



INFORME JUSTIFICATIU DE NECESSITAT, IDONEÏTAT I EFICIÈNCIA DEL CONTRACTE D'ASSESSORAMENT PER A ESTABLIR NOUS MODELS CONSTRUCTIUS PER A LA PRODUCCIÓ D'HABITATGES PÚBLIC PROMOGUDA PER L'IMHAB, AIXÍ COM LA DETERMINACIÓ DE CRITERIS D'OPTIMITZACIÓ DE COSTOS DE LES PROMOCIONS, AMB MESURES DE CONTRACTACIÓ PÚBLICA SOSTENIBLE

1.- Objecte del contracte

Aquest contracte d'assessorament té com a objectiu l'optimització de recursos en la promoció d'habitatge públic, que s'ha de materialitzar en nous processos de construcció de l'habitatge públic i en la determinació de les tipologies d'habitatge més òptimes.

Els nous processos de construcció han de permetre:

- Reduir els terminis d'execució de les obres de construcció de l'habitatge públic promogut per l'IMHAB.
- Produir edificis flexibles que permetin la seva adaptació futura a canvis que es puguin produir en les maneres d'habitar dels usuaris.
- Facilitar el manteniment de l'edifici i la fàcil reposició dels elements menys duradors.

Les tipologies d'habitatge han de prioritzar:

- Les millors condicions de confort dels habitatges.
- La màxima relació entre la superfície útil computable dels habitatges i la construïda dels d'habitatges més els espais comuns.
- La menor pèrdua d'edificabilitat prevista al planejament.

2.- Necessitats a cobrir

Recents esdeveniments com la pandèmia provocada pel COVID-19 i la guerra d'Ucraïna han derivat en un important increment de costos de la construcció, que ha generat un desequilibri econòmic en les promocions d'habitatge públic.

Davant d'aquesta situació és imprescindible, per garantir la viabilitat econòmica de les promocions, fer una revisió dels aspectes que poden afavorir una reducció de costos, com la implementació de nous sistemes constructius industrialitzats que redueixin els terminis d'execució de les obres, i el desenvolupament de tipologies d'habitatge que garanteixin la màxima obtenció de superfície útil computable i la mínima pèrdua de superfície construïda definida al planejament.

3.- Tasques a desenvolupar

- 3.1 Anàlisi de les últimes 30 promocions desenvolupades per l'IMHAB, especificant les superfícies construïdes que s'han dedicat a espais d'accés, a sistemes constructius, a patis de ventilació normatius i a espais privatius d'habitatge. De l'anàlisi s'haurà de concretar quines tipologies d'habitatge permeten un major rendiment de superfície útil computable d'habitatge respecte la superfície construïda total. Aquest anàlisi haurà d'incloure els paràmetres especificats al planejament.
- 3.2 Document de conclusions especificant les tipologies d'habitatge òptimes, i quins són els paràmetres de planejament més adients per a desenvolupar l'habitatge públic.
- 3.3 Proposta de criteris de valoració a incorporar en els plecs dels concursos de redacció de projecte per a optimitzar les tipologies d'habitatge, preservant la qualitat arquitectònica de les propostes. I en la fase de licitació dels concursos d'adjudicació d'obres, la persona adjudicatària haurà de proposar quins mecanismes són els adients per tal d'aconseguir introduir tècniques de construcció industrialitzada en les promocions, principal eina per a garantir la qualitat de les obres i la reducció dels terminis d'execució.

La persona adjudicatària del present procediment haurà d'assessorar als diferents Jurats dels concursos de redacció de projecte que es desenvolupin durant la vigència del contracte, motiu pel qual no podrà participar, ni de forma directe ni indirecte, en els concursos de redacció de projecte ni d'execució d'obres que liciti l'IMHAB a partir de l'adjudicació del contracte, i durant tot el període de vigència d'aquest.

4.- Nomenclatura CPV

71241000-9 Estudis de viabilitat, serveis d'assessorament, anàlisi ambiental.

5.- Justificació del perquè no es divideix en lots.

Tenint en compte que els treballs proposats formen part d'una unitat que és aconsellable tenir salvaguardada de manera unitària, i atesa que la seva escassa quantia no requereix que les empreses disposin de solvències elevades i, per tant, no s'impedeix l'accés de les PIME a la present licitació, no es considera necessari ni adequat la seva divisió en lots.

6.- Pressupost base de licitació i valor estimat del contracte (VEC)

El pressupost base de licitació és de 48.000 euros, més l'import corresponent a l'IVA al 21% que son 10.080 euros, el que fa un total de 58.080 euros.

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



PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ	
Anàlisi de les promocions	39.000,00 €
Document de conclusions	5.000,00 €
Criteris de puntuació en concursos de redacció de projecte i execució d'obres	4.000,00 €
Pressupost net de licitació	48.000,00 €
IVA (21%)	10.080,00 €
PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ	58.080,00 €

El pressupost de la licitació s'ha calculat tenint en compte preus de mercat i atenent als darrers serveis similars contractats per l'IMHAB.

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...	37.336,13 €
Desplaçaments, materials, etc	3.000,00 €
Total costos directes	40.336,13 €
Costos indirectes	
Despeses generals (13% costos directes)	5.243,70 €
Benefici industrials (6% costos directes)	2.420,17 €
Total costos indirectes	7.663,87 €
Pressupost net de licitació	48.000,00 €
IVA (21%)	10.080,00 €
PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ	58.080,00 €

El valor estimat del contracte és de 57.600,00 € (IVA exclòs), i els conceptes que inclou són els següents:

VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE	
Anàlisi de les promocions	39.000,00 €
Document de conclusions	5.000,00 €
Criteris de puntuació en concursos de redacció de projecte i execució d'obres	4.000,00 €
SUBTOTAL	48.000,00 €
PREVISIÓ MODIFICACIÓ (20%)	9.600,00 €
VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE	57.600,00 €

7.- Termini d'execució

El termini màxim d'execució del contracte és de 3 anys. S'ha considerat aquest termini per a englobar les fases de concurs de redacció de projecte, redacció del projecte bàsic i executiu i licitació de les obres, fases indispensables per a valorar les propostes de nous processos de construcció i ajudar en la seva implementació. En cas que s'hagin efectuat les tasques descrites a l'apartat 3 en un termini inferior al previst, es podrà escurçar la durada del contracte.

8.- Procediment d'adjudicació

Considerant l'import del contracte, la seva durada i les prestacions que constitueix el seu objecte, així com els criteris que serviran per a la seva adjudicació, es considera que el més adient és adjudicar aquest contracte mitjançant procediment obert previst a l'article 156 LCSP.

9.- Requeriments de solvència econòmica i financera

D'acord amb la previsió de l'article 87.1.a) de la LCSP, el volum anual de negocis referit al millor exercici dins dels tres últims anys ha de tenir un import mínim de 30.000€.

10.- 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:

- Disposar d'un tècnic/a adscrit/a al contracte, que haurà d'estar en possessió del títol oficial d'arquitecte.

11.- Criteris d'adjudicació i justificació de la proporcionalitat de la puntuació assignada a cada criteri respecte del total de criteris a considerar:

Considerant l'objecte del contracte, es considera adient a fi i efecte de seleccionar la millor oferta en relació qualitat-preu, incorporar els criteris següents i amb la proporció que tot seguit s'indica.

Atès que es tracta d'un treball d'anàlisi relacionat amb la construcció de l'habitatge, es considera adient valorar publicacions efectuades vinculades al món de la construcció i premis obtinguts de reconegut prestigi vinculats al món de l'arquitectura, ambdós amb una puntuació superior a l'econòmica.

En aquest expedient els aspectes que es puntuaran i la puntuació que s'atorgarà és:

- 1. Per la obtenció de premis de, com a mínim, àmbit nacional, sobre edificació projectada i construïda pel tècnic adscrit al contracte. S'atorgaran 8 punts a cada premi de caràcter nacional o internacional que disposi, fins a 40 punts.**

El tècnic adscrit al contracte haurà de presentar una relació dels premis obtinguts i, en cas de resultar guanyador, presentar la documentació acreditativa corresponent que justifiqui l'atorgament del premi.

- 2. Per les publicacions vinculades al món de la construcció i l'arquitectura realitzades pel tècnic adscrit al contracte, fins a 40 punts.**

S'atorgaran 2,5 punts a cada publicació (poden ser d'autoria compartida), fins a una puntuació màxima de 40 punts.



S'haurà de presentar una relació de totes les publicacions realitzades pel tècnic adscrit al contracte, especificant el títol i editorial de les publicacions vinculades al món de la construcció i l'arquitectura, que hauran d'estar realitzades en revistes i/o editorials especialitzades i, en cas de resultar guanyador, caldrà que s'acrediti l'autoria i publicació presentant els documents acreditatius corresponents..

3. Oferta econòmica, fins a 20 punts.

La distribució de la puntuació 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 29 de juny i modificada per Decret d'Alcaldia de 22 de febrer de 2018 publicat en la Gasetta Municipal del dia 5 de març:

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

12.- Garantia definitiva

Si, un 5% del preu d'adjudicació.

13.- 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 servei.

14.- Condicions especials d'execució i obligacions del contractista

En aplicació del Decret d'Alcaldia de l'Ajuntament de Barcelona de 24 d'abril de 2017 sobre contractació pública responsable:

- Pagament del preu a les empreses subcontractades
- Acreditació de pagament en termini de pagament a les empreses subcontractades
- No admissió de pactes entre contractista i subcontractista que superin el termini de pagament establert per l'Ajuntament de Barcelona per a la contractista .
- Pla d'igualtat
- Recollida de dades desagregades per sexe

El seu incompliment podrà ser objecte de penalització com a falta molt greu o causa d'extinció contractual.

15.- Pagament del preu

El pagament serà efectiu de la següent manera:

- Anàlisi de les últimes 30 promocions desenvolupades per l'IMHAB (apartat 3.1): els honoraris es pagaran en proporció a les promocions analitzades.

- Document de conclusions especificant les tipologies d'habitatge òptimes (apartat 3.2): 100% al lliurament del document, prèvia validació per part de l'IMHAB.
- Proposta de criteris de puntuació a incorporar en els plecs dels concursos de redacció de projecte i d'execució d'obres (apartat 3.3): 100% al lliurament de les document, prèvia validació per part de l'IMHAB.

16.- Revisió de preus

En aquest contracte no es podrà revisar el preu.

19.- Causes de modificació del contracte

D'acord amb les previsions dels articles 203 i següents de la LCSP, perfeccionat el contracte, l'òrgan de contractació el podrà modificar per les causes que seguidament s'indiquen. En cap cas l'import total de les modificacions pot incrementar més del 20 % del preu inicial del contracte, tot d'acord amb les previsions de l'article 204 de la LCSP. La modificació requerirà informe previ del responsable del contracte, essent:

- Increment del número de promocions a analitzar especificat a l'apartat 3.1 del present informe.

17.- Subcontractació

Es permet la subcontractació.

18.- Cessió del contracte

Ateses les característiques del contracte, no és permet la cessió del mateix.

19.- Règim específic de penalitats

Considerant les característiques del contracte, així com el límit màxim de penalitats del 50% del preu del contracte (IVA exclòs), s'estableixen les següents penalitats:

- a) Incompliments molt greus:
 - L'incompliment de les obligacions contractuals essencials previstes en aquest informe.
 - L'incompliment o compliment defectuós de les obligacions i/o condicions d'execució del contracte establertes en aquest informe quan produeixi un perjudici molt greu i no doni lloc a resolució del contracte.
 - L'incompliment dels terminis de pagament amb contractistes i proveïdors.
- b) Incompliments greus:
 - L'incompliment o compliment defectuós de les obligacions i / o condicions d'execució del contracte establertes en aquest informe, quan no constitueixi falta molt greu.
 - L'incompliment de les prescripcions municipals sobre comunicació de les prestacions.
 - L'incompliment de les condicions especials d'execució establertes en aquest informe que no se'ls hagi atribuït el caràcter d'obligacions contractuals essencials.



c) Incompliments lleus:

- L'incompliment o compliment defectuós de les obligacions i / o condicions d'execució del contracte establertes en aquest informe, quan no constitueixi falta molt greu o greu.
- L'incompliment de les obligacions de caràcter formal o documental exigides en la normativa de prevenció de riscos laborals i que no estiguin tipificades com a greus i molt greus.

Imposició de penalitats:

Les penalitats que li seran imposades al contractista per la comissió d'aquestes faltes són les següents:

- Per incompliments lleus una penalitat equivalent a un 3% com a màxim del preu del contracte, iva exclòs, per a cada penalitat d'aquesta tipologia.
- Per incompliments greus una penalitat equivalent a un 6% com a màxim del preu del contracte, iva exclòs, per cada penalitat d'aquesta tipologia.
- Per incompliments molt greus una penalitat equivalent a un 10% com a màxim del preu d'adjudicació.

Quan el contractista, per causes que li siguin imputables, hagi incomplert parcialment l'execució de les prestacions definides en el contracte, l'òrgan de contractació podrà optar, ateses les circumstàncies del cas, per la seva resolució o per la imposició de les penalitats.

El termini per a imposar la corresponent penalitat o sanció contractual serà de tres mesos a comptar des de la data d'incoació del corresponent expedient.

20.- Responsable del contracte

Es proposa al Sr. Juan Carlos Melero Sánchez, Director dels Serveis Tècnics de l'IMHAB, com a responsable d'aquest contracte o persona en qui delegui.

Barcelona, 13 de setembre de 2024

Juan Carlos Melero Sánchez
Director dels Serveis Tècnics de l'IMHAB

