



INFORME DE NECESSITAT DEL CONTRACTE DE SERVEIS PER A LA REDACCIÓ DE LES CERTIFICACIONS D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA CADUCATS O A PUNT DE CADUCAR DELS EDIFICIS DEL PARC PÚBLIC D'HABITATGES GESTIONATS PER L'IMHAB, AMB MESURES DE CONTRACTACIÓ PÚBLICA SOSTENIBLE. (EXP. 24/008)

1. Objecte

L'objecte d'aquest contracte és el de contractar els serveis per a la tramitació i renovació dels Certificats d'Eficiència Energètica que són necessaris per la gestió dels edificis del parc públic d'habitatges de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB).

2. Necessitat del contracte

Aquest contracte és necessari per al desenvolupament de l'activitat i les competències de l'IMHAB, en concret, d'aquelles que, com a ens de l'Ajuntament de Barcelona encarregat de gestionar l'habitatge públic i l'habitatge privat de la borsa de lloguer, desenvolupen les polítiques municipals en defensa del dret fonamental a un habitatge digne i assequible d'aquella part de la població sense capacitat econòmica suficient per accedir-hi.

Tal com s'estableix en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, des de l'1 de juny de 2013, és obligatori l'obtenció del Certificat Energètic dels edificis o habitatges existents que es lloguin o venguin. És per això que l'IMHAB, per donar compliment al Reial Decret i poder continuar desenvolupant l'activitat i les competències que li són pròpies, necessita obtenir el Certificat Energètic de 59 edificis que sumen un total de 2558 habitatges.

L'article 11 del capítol II Condicions tècniques i administratives del Reial Decret 235/2013 ja estableix que el certificat energètic tindrà una validesa màxima de 10 anys i que serà el propietari de l'edifici el responsable de la renovació o actualització d'aquest.

Amb els serveis objecte d'aquesta licitació s'han d'aconseguir la tramitació i renovació dels certificats energètics que hagin perdut la seva validesa o estiguin a punt de perdre-la. També és objecte d'aquesta licitació l'obtenció dels certificats energètics del parc d'habitatges adquirit que no el tinguin.

Els serveis objecte d'aquest contracte són, per tant, necessaris per tal de poder posar en disposició de lloguer els habitatges que hagin quedat vacants, donant així informació útil al llogater sobre les característiques energètiques de l'habitatge a llogar i aporta a l'IMHAB una informació general important per saber l'estat energètic en que es troba el parc públic d'habitatges i poder-ne valorar la seva rehabilitació energètica.

Atès el volum de feina, l'IMHAB 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 de l'Institut, sent del tot necessari licitar aquest contracte.

Es considera, per tant, que, segons prescriu l'article 116.4.e) hi ha una directa, clara i proporcional vinculació entre l'objecte i la necessitat satisfeta amb el contracte.



3. Lots

Per tal de reduir terminis en l'obtenció dels certificats i pel volum de feina a realitzar, s'ha decidit repartir les certificacions que cal fer en dos lots el més semblants possibles:

- **LOT 1:** obtenció dels certificats d'eficiència energètica **de 1.300 habitatges agrupats en 28 edificis** repartits per l'àrea de Barcelona.
- **LOT 2:** obtenció dels certificats d'eficiència energètica **de 1.258 habitatges agrupats en 30 edificis** repartits per l'àrea de Barcelona.

Les direccions i nº d'habitatges de cada edifici dels dos lots es poden consultar en annex separat, amb el nom *ANNEX_Llistat Edificis Certificats Eficiència Energètica.pdf*

Limitació a la presentació de lots: No

Limitació a l'adjudicació de lots: Una mateixa empresa només podrà ser adjudicatària d'un dels dos lots, amb l'excepció establerta en el següent paràgraf.

En cas que la guanyadora d'un lot sigui l'única empresa admesa a la licitació d'aquest, esdevindrà adjudicatària amb independència que també hagi guanyat l'altre lot. En aquest cas, doncs, sí serà possible que una mateixa empresa sigui adjudicatària dels dos lots.

Atès que els 2 lots objecte del contracte són quasi iguals, no és necessari establir regles d'adjudicació i/o elecció preferent entre els diferents adjudicataris que resultin, donat que resultaran adjudicataris els 2 licitadors que hagin obtingut les millors puntuacions. El que obtingui la millor puntuació es quedarà amb el LOT 2 (50,02 % del total pressupostat) i el que quedi en segona posició se li adjudicarà el LOT 1 (49,98 % del total pressupostat).

D'acord amb la previsió de l'article 99.3 LCSP es divideix l'objecte del contracte en 2 lots per tal d'afavorir la competència. El nombre de lots manté un equilibri entre l'afavoriment de la competència per donar la possibilitat de que fins a 2 empreses diferents siguin adjudicatàries i que siguin uns lots suficientment grans com per aconseguir una eficiència dels recursos que s'hi destinen i una capacitat de reacció suficient davant situacions no previstes.

En tant que els serveis licitats esdevenen essencials en l'objectiu de llogar els habitatges del parc públic gestionat per l'IMHAB a la ciutat de Barcelona com a via per donar resposta a les necessitats residencials de la població, es considera oportú limitar la possibilitat d'adjudicació dels lots a fi d'evitar el risc de què qualsevol incidència en una única adjudicatària pogués alterar greument o fins i tot interrompre la prestació dels serveis, o que no pogués atendre noves necessitats o situacions extraordinàries, sense que l'IMHAB tingués l'oportunitat de poder garantir al prestació continuada del servei en no haver més adjudicatàries.

Per aquest motiu, es considera important que, amb caràcter general, una mateixa licitadora no pugui ser adjudicatària de més d'un lot, ni tan sols en el cas que formi part d'una o diferents UTE's, amb l'única excepció establerta en paràgrafs anteriors.

4. Pressupost base de licitació i Valor estimat del contracte

El pressupost base de licitació que es considera amb els preus de mercat és de CENT QUARANTA-VUIT MIL CINC-CENTS TRENTA-VUIT EUROS AMB TRENTA-NOU CÈNTIMS (148.538,39 €).

- Pressupost net de licitació: CENT VINT-I-DOS MIL SET-CENTS CINQUANTA-NOU EUROS (122.759,00 €).



- IVA (21%): VINT-I-CINC MIL SET-CENTS SETANTA-NOU EUROS AMB TRENTA-NOU CÈNTIMS (25.779,39 €).

Aquest pressupost base de licitació es distribueix per lots de la següent manera:

	Pressupost net de licitació	IVA	Pressupost base licitació
LOT 1 (49,98%)	61.357,00 €	12.884,97 €	74.241,97 €
LOT 2 (50,02%)	61.402,00 €	12.894,42 €	74.296,42 €

El desglossament del pressupost net, sense l'IVA, en costos directes i indirectes és el següent:

Lot 1:

COSTOS DIRECTES (CD)	
Costos salarials	51.560,50 €
SUMA COSTOS DIRECTES (CD)	51.560,50 €

COSTOS INDIRECTES (CI)	
Costos indirectes	0,00 €
SUMA COSTOS INDIRECTES (CI)	0,00 €

SUMA COSTOS DIRECTES (CD) I INDIRECTES(CI)	51.560,50 €
---	--------------------

DG. Despeses generals (13 %)	6.702,87 €
BI: Benefici industrial (6 %)	3.093,63 €
SUMA DG + BI	9.796,50 €

CD+CI+DG+BI (IVA exclòs)	61.357,00 €
IVA (21%)	12.884,97 €
PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ (PBL)	74.241,97 €

Lot 2:

COSTOS DIRECTES (CD)	
Costos salarials	51.598,32 €
SUMA COSTOS DIRECTES (CD)	51.598,32 €

COSTOS INDIRECTES (CI)	
Costos indirectes	0,00 €

SUMA COSTOS INDIRECTES (CI)	0,00 €
-----------------------------	--------

SUMA COSTOS DIRECTES (CD) I INDIRECTES(CI)	51.598,32 €
---	--------------------

DG. Despeses generals (13 %)	6.707,78 €
BI: Benefici industrial (6 %)	3.095,90 €
SUMA DG + BI	9.803,68 €

CD+CI+DG+BI (IVA exclòs)	61.402,00 €
IVA (21%)	12.894,42 €
PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ (PBL)	74.296,42 €

Els costos salarials de cada lot s'han calculat d'acord a preus de mercat i respectant, en tot cas, els barems del Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers de l'Edificació de Barcelona.

El contracte s'adjudicarà pel pressupost base de licitació. Els percentatge de descompte ofert per l'adjudicatària serà aplicat als corresponents preus unitaris:

CEE (PER EDIFICI)	PREU UNITARI PER HABITATGE (IVA no inclòs)
1 habitatge	186,09 €
edifici de 2 a 13 habitatges	95,00 €
edifici de 14 a 22 habitatges	1.400 / (nº habitatges+1)
edifici de 23 a 39 habitatges	60,00 €
edifici de 40 a 46 habitatges	2.400 / (nº habitatges +1)
edifici de 47 a 69 habitatges	50,00 €
edifici de 70 a 86 habitatges	3.500 / (nº habitatges +1)
edifici de 87 a 99 habitatges	40,00 €
edifici de 100 a 132 habitatges	4.000 / (nº habitatges +1)
edifici de 132 a 220 habitatges	30,00 €

L'abonament mensual del preu del contracte correspondrà a les tasques efectivament executades aquell mes.

El **valor estimat del contracte** és de CENT QUARANTA-SET MIL TRES-CENTS DEU EUROS AMB VUITANTA CÈNTIMS (147.310,80 €), IVA exclòs, desglossat per lots i conceptes de la següent manera:

LOT	VE prestació	VE modificacions	TOTAL
LOT 1	61.357,00 €	12.271,40 €	73.628,40 €
LOT 2	61.402,00 €	12.280,40 €	73.682,40 €
TOTAL VEC	122.759,00 €	24.551,80 €	147.310,80 €

Inclou:

- Elaboració del CEE segons normativa vigent, per a qualsevol tipologia i/o antiguitat d'habitatge.
- Coordinació amb veïnat i visites necessàries a l'edifici
- Tramitació davant organisme corresponent
- Lliurament de la documentació provisional i definitiva a l'IMHAB.

No inclou:



- Taxa de registre del CEE

5. Durada del contracte

La durada d'aquest contracte serà des de la notificació de l'adjudicació, fins a la finalització dels treballs que en cap cas superarà els 10 mesos.

En el cas que la finalització dels treballs fos anterior a la durada màxima establerta, es considerarà com a data de finalització la data de l'abonament de l'última factura.

En aquest contracte no es preveu pròrroga.

6. Criteris de solvència econòmica i financera per a cada lot

Donades les característiques i l'import total del contracte es considera adient, ajustat a l'objecte del contracte i al seu import, exigir la solvència econòmica i financera següent per tal d'acreditar poder fer front a les obligacions que adquirirà l'empresa en el moment de realitzar les tasques que es deriven del present contracte:

- D'acord amb l'article 87.1 a) de la LCSP, volum anual de negocis en l'àmbit objecte d'aquest contracte referit al millor dels **TRES (3) últims exercicis** anterior a la data de presentació de les proposicions o en funció de les dates de constitució o d'inici d'activitats de l'empresari ha de tenir un valor igual o superior a **CINQUANTA MIL EUROS (50.000,00 €)**, IVA exclòs.

7. Criteris de solvència tècnica o professional per a cada lot

- D'acord amb l'article 87.1 b) de la LCSP, indicació del personal tècnic o de les unitats tècniques, integrades o no en l'empresa, participants en el contracte, especialment els encarregats del control de qualitat.

En concret, com a mínim, s'exigirà un/a tècnic/a amb els següents requisits:

- Títol d'Arquitecte, Arquitecte Tècnic o Aparellador, Enginyeria Industrial, Enginyeria Tècnica industrial, Enginyeria Tècnica d'Obres o qualsevol altra titulació acadèmica que l'habiliti per a l'elaboració de certificats d'eficiència energètica.
- Haver realitzat, en els darrers tres anys, un mínim de 3 Certificats d'Eficiència Energètica d'edificis sencers. L'acreditació es farà mitjançant l'entrega del certificat realitzat o bé un certificat signat pel client, conforme els treballs s'han realitzat i en el temps indicat.

8. Procediment d'adjudicació

Es proposa la licitació d'un contracte de serveis (article 17 LCSP) que s'adjudicarà pel procediment obert de tramitació ordinària (articles 156 a 158 LCSP), amb pluralitat de criteris d'adjudicació, i en relació al articles 116 i 132 LCSP, amb compliment dels principis d'igualtat, transparència i lliure competència, 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.



9. Criteris d'adjudicació

Els criteris que serviran de base per l'adjudicació d'aquest contracte la valoració dels quals es farà mitjançant ponderació automàtica, per ordre decreixent d'importància, seran els següents:

1.- Oferta econòmica, fins a 35 punts.

El licitador oferirà un únic percentatge de descompte (%) que s'aplicarà sobre la totalitat dels preus unitaris que s'indiquen a continuació, durant tota la vigència del contracte.

S'atorgarà la màxima puntuació al licitador que formuli el descompte (en %) més alt que sigui admissible, és a dir, que no sigui anormalment baix i a la resta d'empreses licitadores la distribució de la puntuació es farà aplicant la següent fórmula:

$$(\text{Percentatge ofertat} / \text{percentatge ofertat més alt}) \times \text{Punts màx} = \text{Puntuació resultant}$$

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

CEE (PER EDIFICI)	PREU UNITARI PER HABITATGE (IVA no inclòs)
1 habitatge	186,09 €
edifici de 2 a 13 habitatges	95,00 €
edifici de 14 a 22 habitatges	1.400 / (nº habitatges+1)
edifici de 23 a 39 habitatges	60,00 €
edifici de 40 a 46 habitatges	2.400 / (nº habitatges +1)
edifici de 47 a 69 habitatges	50,00 €
edifici de 70 a 86 habitatges	3.500 / (nº habitatges +1)
edifici de 87 a 99 habitatges	40,00 €
edifici de 100 a 132 habitatges	4.000 / (nº habitatges +1)
edifici de 132 a 220 habitatges	30,00 €

La puntuació que s'atorga pel preu no supera el 35 % de la puntuació total d'acord amb la previsió del Decret d'Alcaldia de 24 d'abril de 2017 de contractació pública sostenible i la Instrucció de l'Ajuntament de Barcelona de 15 de març de 2018, d'aplicació de la LCSP, publicada en la -Gasetta del dia 16 de març de 2018.

2.- Experiència del tècnic/a en la realització de Certificats d'Eficiència Energètica en edificis sencers, fins a 30 punts:

Es valorarà en concret:

• Treballs realitzats en l'extracció de dades d'edificació i posterior anàlisi per a la realització dels Certificats d'Eficiència Energètica **d'edificis sencers** i la seva tramitació, fets en els últims 3 anys (fins a 30 punts).

S'atorguen les següents puntuacions entre 0 i 30 punts en base a l'experiència acreditada del tècnic/a:

- Si es presenten dos certificats més dels 3 que ja es demanen en l'apartat 7, on es descriu la solvència tècnica, és a dir que si es presenten un total de 5 Certificats d'Eficiència Energètica, realitzats en la totalitat de l'edifici, en els últims 3 anys. (10 punts)
- Si es presenten quatre certificats més dels 3 que ja es demanen en l'apartat 7, on es descriu la solvència tècnica, és a dir que si es presenten un total de 7 Certificats d'Eficiència Energètica, realitzats en la totalitat de l'edifici, en els últims 3 anys. (20 punts)



- C. Si es presenten sis certificats més dels 3 que ja es demanen en l'apartat 7, on es descriu la solvència tècnica, és a dir que si es presenten un total de 9 Certificats d'Eficiència Energètica, realitzats en la totalitat de l'edifici, en els últims 3 anys. (30 punts)

Per tal d'avaluar-se de manera efectiva l'exactitud de la informació i les proves facilitades, els licitadors hauran d'adjuntar els documents que acreditin les dades incorporades als criteris automàtics.

Com a mitjà per a acreditar l'experiència que es valora, els licitadors hauran de presentar el Certificat realitzat o bé un/s certificat/s de l'entitat/empresa/institució o qualsevol altre mitjà de prova que s'estimi suficient on quedi demostrat que s'ha realitzat el treball.

3.- Reducció del termini d'execució del contracte, fins a 20 punts.

Prenent com a referència el termini d'execució del contracte establert a l'apartat 5 d'aquest informe (10 mesos), es valorarà, fins a 20 punts, la reducció del termini proposada, de la següent manera:

- Per la proposta de reducció de 15 dies : 10 punts
- Per la proposta de reducció d'un mes: 20 punts

4.- Formació en el camp de la rehabilitació i/o eficiència energètica en els edificis, fins a 15 punts.

Es valorarà que el/la tècnic/a que executi el contracte disposi de formació en rehabilitació i/o en els estudis d'eficiència energètica en els edificis, de la següent manera:

- Per cada màster universitari realitzat: 10 punts.
- Per cada curs de postgrau: 5 punts.

L'empresa proposada com a adjudicatària haurà d'acreditar les formacions presentant les titulacions acadèmiques corresponents abans de l'adjudicació.

10. Justificació de criteris.

Els criteris que s'han considerat adequats per adjudicar aquest contracte han estat:

1: El preu, per determinar l'oferta més avantatjosa en termes econòmics.

2: L'experiència del tècnic/a respon a la necessitat d'assegurar que el licitador disposarà per a l'execució del contracte la suficient experiència prèvia en treballs de similar complexitat i característiques dins de l'àmbit de l'activitat a realitzar.

3: Reducció en el termini d'execució del contracte, valorant una major rapidesa en la tramitació i renovació dels certificats energètics que hagin perdut la seva validesa o estiguin a punt de perdre-la, documents imprescindibles per tal de posar en disposició de lloguer els habitatges que hagin quedat vacants.



4: Formació en el camp de la rehabilitació i/o eficiència energètica en els edificis, rebut o impartit: per valorar l'especialització en temes directament relacionats amb el servei objecte de la licitació, així com la formació continua del tècnic adscrit al contracte en matèria de la rehabilitació i eficiència energètica, aportant valor afegit al contracte.

11. Garantia definitiva

Un 5 % del pressupost de licitació, IVA exclòs

12. Termini de garantia

1 mes.

13. CPV.

71200000-0 Serveis d'arquitectura i serveis afins.

14. Condicions d'execució

En compliment de l'article 202 de la LCSP i del Decret d'Alcaldia S1/D/2017-1271, de 24 d'abril, de contractació pública sostenible de l'Ajuntament de Barcelona, es proposa aplicar les següents condicions d'execució de caràcter social i ambiental:

1. Pla d'igualtat
2. Conciliació de temps laboral, personal i familiar
3. Recollida de dades desagregades per sexe/gènere

15. Subcontractació

Atesa la naturalesa i característiques del contracte, en el qual es valora especialment per a la seva adjudicació l'experiència i formació de les persones que executaran el contracte, es considera necessari que sigui l'adjudicatària qui directament executi els treballs objecte del contracte. En conseqüència, en aquest contracte resta prohibida la subcontractació.

16. Cessió del contracte

Els drets i obligacions relatius a aquest contracte podran ser cedits per l'empresa contractista a una tercera, prèvia autorització de l'IMHAB, sempre que les qualitats tècniques o personals del cedent no hagin estat raó determinant de l'adjudicació del contracte, que la cessió no comporti una restricció de la competència en el mercat i que es compleixin els requisits establerts a l'apartat 2 de l'article 214 LCSP.

17. Causes de modificació del contracte

S'estableixen les següents causes de modificació del contracte, fins a un màxim del 20 % del preu d'adjudicació:

- L'adquisició no prevista de nous edificis sense el corresponent certificat energètic, que obligui a l'augment del nombre de serveis a realitzar.

18. Règim específic de penalitats



No es consideren penalitats específiques lligades a aquest contracte, més enllà del es establertes amb caràcter general, al plec de clàusules administratives particulars.

19. Tractament de dades

Les dades tractades s'integren dins la tipologia següent:

1. Altres dades (nivell baix)

- a. identificatives: DNI/NIF/NIE/Passaport, núm. Seg. Social/mútua, nom i cognoms, adreça, e-mail, telèfon, signatura/empremta, imatge/veu, marques físiques, núm. reg. personal, signatura electrònica.
- b. personals: estat civil, dades familiars, data naixement, lloc naixement, edat, sexe, nacionalitat, llengua materna, llengua vehicular preferent, característiques físiques o antropomètriques.
- c. socials: allotjament o habitatge, situació militar, propietats, possessions, aficions, estils de vida, clubs/associacions, llicències, permisos i autoritzacions.
- d. professionals: formació, titulació, historial estudiantil, experiència, pertany a col·legis/associacions professionals.
- e. treball: cos/escala, categoria/grau, lloc de treball, dades no econòmiques de la nòmina, historial laboral, altres.
- f. comercial: activitats i negocis, llicències comercials, subscripcions (revistes, web's,...), creacions artístiques, científiques o tècniques.
- g. econòmic-financeres: ingressos, rendes, inversions/patrimoni, crèdits/avals, dades bancàries, plans de pensió o jubilació, dades econòmiques de la nòmina, impostos/deduccions, assegurances, hipoteques, subsidis/beneficis, historial de crèdits, targetes de crèdit.
- h. transaccions: bens i serveis subministrats, id. rebuts, transaccions financeres, compensacions/indemnitzacions.
- i. infraccions: administratives.

La finalitat del tractament serà la tramitació i renovació dels certificats energètics dels habitatges objecte del contracte i, en concret:

- Elaboració del CEE segons normativa vigent, per a qualsevol tipologia i/o antiguitat d'habitatge i/o edifici.
- Coordinació amb veïnat i visites necessàries a l'edifici
- Tramitació davant organisme corresponent

Totes aquestes tasques poden implicar el tractament de dades descrites anteriorment.

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.



21. Responsable del contracte

El Sr. Pol Alonso Pujol, responsable de l'Àrea de Rehabilitació del Departament de Manteniment i Rehabilitació a la Direcció dels Serveis Tècnics de l'IMHAB.

Pol Alonso Pujol
Responsable de l'Àrea de Rehabilitació
del Departament de Manteniment i Rehabilitació
de la Direcció de Serveis Tècnics de l'IMHAB

Juan Carlos Melero
Director dels Serveis Tècnics