

INFORME JUSTIFICATIU DE LA LICITACIÓ MITJANÇANT PROCEDIMENT OBERT PER A LA CONTRACTACIÓ DELS SERVEIS AUXILIARS DE CONTROL D'ACCESSOS, CONSERGERIA I PORTERIA DEL PATRIMONI GESTIONAT PER HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL S.A.

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) 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. Per al compliment de la seva activitat, l'empresa municipal ha de garantir un bon manteniment i conservació de les instal·lacions dels edificis gestionats per la societat.

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

Davant això, i en relació amb allò previst en l'art. 28 de la LCSP, VIMUSA es troba amb la necessitat de contractar l'esmentat servei auxiliar de control d'accessos, consergeria, porteria i comprovació de visites del patrimoni que gestiona la societat.

El director del departament de patrimoni de VIMUSA, ha emès informe tècnic, exposant la necessitat de contractació d'aquest servei, en relació amb la insuficiència de mitjans propis de VIMUSA per dur a terme els treballs, justificant la necessitat del present expedient de contractació.

1. NECESSITAT I IDONEITAT DEL CONTRACTE

D'acord amb el disposat a l'informe tècnic emès, pel director del departament de patrimoni de VIMUSA, la present contractació prové de la necessitat de disposar d'un servei de control d'accessos, comprovació, consergeria i/o porteria als diferents immobles que gestiona VIMUSA, per tal de controlar l'accés exclusivament a personal autoritzat per l'empresa municipal.

En el present cas, es considera necessària la contractació dels serveis d'informació o de control en els accessos a instal·lacions i immobles de VIMUSA, comprnent la cura i custòdia de les claus,

l'obertura i tancament de portes, l'ajuda en l'accés de persones, el compliment de la normativa interna dels locals on prestin aquest servei, així com l'execució de tasques auxiliars o subordinades d'ajuda o socors, totes elles realitzades a les portes o a l'interior d'immobles, per porters, conserges i altre personal auxiliar; vetllant per l'accés exclusiu a personal autoritzat per VIMUSA que no disposen de claus (industrials que s'encarreguen dels arranjaments dels pisos, etc...).

2. INSUFICIÈNCIA DE MITJANS

De conformitat amb l'article 116.4, lletra f) de la LCSP, i el disposat a l'informe tècnic, les prestacions objecte del contracte no es poden realitzar amb els mitjans propis de l'entitat, per raons d'insuficiència de mitjans personals. Habitatges Municipals de Sabadell S.A, en l'actualitat, no disposa dels mitjans humans, ni materials propis per a l'execució de l'objecte del contracte, essent que a l'actual plantilla de la societat municipal, no es disposa de cap persona amb el perfil laboral necessari per a dur a terme els treballs de consergeria, porteria i controls d'accessos.

3. OBJECTE DEL CONTRACTE I DIVISIÓ EN LOTS

L'expedient de contractació té per objecte la realització puntual, sota encàrrec del l'òrgan gestor, dels serveis auxiliars de control d'accessos, comprovació d'instal·lacions, serveis de porteria i consergeria en el patrimoni gestionat per l'empresa municipal Habitatges Municipals de Sabadell S.A. Aquests serveis es realitzaran amb caràcter puntual, previ requeriment del servei tècnic gestor, en immobles gestionats per VIMUSA que per situacions diverses (arranjaments, reformes...) encara no poden ésser adjudicats, controlant l'accés exclusivament a personal autoritzat per VIMUSA que no disposa de claus.

D'acord al que preveu el Plec de prescripcions tècniques, a criteri de l'òrgan gestor, es contractaran els serveis de control d'accessos, porteria i comprovació d'edificis i/o d'habitatges concrets. Les tasques assignades al personal de servei seran atribuïdes en funció del servei a realitzar i les característiques de la finca. Entre elles relacionem les següents:

- Control d'accessos a instal·lacions
- Custòdia de claus
- Traslladar part d'incidències a la propietat
- Manteniment de les zones assignades pel que fa a les petites neteges d'escaleres, passadissos, vestíbuls i ascensors.
- Recepció de correspondència i paqueteria de personal aliè a l'edifici.
- Donar avís als professionals assignats per la propietat d'averies per que siguin reparades.
- Totes aquelles que, en funció del cas, determini la propietat i puguin ser desenvolupades per la categoria professional del personal de serveis.

El present ha de ser un contracte de serveis **en funció de les necessitats de VIMUSA**, que es prestin de forma successiva i per preu unitari, sense que es pugui determinar a priori un número concret de serveis a prestar, essent aquest un volum de treball variable.

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 d'operativitat i organització del servei seria inviable que més d'un adjudicatari s'encarregués dels serveis auxiliars de control d'accessos i comprovació de visites, atès que els serveis són en immobles o habitatges concrets, **dels que no podem tenir una previsió. Aquest fet suposa, que tampoc puguem disposar de cap element que ens permeti dividir en lots l'objecte del contracte.**

L'òrgan de contractació considera necessari externalitzar en una sola empresa els serveis auxiliars de control d'accessos i comprovació de visites en els immobles que gestiona VIMUSA; el fet de dividir la realització dels serveis en empreses diverses i independents, dificultaria la correcta execució del mateix.

La contractació dels serveis objecte de la present licitació és independent als serveis de vigilància d'immobles, actualment contractats amb el proveïdor del servei i subministrament dels sistemes d'alarma, a través del conegut com a "servei de verificació personal" o "Servei acuda", entenent aquest, com el servei de resposta davant alarmes prestat per vigilants de seguretat, efectuant les funcions recollides en l'art. 47 de la Llei 5/2014 de seguretat privada.

Així doncs, l'objecte del present contracte no es troba dins de l'àmbit d'aplicació de la Llei 5/2014, de 4 d'abril, de Seguretat Privada, d'acord amb el que es preveu en el seu article 6.2 apartat a).

En aquest cas, cal aplicar la normativa sectorial. I, en aquest sentit, és d'aplicació el Conveni Col·lectiu estatal d'empreses de serveis auxiliars d'informació, recepció, control d'accessos i comprovació de visites, publicat al BOE el passat 30 de març de 2024 i vigent des del 1 de gener de 2024 al 31 de desembre de 2026.

4. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ I VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

Atès que el present és un **contracte de serveis en funció de les necessitats de VIMUSA i, tenint en compte que no es pot determinar un número concret de serveis a prestar**, essent aquest un volum de serveis variable en funció de les necessitats de l'empresa, el pressupost base de licitació s'ha fixat atenent a una previsió d'hores estimada, que es basa en les hores de servei contractats durant els darrers exercicis.

Considerant la despesa mitjana destinada als serveis objecte de la present contractació els darrers anys, i la facturació real de l'empresa adjudicatària de l'anterior contractació, es considera necessari licitar la contractació dels serveis corresponents per un període d'un any, prorrogable per dos anys més.

S'ha de tenir en compte que el servei contractat no és un servei periòdic, ja que el número d'hores varia en funció del número d'habitatges en els quals sigui necessària la prestació del servei de control d'accessos, entenent que es poden donar determinats moments, en els quals no sigui necessària cap prestació de serveis o d'altres en que la prestació del servei resulti necessària i amb més freqüència en diferents immobles del parc públic de VIMUSA.

Per l'exposat, s'estima un volum d'hores anuals de prestació del servei de **14.000 hores**.

Per tal d'estimar el pressupost base de licitació, és té en compte el preu/hora mitjana del servei d'acord amb el següent càlcul:

	P/H LABORABLE DIURNA	P/H LABORABLE NOCTURN	P/H FESTIU DIURNA	P/H FESTIU NOCTURNA
Preu hora brut:	9,70 €	10,47 €	9,92 €	10,69 €
+34% Seguretat Social	13,00 €	14,03 €	13,29 €	14,33 €
+ 12% Despeses generals	14,56 €	15,71€	14,89 €	16,05 €
+ 6 % Benefici industrial	15,44 €	16,65 €	15,78 €	17,01 €
Total cost preu/hora:	15,44 €	16,65 €	15,78 €	17,01 €
+ 10% increment per afavorir competència	16,99 €	18,32 €	17,36 €	18,71 €
Preu/hora màxim de licitació:	16,99 €	18,32 €	17,36 €	18,71 €

CÀLCUL P/H MÀXIMA LICITACIÓ	
P/h laborable diürna	16,99 €
P/h laborable nocturna	18,32 €
P/h festiu diürna	17,36 €
P/h festiu nocturna	18,71 €

Estimació Preu/Hora mitjà per calcular PBL:

Preu/hora màxim mitjà:	17,85 €
-------------------------------	----------------

Resultant un pressupost de licitació estimat de **249.900,00.-€** anuals, que s'obtenen d'aplicar un preu hora mitja del **17,85€** al volum d'hores anuals estimades per VIMUSA (14.000 hores /any).
P.B.L = 17,85€ * 14.000 hores/anuals = 249.900,00€ anuals.

Els preus unitaris s'han calculat en base a una mitjana ponderada dels costos salarials identificats en el conveni col·lectiu estatal d'empreses de serveis auxiliars de informació, recepció, control d'accessos i comprovació d'instal·lacions (codi número 99100265012021), per a la categoria professional d'Auxiliar de serveis (Grup 5 – Personal operatiu).

Per a la determinació s'ha considerat el preu hora brut de salari, incrementat en un 34% de cost de seguretat social, més un 12% en concepte de Despeses generals, un 6% de benefici industrial i un 10% d'increment per afavorir la concurrència i evitar que quedi desert.

En atenció al pressupost base de licitació estimat fixat en 249.900,00€ anuals, el valor estimat del present contracte a tenir en compte, d'acord amb el disposat a l'art. 101 LCSP, és de **749.700,00€**, tenint en consideració les eventuais pròrrogues del contracte (2 pròrrogues anuals, a raó de 249.900,00€) i que no es preveuen possibles modificacions del contracte.

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, 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 límits 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. SUBROGACIÓ DE TREBALLADORS

D'acord amb l'establert a l'art. 130 LCSP, en cas que un conveni col·lectiu imposi a l'adjudicatari l'obligació de subrogació dels empleats en determinades relacions laborals, els òrgans de contractació hauran de facilitar els licitadors en els plecs, la informació sobre les condicions dels contractes dels treballadors afectats per la subrogació.

Atès que, en la present contractació, el Conveni col·lectiu estatal d'empreses de serveis auxiliars de informació, recepció, control d'accessos i comprovació de visites (codi número 99100265012021), imposa l'obligació al seu art. 19 de subrogació dels treballadors i les treballadores adscrites a l'execució del contracte, en la present licitació és d'aplicació el prescrit a l'art. 130 LCSP.

S'adjunta com annex I del PPT, relació de treballadors d'empreses que actualment presten serveis a immobles de VIMUSA, amb la informació sobre les condicions dels seus contractes laborals. En tant que els serveis contractats són puntuals i variables, arribat el moment de formalització del present contracte amb l'empresa adjudicatària, el personal disposat a l'Annex I, i, actualment afectat per la subrogació, podria variar.

7. 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.

Solvència econòmica i financera

Les empreses licitadores hauran d'acreditar el disposar d'un volum anual de negocis en l'àmbit al qual es refereix el contracte, referit al millor exercici dins dels tres últims disponibles (2025-2024-2023), per un import igual o superior al Pressupost Base de Licitació (249.900,00€ anuals).

Solvència tècnica o professional

La solvència tècnica o professional s'acreditarà mitjançant una relació dels principals serveis prestats o treballs realitzats d'igual o similar naturalesa que els que constitueixen l'objecte del contracte durant, com a màxim, els tres últims anys (2025-2024-2023). A efectes de determinar

que un treball és de la mateixa o similar naturalesa que el que constitueix l'objecte del contracte, es tindran en compte els tres primers dígits dels codis respectius de la CPV. En el cas d'empreses de nova creació s'estarà al disposat a l'art. 88.2 LCSP.

L'òrgan de contractació es reserva la facultat de demanar certificats de bona execució dels serveis prestats, que hauran de ser expedits o visats per l'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.

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

8. 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 el percentatge mitjà de descompte sobre primes d'assegurança, que considerin adient. La puntuació corresponent a aquest criteri, s'obtindrà de la següent manera:

a) OFERTA ECONÒMICA (FINS A 80 PUNTS)

L'assignació de puntuació s'atorgarà segons els criteris de proporcionalitat, fins a 80 punts, valorant individualment cada preu/hora ofertat, amb distinció del preu/hora laborable o festiu i diürna o nocturna, valorant-se amb 20 punts cada oferta, en aplicació de les fórmules de valoració següents:

P/H Laborable Diürna: $P = 20 \times (OM/OF)$

P/H Laborable Nocturna: $P = 20 \times (OM/OF)$

P/H Festiu Diürna: $P = 20 \times (OM/OF)$

P/H Festiu Nocturna: $P = 20 \times (OM/OF)$

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

CRITERIS RELATIUS A L'EXECUCIÓ DEL SERVEI:

b) MILLORA: POSAR A DISPOSICIÓ DE VIMUSA, UN TELÈFON D'URGÈNCIES DISPONIBLE, LES 24HORES DEL DIA, ELS 365 DIES DE L' ANY (5 PUNTS).

c) MILLORA EN EL TEMPS DE RESPOSTA (FINS A 15 PUNTS). Valorable amb màxim 15 punts

sobre els 100 totals. La puntuació anirà en funció del temps de resposta proposat, des de que es rep l'avís i/o encàrrec del tècnic de VIMUSA i es cobreix el servei, segons els següents criteris:

- Millora en un temps màxim de cobertura: **fins a 6 hores → 15 punts.**
- Millora en un temps màxim de cobertura: **de 6,01h a 12 hores → 8 punts.**
- Millora en un temps màxim de cobertura: **de 12,01 h a 24 hores → 4 punts.**
- Millora en un temps màxim de cobertura: **de 24,01h a 48 hores → 0 punts.**

Proposta

En conclusió, i en el ben entès que es compleix amb la normativa vigent, es dona trasllat al Conseller Delegat de VIMUSA del present informe favorable a la contractació mitjançant procediment obert dels serveis auxiliars de control d'accessos, consergeria i porteria als diferents immobles gestionats per Habitatges Municipals de Sabadell S.A.

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

Joan Bautista
Badia Gauchia
33873667A
(TCAT)

Firmado digitalmente
por Joan Bautista
Badia Gauchia
33873667A (TCAT)
Fecha: 2026.09.24
15:07:52 +02'00'