

## **INFORME JUSTIFICATIU DE LA LICITACIÓ MITJANÇANT PROCEDIMENT OBERT D'UN ACORD MARC PER L'HOMOLOGACIÓ D'EMPRESARIS PER ALS TREBALLS DE REPARACIÓ I MANTENIMENT DEL PATRIMONI GESTIONAT PER HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL, S.A.**

**REF. EXPEDIENT: LSEO/2024/05**

### **Antecedents**

---

La present memòria justificativa s'emet en compliment del dispostat als articles 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.

### **1. NECESSITAT DEL CONTRACTE**

Per a donar compliment al seu objecte social i a l'ensems un bon servei públic, Habitatges Municipals de Sabadell S.A. (VIMUSA) ha de garantir que els seus habitatges, així com els edificis que gestiona, disposin d'un bon manteniment i conservació. Cal remarcar que l'objecte social de VIMUSA, segons disposen els seus estatuts és 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 marc, correspon a VIMUSA gestionar i executar les obres de reforma, manteniment i millora del parc públic d'habitatges amb l'objectiu de mantenir uns estàndards de seguretat i confort adequats als immobles, tasques que han de ser dutes a terme per una diversitat d'industrials o empreses que tinguin la destresa i capacitats necessàries que requereixen els seus oficis per a realitzar-les amb garantia i solvència. En aquest sentit, el present Acord Marc té per objecte contractar els treballs de manteniment treballs de paleta, fusteria, instal·lacions i pintura, seleccionant diferents empreses o professionals especialitzats en aquests àmbits d'activitat, mitjançant una estratègia integral que busca garantir la cobertura de totes les necessitats de manteniment del parc d'habitatges de manera eficient i especialitzada.

Disposar d'empreses o professionals homologats per a aquesta tipologia de serveis i obres, permetrà a VIMUSA una adjudicació àgil i ràpida d'aquelles reparacions o reformes imprescindibles per a una bona gestió del manteniment ordinari del patrimoni i els immobles que gestiona, mitjançant contractacions basades en el present acord marc.

### **2. INSUFICIÈNCIA DE MITJANS**

Per raons d'insuficiència de mitjans personals i materials, cal externalitzar la contractació a empreses o industrials especialitzats de cada sector professional, deixant com a funció principal dels tècnics de VIMUSA, la detecció, gestió, coordinació, seguiment i supervisió tècnica dels diferents encàrrecs (contractes basats).

### **3. OBJECTE DEL CONTRACTE, DIVISIÓ EN LOTS I DURADA**

L'objecte del present acord marc és l'homologació de diferents empresaris o industrials per a la realització de treballs de manteniment i reparació del patrimoni gestionat per HABITATGES

MUNICIPALS DE SABADELL S.A. (VIMUSA), concretament, pels treballs de manteniment de d'instal·lacions, fusteria, treballs de paleta i pintura.

De conformitat amb 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.

En aquest sentit, es divideix el contracte en quatre lots, en base a l'especialitat dels treballs necessaris, d'acord el disposat al Plec de prescripcions tècniques i amb les característiques dels encàrrecs que es poden necessitar:

Número LOT	Descripció del Lot	CPV	Import del lot
LOT 1	Paleta	45262520-2 Treballs d'obra de paleta	454.761,22€
LOT 2	Fusteria	45422000-1 Treballs d'instal·lació de fusteria	396.455,28€
LOT 3	Instal·lacions	45300000-0 Treballs d'instal·lació en edificis	510.285,93€
LOT 4	Pintura	45442100-8 Treballs de pintura	217.809,02€

Amb les següents consideracions:

- Es limita un número **màxim de 4 empreses** homologades a cada lot.
- No existeix limitació del número de lots als que una mateixa empresa pot presentar oferta.
- No existeix limitació del número de lots dels que una mateixa empresa pot resultar homologada.

#### 4. DURADA:

La durada del present acord marc es fixa per un termini de dos (2) anys, prorrogable per dos (2) any més.

#### 5. SOLVÈNCIA PER PARTICIPAR

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.

En el present cas, atenent a l'objecte del contracte, per participar en la present licitació les empreses licitadores, hauran de disposar de la solvència mínima següent:

**Solvència econòmica i financera:** Acreditar estar en possessió d'una assegurança de responsabilitat civil, amb un capital assegurat igual o superior de:

LOT 1	PALETERIA	Import mínim assegurat 500.000€
LOT 2	FUSTERIA	Import mínim assegurat 500.000€
LOT 3	INSTAL·LACIONS	Import mínim assegurat 500.000€
LOT 4	PINTURA	Import mínim assegurat 500.000€

**Solvència tècnica o professional:** La solvència tècnica o professional s'acreditarà, en el cas dels LOTS 1, 2 i 4; per mitjà d'una relació dels principals serveis prestats de la mateixa naturalesa o similar que els que constitueixen l'objecte del contracte durant, com a màxim, els tres últims anys. A la relació cal indicar l'import del contracte, la data i el destinatari, públic o privat.

En el cas del LOT 3: INSTAL·LADOR, per acreditar la solvència tècnica suficient, l'empresa o professional interessat haurà d'acreditar mitjançant una relació de personal adscrit i la documentació acreditativa corresponent, que la persona o persones adscrites al contracte disposen de:

- Certificat de competència professional d'instal·lador de gas categoria C.
- Certificat vàlid per a l'obtenció i la tramitació del carnet d'instal·lador autoritzat d'Electricitat categoria especialista.
- Certificat vàlid de competència professional d'instal·lador/a mantenidor/a d'instal·lacions tèrmiques en els edificis (ITE).

Per les característiques del contracte i la necessitat exposada, es considera que els criteris de solvència esmentats són proporcionals i conformes a la Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic.

La inscripció en algun dels registres o llistes oficials a què es refereixen els articles 96 i 97 de la LCSP (RELI o ROLECE), eximeix el contractista de presentar la documentació que hi figuri degudament actualitzada, sempre que es pugui obtenir una certificació que permeti verificar plenament, que segons el reflectit, acredita les condicions d'aptitud de l'empresari quant a la seva solvència.

## **6. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ I VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE**

D'acord amb l'establert a l'art. 100.3 LCSP, en el present Acord Marc, **no s'aprova amb caràcter previ pressupost base de licitació.**

Per a la determinació del valor estimat de l'Acord Marc, a efectes del disposat a l'art. 101.13 LCSP, s'ha tingut en compte el conjunt de contractacions basades que es preveuen contractar a cada lot durant la durada de l'Acord Marc, tenint en consideració els encàrrecs d'iguals característiques que han estat contractats durant els darrers 3 anys. Aquests imports de facturació actual s'han incrementant en un 20% per cobrir un possible increment del volum de necessitats, que des del departament tècnic de VIMUSA consideren factible en tant que el parc d'habitatges públic de la ciutat és cada vegada més antic i necessita més manteniment.

**El valor estimat del present contracte té caràcter orientatiu i no vinculant.** El valor estimat de l'Acord marc, s'ha calculat tenint en compte la despesa que potencialment es generaria durant tota la durada de l'Acord marc (incloent-hi les possibles pròrrogues), sobre la base dels imports anuals estimats dels manteniments i instal·lacions encarregades per VIMUSA.

S'estima un valor estimat total de l'Acord Marc de **1.579.311,45.-€**, a raó de 454.761,20.-€ com a valor estimat del lot 1 (feines de paleta), per una durada de dos anys, més dos anys de possible pròrroga, 396.455,28€ com a valor estimat del lot 2 (fusteria), per una durada de dos anys, més dos anys de possible pròrroga, 510.285,92€ com a valor estimat del lot 3 (instal·lador), per una durada de dos anys, més dos anys de possible pròrroga i 217.809,02€ com a valor estimat del lot 4 (pintura), per una durada de dos anys, més dos anys de possible pròrroga.

Atès el valor estimat global, es tracta d'un contracte subjecte a regulació harmonitzada, de conformitat amb els límits establerts a la secció 2<sup>a</sup>, 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, i al Diari Oficial de la Unió Europea.

VIMUSA no resta obligada a contractar un determinat volum d'encàrrecs, sinó els que es considerin necessaris, sense que per aquest motiu cap empresa homologada tingui dret a reclamar cap indemnització o compensació.

## **7. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ**

D'acord amb l'art. 145 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. Els criteris d'adjudicació del present Acord Marc, es basen en el principi de millor relació qualitat-preu, conforme al que estableixen els articles 145, 146 i 159 de la LCSP.

Els criteris d'adjudicació objectius, quantificables mitjançant l'aplicació de fórmules Matemàtiques, fins a un màxim de 100 punts, d'aplicació a tots els lots, són els següents:

- 1. Oferta Econòmica (fins a 85 punts):** Per a la valoració de l'oferta econòmica, en primer lloc, es puntuaran els preus unitaris disposats a l'Annex 6.1 / 6.2 / 6.3 / 6.4, d'acord amb les puntuacions estipulades als QUADRES DE PUNTUACIÓ que s'annexen al present plec com ANNEX B. La millor oferta econòmica de cada preu unitari serà la que obtingui millor puntuació, la resta d'ofertes obtindran una puntuació proporcional d'acord amb la fórmula disposada als propis excels d'oferta econòmica.

Posteriorment, un cop obtinguda la puntuació total d'acord amb els quadre de puntuació, s'aplicarà la següent fórmula:

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

- 2. Distància al centre del municipi de Sabadell (c/ Blasco de Garay 17, oficines VIMUSA) al punt del centre de treball més proper que tingui l'empresa.**

Com a segon criteri per a la valoració de les ofertes, es tindrà en compte la situació de les empreses interessades, puntuant la distància (en Km) del centre de treball que l'empresa licitadora tingui més proper a la seu de VIMUSA, situada a Sabadell C/ Blasco de Garay 17. La puntuació es calcularà de la següent manera:

$$\text{Puntuació de cada oferta} = 15 \times \frac{\text{Millor Oferta} - \text{Dist. (min): Menys Km's de distància}}{\text{Oferta a valorar} - \text{Dist. (i)}}$$

Dist (min): Mínima distància del centre de treball o magatzem més proper de totes les empreses (en metres).

Dist (i): Distància del centre de treball i/o magatzem més proper que tingui l'empresa que es valora (en metres).

Per a la distància es mesurarà la distància en línia recta de la porta de VIMUSA (c/ Blasco de Garay 17) a la porta del magatzem o centre de treball de l'empresa més propera.

El licitador adjudicatari serà qui obtingui una major puntuació en l'oferta presentada.

## **8. 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, d'acord al disposat a l'article 318, en relació amb el regulat a l'article 156 de la LCSP atès que el valor estimat de la licitació és de 1.579.311,45.-€.

En el present contracte s'eximeix als licitadors de constituir garantia provisional i definitiva. D'acord amb l'article 107.1 segon paràgraf de la LCSP, atès que l'adjudicació del present Acord marc únicament comporta l'expectativa de selecció de les empreses que han de ser adjudicatàries dels diferents contractes basats, s'eximeix a les empreses adjudicatàries de l'Acord Marc de l'obligació de constituir garantia definitiva.

### **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 licitació de l'Acord Marc per l'homologació d'empresaris per la contractació dels treballs de subministrament, serveis de manteniment i reparació d'instal·lacions del patrimoni gestionat per l'empresa municipal Habitatges Municipals de Sabadell S.A.

Cap del Servei Jurídic.

A Sabadell, a la data de la firma electrònica.