hagin aplicat polítiques de qualitat ambiental durant el procés d'obra..... 1.5 punt.
  - b) Disposar d'un sistema de gestió del procés d'obra que garanteixi l'assoliment de la qualitat en sostenibilitat, tipus ISO, EMAS, Recons o similar..... 1 punt.
- **PER INCREMENT DEL TERMINI DE GARANTIA PREVIST A L'ARTICLE 17.1 B) DE LA LLEI 38/1999, DE 5 DE NOVEMBRE, DE ORDENACIÓ DE LA EDIFICACIÓ (FINS 5 PUNTS)** Es valorarà, l'increment del termini de garantia establert a l'article 17.1 b) de la LOE, amb un màxim de 5 punts, per 36 mesos de garantia, corresponent 2 punts per un increment de 24 mesos i 1 punt per un increment de 2 mesos de garantia.
- **OFERTA ECONÒMICA DE LA PARTIDA OPCIONAL (FINS A 5 PUNTS).** Es valorarà l'oferta econòmica de la partida opcional de fusteries, d'acord amb el preu disposat a l'Excel de partida opcional, integrant de l'oferta presentada. L'oferta més econòmica obtindrà 5 punts i la resta proporcional, en aplicació de la següent fórmula:

*Preu de l'oferta més econòmica*

Finançat per

Puntuació de cada oferta = 5 x -----

*Preu de l'oferta que es puntua*

- **MILLORA EN EL SERVEI DE VIGILÀNCIA, DURANT UN MÀXIM DE 5 MESOS AL FINALITZACIÓ DE L'OBRA (1 PUNT).** Es valorarà amb 1 punt la millora del servei de vigilància, en un termini addicional de 5 mesos a la finalització de les obres.
- **MILLORA DEL MODEL BIM - USOS BIM OPCIONALS (FINS A 1,5 PUNTS)** Els principals usos del model BIM associats als objectius BIM requerits per VIMUSA per a la present licitació són els indicats i descrits a la taula de l'article 3.1 l'Annex X. EIR VIMUSA, Requeriments BIM. Això no obstant, es valorarà al licitador que en el **pre-BEP**, presentat com a part de l'oferta, es compromet a aplicar aquells usos BIM que VIMUSA té com a opcionals, amb un màxim de 1.5 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 de les obres de construcció d'un edifici plurifamiliar de 108 habitatges energèticament eficients, situat al carrer Malta 128-144, de Sabadell, promoció "Can Gambús 2", en el marc del pla de recuperació, transformació i resiliència - finançat per la UE - NEXT GENERATION EU.

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

---

Finançat per