

## INFORME JUSTIFICATIU DE LA LICITACIÓ PER LA CONTRACTACIÓ DE LES OBRES DE MODIFICACIÓ DEL SISTEMA DE PRODUCCIÓ D'AIGUA CALENTA SANITÀRIA (ACS) DELS HABITATGES I LA REALITZACIÓ D'UNA INSTAL·LACIÓ FOTOVOLTAICA PER AUTOCONSUM EN LES COBERTES DEL COMPLEX D'ALEXANDRA, SITUAT A LA PLAÇA OVIDI MONTLLOR 4A DE SABADELL

REF. EXPEDIENT: LOOS/2026/01

---

### Antecedents

La present memòria justificativa s'emet en compliment del disposat 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 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"*.

El Complex Alexandra s'ubica a la plaça Ovidi Montllor de Sabadell i està constituït per un conjunt edificat integrat per 118 habitatges destinats a gent gran amb serveis adaptats, 50 habitatges destinats a unitats de convivència de fins a tres membres, així com places d'aparcament, trasters, i dos locals situats a la planta baixa. La titularitat dels habitatges, aparcaments i trasters correspon a VIMUSA, amb un coeficient de participació del 82,81%; mentre que la titularitat dels dos locals correspon a l'Ajuntament de Sabadell, amb un 17,18% de propietat.

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 vetllar perquè els seus habitatges, així com els edificis que gestiona, disposin d'un bon manteniment i conservació. Cal remarcar que, d'acord amb els seus estatuts, l'objecte social de VIMUSA és la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció pública, així com 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, és responsabilitat de 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.

En aquest sentit, la present actuació té per objecte contractar les obres de modificació de l'actual sistema de producció d'aigua calenta sanitària (ACS), **que afecta exclusivament les instal·lacions associades als habitatges**, dels quals VIMUSA assumeix les tasques de manteniment i conservació.

Les instal·lacions d'ACS corresponents a la biblioteca i al centre de serveis disposen d'un sistema independent, gestionat per l'Ajuntament de Sabadell, i no formen part de l'àmbit d'aquesta actuació.

Així mateix, en el marc d'aquesta actuació, s'ha tramitat la preceptiva comunicació prèvia d'obres davant l'Ajuntament de Sabadell, en el marc de la qual s'ha aportat el projecte tècnic corresponent, fet que implica el coneixement formal de l'actuació per part d'aquesta entitat i el compliment de l'Ordenança municipal reguladora dels expedients urbanístics.

Atès això, es considera necessària la contractació per part de VIMUSA, com a propietària i gestora actual dels habitatges, de les obres indicades per tal de mantenir els estàndards de seguretat i confort adequats als immobles de gent gran de l'edifici indicat.

Pel que fa a la instal·lació fotovoltaica, d'acord amb l'informe tècnic, aquesta resulta necessària per garantir que la nova solució de producció d'ACS mantingui i millori els nivells d'eficiència energètica de la instal·lació existent. La justificació tècnica de la solució adoptada queda desenvolupada en l'informe tècnic i el projecte redactats als efectes oportuns, on s'analitzen i comparen les prestacions energètiques de l'estat inicial de la instal·lació amb la proposta objecte de la present licitació, acreditant el manteniment i la millora de l'eficiència energètica global del sistema d'ACS mitjançant la incorporació de la instal·lació fotovoltaica.

Atès que VIMUSA és una societat municipal de capital 100% públic, propietat de l'Ajuntament de Sabadell, i en la seva 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.

## **2. OBJECTE DEL CONTRACTE I DIVISIÓ DE LOTS**

L'expedient de contractació té per objecte l'execució de les obres corresponents a la modificació del sistema de producció d'Aigua Calenta Sanitària (ACS) dels habitatges del Complex Alexandra, situat a la Plaça Ovidi Montllor 4A de Sabadell, així com la realització d'una instal·lació fotovoltaica per autoconsum en les cobertes dels edificis del complex.

Les obres esmentades es realitzaran segons les condicions i especificacions disposades al Plec de prescripcions tècniques, al projecte d'obres, així com a les especificacions tècniques annexes.

L'objecte del present contracte es dividirà en dos lots:

- LOT 1 Modificació del sistema de preparació d'ACS.
- LOT 2 Instal·lació fotovoltaica per autoconsum.

La divisió en lots respon a la naturalesa diferenciada de les prestacions objecte del contracte (instal·lacions d'ACS i instal·lacions fotovoltaiques), permetent una major concurrència i facilitant la participació d'empreses especialitzades en cada àmbit, de conformitat amb allò previst a l'article 99.3 de la LCSP.

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

El pressupost de licitació estimat és de **302.212,48.-€ amb IVA**, corresponent 249.761,56.-€ al preu total pressupostat, i 52.449,92.-€, 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 **249.761,56.-€**.

El pressupost de licitació corresponent a cada lot, és el següent:

- **LOT 1 – Modificació del sistema de preparació d'ACS**
  - PRESSUPOST: 176.392,21€
  - Preu amb IVA: 213.435,57€

– Import de l'IVA al tipus del 21%: 37.042,36€

- **LOT 2 - Instal·lació fotovoltaica per autoconsum**
  - PRESSUPOST: 73.369,35€
  - Preu amb IVA: 88.776,91€
  - Import de l'IVA al tipus del 21%: 15.407,56€

El pressupost base de licitació correspon al projecte executiu redactat, amb preus actualitzats d'acord amb bases de preus vigents i referències de mercat contrastades.

#### **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 LCSP.

Atès el seu valor estimat, el present contracte té la consideració de contracte no subjecte a regulació harmonitzada, d'acord amb els límits establerts a la Secció 2a del Capítol II del Títol Preliminar de la LCSP.

D'acord amb l'article 318 LCSP, els poders adjudicadors que no tenen la consideració d'Administració Pública, en contractes no subjectes a regulació harmonitzada, adjudicaran els contractes amb subjecció als principis de publicitat, concurrència, transparència, confidencialitat, igualtat i no discriminació, podent utilitzar qualsevol dels procediments previstos en la Secció 2a del Capítol I del Títol I del Llibre Segon de la present Llei.

Atès que el valor estimat del present contracte és inferior als límits establerts a l'article 159 de la LCSP i no es preveuen criteris d'adjudicació subjectes a judici de valor amb una ponderació superior al 25%, es considera procedent la utilització del procediment obert simplificat.

#### **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 límits o rangs de valors que determinaran l'admissió o exclusió de les empreses.

D'acord amb el que disposa l'article 159.4 a) de la LCSP, és exigible que **tots els licitadors estiguin inscrits al Registre oficial de Licitadors i Empreses Classificades del Sector Públic (ROLECE) o al Registre de licitadors de la Generalitat de Catalunya (RELI)**.

##### **Solvència econòmica i financera**

Les empreses licitadores hauran d'acreditar disposar d'un volum anual de negocis en l'àmbit del contracte, referit al millor dels tres darrers exercicis, mínim igual o superior a 1'5 vegades el valor estimat de cada lot del contracte, fet que s'haurà d'acreditar abans de signar qualsevol dels contractes, ja sigui mitjançant l'aportació dels comptes anuals o per aportació del certificat del RELI on constin les dades actualitzades.

- **Solvència tècnica o professional**

En quant a solvència tècnica, caldrà presentar una relació nominal del personal adscrit al contracte com a representat del contractista i encarregat de les obres. Els treballadors indicats hauran de disposar d'una experiència mínima de:

- **Experiència mínima del representant del contractista:** 3 anys.
- **Experiència mínima de l'encarregat d'obra:** 3 anys.

Aquesta solvència tècnica haurà d'acreditar-se per mitjà d'una declaració responsable, on constarà els noms del representant del contractista i l'encarregat que executaran el contracte i una relació dels projectes realitzats per cadascun, que acreditin l'experiència mínima requerida en el sector. Conjuntament, caldrà presentar amb aquesta declaració responsable el Currículum Vitae dels dos treballadors.

VIMUSA podrà requerir que l'empresa licitadora aporti els certificats de bona execució de les obres indicades, que hauran de ser expedits o visats per l'empresa o òrgan corresponent.

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.

D'acord amb l'article 76.2 LCSP, els licitadors, a més d'acreditar la solvència requerida, hauran de comprometre's a dedicar o adscriure a l'execució del contracte els mitjans personals següents: Un representant del contractista amb dedicació d'un 25% de la jornada laboral i, un encarregat d'obra, amb dedicació del 100% de jornada. La mateixa declaració responsable acreditativa de la solvència tècnica, s'entendrà com a compromís d'adscripció de mitjans.

En la present licitació és possible que una mateixa persona ocupi les funcions d'encarregat d'obra i representant del Contractista, sempre que compleixi els requisits d'experiència i qualificació establerts en ambdós apartats.

**HABILITACIÓ PROFESSIONAL:**

Les empreses licitadores hauran d'acreditar disposar de l'habilitació empresarial requerida per dur a terme les obres objecte de contractació, en funció de cada lot, en el sentit següent:

**LOT 1: Modificació del sistema de preparació d'ACS.** L'empresa haurà de disposar de:

- Inscripció vigent com a empresa instal·ladora d'instal·lacions tèrmiques en edificis, d'acord amb el Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els Edificis (RITE), RD 1027/2007.
- Inscripció vigent com a empresa instal·ladora d'instal·lacions elèctriques de baixa tensió, segons el Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió (RD 842/2002), com a mínim en categoria especialista.
- Registre d'Agents de la Seguretat Industrial de Catalunya (RASIC).

**LOT 2: Instal·lació fotovoltaica d'autoconsum.** L'empresa haurà de disposar de:

- Inscripció vigent com a empresa instal·ladora d'instal·lacions elèctriques de baixa tensió, segons el Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió (RD 842/2002), com a mínim en categoria especialista.
- Registre d'Agents de la Seguretat Industrial de Catalunya (RASIC).

Per tot 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 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:

### a) **OFERTA ECONÒMICA (Fins a 70 PUNTS)**

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'obindrà de la següent manera:

- L'assignació de puntuació s'atorgarà segons els criteris de proporcionalitat, fins a 70 punts, valorant individualment cada oferta presentada, en aplicació de la fórmula de valoració següent:  **$P = 70 \times (OM/OAV)$**

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

**b) MILLORA EN EL PERIODE DE GARANTIA (Fins a 5 PUNTS).** Valorable amb màxim 5 punts sobre els 100 totals. La puntuació anirà en funció de la millora en el termini de garantia proposada, tenint en compte que el termini mínim de garantia dels treballs executats, segons el dispost a la clàusula 47 del PCAP és de 3 anys, , segons els següents criteris:

- Millora en 12 mesos addicionals (1 any) → **2 punts.**
- Millora en 24 mesos addicionals (2 anys) → **5 punts.**

### c) **PLA DE TREBALL I PROGRAMACIÓ DETALLADA DE L'OBRA (Fins a 25 Punts).**

Els candidats seleccionats hauran de presentar un pla de treball i una programació detallada de l'obra a executar, seguint la fitxa-model que s'annexa al present plec com Annex 3. Tot allò proposat al document indicat serà d'obligat compliment per a l'adjudicatari durant tota l'execució del contracte.

Es valorarà positivament la presentació d'un Pla de Treballs complet, coherent i alineat amb el termini d'execució establert al Plec. Aquest pla haurà de descriure de manera estructurada i verificable l'organització proposada pel licitador.

Atès que es preveu que l'actuació implica entrar en un edifici d'habitatges de lloguer de gent gran, es tindrà en compte especialment la capacitat de l'oferta per minimitzar la durada de les obres i les molèsties derivades. Per això, es valoraran positivament les mesures addicionals proposades pel contractista.

La valoració del pla de treball es farà mitjançant l'aplicació de criteris que depenen de judici de valor, seguint el següent plantejament:

**C.1. Programació temporal i seqüenciació per capítols d'obra (Fins a 10 Punts):** Es valorarà el diagrama de Gantt detallat amb identificació de camí crític.

**C.2. Organització de recursos humans i mitjans materials (Fins a 8 punts).** Es valorarà organigrama funcional de l'obra, on constin els mitjans adscrits al contracte, entre ells, el representant del contractista i l'encarregat.

**C.3. Gestió de l'impacte en veïns i edifici existent (fins a 2 punts).** Es valoraran les mesures proposades per minimitzar molèsties.

**C.4. Identificació de punts crítics i mesures preventives (fins a 5 punts).**

## **7. GARANTIA**

En el present contracte s'exigirà la constitució d'una garantia definitiva equivalent a un 5% del preu del contracte, exclòs IVA, en funció del lot corresponent:

- LOT 1: Garantia definitiva del **5%** a constituir mitjançant retencions en cadascuna de les certificacions d'obra.
- LOT 2: Garantia definitiva del **5%** a constituir mitjançant dipòsit a la signatura del contracte o, per qualsevol de les formes de garantia admeses en dret.

Retorn de la garantia:

- Respecte al LOT 1: El retorn de la garantia es realitzarà en dos terminis. El 50% als 6 mesos del final d'obra i, el 50% restant, als 12 mesos de la data de recepció definitiva.
- Respecte al LOT 2: El retorn de la garantia es realitzarà en dos terminis. El 50% als 3 mesos del final d'obra i, el 50% restant, als 12 mesos de la data de recepció 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 contractació de les obres de modificació del sistema de producció d'Aigua Calenta Sanitària (ACS) dels habitatges i la realització d'una instal·lació fotovoltaica per autoconsum en les cobertes del Complex d'Alexandra, situat a la plaça Ovidi Montllor 4a de Sabadell.

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