



INFORME DE NECESSITAT I IDONEÏTAT DEL CONTRACTE DE SERVEIS PER A LA REDACCIÓ DE PROJECTE I DIRECCIÓ DE LES OBRES DE REHABILITACIÓ DE L'EDIFICI D'HABITATGES SITUAT AL CARRER PARE MANJÓN, 41 PROMOGUT PER L'INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ DE BARCELONA

1.	Objecte.....	2
2.	Necessitat del contracte	2
3.	Desenvolupament del contracte	3
4.	Justificació del perquè no es divideix en lots.....	3
5.	Modificacions previstes	3
6.	Pressupost base de licitació i Valor estimat del contracte.....	3
7.	Abonament a l'adjudicatari/ària de l'import corresponent a cada una de les fases.....	4
8.	Durada del contracte	5
9.	Requeriments de solvència econòmica i financera	5
10.	Requeriments de solvència tècnica i professional.....	5
11.	Mitjans personals adscrits al contracte.....	5
12.	Criteris de puntuació de les ofertes lliurades	7
13.	Garantia definitiva.	8
14.	Termini de garantia	8
15.	Codi CPV	8
16.	Aplicació de mesures de sostenibilitat	8
17.	Subcontractació.....	9
18.	Cessió del contracte	9
19.	Revisió de preus.....	9
20.	Responsable del contracte.....	9

1. Objecte

L'objecte de l'informe és la justificació de la necessitat de la contractació dels serveis per a la redacció de projecte i direcció de les obres de rehabilitació de l'edifici d'habitatges del carrer Pare Manjón, 41 de Barcelona promogut per l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona.

2. Necessitat del contracte

Aquest contracte és necessari per al desenvolupament de l'activitat i les competències de l'IMHAB, en concret del departament de Serveis Tècnics i té com a finalitat el compliment d'una de les principals funcions de l'IMHAB assenyalada a l'article 3.1.a dels seus estatuts: *"promoció i, si escau, construcció d'habitatges, amb protecció estatal o autonòmica o sense, per atendre les necessitats derivades de l'execució de plans urbanístics, de la renovació urbana i dels grups de població econòmicament menys afavorits"*.

Ateses les característiques de l'edificació, la gestió i desenvolupament d'aquestes tasques per a la redacció del projecte i direcció de l'obra de l'edifici d'habitatges exigirà la intervenció d'un redactor o redactora de projecte i director o directora d'obra en possessió de la titulació acadèmica i professional habilitant d'arquitecte/arquitecta (article 12 de la Llei 35/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació).

L'elaboració del projecte contemplarà la redacció del Projecte Bàsic i del Projecte Executiu.

De cara al desenvolupament de les obres, serà necessari la figura de Director o Directora d'Obra que s'encarregarà del seguiment de les mateixes.

Per a la posta en marxa de l'edifici, el Director o Directora d'Obra haurà de lliurar el Certificat Final i tota la documentació final corresponent.

Al marge d'aquestes prestacions principals, resulta igualment convenient per motius de coherència, continuïtat, prevenció i millora en la prestació de les tasques que li són pròpies, que durant la fase de seguiment de la postvenda sigui el mateix Director o Directora d'Obra qui s'encarregui del seguiment d'aquestes tasques fins a l'acabament del termini de garantia i l'elaboració d'un informe final. Aquesta funció ha estat quantificada econòmicament, i el seu abast, sense perjudici de la regulació normativa existent, recollit en el plec de prescripcions tècniques particulars.

Les competències de l'IMHAB no contemplen la redacció dels projectes i direcció d'obra de les obres promogudes, la qual cosa exigeix disposar del servei competent i necessari per donar-hi resposta.

Per raons d'envergadura, especialització i d'organització de la professió assenyalada, resulta convenient la contractació d'aquesta prestació a un/una professional que, amb independència de la forma jurídica que adopti, reuneixi els requisits de solvència –econòmica i financera i professional o tècnica- adequats per al desenvolupament de la mateixa.

Per tot això es considera que, segons prescriu l'article 116.4.e) de la Llei 9/2017 de Contractes del Sector Públic (LCSP), hi ha una clara i proporcional vinculació entre l'objecte del contracte i la necessitat satisfeta amb el contracte.

* No disponibilitat de mitjans humans i/o materials propis per realització pròpia de l'objecte contractual.-

L'IMHAB no pot fer directament la prestació objecte del contracte, donat que no disposa de mitjans humans i materials suficients per a implementar les tasques objecte del contracte, mantenint i optimitzant al mateix temps l'operativa diària dels serveis.

3. Procediment d'adjudicació

Es proposa la tramitació d'aquest procediment com a obert simplificat de tramitació ordinària (article 159 LCSP), amb pluralitat de criteris d'adjudicació, i en relació al articles 116 i 132 LCSP, principis d'igualtat i transparència, tot i entenent que no existeix cap restricció d'accés a la licitació i, per tant, l'elecció d'aquest procediment permet la màxima participació i publicitat.

4. Desenvolupament del contracte

L'adjudicació comporta l'encàrrec de redacció del projecte bàsic i executiu, els projectes annexos i l'estudi de seguretat i salut, la direcció de les obres i el seguiment de la postvenda.

5. Justificació del perquè no es divideix en lots.

D'acord amb la previsió de l'article 99.3 de la LCSP, es considera necessari no dividir l'objecte del contracte en lots donat que la realització independent de les diverses prestacions compreses en l'objecte del contracte dificultaria l'execució correcta des del punt de vista tècnic pel motiu que estaria en risc la qualitat i el control de l'obra.

6. Modificacions previstes

Així mateix, d'acord amb l'art. 204 de la LCSP, es preveu un 20% de l'import per modificacions que puguin sorgir durant l'execució del contracte o que es derivin de l'execució de les obres:

- Canvis en el programa funcional, necessitat d'incloure projectes d'urbanització, equipaments i/o serveis, o adequacions necessàries del projecte, ja sigui per canvis normatius, per peticions veïnals o per reajustament varis derivats, entre d'altres, de l'estat de l'edifici existent.

7. Pressupost base de licitació i Valor estimat del contracte

El pressupost base de licitació que es considera hauria de ser d'una quantia de 50.378,71 euros. El pressupost net de 41.635,30 euros i l'IVA de 8.743,41 euros, amb un tipus del 21,00 %.

El desglossament del pressupost base de licitació per conceptes es considera que és el següent:

PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ	
Diagnosi estructural prèvia i aixecament topogràfic	4.500,00 €
Projecte bàsic	9.860,20 €
Estudi de seguretat i salut	572,14 €
Certificat energètic	850,25 €
Projecte renovables + REP energia	3.714,80 €
Projecte telecomunicacions	2.273,64 €
Projecte executiu	9.359,99 €
Direcció d'obra	10.504,28 €
Pressupost net de licitació	41.635,30 €
IVA (21%)	8.743,41 €
PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ	50.378,71 €

El desglossament del pressupost base de licitació per costos directes i indirectes es considera que és el següent:

Costos directes	
Costos salarials, honoraris col·laboradors...	31.987,65 €
Desplaçaments materials, etc.	3.000,00 €
Total costos directes	34.987,65 €
Costos indirectes	
Despeses generals (13% costos directes)	4.548,39 €
Benefici industrials (6% costos directes)	2.099,26 €

Total costos indirectes	6.647,65 €
Pressupost net de licitació	41.635,30 €
IVA 21%	8.743,41 €
PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ	50.378,71 €

El valor estimat d'aquest contracte és de 49.962,36 € (IVA exclòs), i els conceptes que inclou son els següents:

VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE	
Diagnosi estructural prèvia i aixecament topogràfic	4.500,00 €
Projecte bàsic	9.860,20 €
Estudi de seguretat i salut	572,14 €
Certificat energètic	850,25 €
Projecte renovables + REP energia	3.714,80 €
Projecte telecomunicacions	2.273,64 €
Projecte executiu	9.359,99 €
Direcció d'obra	10.504,28 €
SUBTOTAL PROJECTE I DIRECCIÓ D'OBRA	41.635,30 €
PREVISIÓ MODIFICACIÓ (20%)	8.327,06 €
VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE	49.962,36 €

8. Abonament a l'adjudicatari/ària de l'import corresponent a cada una de les fases

El pagament serà efectiu de la següent manera:

- Fase de redacció de projecte:

- Projecte Bàsic
 - 25% a l'entrega de l'avantprojecte
 - 30% a l'entrega de la Còpia 0 del Projecte Bàsic
 - 25% a l'entrega del Projecte Bàsic per llicència d'obres
 - 20% a la concessió de la llicència d'obres
- Estudi Seguretat i Salut
 - 100% a l'entrega del projecte per llicència d'obres
- Certificat energètic
 - 35% a l'entrega del PB
 - 35% a l'obtenció de l'etiqueta de projecte
 - 30% a l'obtenció de l'etiqueta d'edifici acabat
- Projecte renovables + REP energia
 - 20% a l'obtenció de l'informe REP del PB
 - 40% a l'obtenció de l'informe favorable REP del PE
 - 40% a l'obtenció de l'informe final favorable REP d'obra acabada
- Projecte telecomunicacions
 - 30% a l'entrega del PB
 - 40% a l'entrega del PE
 - 30% a l'entrega del certificat final

- Fase d'obra:

- Fase de d'execució de l'obra, corresponent al 80% dels honoraris de la direcció d'obra:



L'import s'abonarà cada tres mesos vençut, des del inici de l'obra, en funció del percentatge d'obra certificat fins a la totalitat de l'import d'aquesta fase de direcció d'execució.

- Fase prèvia a la recepció de les obres, corresponent al 15% del honoraris de la direcció d'obra. L'import s'abonarà una vegada lliurada tota la documentació necessària per documentar l'estat final de l'obra executada.
- Fase de seguiment del període de garantia, corresponent al 5% dels honoraris de la direcció d'obra: El 50% de la quantitat establerta a l'efecte en el plec, al lliurament i acceptació del primer informe de seguiment de la postvenda als 6 mesos de l'acabament i recepció de l'obra formalitzant en el document de recepció de l'obra. L'altre 50% a la presentació i acceptació a l'any de l'acabament de l'obra.

9. Durada del contracte

El contracte entrarà en vigor el dia següent a la seva formalització o en la data que en aquest es determini i durarà fins la finalització del seguiment de la fase de postvenda de la promoció, marcada al cap d'un any de la recepció positiva de l'obra.

Els terminis previstos per a cada fase son els següents:

- Diagnosi estructural prèvia i aixecament topogràfic: 2 mesos.
- Projecte bàsic i estudi de seguretat i salut: 4 mesos.
- Projecte executiu: 6 mesos.
- Direcció d'obres: 18 mesos.
- Postvenda: 12 mesos.

10. Requeriments de solvència econòmica i financera

D'acord amb la previsió de l'article 86.1 LCSP, es considera convenient admetre l'acreditació de la solvència econòmica i/o tècnica amb aportació de les següents proves no previstes en els articles 87 a 91 LCSP:

- Assegurança d'indemnització de riscos professionals per un import mínim de SIS-CENTS MIL (600.000 €).

11. Requeriments de solvència tècnica i professional

Donades les característiques del contracte, es considera adient que les empreses licitadores acreditin la solvència tècnica que s'indica continuació:

- El/La tècnic/a arquitecte/a adscrit/a al contracte haurà:
 - D'estar en possessió del títol oficial d'arquitecte amb habilitació per a treballar a la ciutat de Barcelona.
 - Acreditar experiència en els darrers 5 anys (amb anterioritat a data de publicació d'aquesta licitació concurs) en redacció de projecte i direcció d'obres de construcció finalitzada d'un mínim d'una obra d'habitatge plurifamiliar en alçada, d'àmbit públic o privat, de com a mínim 5 habitatges.

Caldrà acreditar cada servei mitjançant certificats de bona execució expedits o visats per l'òrgan competent de l'entitat pública, o del subjecte privat, i a falta d'aquest per al subjecte privat, mitjançant una declaració de l'empresari, acompanyada dels documents en poder seu que acreditin fefaentment la realització de la prestació (contractes i/o fulls d'encàrrec de la redacció del projecte i direcció d'obres). En el certificat o declaració haurà de constar el nom i cognoms del tècnic adscrit al contracte i s'haurà d'acompanyar amb el corresponent certificat final d'obra.

12. Mitjans personals adscrits al contracte

La redacció dels projectes i direcció d'obres que poden ser objecte d'encàrrec es redactaran i seran executats per un equip tècnic pluridisciplinar encapçalat, com a mínim, per un arquitecte superior (tècnic arquitecte adscrit al contracte). Aquest equip haurà d'estar disponible durant tota la vigència del contracte.

- L'equip pluridisciplinari haurà d'estar format, com a mínim, per:

○ Un/a especialista en estructures (enginyer/a o arquitecte/a)

Caldrà acreditar experiència en l'exercici de la seva professió havent realitzat, en els últims 5 anys, un treball d'edificació com a col·laborador especialista en disseny/càlcul d'estructures (projecte executiu i direcció d'obres) d'un edifici d'habitatges plurifamiliar en alçada amb una superfície construïda mínima de 500 m².

S'haurà d'acreditat l'execució dels treballs amb certificats de bona execució de l'agent contractant (podent ésser un arquitecte), on consti les característiques del mateix: emplaçament, promotor, número d'habitatges, superfície construïda, data de finalització de l'obra...

Tanmateix, s'haurà d'aportar la titulació requerida.

○ Un/a especialista en instal·lacions (enginyer o arquitecte)

Caldrà acreditar experiència en l'exercici de la seva professió havent realitzat, en els últims 5 anys, un treball d'edificació com a col·laborador especialista d'instal·lacions (projecte executiu i direcció d'obres) d'un edifici d'habitatges plurifamiliar en alçada amb una superfície construïda mínima de 500 m², així com demostrar que han tramitat un protocol REP d'energia a la ciutat de Barcelona.

S'haurà d'acreditat l'execució dels treballs amb certificats de bona execució de l'agent contractant (podent ésser un arquitecte), on consti les característiques del mateix: emplaçament, promotor, número d'habitatges, superfície construïda, data de finalització de l'obra, etc. Per l'acreditació de la tramitació del protocol REP caldrà fer constar al certificat de bona execució explícitament que s'ha tramitat segons aquest protocol i el número d'expedient de l'Agència de l'Energia de Barcelona.

Tanmateix, s'haurà d'aportar la titulació requerida.

○ Un/a titulat/ada competent en sostenibilitat i eficiència energètica (enginyer/a, arquitecte/a, altres similars)

Caldrà acreditar experiència en l'exercici de la seva professió havent realitzat, en els últims 5 anys, un treball d'edificació com a col·laborador especialista en sostenibilitat i eficiència energètica (projecte executiu i direcció d'obres) d'un edifici d'habitatges plurifamiliar en alçada amb una superfície construïda mínima de 500 m², així com demostrar que han tramitat un Certificat d'Eficiència Energètica d'obra nova d'un edifici d'habitatges plurifamiliar tant en fase de projecte com d'edifici acabat amb l'Institut Català de l'Energia.

S'haurà d'acreditat l'execució dels treballs amb certificats de bona execució de l'agent contractant (podent ésser un arquitecte), on consti les característiques del mateix: emplaçament, promotor, número d'habitatges, superfície construïda, data de finalització de l'obra, etc. Per l'acreditació de la tramitació del Certificat Energètic, a més, caldrà fer constar al certificat de bona execució explícitament la lletra obtinguda en cada fase.

Tanmateix, s'haurà d'aportar la titulació requerida.

○ Un/a titulat/ada competent en acústica (enginyer/a, arquitecte/a, etc.)

Caldrà acreditar experiència en l'exercici de la seva professió havent realitzat, en els últims 5 anys, un treball d'edificació com a col·laborador especialista en acústica (projecte executiu i direcció d'obres) d'un edifici d'habitatges plurifamiliar en alçada amb una superfície construïda mínima de 500 m², així com demostrar que han realitzat, en fase de projecte, la justificació de compliment acústic pel què fa a aïllaments de Codi Tècnic de l'Edificació, utilitzant la opció general, i en fase de final d'obra, s'ha comprovat l'aïllament acústic real segons l'article 45.1 de l'Ordenança de Medi Ambient de Barcelona.

S'haurà d'acreditat l'execució dels treballs amb certificats de bona execució de l'agent contractant (podent ésser un arquitecte), on consti les característiques del mateix: emplaçament, promotor, número d'habitatges, superfície construïda, data de finalització de l'obra, etc. Per l'acreditació de l'especificat anteriorment caldrà fer constar al certificat de bona execució explícitament la mitja dels valors obtinguts

de l'aïllament real d'obra acabada per cada una de les situacions de l'article 45.1.4 de l'Ordenança de Medi Ambient de Barcelona.

Tanmateix, s'haurà d'aportar la titulació requerida.

13. Criteris d'adjudicació

A continuació s'exposen els 3 criteris tècnics a puntuar (amb la puntuació màxima per cada criteri), els criteris de puntuació en cada cas, i les condicions imprescindibles per puntuar la documentació lliurada.

1. Per l'experiència addicional del tècnic adscrit en redacció de projectes bàsics i executius de promocions d'habitatge plurifamiliar amb un mínim de 5 habitatges, acabades durant els últims 5 anys (màxim 35 punts).

– Criteris de puntuació:

- Cada promoció de 5 a 50 habitatges obté 10 punts equivalents.
- Cada promoció de més de 50 habitatges obté 15 punts equivalents.

L'oferta amb més punts equivalents tindrà una puntuació de 35 punts. La resta, proporcional.

El número d'habitatges de la promoció el determina l'encàrrec.

En cap cas certificats final d'obra parcials d'un mateix encàrrec es consideraran obres diferents.

– Condicions imprescindibles per puntuar les promocions proposades:

- No s'admeten promocions d'habitatge unifamiliars.
- Només s'admeten promocions d'habitatge plurifamiliar de 5 o més habitatges.
- Només s'admeten promocions amb data de certificat final d'obra igual o posterior a l'1 de gener de 2019.
- Es consideraran promocions d'habitatge tant d'obra nova com de rehabilitació, en els termes establerts a l'apartat 2.b de l'article 2 de la LOE.
- És imprescindible adjuntar el contracte o full d'encàrrec.
- És imprescindible adjuntar el certificat de bona execució de l'agent contractant.
- No hi ha número límit de promocions.

2. Per l'experiència addicional del tècnic adscrit en direccions d'obra de promocions d'habitatge plurifamiliar amb un mínim de 5 habitatges, acabades durant els últims 5 anys (màxim 30 punts).

– Criteris de puntuació:

- Cada promoció de 5 a 50 habitatges obté 10 punts equivalents.
- Cada promoció de més de 50 habitatges obté 15 punts equivalents.

L'oferta amb més punts equivalents tindrà una puntuació de 30 punts. La resta, proporcional.

El número d'habitatges de la promoció el determina l'encàrrec.

En cap cas certificats final d'obra parcials d'un mateix encàrrec es consideraran obres diferents.

Si s'han efectuat certificats final d'obra parcials d'un mateix encàrrec, només es considerarà el número d'habitatges que tinguin data de certificat final d'obra igual o posterior a l'1 de gener de 2019.

– Condicions imprescindibles per puntuar les promocions proposades:

- No s'admeten promocions d'habitatge unifamiliars.
- Només s'admeten promocions d'habitatge plurifamiliar de 5 o més habitatges.
- Només s'admeten promocions amb data de certificat final d'obra igual o posterior a l'1 d'abril de 2019.
- Es consideraran promocions d'habitatge tant d'obra nova com de rehabilitació, en els termes establerts a l'apartat 2.b de l'article 2 de la LOE.
- És imprescindible adjuntar el certificat de bona execució de l'agent contractant.
- És imprescindible adjuntar el contracte o full d'encàrrec.

- És imprescindible adjuntar el certificat final d'obra visat.
- No hi ha número límit de promocions.

3. Puntuació de l'oferta econòmica (màxim 35 punts)

Es calcularà el percentatge de baixa de cada oferta sobre el preu de licitació, i s'atribuirà la màxima puntuació a la millor oferta econòmica acceptada. La distribució de la puntuació de la resta d'empreses licitadores es farà aplicant la següent fórmula establerta per Instrucció de la Gerència Municipal i aprovada per Decret d'Alcaldia de 22 de juny de 2017 publicat en la Gasetta Municipal del dia 5 de març, modificada pel Decret d'Alcaldia de 22 de febrer de 2018:

$$\left(\frac{\text{Pressupost net licitació} - \text{oferta}}{\text{Pressupost net licitació} - \text{oferta més econòmica}} \right) \times \text{Punts màx.} = \text{Puntuació resultant}$$

Tots els percentatges, de baixa i de puntuació, es calcularan amb dos decimals. Les fraccions percentuals del segon decimal s'arrodoniran inferiorment quan siguin inferiors a mig punt i s'arrodoniran superiorment quan siguin iguals o superiors a mig punt percentual.

Per tal de puntuar aquest apartat, s'haurà de lliurar signat l'annex corresponent.

Condicció de temeritat:

Es consideraran baixes temeràries o desproporcionades les superiors en 5 punts a la baixa aritmètica mitjana de les presentades i admeses.

En cas de que només es presentin una o dues ofertes, la baixa temerària serà la que superi el 20% respecte el pressupost de licitació.

14. Garantia definitiva.

Un 5 % de l'import d'adjudicació del contracte.

15. Termini de garantia

Atesa la naturalesa i característiques del contracte, i d'acord amb el que figura en l'expedient, es fixa un termini de garantia d'un mes a comptar des de la finalització del termini de postvenda.

16. Codi CPV

Al present contracte li correspon la següent codificació CPV:

71200000-0 Serveis d'arquitectura i serveis connexos.

17. Aplicació de mesures de sostenibilitat

En compliment de l'article 202 de la LCSP i de la Instrucció tècnica per a l'aplicació de criteris ambientals en projectes d'obres, derivada del Decret d'Alcaldia sobre contractació pública sostenible de l'Ajuntament de Barcelona de 24 d'abril, es proposa aplicar les següents mesures mediambientals:

- Incorporació de persones titulades en matèria ambiental i d'energia
- Durant la redacció del projecte, es tindran en compte aspectes constructius i tecnologies energèticament adreçades a la reducció de les emissions de CO₂, reducció de la demanda energètica, tractament adequat dels residus, reciclatge, i similars.



18. Subcontractació

El contracte preveurà la possibilitat de la subcontractació, atès el caràcter especialitzat en certes tasques vinculades a l'elaboració i seguiment dels projectes i la direcció de l'obra. L'adjudicatari subcontractarà sota la seva responsabilitat i al seu càrrec qualsevol col·laboració externa necessària per al desenvolupament de les tasques objecte del contracte.

19. Cessió del contracte

Els drets i obligacions relatius a aquest contracte podran ser cedits per l'empresa contractista a un tercer, sempre que les qualitats tècniques o personals del cedent no hagin estat raó determinant de l'adjudicació del contracte i prèvia autorització de l'IMHAB, quan es compleixin els requisits establerts a l'article 214 LCSP.

20. Revisió de preus

D'acord amb la previsió de l'art. 103 de la LCSP en aquest contracte no es preveu la revisió de preus durant la seva durada.

21. Responsable del contracte

El Sr. Juan Carlos Melero Sánchez, Director dels Serveis Tècnics de l'IMHAB.

A Barcelona, 27 de maig de 2024

Juan Carlos Melero Sánchez
Director de Serveis Tècnics