



INFORME JUSTIFICATIU DE NECESSITAT, IDONEÏTAT I EFICIÈNCIA DEL CONTRACTE D'OBRES D'ADEQUACIÓ INTERIOR D'UN HABITATGE SITUAT AL C. MANUEL SANCHÍS I GUARNER 14-16, 2N 2A, AL BARRI DE PORTA, DISTRICTE DE NOU BARRIS DE BARCELONA.)

1. Objecte

L'objecte d'aquest contracte són les obres d'adequació interior de l'habitatge situat al carrer Manuel Sanchís i Guarnier 14-16, 2n 2a, del barri de Porta, al districte de Nou Barris, de Barcelona, per una Nova Adjudicació.

2. Necessitat del contracte

Aquest contracte és necessari per al desenvolupament de l'activitat i les competències de l'IMHAB, en concret les del departament de Manteniment i Rehabilitació, i té com a finalitat el compliment d'una de les principals funcions de l'IMHAB assenyalada en els seus estatuts: la promoció i, si s'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 (article 3.1.a). les competències de l'IMHAB contemplen el manteniment i conservació del parc públic de lloguer de la ciutat de Barcelona, la qual cosa exigeix disposar del servei competent i necessari per donar-hi resposta.

L'objecte d'aquest contracte és l'adequació interior d'un habitatge en un edifici plurifamiliar, esmenat a l'apartat anterior.

L'estat de conservació actual de l'habitatge fa necessària la seva reforma, prèvia a la Nova Adjudicació (NA) del mateix a futures persones adjudicatàries. El reiterat incompliment de contracte per part de l'empresa adjudicatària del contracte de manteniment de la Zona 2_Nou Barris i l'acumulació d'habitatges pendents de realitzar aquestes obres d'adequació, fa necessària la contractació de les feines fora del contracte de Manteniment d'elements constructius i instal·lacions en general dels edificis i habitatges, i adequació interior d'habitatges adscrits a l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, anys 2021-2026 en el que ja queda contemplada la reserva, per part de l'IMHAB, el dret a contractar pel seu compte.

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

Per raons d'envergadura, especialització i organització, el IMHAB no pot fer directament la prestació objecte del contracte, atès que no disposa dels mitjans tècnics, materials, ni humans propis per a poder realitzar aquesta tasca, mantenint i optimitzant, al mateix temps, l'operativa diària dels serveis. Per aquest motiu, resulta convenient la contractació d'aquesta prestació a una empresa externa, amb independència de la forma jurídica que adopti, adequada pel desenvolupament de la mateixa.

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

3. Pressupost base de licitació i valor estimat del contracte.-

El pressupost base de licitació (PBL) que es considera amb els preus de mercat ha de ser de quantia de SETANTA-SET MIL CINC CENTS QUARANTA-SIS EUROS AMB SEIXANTA CÈNTIMS (**77.546,60 €**), IVA inclòs, amb el següent desglossament:

- Pressupost net (iva exclòs) de 64.088,10 €
- IVA de 13.458,50 €, corresponent a un tipus del 21,00 %

El desglossament del pressupost base de licitació és el següent:

COSTOS DIRECTES (CD)	
1. Costos salarials	27.532,61 €
2. Materials	25.311,83 €
3. Maquinària	565,74 €
4. Despeses auxiliars	445,37 €
SUMA COSTOS DIRECTES (CD)	53.855,55 €

COSTOS INDIRECTES (CI)	
Despeses generals d'estructura (13%)	7.001,22 €
Benefici industrial (6%)	3.231,33 €
SUMA COSTOS INDIRECTES (CI) (DG + BI)	10.232,55 €

TOTAL 3 (CD + CI)	64.088.10 €
IVA (21% sobre CD + CI)	13.458,50 €
PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ (PBL)	77.546,60 €

Per al càlcul dels costos salarials que es consideren es produeixen en l'execució del contracte, s'ha tingut en compte el **Conveni col·lectiu de treball de la indústria de la construcció i obres públiques de la província de Barcelona** (codi de conveni núm. 08001065011994) i que es va publicar en el BOPB en data 29 de març de 2019, i l'**actualització de les taules salarials d'acord amb "RESOLUCIÓ de 2 de febrer de 2024, per la qual es disposa la inscripció i la publicació de les taules salarials per als anys 2022 i 2023 del Conveni col·lectiu de referència.**

S'entén per **Valor Estimat del Contracte (VEC)** el valor de l'import total, sense incloure l'Impost del Valor Afegit, pagador segons les estimacions realitzades. El mètode aplicat per calcular el valor estimat del contracte és, de conformitat amb l'article 101 de la LCSPS, el següent:

	VEC prestació	VEC modificacions	TOTAL
Pressupost Base de Licitació (sense IVA)	64.088,10 euros	0,00 euros	64.088,10 euros
Possibles modificacions	0,00 euros	12.817,62 euros	12.817,62 euros
TOTAL VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE	64.088,10 euros	12.817,62 euros	76.905,72 euros

El VEC d'aquest contracte s'estima en SETANTA-SIS MIL NOU CENTS CINC EUROS AMB SETANTA-DOS CÈNTIMS (76.905,72 €), IVA exclòs (21%).



4. Causes de modificació previstes

Les causes de modificació previstes són les següents:

- Intervencions i/o adequacions que resultin necessàries i que no s'hagi pogut contemplar a les inspeccions inicials per manca de dades i/o accessibilitat a la totalitat de l'obra, que suposin mesures addicionals.

En cap cas l'import total de les modificacions podrà incrementar o disminuir més del 20 % el preu inicial del contracte.

5. Justificació de la no divisió en lots

D'acord amb l'article 99.3 LCSP, es considera necessari no dividir l'objecte del contracte en lots perquè suposaria un risc per a l'execució correcta del contracte i podria entrar en conflicte amb les garanties que marca la LOE, atenent la naturalesa del seu objecte, en implicar la necessitat de coordinar l'execució dels diferents industrials, qüestió que es podria veure impossibilitada per la seva divisió en lots i l'execució per una pluralitat de contractistes diferents.

6. Abonament a l'adjudicatari de l'import del contracte

L'import de la prestació comprèn la totalitat de tasques objecte del present contracte, incloses les que poguessin resultar de les modificacions previstes.

La facturació dels contractista es realitzarà mensualment en base als treballs executats, que hauran de ser degudament justificats i validats pels SSTT IMHAB.

7. Termini d'execució de les obres

El termini d'execució de les obres màxim serà de **8 mesos** i començarà a comptar a partir de l'endemà de la signatura de l'acta de comprovació del replanteig.

No es preveuen pròrrogues.

8. Condicions d'aptitud i solvència tècnica, econòmica i financera de les empreses

Atès el procediment de licitació utilitzat (obert simplificat abreujat), en aquesta licitació s'eximeix a les empreses licitadores de l'acreditació de la solvència econòmica i financera i de la solvència tècnica o professional, d'acord amb l'article 159.6.b) de la LCSP.

8.1. Solvència econòmica i financera

El volum anual de negocis en l'àmbit objecte d'aquest contracte referit al millor dels **TRES (3) últims exercicis** anteriors a la data de presentació de les proposicions o en funció de les dates de constitució o d'inici d'activitats de l'empresa ha de tenir un valor igual o superior de **CENT MIL EUROS (100.000 €)**, IVA exclòs.

8.2. Solvència tècnica i professional

El licitador haurà d'acreditar haver executat com a mínim **DUES (2) obres** de reforma interior d'habitatges de naturalesa igual o similar que la que constitueix l'objecte d'aquest contracte en el decurs dels **últims CINC (5) ANYS**, amb un import cadascuna d'elles, igual o superior a **SEIXANTA-CINC MIL EUROS (65.000 €)**, IVA exclòs.

L'acreditació es realitzarà mitjançant certificats de bona execució expedits o visats per l'òrgan competent quan el destinatari sigui una entitat del sector públic; i quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant un certificat expedat per a aquest o, a falta d'aquest, mitjançant una declaració de l'empresari acompanyada dels documents en poder seu que acreditin la realització de la prestació. (certificats, contractes/fulls d'encàrrec i factures pagades, etc..).

Alternativament, es podrà acreditar la solvència tècnica o professional mitjançant la classificació empresarial equivalent que s'assenyala a continuació:

Grup	Subgrup	Categoria
C	4	1
C	6	1

9. Adscripció de mitjans personals a l'execució del contracte

Els licitadors, a més d'acreditar la solvència requerida, hauran de comprometre's, mitjançant una declaració responsable on hi figuri el compromís, a dedicar o adscriure a l'execució del contracte els mitjans personals o materials següents, a mantenir durant l'execució de les obres, sense cost addicional per a l'IMHAB. Aquest compromís s'integrarà al contracte i tindrà el caràcter d'obligació essencial, podent-se resoldre el contracte o imposar-se les penalització per aquest motiu previstes al contracte:

- 1 persona en posició de Cap d'obra o Encarregat: responsable de planificar, coordinar i supervisar l'execució de l'actuació objecte de licitació seguint les directrius dels Serveis Tècnics (SSTT) de l'IMHAB i l'informe tècnic aprovat, controlant la qualitat, el pressupost i els terminis. Serà l'interlocutor/a principal amb els SSTT de l'IMHAB i haurà d'assistir a les visites d'obres setmanals. Aquesta persona haurà d'estar amb una dedicació mínima del 20% a la gestió de l'obra.

10. 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 simplificat abreujat** (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.



11. Criteris d'adjudicació:

Els criteris d'adjudicació, tots de valoració automàtica, que es consideren més eficients per la selecció de l'oferta a partir de la millor qualitat-preu son els següents:

- 1.- Per l'oferta econòmica0 a 35 punts
- 2.- Pel compromís de neteja diària de les zones comunes0 a 20 punts
- 3.- Compromís de protecció de les zones de pas.....0 a 20 punts
- 4.- Pel compromís de realitzar informe estat actual previ a l'inici obres.....0 a 15 punts
- 5.- Pel compromís de no utilitzar maquinària de 8:00 a 9:00 hores del matí0 a 10 punts

Total puntuació:**100 punts (*)**

11.1. Ponderació de la puntuació

La ponderació de la puntuació esmentada serà la següent:

- **L'Oferta econòmica (fins a 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 és a dir, que no sigui anormalment baix i que no superi el pressupost net de licitació. 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:

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

Les ofertes seran considerades anormals o desproporcionades quan concorrin les circumstàncies previstes a la clàusula 10.4 del Plec de clàusules administratives particulars.

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.

- **Compromís de neteja diària de les zones comunes (fins a 20 punts)**

Per tal de contribuir al benestar dels veïns, es valorarà amb 20 punts aquella oferta en la qual l'oferent es compromet a **netejar diàriament les zones comunes** de la finca durant el transcurs de l'obra.

La neteja de les zones comunes s'ha de realitzar diàriament en finalitzar la jornada laboral, per tal de garantir que estiguin lliures de pols i brutícia. Correspon a l'empresa adjudicatària el subministrament dels productes i estris de neteja.



Els productes i materials a utilitzar hauran d'ésser de tal forma que no resultin perjudicials per a les persones ni causin danys a les superfícies dels materials, i d'acord amb la seva provada eficàcia i amb els criteris de minimització de l'impacte ambiental (productes biodegradables, materials reciclables i no contaminants, que minimitzin la generació de residus, etc.).

Les zones a netejar i procediments seran les següents:

Vestíbul i passadissos: Per a la neteja i manteniment dels paviments, en primer lloc es procedirà a un escombrat per a l'eliminació de la pols i brutícia macroscòpica, i posteriorment es fregarà.

Escales: Es procedirà de la mateixa manera que en el cas dels paviments, i es prestarà especial atenció a les acumulacions de pols als passamans.

- **Compromís de protecció de zones de pas (fins a 20 punts)**

Es valorarà amb 20 punts aquella oferta en la qual l'empresa adjudicatària es comprometi a **protegir les zones de pas** mentre durin les obres.

L'oferent es compromet a protegir totes les superfícies, elements constructius i instal·lacions de les zones comunes de l'edifici, sense que això suposi cap cost per l'IMHAB, que es puguin veure afectades durant l'execució de les obres.

Qualsevol ús que es faci dels ascensors, per una altra funció que no sigui la de traslladar persones, es considera de tipus extraordinari i haurà de ser autoritzat prèviament i en tots els casos pels responsables tècnics dels SSTT de l'IMHAB. Si l'ús extraordinari és autoritzat, la cabina interior (paviment, laterals de cabina i portes) i els muntants del marc d'accés, han de protegir-se amb un material resistent i adequat segons el tipus d'actuació a realitzar que, com a mínim, serà cartró ondulat de doble capa.

A més, si el moviment de materials ho requereix, els responsables tècnics podran exigir a l'empresa adjudicatària que la protecció es faci amb aglomerat de fusta o DM mínim 5 mm. Aquestes actuacions es faran sense cap cost per l'IMHAB.

En cas que qualsevol instal·lació, element, superfície o mobiliari es veiés afectat per una manca de protecció adequada durant qualsevol de les intervencions objecte d'aquest contracte, l'adjudicatari s'haurà de fer càrrec de la totalitat de les despeses necessàries per a reposar l'element a l'estat que presentava abans de l'afectació o a la seva completa substitució, si escau.

- **Compromís de realitzar informe estat actual previ a l'inici obres (fins a 15 punts)**

Es valorarà amb 15 punts aquella oferta en la qual l'empresa adjudicatària es comprometi a realitzar un informe d'estat previ de les zones i elements comuns de l'edifici que es puguin veure afectades per les obres, abans de l'inici de les obres.

Aquest informe inclourà un recull fotogràfic dels desperfectes existents a la finca i la seva ubicació de tal manera que quedin perfectament identificats.



- **Compromís de no utilitzar maquinària de 8 a 9 hores (fins a 10 punts)**

Segons l'Article 44-6 Obres de l'Ordenança del medi ambient de Barcelona, l'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 18 hores per a les obres de serveis i canalitzacions, i entre les 8 i les 21 hores per a la resta d'obres, totes elles de dilluns a divendres. L'horari de funcionament de la maquinària es fixa entre les 8 i les 20 hores.

Amb l'objectiu de minimitzar molèsties als veïns, es valorarà amb 10 punts aquella oferta en què l'oferent es compromet a no utilitzar maquinària ni produir soroll en l'horari comprès entre les 8 i les 9 hores.

12. Justificació criteris d'adjudicació

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

Criteris objectius:

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

- El **preu**, per determinar l'oferta més avantatjosa en termes econòmics.
- El **compromís de neteja diària de les zones comunes**, per a contribuir al benestar dels veïns.
- El **compromís de protecció de zones de pas**, per a preservar els elements, instal·lacions i mobiliari de la finca.
- El **compromís de realitzar informe estat actual previ a l'inici obres**, per identificar els desperfectes existents a la finca abans de l'inici de les obres.
- El **compromís de no utilitzar maquinària de 8 a 9 hores**, per a reduir molèsties als veïns.

13. Obligacions de l'empresa adjudicatària

Amb independència de la resta d'obligacions que es puguin establir en aquest informe o en el plec de clàusules administratives particulars, l'adjudicatària haurà de complir les següents obligacions de tipus tècnic, sense suposar cap cost addicional per l'IMHAB:

- a) Dur a terme la vigilància i el respecte de les condicions de seguretat, medi ambient i protecció de l'obra, i la resta d'obligacions en matèria de seguretat i salut en el treball, d'acord amb la legislació vigent, i aniran a càrrec seu les despeses corresponents.
- b) Responsabilitzar-se de què les instal·lacions són executades per instal·ladors autoritzats. A tal fi, cal que acreditin estar en possessió dels corresponents títols expedits per l'Administració competent.



14. Garantia definitiva

Ateses les característiques d'aquest contracte, s'eximeix de la constitució de garantia definitiva

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'1 any.

L'oferent assumirà durant tot el termini de garantia, els següents compromisos:

- Designarà un responsable de coordinar les actuacions de reparació de les incidències comunicades durant el període de garantia, que serà l'interlocutor amb l'IMHAB, i qui gestionarà els diferents industrials i oficials que hagin d'intervenir, essent també responsable de donar compliment a la metodologia establerta.
- En cas d'incidències qualificades d'URGENTS, es comprometrà a intervenir en festius i en horari nocturn quan l'IMHAB ho requereixi per tal de minimitzar l'impacte de la incidència en el normal funcionament de l'equipament edificat. Es consideraran actuacions urgents aquelles que provoquin tall de subministrament, fuites d'aigua o que posin en risc la seguretat de les persones.

16. Assegurança

Caldrà acreditar la disponibilitat d'una assegurança de Responsabilitat Civil per un valor mínim de TRES-CENTS MIL EUROS (300.000 €), IVA exclòs.

17. CPV

45211100-0 Treballs de construcció d'habitatges

18. Subcontractació

En aquest contracte es permet la subcontractació.

D'acord amb la previsió de l'article 215.2.e) de la LCSP, no es considera necessari que siguin executades i realitzades directament i exclusivament per l'empresa contractista cap de les tasques objecte d'aquesta licitació descrites en el Plec de Prescripcions Tècniques.

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. Condicions Especials d'execució de Contracte

- El pagament del preu a les empreses subcontractades.
- L'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 o mesures d'igualtat.
- Recollida de dades desagregades per sexe/gènere.
- Aplicació de la Instrucció Tècnica per l'aplicació de criteris de sostenibilitat en la fusta, segons Decret d'Alcaldia S1/D/2017-1271, de 24 d'abril, de contractació pública sostenible de l'Ajuntament de Barcelona.

21. 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.

22. Responsable del contracte

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

Susana Vinaja Bernadó
Tècnica del Departament de Manteniment
i Rehabilitació de l'IMHAB

Sara Gasull Colomer
Cap del Departament de Manteniment i
Rehabilitació de l'IMHAB

Juan Carlos Melero Sánchez
Director Serveis Tècnics IMHAB