



INFORME DE NECESSITAT I IDONEÏTAT PER L'ACORD MARC DE SERVEIS TÈCNICS EN ARQUITECTURA PER L'ÀREA DE REHABILITACIÓ DEL PARC PÚBLIC D'HABITATGES DE L'IMHAB.

1. Objecte	2
2. Necessitat del contracte	3
3. Justificació dels lots	4
4. Pressupost base de licitació i Valor estimat del contracte	5
5. Treballs no contemplats en el quadre de preus	6
6. Durada de l'acord marc	7
7. Criteri de solvència econòmica i financera o tècnica i professional	7
8. Procediment d'adjudicació	8
9. Criteris d'adjudicació	8
9.1. Per l'oferta econòmica: fins a 20 punts.	9
9.2. Per l'oferta d'experiència en inspeccions tècniques d'edificis: fins a 20 punts.	9
9.3. Per l'oferta d'experiència en projectes de rehabilitació d'edificis: fins a 20 punts.	10
9.4. Per l'oferta d'experiència en la direcció d'obres: fins a 20 punts.	11
9.5. Per disposar d'un màster o un Postgrau en l'àmbit de la rehabilitació: fins a 20 punts.	12
10. Justificació dels criteris d'adjudicació	12
11. Condicions especials d'execució	12
12. Garantia definitiva	13
13. Termini de garantia	13
14. Assegurança	13
15. CPV	13
16. Subcontractació	13
17. Cessió del contracte	13
18. Revisió de preus	14
19. Contractació basada	14
19.1. Contractació basada del Lot 1	14
19.2. Contractació basada del Lot 2	16
20. Criteris de penalitzacions i resolució de l'Acord Marc i/o contractes basats	17
21. Causes de modificació previstes	18
22. Responsable del contracte	19



1. Objecte

L'objecte d'aquest acord marc és la contractació dels serveis d'arquitectura per donar resposta a les necessitats de l'àrea de rehabilitació de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (a partir d'ara IMHAB) ubicat dintre el Departament de Manteniment i Rehabilitació de la Direcció de Serveis Tècnics, que gestiona el parc públic d'habitatges de Barcelona.

És objecte del servei, els estudis previs, la redacció de projectes, la direcció de les obres i la redacció de documentació tècnica, que serà necessària per la gestió del parc públic i per dur a terme el procés de rehabilitació dels edificis.

El ventall de rehabilitacions que es realitzen des de l'àrea de rehabilitació de l'IMHAB comprenen des de petites intervencions en interiors d'habitatges, a rehabilitacions parcials i integrals i que segons l'envergadura de la intervenció i magnitud de les obres, els hi correspondrà un tipus de llicència o una altra, que podrà anar des d'un assabentat, un comunicat immediat, un comunicat diferit o una llicència d'obra major.

Els objectius d'aquest acord marc són renovar, millorar i descarbonitzar els edificis del parc públic d'habitatges gestionats per l'IMHAB, aconseguint un parc d'habitatges amb millors condicions de conservació, habitabilitat, accessibilitat, confort i energèticament més eficients.

Per tant l'acord marc tindria les següents finalitats:

- Determinar els serveis que podrà contractar l'IMHAB a l'empara del present Acord Marc.
- Fixar les condicions tècniques mínimes i les condicions econòmiques relatives a les adjudicatàries que realitzaran les prestacions que són objecte d'aquest Acord Marc.
- Fixar les condicions generals d'adjudicació i execució dels posteriors contractes de serveis a través de la contractació basada vinculats l'acord marc.
- Seleccionar a UN MÀXIM DE QUINZE empreses/professionals per a cada lot, per tal de que puguin realitzar els treballs que són objecte de l'acord marc; dotant a l'IMHAB d'una borsa de tècnics capacitats per dur a terme el "Procés de Rehabilitació" dels edificis (estudis previs, redacció projecte, direcció d'obres i documentació).

La participació en aquest procediment i l'adjudicació de l'Acord Marc no assegura ni garanteix a favor de les empreses/professionals seleccionades/ts la subscripció ni cap contracte basat al seu favor, sense que aquest fet li doni dret a ser indemnitzat, compensat o rescabalat.

Els contractes basats s'aniran adjudicant a les empreses/professionals seleccionats, de forma rotativa, ara bé, si algú no dona el servei que l'IMHAB necessita, l'IMHAB podrà no encarregar res a aquestes empreses/professionals, sense que aquest tinguin dret a ser indemnitzades, compensades o rescabalades.

De la mateixa manera, la subscripció d'un contracte basat no comporta cap obligació de l'IMHAB d'adjudicar la totalitat ni integritat dels serveis, sinó que es contractaran aquells serveis necessaris. És a dir, es poden donar casos en que per raons de la intervenció a realitzar es contracti només un, o dos, dels tres serveis (estudis previs, redacció de projecte, direcció facultativa) per tant, casos en que l'adjudicatari no subscrigui la totalitat i/o integritat dels serveis i això no generarà dret a percebre indemnització o compensació econòmica alguna.



L'IMHAB contractarà els serveis que siguin necessaris, essent el valor estimat previst un import global i màxim, però en cap cas un import obligat a exhaurir per l'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, 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.

L'ajuntament per tal d'augmentar el parc públic d'habitatges, una de les estratègies que utilitza és la compra d'edificis existents. Quan l'ajuntament adquireix un edifici cal estudiar-lo bé, fer un aixecament planimètric, estudiar-ne la viabilitat arquitectònica i urbanística, l'estat de conservació i valorar totes les possibilitats que ofereix, com ara les possibles remuntes, divisions d'habitatges, l'accessibilitat i l'anàlisi energètic. Els **Estudis Previs** serviran per determinar les possibilitats que ofereix l'edifici i l'estat de conservació i manteniment i seran la base sobre la que s'establiran els criteris tècnics que regiran la redacció del projecte de rehabilitació. Responen a la necessitat d'efectuar estudis de viabilitat i diagnòstic tècnics molt detallades del seu estat, amb uns requisits diferents dels requisits de les ITEs oficials, que tenen una finalitat diferent.

La **Redacció de Projectes Tècnics** de rehabilitació definirà els treballs a executar i l'import de les obres.

Les **Direccions Facultatives** dirigiran l'execució de les obres definides en els projectes abans esmentats.

I la tramitació de la **Documentació Tècnica**, respon a la necessitat d'obtenir els documents necessaris per la bona execució, posada en marxa i posterior explotació de l'edifici. Aquest pot ser qualsevol, dintre dels compresos com a serveis d'arquitectura durant tota la vida útil de l'edifici.

Els serveis objecte d'aquest Acord Marc són necessaris per tal de poder disposar d'informes tècnics, de projectes tècnics i de la supervisió tècnica de les obres, per tal de poder posar més habitatges a disposició del parc públic als efectes de poder permetre que les famílies pendents d'assignació d'un habitatge el puguin obtenir i de la millora qualitat, amb la millor eficiència possible, així com també de poder millorar les condicions del parc existent.

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 clara i proporcional vinculació entre l'objecte i la necessitat satisfeta amb el contracte.

3. Justificació dels Lots

D'acord amb l'article 99.3 LCSP, l'objecte del contracte es divideix en els següents lots de realització independent i que es formalitzaran en contractes específics, els quals es delimiten en el Plec de Prescripcions Tècniques i en el present informe de necessitats que es justifica la conveniència de la divisió de la licitació en dos lots.

Limitació a la presentació de lots: No

Limitació a l'adjudicació de lots: No

Nº d'empreses: UN MÀXIM DE QUINZE (15) empreses/professionals per cada lot, que podran realitzar els treballs objecte de l'acord marc.

LOT 1:

Per poder rehabilitar els edificis és necessari realitzar una sèrie de treballs que permetin redactar els projectes tècnics que serviran per poder licitar l'execució de les obres corresponents així com la seva direcció facultativa.

Aquests treballs són els compresos dintre del LOT 1 i són els que s'inclouen dintre de denominació de "Procés de Rehabilitació" que consisteixen en els serveis que es divideixen en les següents 3 fases del procés:

1. Estudis previs
2. Redacció dels projectes tècnics de rehabilitació dels edificis
3. Direcció de les obres de rehabilitació dels edificis

LOT 2:

Aquest lot respon a la necessitat d'obtenir els documents necessaris per la bona execució, posada en marxa i posterior explotació dels edificis. A continuació fem el llistat dels 10 documents d'aquests que inclou aquest Lot:

- Cèdules d'habitabilitat (CH).
- Inspeccions Tècniques d'Edificis (ITE).
- Certificats d'Eficiència Energètica (CEE).
- Auditoria Energètica de l'edifici.
- Informes tècnics per la compra d'habitatges o edificis.
- Informes tècnics per a condicionar un habitatge pel compliment d'habitabilitat i seguretat estructural i d'utilització.
- Informes per analitzar, valorar i millorar l'accessibilitat en els edificis
- Llibre de l'edifici segons el Real Decret 853/2021
- Aixecament planimètric de l'edifici
- Auditoria de la documentació del projecte
- Tràmits d'urgència

Així, es realitzarà un contracte basat amb cadascuna de les empreses homologades, amb un pressupost de 20.000 euros (IVA exclòs), per tal de poder anar fent encàrrecs de forma directa sense la realització de cap altre tramitació, al tractar-



se d'importos menors i d'un volum d'encàrrecs més gran, s'aconseguirà la disminució de les gestions i millorar l'eficiència del servei.

4. Pressupost base de licitació i valor estimat del contracte

El pressupost base de licitació que es considera amb els preus de mercat hauria de ser d'una quantia de 2.178.000,00 euros, IVA inclòs. Desglossat en **el pressupost net de licitació** de 1.800.000,00 € i l'IVA de 378.000,00 €, amb un tipus del 21%.

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

	Pressupost net de licitació	21% IVA	Pressupost base licitació
LOT 1 (83,33%)	1.500.000,00 €	315.000,00 €	1.815.000,00 €
LOT 2 (16,66%)	300.000,00 €	63.000,00 €	363.000,00 €

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

LOT 1

Costos directes	Import €
Costos salarials totals	1.260.504,21 €
Suma costos directes:	1.260.504,21 €

Costos indirectes	Import €
Despeses generals d'estructura (13%)	163.865,54 €
Benefici industrial (6%)	75.630,25 €
Suma costos indirectes:	239.495,79 €

TOTAL DE COSTOS (directes + indirectes):	1.500.000,00
---	---------------------

LOT 2

Costos directes	Import €
Costos salarials totals	252.100,84 €
Suma costos directes:	252.100,84 €

Costos indirectes	Import €
Despeses generals d'estructura (13%)	32.773,11 €
Benefici industrial (6%)	15.126,05 €
Suma costos indirectes:	47.899,16 €

TOTAL DE COSTOS (directes + indirectes):	300.000,00
---	-------------------

El valor de l'Acord Marc fa referència a l'import global i màxim, per la seva durada. Aquest import ha estat calculat, de conformitat amb l'establert a l'article 101.13 de la LCSP, partint de la previsió dels possibles serveis a contractar durant la vigència del mateix. No obstant, el càlcul està elaborat de forma estimativa.

Per tant, aquest valor màxim estimat té caràcter purament orientador i no vinculant, no suposant, en cap cas, una obligació de despesa per l'IMHAB o que cap empresa adjudicatària quedi obligada a sol·licitar una determinada quantia de treballs, atès que es determinarà en funció dels contractes basats del present Acord Marc que realment es duguin a terme. **No estant obligat l'IMHAB a contractar un determinat número o import de serveis, sinó els que efectivament siguin necessaris, sense que per aquest motiu l'adjudicatari tingui dret a percebre indemnització o compensació. Únicament generaran obligació de pagament els treballs efectivament realitzats pels adjudicataris en els contractes basats.**

Donada la naturalesa de les tasques a contractar, es fa molt difícil calcular-ne el seu abast exacte ja que a dia d'avui es desconeix quants i quins seran els edificis en els que caldrà actuar ni el seu estat de conservació i per tant es fa impossible saber amb certesa el número de tasques tècniques que serà necessari realitzar.

Per aquest motiu, per poder fer un càlcul aproximat del pressupost d'aquest acord marc s'ha fet una analogia amb les inspeccions, projectes i direccions d'obra gestionades durant els darrers 4 anys pel Departament de Manteniment i Rehabilitació de l'IMHAB, i tenint en compte els preus de mercat habituals per serveis similars que s'han contractat durant els darrers anys, als efectes del càlcul del pressupost del contracte.

L'esmenat import comprèn la totalitat dels conceptes, costos i despeses necessaris per al correcte i complert desenvolupament de la prestació del servei objecte del present contracte.

- VEC

El valor màxim estimat de l'acord marc que es fixa per tota la seva durada, incloent-hi la possible pròrroga és el que consta expressat tot seguit, import que no inclou l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA).

El VEC d'aquest contracte s'estima en euros, **4.320.000,00 €** iva exclòs (21%). Els conceptes que inclou són:

Any	VE prestació	VE eventuales prórrogues	VE modificaciones previstes (20%)	SUMA
Primer i Segon Lot 1	1.500.000,00 €		300.000,00 €	1.800.000,00 €
Tercer Lot 1		750.000,00 €	150.000,00 €	900.000,00 €
Quart Lot 1		750.000,00 €	150.000,00 €	900.000,00 €
Primer i Segon Lot 2	300.000,00 €		60.000,00 €	360.000,00 €
Tercer Lot 2		150.000,00 €	30.000,00 €	180.000,00 €
Quart Lot 2		150.000,00 €	30.000,00 €	180.000,00 €
Total	1.800.000,00 €	1.800.000,00 €	720.000,00 €	4.320.000,00 €

5. Treballs no contemplats al quadre de preus

En el cas de necessitat d'execució de nous treballs no previstos en els quadres de preus del Plec de Prescripcions Tècniques, per a ambdós lots, es formularà la descripció de la partida corresponent i es demanarà a l'empresa que ja està fent els treballs i a les 2 empreses següents de la llista de serveis que pressupostin l'anomenada partida, donant un termini de 5 dies hàbils per presentar l'oferta.

D'aquesta manera, per a l'execució de la nova partida, l'empresa que ja estigui fent els treballs tindrà prioritat per a executar dita partida, sempre que la seva proposta sigui la més econòmica o que vulgui igualar l'oferta pressupostada més baixa. En cas de que no igualar el preu més baix, executarà els treballs l'empresa que hagi formulat un import més



baix. En cas que aquesta empresa no sigui la que està fent els treballs, es realitzarà un contracte basat per realitzar els treballs corresponents (si es tracta del lot 1). Si l'empresa que ha formulat el preu més baix, o bé ha igualat el preu més baix, és l'empresa que ja està realitzant la resta de treballs, es considerarà un preu contradictori.

6. Durada de l'acord marc

La durada de l'Acord Marc s'estableix inicialment en 2 anys, a comptar des de la data de la formalització dels mateix, amb la possibilitat de prorrogar-ho dos anys més i estarà vinculada a l'esgotament efectiu del pressupost global, essent prorrogable anualment fins a una durada màxima de 4 anys (2+1+1).

No obstant, la duració dels contractes basats serà independent de la duració de l'acord marc, i es regirà pel previst a l'art. 29 de la LSCP. Només podran adjudicar-se contractes basats de l'acord marc, durant la vigència del mateix, segons l'article 219.3 de la LSCP.

La finalització de la vigència de l'Acord Marc, ja sigui per l'exhauriment de l'import del valor estimat o pel compliment del termini, no impedirà la continuïtat de la vigència dels contractes basats, sempre i quan aquests contractes basats s'hagin adjudicat abans de l'extinció de l'acord Marc.

- Durada dels contractes basats:

Es podran adjudicar contractes basats de l'Acord Marc al llarg de tota la vigència del mateix.

La durada dels contractes basats en l'Acord Marc serà independent de la durada de l'Acord Marc i es regirà per allò establert al contracte derivat/basat respecte de la seva duració.

Les estipulacions de l'Acord Marc regiran tots els contractes basats que s'adjudiquin en base a aquest.

7. Criteri de solvència econòmica i financera o tècnica i professional

A) SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA:

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 i 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 b) de la LCSP, justificant de l'existència d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals, vigent fins a la finalització del termini de presentació d'ofertes, per un import no inferior a l'indicat a continuació així com aportar el compromís de la seva renovació o pròrroga que garanteixi el compliment de la base de la seva cobertura durant tota l'execució del contracte, amb un import igual o superior als 100.000,00 euros.

B) SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL:

Donades les característiques del contracte, es considera adient que les empreses/professionals puguin acreditar la següent solvència tècnica relacionada amb els serveis i el personal tècnic adscrit al contracte:



Es requerirà la disposició **d'un arquitecte superior o un arquitecte tècnic**, que s'haurà d'adscriure al contracte durant tota la seva execució com a responsable del mateix i, que assumirà la redacció dels estudis previs, del projecte, de la direcció d'obra (lot 1) i de la redacció de la documentació tècnica (lot 2), i que haurà d'acreditar:

- Disposar de la titulació habilitant per executar l'encàrrec, d'arquitecte o arquitecte tècnic facultat per exercir la professió i signar, en el territori espanyol. D'acord amb l'article 90.1 e) de la LCSP, haurà de disposar del títol universitari de la llicenciatura d'arquitecte o la diplomatura d'arquitecte tècnic o els corresponents graus i màsters habilitant, ja que el tècnic ha de poder signar els projectes i les direccions d'obra.
- Haver executat serveis de **Redacció de Projecte i Direcció d'Obres** de, com a mínim, **dos (2) projectes de rehabilitació**, parcial o integral, en els últims 10 anys, en un edifici plurifamiliar d'habitatges, de com a mínim 6 habitatges, amb un pressupost d'execució d'obra (PEM) d'un import mínim de 150.000,00 € cadascun d'ells, i sempre que en dita rehabilitació hagin intervingut en elements comuns de l'edifici.

Per tant, no es valoraran els projectes i obres que només hagin actuat en els interiors dels habitatges, sinó aquells projectes i obres on s'hagi hagut d'intervenir, com a mínim, en alguna zona comú de l'edifici (envolvent, estructura, instal·lacions, etc...).

L'acreditació d'aquesta experiència es realitzarà mitjançant la presentació de certificats de bona execució expedits o visats per l'òrgan competent de l'entitat pública, que inclogui la descripció del projecte i obra realitzada i l'import de la mateixa. En dit certificat o declaració haurà de constar el nom i cognoms del tècnic adscrit al contracte.

Si l'entitat contractant fos un subjecte privat, s'acreditarà mitjançant la presentació d'una declaració de l'empresari que inclogui la descripció del projecte i obra realitzada i l'import de la mateixa. Per acreditar l'import del PEM teòric de projecte, caldrà entregar la part de la memòria del projecte on s'indiqui el projecte que és i el resum del pressupost.

En ambdós casos, també caldrà adjuntar el document **Certificat Final d'Obra** corresponent, que ha **d'estar signat pel tècnic/a adscrits responsable del contracte**.

D'acord amb l'establert a l'article 76 LCSP, aquest personal haurà de romandre adscrit a l'execució del contracte durant tota la seva vigència. La persona designada com a tècnic responsable no podrà concórrer amb diferents licitadors.

8. Procediment d'adjudicació

Es proposa la licitació d'un contracte de serveis amb un procediment d'adjudicació obert, tramitació ordinària i regulació harmonitzada, amb pluralitat de criteris d'adjudicació, 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.

9. Criteris d'adjudicació

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



Criteris d'adjudicació avaluables mitjançant criteris automàtics: fins a 100 punts.

Els criteris i aspectes **tècnics subjectes a una valoració objectiva** que serviran de base per a l'adjudicació dels dos lots d'aquest acord marc, són els següents:

- 1.- Per l'oferta econòmica0 a 20 punts
- 2.- Per l'oferta d'experiència en inspeccions tècniques d'edificis0 a 20 punts
- 3.- Per l'oferta d'experiència en projectes de rehabilitació d'edificis.....0 a 20 punts
- 4.- Per l'oferta d'experiència com a direcció facultativa d'obres0 a 20 punts
- 5.- Per disposar d'un màster o postgrau en rehabilitació, els serveis de l'Acord Marc..... 0 a 20 punts

9.1.- Per l'oferta econòmica, fins a 20 punts

El licitador oferirà un percentatge de descompte per cada lot, que s'aplicaran sobre la totalitat de les partides unitàries de cada un dels lots. Aquests preus estan establerts en l'Annex del Plec de Prescripcions tècniques, i serviran durant tota la vigència de l'acord marc i els contractes basats.

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.

Les ofertes seran considerades anormalment baixes quan concorrin les circumstàncies previstes a la clàusula 10.4 (superior a descompte mig + 5 punts (%), i en cas d'una o dues ofertes, superior al 20%).

Si el nombre de licitadors és superior a 10, per al càlcul de la baixa mitjana de les ofertes es prescindirà del percentatge més baix i del més alt, si hi ha un diferencial superior al 5% respecte de l'oferta immediatament consecutiva. Si el nombre de licitadors és superior a 20, per al càlcul de la mitjana de les ofertes s'exclouran els dos percentatges més baixos i els dos més alts, sempre i quan una amb l'altre o totes dues amb la que la segueixen tinguin un diferencial superior al 5%. Si alguna d'aquestes ofertes és d'una empresa vinculada, s'agafarà la següent oferta més baixa, pel càlcul de la mitjana de les ofertes i per tant pel càlcul d'anormalitat.

9.2.- Per l'experiència addicional del tècnic adscrit en inspeccions tècniques d'edificis, fins a 20 punts.

Es valorarà l'experiència en la realització d'inspeccions tècniques d'edificis de l'arquitecte i arquitecte tècnic/a.

Només es valoraran inspeccions realitzades en edificis plurifamiliars d'habitatges de com a mínim 6 habitatges.

No es valoraran les ITE que no compleixin aquests requisits ni tampoc les que no hagin estat tramitades; les *pre ITE* no es valoraran.

Experiència entre 1 i 2 inspeccions tècniques d'edificis..... 5 punts
Experiència entre 3 i 4 inspeccions tècniques d'edificis..... 10 punts

Experiència entre 5 i 6 inspeccions tècniques d'edificis.....	15 punts
Experiència entre 7 i 8 inspeccions tècniques d'edificis.....	20 punts

S'haurà d'acreditar per a cada edifici mitjançant l'entrega de **l'Informe d'Idoneïtat Tècnica de l'Edifici** (la ITE), el **Certificat d'Aptitud** i la **Resolució d'atorgament del certificat d'aptitud**, que és el document en el que apareix el nom del sol·licitant i que haurà de coincidir amb el del tècnic adscrit com a responsable del contracte. Són tres documents els que caldrà entregar per a cadascuna de les experiències (edificis) declarades.

Tota la documentació per acreditar aquesta informació, s'haurà d'aportar en el sobre 2 i en cap s'acceptaran declaracions responsables.

9.3.- Per l'experiència adicional del tècnic adscrit en redacció de projectes de rehabilitació d'edificis, fins a 20 punts

Es valorarà que l'arquitecte o arquitecte tècnic/a adscrit a l'acord marc disposi d'experiència adicional a la mínima requerida en la redacció de projectes de rehabilitació d'edificis plurifamiliars d'habitatges de com a mínim 6 habitatges, que el projecte intervingui en les zones comuns de l'edifici, que el projecte tingui un pressupost PEM mínim de 150.000 € i que hagin estat realitzades i acabades en els darrers 10 anys, prenent com a referència la data de l'anunci de licitació en el perfil de contractant.

Aquesta experiència ha de ser adicional a les dues (2) que ja es demanen en l'apartat de solvència tècnica i professional.

Experiència adicional d'un projecte respecte als dos establerts com a solvència tècnica mínima.....	5 punts
Experiència adicional de dos projectes respecte als dos establerts com a solvència tècnica mínima.....	10 punts
Experiència adicional de tres projectes respecte als dos establerts com a solvència tècnica mínima.....	15 punts
Experiència adicional de quatre projectes respecte als dos establerts com a solvència tècnica mínima.....	20 punts

Tota la documentació per acreditar aquestes experiències, s'haurà d'aportar en el sobre 2 i no s'acceptaran declaracions responsables.

L'acreditació d'aquesta experiència es realitzarà mitjançant la presentació de certificats de bona execució expeditos o visats per l'òrgan competent de l'entitat pública, que inclogui la descripció del projecte i obra realitzada i l'import de la mateixa. En dit certificat o declaració haurà de constar el nom i cognoms del tècnic adscrit al contracte.

Si l'entitat contractant fos un subjecte privat, s'acreditarà mitjançant la presentació d'una declaració de l'empresari que inclogui la descripció del projecte i obra realitzada i l'import de la mateixa. Per acreditar l'import del PEM teòric de projecte, caldrà entregar la part de la memòria del projecte on s'indiqui el projecte que és i el resum del pressupost.

En ambdós casos, també caldrà adjuntar el document **Certificat Final d'Obra** corresponent, que ha **d'estar signat pel tècnic/a adscrits responsable del contracte**.

El tècnic responsable del contracte haurà de tenir el 100% de l'autoria d'aquests projectes de rehabilitació. No es valoraran, les participacions, col·laboracions, estudis previs, informes, diagnosis, és a dir altres documents que no siguin la redacció d'un projecte tècnic.



Només es valoraran projectes d'obres que hagin intervingut en elements comuns de l'edifici. Quedaran descartades les obres de reformes interiors d'habitatges que no hagin tocat elements comuns de l'edifici. En cap cas es valoraran certificats final d'obra parcials, ni únicament actes de recepció definitives.

9.4.- Per l'experiència addicional en realització de serveis de direcció d'obres, fins a 20 punts

Es valorarà que l'arquitecte o arquitecte tècnic/a adscrit a l'acord marc disposi d'experiència addicional a la mínima requerida en la direcció d'obres i direccions d'execució, de projectes de rehabilitació d'edificis plurifamiliars d'habitatges de com a mínim 6 habitatges, de projectes que hagin intervingut en les zones comuns dels edificis, d'obres amb un PEM de com a mínim 150.000 € i realitzades i acabades en els darrers 10 anys, prenent com a referència la data de l'anunci de licitació en el perfil de contractant.

Aquesta experiència ha de ser addicional a les dues (2) que ja es demanen en l'apartat de solvència tècnica i professional.

Experiència addicional d'1 Direcció d'Obra respecte a les dues establerts com a solvència tècnica mínima..... 5 punts
Experiència addicional de 2 Direccions d'Obra respecte a les dues establerts com a solvència tècnica mínima..... 10 punts
Experiència addicional de 3 Direccions d'Obra respecte a les dues establerts com a solvència tècnica mínima 15 punts
Experiència addicional de 4 Direccions d'Obra respecte a les dues establerts com a solvència tècnica mínima..... 20 punts

Tota la documentació per acreditar aquestes experiències, s'haurà d'aportar en el sobre 2 i no s'acceptaran declaracions responsables.

L'acreditació d'aquesta experiència es realitzarà mitjançant la presentació de certificats de bona execució expedits o visats per l'òrgan competent de l'entitat pública, que inclogui la descripció del projecte i obra realitzada i l'import de la mateixa. En dit certificat o declaració haurà de constar el nom i cognoms del tècnic adscrit al contracte.

Si l'entitat contractant fos un subjecte privat, s'acreditarà mitjançant la presentació d'una declaració de l'empresari que inclogui la descripció del projecte i obra dirigida i l'import de la mateixa. Per acreditar l'import del PEM teòric de projecte, caldrà entregar la portada de la memòria del projecte i l'últim full amb el resum del pressupost que hi ha a la memòria del projecte executiu.

En ambdós casos, també caldrà adjuntar el document **Certificat Final d'Obra** corresponent, que ha **d'estar signat pel tècnic/a adscrits responsable del contracte**.

Només es valoraran les direccions d'obres que hagin intervingut en elements comuns de l'edifici. Quedaran descartades les obres de reformes interiors d'habitatges que no hagin tocat elements comuns de l'edifici. En cap cas es valoraran certificats final d'obra parcials, ni únicament actes de recepció definitives.



9.5.- Per disposar d'un màster o un postgrau universitari o realitzat en un col·legi professional, en l'àmbit de la rehabilitació, fins a 20 punts

Es valorarà que l'arquitecte o arquitecte tècnic/a adscrit a l'Acord Marc disposi de formació complementària.

- Per a cada Màsters realitzat en l'àmbit de la rehabilitació: 20 punts.
- Per a cada Postgrau realitzat en l'àmbit de la rehabilitació: 10 punts.

Caldrà acreditar les formacions presentant les titulacions oficials corresponents, on haurà d'aparèixer el nom del tècnic responsable adscrit al contracte.

No es valoraran els cursos, ni les assignatures parcials d'un màster o un postgrau, sense haver completat el 100% de la formació i estiguin correctament acreditats.

Tota la documentació per acreditar aquesta informació, s'haurà d'aportar en el sobre 2 i no s'acceptaran declaracions responsables.

10. Justificació dels criteris d'adjudicació

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

- 1.- Per l'oferta econòmica.
Es demana aquest criteri, per tal d'aconseguir el millor preu possible per l'execució de l'Acord Marc.
- 2.- Per l'oferta d'experiència en inspeccions tècniques d'edificis.
Es demana aquest criteri, per valorar la capacitat tècnica i l'experiència del licitador per redactar informes i realitzar inspeccions en edificis plurifamiliars d'habitatges.
- 3.- Per l'oferta d'experiència en projectes de rehabilitació d'edificis.
Es demana aquest criteri, per valorar la capacitat tècnica i l'experiència del licitador per redactar projectes de rehabilitació d'habitatges.
- 4.- Per l'oferta d'experiència en la direcció d'obres.
Es demana aquest criteri, per valorar la capacitat tècnica i l'experiència del licitador per dirigir obres de rehabilitació d'habitatges.
- 5.- Per l'oferta d'experiència en formació.
Es demana aquest criteri, per tal d'aconseguir que els tècnics que executin el contracte, tinguin la major formació en l'àmbit de l'Acord Marc i per tant la especialització en les tasques a realitzar sigui més gran.

11. Condicions especials 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. Pagament del preu a les empreses subcontractades.
2. Acreditació de pagament en termini de pagament a les empreses subcontractades.
3. No admissió de pactes entre contractista i subcontractista que superin el termini de pagament establert per l'Ajuntament de Barcelona per a la contractista.
4. Manteniment de les condicions laborals durant la vigència del contracte.
5. Pla d'igualtat
6. Recollida de dades desagregades per sexe/gènere

12. Garantia definitiva

S'exigirà la constitució de garantia d'un 5% de l'import d'adjudicació de cada contracte basat que es realitzi.

13. Termini de garantia

El termini de garantia serà de 3 mesos des de la finalització del contracte basat.

14. Assegurança

Assegurança de responsabilitat civil general i/o professional, adequada a l'objecte i dimensions dels treballs a executar, que garanteixi les responsabilitats que es poden derivar pels danys materials, personals i els perjudicis produïts a tercers a conseqüència del desenvolupament i/o execució dels treballs que s'integren en aquest Acord Marc, ja siguin imputables a l'IMHAB o als seus possibles contractistes adjudicataris, en relació amb l'objecte de la present licitació, amb un límit de 100.000 € per sinistre i en agregat o per anualitat d'assegurança, incloent com a mínim, les següents garanties:

15. CPV

71000000-8 : Serveis d'arquitectura, construcció, enginyeria i inspecció

71631000-0 : Serveis d'inspecció tècnica

71200000-0 : Serveis d'arquitectura, enginyeria i mesura

71520000-9 : Serveis de supervisió d'obres

16. Subcontractació

Atesa la seva naturalesa, en aquest contracte **es permet la subcontractació, però totes les feines i tasques encarregades dintre aquest Acord Marc, hauran d'anar signades pel tècnic responsable que l'empresa hagi adscrit al contracte** per tal d'acreditar la solvència tècnica.

17. 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.



18. 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 incloent la possible pròrroga prevista.

19. Contractació basada

La modalitat de l'Acord marc serà la de selecció d'empreses prevista a l'article 221 de la LCSP, amb les següents especificitats:

1. La homologació de les empreses en l'Acord marc no dona dret a la prestació de serveis. Aquesta prestació es produirà en el supòsit que les empreses homologades a l'Acord marc resultin adjudicatàries de contractes basats, prèvia invitació, de conformitat amb el que es determina en els apartats següents.

Per contractació basada s'entén la contractació d'un o varis serveis objecte del present Acord marc, que es prestaran de conformitat amb el que s'estableixi en el contracte basat, l'oferta de l'adjudicatari segons la baixa ofertada a l'Acord Marc o contracte basat i a la documentació tècnica facilitada per IMHAB.

L'adjudicació de la contractació basada en el present acord marc s'efectuarà aplicant els termes següents, sense necessitat de convocar a les parts a una nova licitació. L'IMHAB únicament podrà celebrar contractes basats en el present acord marc amb les empreses que resultin homologades a l'acord marc.

Els integrants de l'Acord Marc queden obligats a executar les prestacions dels contractes basats en temps i forma requerits per l'IMHAB.

Amb la finalitat de que les diferents empreses homologades puguin tenir opció a accedir a la contractació basada d'aquest Acord Marc, s'anirà realitzant la contractació basada de forma consecutiva atenent a les necessitats i segons els criteris explicats en aquest apartat de l'informe.

19.1.- Contractació basada del lot 1

19.1.1. Es classificaran les empreses homologades de l'Acord Marc per l'ordre de puntuació obtinguda, que es publicarà al Perfil de Contractant de l'IMHAB. Per a la contractació basada se seguiran els següent criteris:

Per l'adjudicació dels encàrrecs se seguirà l'ordre de classificació com a sistema objectivable de la rotació, mitjançant una llista circular, de les empreses integrants de l'Acord Marc.

No obstant l'anterior, els serveis del **lot 1**, que formen part del "Procés de Rehabilitació" (estudis previs, el projecte i la direcció d'obres), s'aniran adjudicant de forma conjunta o amb contractes basats diferents, segons determini l'IMHAB, prioritàriament a l'empresa que hagi executat prèviament els treballs anteriors, seguint l'ordre de les fases 1, 2 i 3, del procés de rehabilitació.

En aquest sentit, per raons tècniques evidents l'IMHAB també tindrà en compte per a l'adjudicació dels contractes basats que hi hagi una continuïtat en el "Procés de Rehabilitació", és a dir, que l'empresa que hagi redactat els estudis previs de forma satisfactòria, sigui la mateixa que redacti el Projecte i finalment dugui a terme la direcció d'obres, ja que



posseeix el coneixement de l'edifici i afavorim una continuïtat en el procés que donarà un millor resultat final, fent que el procés sigui més eficient i de més qualitat.

La participació en aquest procediment i la homologació de l'Acord Marc no assegura ni garanteix a favor de les empreses/professionals seleccionades la subscripció de cap contracte basat al seu favor, sense que aquest fet li doni dret a ser indemnitzat, compensat o rescabalat.

De la mateixa manera, la subscripció d'un contracte basat no comporta cap obligació de l'IMHAB d'adjudicar la totalitat ni integritat dels serveis, sinó que es contractaran aquells serveis necessaris. És a dir, es poden donar casos en que per raons de la intervenció a realitzar es contracti només un o dos, dels serveis (estudis previs, redacció de projecte, direcció facultativa) per tant, casos en que l'adjudicatari no subscrigui la totalitat i/o integritat dels serveis del "procés de Rehabilitació), sense que això generi dret a percebre indemnització o compensació. L'IMHAB contractarà els serveis que siguin necessaris, essent el valor estimat previst un import global i màxim, però en cap cas un import obligat a exhaurir per l'IMHAB.

19.1.2. Concreció de la contractació basada: Cada cop que sorgeixi la necessitat de l'IMHAB de contractar un o varis serveis objecte del present Acord Marc en relació amb una actuació concreta, es determinarà **el Pla de Treball** que l'empresa haurà de presentar a l'IMHAB i que aquest l'haurà acceptar abans de realitzar el contracte basat.

Quan l'IMHAB necessiti encarregar tasques a una empresa, i prèvia adjudicació del contracte basat, l'empresa haurà de presentar un **Pla de Treball** que haurà d'anar signat per l'empresa i per l'IMHAB, amb la següent informació:

- Dades generals. Tècnic responsable del contracte
- Descripció dels serveis que s'encarreguen. Que inclou i que no inclou.
- Pressupost total (aplicant els preus de l'Annex del quadre de preus i aplicant la baixa de l'oferta), desglossat amb les diferents fases i certificacions, dels serveis contractats.
- Calendari. Terminis i entregues

Tanmateix, caldrà aportar (com acceptació a la invitació formulada) la seva oferta econòmica pels serveis encarregats, aplicant la baixa ofertada a l'acord marc, juntament amb el document Pla de Treball signat per l'empresa i per l'IMHAB.

Finalment, es considerarà com a data inicial dels treballs a tots els efectes la que figura al contracte basat. L'adjudicatari haurà de facilitar a l'IMHAB un Pla de Treball, indicant els terminis de lliurament de cada una de les fases de redacció dels estudis previs, del projecte o de la documentació tècnica encarregada.

Tanmateix, prèviament a l'adjudicació del contracte basat corresponent, caldrà que l'empresa porti una declaració responsable de la vigència i compliment dels requisits mínims de capacitat i solvència, incloent l'adscripció de mitjans personals, respecte dels que es varen acreditar en el moment de la licitació de l'Acord Marc, manifestant expressament que es mantenen, i aportant aquells certificats que haguessin caducat o l'IMHAB li requereixi, així com la constitució de la garantia definitiva per un 5% del preu del contracte basat.

19.2.- Contractació basada del lot 2

19.2.1. Ateses les característiques concretes de les tasques a realitzar en aquest lot, inicialment s'adjudicarà i formalitzarà un contracte basat per un import de 20.000 € (s/IVA) a les 15 empreses que hagin estat homologades. Això permetrà poder encarregar tasques de forma ràpida i directa, estalviant terminis i guanyant agilitat.

Es classificaran les empreses homologades de l'Acord Marc per l'ordre de puntuació obtinguda, que es publicarà al Perfil de Contractant de l'IMHAB, i per a l'encàrrec de tasques se seguirà l'ordre de classificació com a sistema objectivable de la rotació, mitjançant una llista circular, de les empreses integrants de l'Acord Marc.

19.2.2. Concreció de la contractació basada: Cada cop que sorgeixi la necessitat de l'IMHAB de contractar un o varis serveis objecte del present Acord Marc en relació amb una actuació concreta, es determinarà **el Pla de Treball** que l'empresa haurà de presentar a l'IMHAB i que aquest l'haurà acceptar abans de realitzar els serveis.

Quan l'IMHAB necessiti encarregar tasques a una empresa, i prèvia adjudicació del contracte basat, l'empresa haurà de presentar un **Pla de Treball** que haurà d'anar signat per l'empresa i per l'IMHAB

Tanmateix, per a l'encàrrec de les feines l'IMHAB demanarà **el Pla de Treball** a l'empresa corresponent, que haurà d'anar signat per l'empresa i per l'IMHAB, amb la següent informació:

- Dades generals. Tècnic responsable del contracte
- Descripció dels serveis que s'encarreguen. Que inclou i que no inclou.
- Pressupost total (aplicant els preus de l'Annex del quadre de preus i aplicant la baixa de l'oferta), desglossat amb les diferents fases i certificacions, dels serveis contractats.
- Calendari. Terminis i entregues

Tanmateix, caldrà aportar (com acceptació a la invitació formulada) la seva oferta econòmica pels serveis encarregats, aplicant la baixa ofertada a l'acord marc, juntament amb el document Pla de Treball signat per l'empresa i per l'IMHAB.

Finalment, es considerarà com a data inicial dels treballs a tots els efectes la que figura al Pla de Treball acceptat per l'IMHAB.

L'adjudicació del contracte basat no assegura ni garanteix a favor de les empreses adjudicatàries l'encàrrec de cap servei al seu favor, sense que aquest fet li doni dret a ser indemnitzat, compensat o rescabalat.

L'IMHAB contractarà els serveis que siguin necessaris, essent el valor estimat previst un import global i màxim, però en cap cas un import obligat a exhaurir per l'IMHAB, que s'executaran d'acord amb els preus unitaris establerts

Tanmateix, prèviament a l'adjudicació del contracte basat corresponent, caldrà que l'empresa porti aquells certificats que haguessin caducat o l'IMHAB li requereixi, així com la constitució de la garantia definitiva per un 5% del preu del contracte basat.



20. Criteris de penalitzacions i resolució de l'Acord marc i/o contractes basats

En el cas de que alguna de les empreses homologades (lot 1) o adjudicatàries (lot 2) no doni el servei correctament o ho faci de forma deficient, segons els criteris de l'IMHAB, es podrà resoldre el contracte amb aquesta per a que deixi de formar part de l'Acord Marc, sense que tinguin dret a ser indemnitzades, compensades o rescabades.

Els criteris per a considerar que s'està realitzant un servei deficients i que causa d'expulsió l'Acord Marc o resolució contractual són:

- No respondre e-mails, en un termini de dues setmanes (10 dies laborables).
- Entregar tard el Pla de Treball, amb dues setmanes de retard (10 dies laborables) des de que l'IMHAB envia el e-mail fent la sol·licitud.
- Entregar tard els Estudis Previs o el Projecte Tècnic, i/o les entregues parcials, amb un mes de retard (30 dies hàbils) respecte les dates concretades en el Pla de Treball, a no ser que hi hagin motius externs que justifiquin el retard, no imputables a l'empresa adjudicatària però l'IMHAB sempre tindrà l'última paraula per acceptar o rebutjar aquestes justificacions.
- No anar al 20% de les visites d'obres, quant es realitzin serveis de direcció d'obra.
- Entregar a l'IMHAB documentació incompleta.
- No realitzar les Actes de les visites d'obra.
- No realitzar tota la documentació final d'obra demanada per l'IMHAB, durant tot el procés de la rehabilitació.

Si durant la vigència de l'Acord Marc o el contracte basat, en 3 ocasions, alguna empresa presenta una justificació poc raonada o amb manca de motivació sobre les causes objectives que li impedeixen realitzar els treballs, es procedirà a la resolució de l'Acord Marc amb dita empresa. Tanmateix, el silenci i/o negativa a realitzar algun dels serveis per part d'una empresa en tres ocasions, quan li toqui el torn pel sistema de rotacions abans explicat, i que sigui per causes que, a judici de l'IMHAB, no justifiquen la manca de resposta o servei es procedirà a la resolució de l'acord marc amb aquesta empresa, en entendre's que s'ha produït un abandonament del servei als efectes oportuns.

A aquests efectes, no s'entendrà justificat raonadament l'impediment en la realització dels treballs per causes imputables a l'organització dels seus recursos materials i personals.

El/la responsable del contracte, en el cas que consideri que la contractista ha incorregut en alguna de les causes enumerades anteriorment d'incompliment, elaborarà un informe indicant els incompliments detectats així com les seves corresponents conseqüències, i el comunicarà a la contractista per tal que pugui fer les al·legacions que consideri oportunes en el termini màxim de 5 dies hàbils, a comptar des del següent a la seva notificació. Finalitzat aquest termini, el/la responsable del contracte estudiarà les al·legacions. Si n'hi ha, elevarà la proposta definitiva a l'òrgan de contractació per a la aprovació de la corresponent resolució i/o penalitzats que corresponguin. Aquesta resolució serà immediatament executiva.

L'incompliment dels terminis d'entrega dels serveis contractats, o la demora en la resposta, pot fer que els contractes basats d'un "Procés de Rehabilitació", puguin ser contractats a empreses diferents, sense perjudici de l'aplicació de les penalitats que puguin correspondre per l'incompliment.

21. Causes de modificació previstes

Es preveuen les següents causes de modificació, tant per al lot 1 de l'Acord Marc com per als contractes basats d'ambdós lots.

Sense perjudici del que estableix l'article 205 de la LCSP, l'òrgan de contractació podrà modificar l'Acord Marc (lot 1) i els contractes basats (lot 1 i lot 2) fins a un màxim del 20% del preu inicial, quan concorri alguna de les causes que s'indiquen a continuació o les que es puguin indicar en la contractació basada. La modificació de l'Acord Marc i dels contractes basats no podrà suposar l'establiment de nous preus unitaris no previstos.

Causas que poden donar lloc a la modificació de l'Acord Marc (lot 1) i dels contractes basats (lot 2):

- Derivades de canvis o ajustos en el programa de l'actuació sol·licitats per l'IMHAB una vegada lliurat qualsevol document total o parcial en qualsevol moment del procés.
- Derivades de canvis o ajustos en la solució constructiva o estructural o canvis de criteris tècnics a sol·licitud de l'IMHAB i que no siguin deguts a errors o omissions en el projecte, sol·licitats una vegada lliurat qualsevol document total o parcial en qualsevol fase del procés.
- Derivades de l'augment del nombre de serveis com a conseqüència de l'adquisició d'un nombre d'habitatges/edificis superior a les previsions establertes.
- Derivades d'un augment d'actuacions degut a accidents i situacions d'emergència, com per exemple incendis, desprendiments, en definitiva actuacions d'urgència/emergència que no es poden preveure.

Les modificacions que s'acordin per l'òrgan de contractació per les causes abans indicades seran obligatòries pel contractista.

El contractista restarà obligat a seguir els treballs amb estricta subjecció a les normes que, en conseqüència, li siguin fixades, sense dret a reclamar cap indemnització i sense que per cap motiu pugi disminuir el ritme dels treballs ni suspendre'ls.



22. Responsable del contracte

El Sr. Pol Alonso Pujol, Responsable de l'Àrea de Rehabilitació del Departament de Manteniment i Rehabilitació de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona

Pol Alonso Pujol
Responsable Àrea de Rehabilitació

Sara Gasull Colomer
Cap del Departament de Manteniment
i Rehabilitació

Juan Carlos Melero Sánchez
Director dels Serveis Tècnics