

**INFORME JUSTIFICATIU DE LA LICITACIÓ MITJANÇANT PROCEDIMENT OBERT DEL CONTRACTE DE SERVEIS PER LA REDACCIÓ DEL PROJECTE EXECUTIU I LA DIRECCIÓ D'OBRES PER LA CONSTRUCCIÓ D'UN EDIFICI DE 100 HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL, LOCALS I APARCAMENT (COMPLEX DE GENT GRAN DE LA ROUREDA) AL CARRER COSTABONA – ÀGER, DE SABADELL.**

**REF. EXPEDIENT:** LSEO/2023/04

---

La present memòria s'emet en compliment del disposat als articles 318, 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 de fet**

---

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; de cara al compliment de la seva activitat, l'empresa municipal ha de garantir la bona execució de les obres dels edificis que promou a Sabadell.

En aquest sentit, no cal oblidar que la gestió directa de les competències citades anteriorment es porta a terme mitjançant l'empresa Habitatges Municipals de Sabadell, S.A. (VIMUSA) d'acord amb allò establert tant pel Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, especialment en els seus articles 249, 250, 251, 255 i 257 com per la Llei 7/1985, de 02 d'abril, reguladora de les bases de règim local, especialment en el seu article 85.

L'Ajuntament de Sabadell, en sessió ordinària de 5 de juliol de 2022, va aprovar pel Ple, el Pla de Millora Urbana La Roureda (PMU-139). PMU que va esser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona en sessió de 25 d'abril de 2022 i donada de conformitat en sessió de 27 de setembre de 2022.

En l'esmentat PMU, s'estableixen els objectius explicats al punt 2. Memòria informativa; concretament al punt 2.1, Objecte del Pla de Millora Urbana, i són:

- *Ordenació dels sòls que delimiten els carrers de Costabona i d'Àger i resoldre el traçat de connexió amb l'avinguda de Matadepera, mitjançant el vial previst com a prolongacions dels carrers de Lles i de Rialb.*
- *Obtenció de sòl, per cessió lliure i gratuïta, destinat a sistemes viaris i espais lliures.*
- ***Desenvolupament del sòl destinat a ús residencial amb destinació a habitatge protegit.***
- *Urbanització a càrrec dels promotors del sòl destinat a sistema viari i d'espais lliures.*

Actualment, el Servei de Planificació Urbanística de l'Ajuntament de Sabadell, està formulant el Projecte de reparcel·lació de l'àmbit de La Roureda, amb el qual haurà de configurar les noves parcel·les, resultants de l'àmbit d'actuació.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sabadell, en data 13 de febrer de 2023, va acordar el compromís de constituir un dret de superfície gratuït a favor d'Habitatges Municipals de Sabadell, S.A. sobre la finca, propietat de l'Ajuntament de Sabadell, **assenyalada en el PMU-139 com a U.E.1 (U.E.1.1 i U.E.1.2)**, situada dins l'àmbit del Pla de Millora Urbana de La Roureda, per tal que construeixi un edifici de 100 habitatges de protecció oficial per a gent gran (Exp. HAB/2023/1). El referit Acord expressa el següent:

- *“Adoptar el compromís de constituir un dret de superfície gratuït a favor d'Habitatges Municipals de Sabadell, SA (VIMUSA) sobre la finca que en el PMU-139 s'assenyala com a U.E.1, per tal que construeixi un edifici de 100 habitatges de protecció oficial per a gent gran, en concret en els carrers Costabona i Àger de Sabadell amb un sostre d'uns 10.605'61 m<sup>2</sup>”.*

### **Objecte i justificació del contracte**

L'objecte de la present licitació és la contractació dels serveis per a l'assistència tècnica en la redacció del projecte executiu (amb desenvolupament del model BIM), així com la posterior direcció d'obra d'un edifici de 100 habitatges amb protecció oficial, locals i aparcaments (Complex de gent gran de la Roureda) al carrer Costabona – Àger, de Sabadell.

Actualment, el sector de La Roureda de Sabadell es troba en fase d'urbanització, essent que s'ha iniciat la redacció del projecte d'urbanització per part de l'Ajuntament de Sabadell i, està en curs també, el projecte de reparcel·lació.

Amb el compromís de cessió del dret de superfície del solar assenyalat en el PMU (139) com a U.E.1 (U.E.1.1 i U.E.1.2), anteriorment referit, el Departament Tècnic de VIMUSA ha treballat, conjuntament amb l'Ajuntament, durant els darrers mesos, en l'elaboració del referit PMU per poder encaixar l'edificació en el solar resultant. Des de l'Àrea tècnica s'ha realitzat l'Avantprojecte i el Projecte Bàsic d'aquest complex de gent gran de la Roureda, essent que en l'actualitat, l'esmentat projecte bàsic ja es troba en tràmit d'aprovació de llicència per part dels serveis de l'Ajuntament de Sabadell.

És per aquest motiu que, davant la necessitat d'elaborar el projecte executiu el més aviat possible i avançar els treballs paral·lelament a la preparació dels treballs d'urbanització de la Roureda, tal com l'Ajuntament ha requerit, es planteja la licitació dels serveis objecte d'aquest contracte.

Concretament, d'acord amb el disposat a l'informe emès pel Director tècnic, es planteja una licitació conjunta de la redacció del projecte executiu i la direcció d'obres, considerant que, per garantir l'adequació al fi proposat i per motius de coordinació de l'equip pluridisciplinar i per temes de responsabilitat, es considera necessari licitar conjuntament els treballs de redacció del projecte executiu amb la posterior direcció de les obres (que s'ha de realitzar de conformitat amb el referit projecte executiu). Per tant, d'acord amb el disposat a l'art. 308.4 LCSP, s'ha d'entendre que per garantir l'adequació al fi proposat i per motius de coordinació de l'equip pluridisciplinar i responsabilitat, no és possible dividir en lots aquesta licitació, ja que dificultaria

la correcta execució del contracte, essent excessivament difícil o onerosa des d'un punt de vista tècnic.

De les dues prestacions de serveis objecte del contracte, la redacció del projecte executiu és un servei amb finançament a càrrec dels recursos propis de VIMUSA, que s'haurà de dur a terme en el termini de set mesos des de la formalització del contracte.

**En canvi, l'execució del servei de direcció d'obres, queda condicionada a dos elements:**

- 1- Primer a l'obtenció mitjançant document públic del dret de superfície definitiu dels solars i,**
- 2- En segon lloc, a l'obtenció del finançament corresponent per poder dur a terme l'execució de les obres del projecte.**

La present licitació es pot dur a terme, d'acord amb el disposat a l'article 117-2 LCSP, referent a l'anticipació d'actuacions, que prescriu que un contracte es pot formalitzar, fins i tot, en cas que l'execució del mateix hagi de dur-se a terme en l'exercici següent.

D'igual forma, d'acord amb l'establert a la Disposició addicional tercera de la LCSP; es preveu la possibilitat de tramitar anticipadament els contractes quin finançament depengui d'un préstec, crèdit o una subvenció sol·licitada a un altra entitat pública o privada, sotmetent el contracte a la condició suspensiva de l'efectiva consolidació dels recursos que han de finançar el contracte corresponent, com és el cas que ens ocupa.

A més, considerant que, com hem esmentat anteriorment, la direcció d'obres està vinculada de manera directa amb la redacció del projecte executiu, els serveis s'han de licitar conjuntament, essent la previsió, l'obtenció de la disponibilitat del sòl en un any vista.

### **Necessitat i idoneïtat del contracte**

L'article 116.1 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (en endavant, LCSP), 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"*.

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. 25.2.a) de la Llei 7/1985 reguladora de les Bases del règim local i el 66.3.d del DL 2/2003 de 28 d'abril pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

La naturalesa i extensió de les necessitats a satisfer mitjançant el present contracte pretenen donar resposta a la necessitat d'habitatge públic de lloguer que actualment té la ciutat de Sabadell, així ho reflecteix la demanda de ciutadans inscrits al registre de sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial.

Davant la insuficiència de mitjans personals justificada a l'informe tècnic que integra el present expedient, d'acord amb el que prescriu l'art. 116.4 f) LCSP, i la necessitat exposada anteriorment, es considera justificada la contractació dels serveis referits.

### **Pressupost Base de Licitació i Valor Estimat del Contracte**

En la present contractació, s'ha estimat un pressupost base de licitació total per a la presentació de l'oferta de **408.604,66€**, sense incloure l'Impost sobre el Valor Afegit. El pressupost referit es desglossa en els següents treballs:

- **Apartat 1 (Projecte executiu)** que ascendeixen a 272.403'10€. IVA exclòs, (finançat amb recursos propis).
- **Apartat 2 (Direcció d'Obres)** que ascendeixen a 136.201'55€ IVA exclòs. (pendent d'obtenció de finançament).

Els honoraris corresponents a l'apartat 1 comprenen la redacció del projecte executiu i projectes annexes (certificació energètica, projecte telecomunicacions, projecte de l'aparcament), amb un pressuposat base de licitació que s'ha estimat en 272.403'10€ (IVA exclòs), resultant 329.607,75€, amb IVA.

Per a la determinació del pressupost base de licitació, s'ha tingut en compte els criteris establerts a l'art. 100 LCSP. Aquest pressupost s'ha calculat tenint en compte els següents costos i despeses:

- Costos directes: 242.438'76€ que inclouen: sous, plus i dietes del Redactor/a del Projecte i del personal col·laborador, impostos i quotes de la Seguretat Social o mútues, etc.
- Costos indirectes: 29.964'34€ que inclouen: despeses generals i d'empresa, lloguers, amortitzacions i consums locals, instal·lacions, mitjans de transport per desplaçaments, materials d'oficina, maquinària, programes necessaris, despeses col·legis professionals, etc.
- Despeses; 0,00€

En quant als honoraris corresponents a l'apartat 2 -direcció d'obres-, tenint en consideració que s'assumeix únicament un 50% del servei, el pressuposat base de licitació s'estima en uns honoraris de 136.201,55€ (IVA exclòs), resultant 164.803,88 €, amb IVA.

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

- Costos directes: 119.857'37€ que inclouen: sous, plus i dietes del Redactor/a del Projecte i del personal col·laborador, impostos i quotes de la Seguretat Social o mútues, etc.
- Costos indirectes: 16.344'19€ que inclouen: despeses generals i d'empresa, lloguers, amortitzacions i consums locals, instal·lacions, mitjans de transport per desplaçaments, materials d'oficina, maquinària, programes necessaris, despeses col·legis professionals, etc.
- Despeses; 0,00€

Per a la determinació del Valor estimat del contracte, d'acord amb l'art. 101 LCSP, s'ha tingut en compte, el pressupost base licitació sense IVA, les pròrrogues i modificacions previstes pel present contracte, resultant un total de **408.604,66€, sense IVA** i 494.411,64€ IVA inclòs.

### **Procediment de licitació i 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, regulat als articles 156 i següents de la LCSP, d'acord amb la naturalesa, característiques i valor estimat del contracte (408.604,66€), als efectes de garantir una major concurrència i competència.

Atès el seu valor estimat, es tracta d'un contracte subjecte a regulació harmonitzada de conformitat amb els l·lindars establerts a la secció 2ª, del capítol II del Títol preliminar i, en conseqüència, s'ha de publicar la licitació al Diari Oficial de la Unió Europea (DOUE) i al Perfil de Contractant de l'entitat, integrat a la Plataforma de Contractació de la Generalitat de Catalunya.

### **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 als plecs per l'òrgan de contractació, concretant les magnituds, paràmetres o ratis i els l·lindars o rangs de valors que determinaran l'admissió o exclusió de les empreses.

Per a la participació en la present licitació, en quant a solvència econòmica, caldrà disposar d'una Assegurança d'indemnització de riscos professionals amb cobertura mínima de SIS CENTS MIL EUROS (600.000€), fet que haurà d'acreditar abans de signar qualsevol dels contractes, tal com es preveu a l'art. 87.1 b) LCSP.

En quant a solvència tècnica, d'acord amb l'article 90. 1 a), b) i e) LCSP, caldrà identificar l'equip tècnic que participarà al contracte (redactor i col·laboradors), que hauran d'acreditar l'experiència requerida a la clàusula 26 PCAP, aportant una relació dels treballs executats o CV de tots els integrants de l'equip, on consti l'experiència i titulació requerida, per comprovar la solvència tècnica de les persones designades per aquest projecte.

### **Criteris d'adjudicació**

El criteri d'adjudicació serà la millor oferta qualitat-preu, segons el licitador que obtingui una major puntuació d'acord amb el criteris de puntuació estipulats, que s'han seleccionat tenint en consideració a allò que disposa l'art. 145.4 LCSP i amb ple respecte als principis d'igualtat, no discriminació, transparència i proporcionalitat, sense que puguin conferir a l'òrgan de contractació una llibertat de decisió il·limitada.

El criteris seleccionats per a la present licitació, sobre una ponderació màxima de 100 punts, i que tenen relació amb l'objecte del contracte són:

#### **1) CRITERIS D'ADJUDICACIÓ LA QUANTIFICACIÓ DELS QUAL DEPEN D'UN JUDICI DE VALOR**

- VALORACIÓ D'UN PROJECTE EXECUTIU JA ELABORAT (40 PUNTS): es valorarà un projecte executiu ja treballat per l'arquitecte al llarg de la seva experiència professional

que li permeti explicar les següents virtuts, que es tindran en compte per a valorar el projecte: Coherència del conjunt, Nivell de detall, concreció i definició de la documentació gràfica, Nivell de detall, concreció i definició de la documentació escrita.

- VALORACIÓ DEL PORTA FOLI (30 PUNTS): es valorarà un porta foli dels projectes més significatius que hagin elaborat al llarg de la seva experiència professional, amb plànols i recull de les imatges més representatives de la seva feina que li permeti explicar les següents virtuts, que es tindran en compte per a valorar el projecte: Contextualització i coherència del conjunt amb l'entorn existent, qualitat d'integració d'agregació funcionament i tipologia de l'edifici, qualitat espacial, racionalitat, funcionalitat i eficiència de la proposta tipus d'habitatge, descripció dels materials emprats, solucions constructives, valors de sostenibilitat.

## **2) CRITERIS D'ADJUDICACIÓ QUANTIFICABLES MITJANÇANT FORMULA**

- VALORACIÓ DE L'OFERTA ECONÒMICA: (30 PUNTS): es valorarà la millor oferta d'honoraris professionals amb el màxim de punts, essent la resta de punts proporcionals.

### **Revisió de preus**

Amb caràcter general no es preveu revisió dels preus del contracte.

No obstant, en tant que l'execució d'una de les prestacions objecte del contracte (direcció d'obres), es troba condicionada a l'adquisició definitiva del dret de superfície per part d'HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL S.A. i l'obtenció del finançament definitiu de la promoció, es considera adient preveure que, en cas de produir-se una demora superior a 2 anys, des de l'aprovació del projecte executiu i l'inici efectiu de les obres, per tal de mantenir l'equilibri econòmic del contracte, d'acord amb el previst als articles 270 i 290 LCSP, els honoraris proposats per a la direcció d'obres es podran actualitzar, prèvia sol·licitud a instància de part, conforme la fórmula de revisió de preus que fixa anualment el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya per als pressupostos de direcció d'obres.

### **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 del contracte de serveis de redacció del projecte executiu i la direcció d'obres, per a la construcció d'un edifici de 100 habitatges amb protecció oficial, locals i aparcament (Complex de gent gran de la Roureda) al carrer Costabona – Àger, de Sabadell.

A Sabadell, a la data de la signatura electrònica.