



Dolors Clopés i Alemany, directora operativa de Gestió Patrimonial de l'Habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), emet el següent:

INFORME JUSTIFICATIU DE LA NECESSITAT I IDONEÏTAT DEL CONTRACTE

VERSÍO SE 02/2024

Objecte de la licitació: **Serveis de suport en la gestió i participació de l'AHC en les comunitats de propietaris.**

Nombre de lots: **4 lots**

Tipus: **Serveis**

Procediment obert: **SARHA**

Termini d'execució: **12 mesos**

Import de licitació, sense IVA: **1.630.186,97€**

Tipus d'IVA: **21%**

Valor estimat del contracte, sense IVA: **3.912.448,72€**

Import modificat, sense IVA: **326.037,39€**

% màxim modificat: **20%**

Pròrrogues previstes: **1 de 12 mesos**

Import de les pròrrogues: **1.956.224,36€**

Anys de la despesa: **2025 i 2026**

A càrrec de: **Agència de l'Habitatge de Catalunya**

% valoració criteris automàtics: **70 punts per lot**

% valoració criteris judici de valor: **30 punts per lot**

Responsable del contracte: **David Martin Leon, Cap d'Àrea d'Administració de Finques**

1. Antecedents

La Llei 13/2009, de 22 de juliol, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (en endavant, AHC) determina el seu objectiu i les seves funcions. L'objectiu és executar i gestionar les polítiques d'habitatge que són competència de la Generalitat, especialment, les actuacions públiques de la Generalitat amb relació al creixement de la població satisfent-ne les necessitats en matèria d'habitatge i garantint la proximitat al territori. En l'exercici de les funcions reconegudes per aquesta llei, l'AHC presta una sèrie de serveis en el marc de la Llei 18/2007, de 19 de desembre, del dret a l'habitatge i del Pla per al Dret a l'Habitatge vigent (Decret 75/2014).

2. Necessitat, idoneïtat i naturalesa del contracte.

En el marc de la nostra activitat és necessària la contractació del servei de gestió dels drets i obligacions de l'AHC derivats de la seva participació -en nom seu o de l'Institut Català del Sòl (en endavant, Incasòl)- en les comunitats de propietaris en habitatges propietat de l'AHC, amb la finalitat de donar compliment al que estableix el Títol V de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

L'exercici del dret de tanteig i retracte constitueix el mecanisme principal mitjançant el qual l'AHC ha incrementat el parc públic d'habitatges de la Generalitat en els darrers anys. A partir de



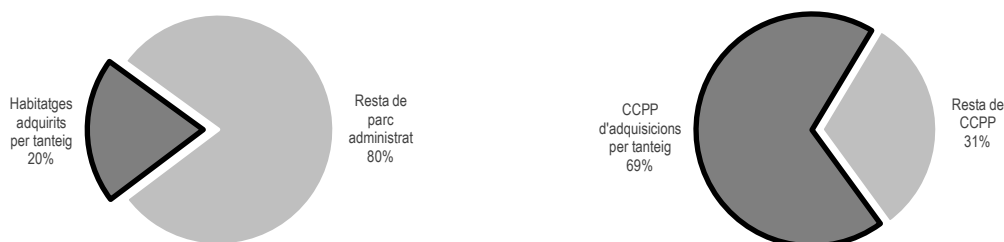
l'aprovació del Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, n'ha adquirit per mitjà d'aquest mecanisme 4.746 habitatges (dada tancada a 31.12.2024).

Abans de la publicació i entrada en vigor d'aquest decret, la majoria dels habitatges que conformaven el parc públic d'habitatges de la Generalitat administrats per l'AHC pertanyien a promocions construïdes per l'Incasòl o transferides per l'Estat (el 97,14%), i el completaven, en menor mesura, habitatges que l'extinta Adigsa o el mateix Incasòl havien adquirit en el mercat privat (el 2,86% restant). L'administració d'aquesta petita cartera immobiliària d'habitatge adquirit en el mercat privat, diferenciada de la cartera formada pels habitatges de promoció pública per la seva dispersió geogràfica i la seva disparitat tècnica -fruit de la configuració arquitectònica pròpia de cadascuna de les finques- va significar introduir algunes modificacions de poc abast en el model de gestió que havia estat d'aplicació amb caràcter general fins aquell moment per a l'administració del parc.

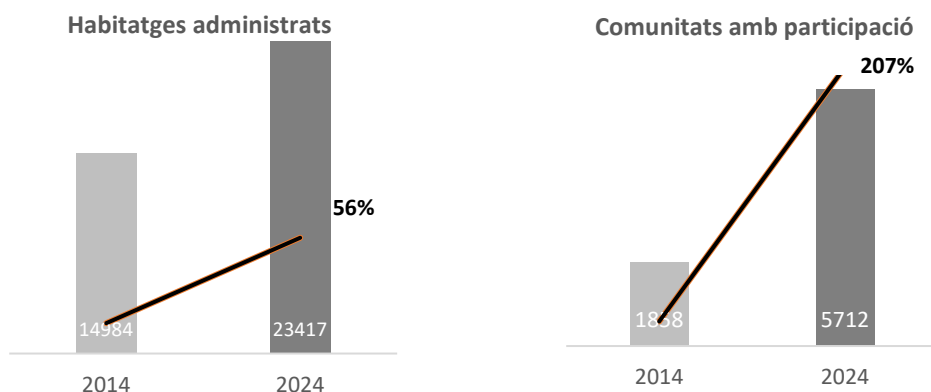
No obstant això, aquelles primeres adaptacions fetes en el model de gestió establert per al parc de promoció pública poden considerar-se com el precedent del model de gestió que actualment resulta aplicable per a l'administració del conjunt d'habitatges adquirits en exercici del dret de tanteig i retracte, ja que les característiques d'aquests últims presenten els mateixos trets distintius de dispersió geogràfica i disparitat tècnica que presentava la cartera immobiliària adquirida en el seu dia per Adigsa i l'Incasòl. Ara bé, el que en el seu dia suposava una afectació sobre el 2,86% del parc administrat, actualment ho és sobre el 20,26%.

Les conseqüències de tenir en el parc administrat un volum tan elevat d'habitatges d'aquestes característiques ha impactat, com és lògic, en totes les àrees funcionals i equips de treball de l'AHC que participen en la seva gestió i administració. Però cal dir que aquest impacte s'ha produït de manera més intensa en algunes àrees o equips en concret més que en d'altres. Una de les àrees més afectades és sens dubte l'Àrea d'Administració de finques de la Direcció Operativa de Gestió Patrimonial de l'Habitatge, en la que recau la gestió de garantir l'exercici dels drets i el compliment dels deures que corresponen a l'AHC envers totes les comunitats de propietaris en les quals s'hi integra a partir de la compra dels habitatges. De mitjana, l'AHC s'integra en una nova comunitat de propietaris per a cada 1,2 habitatges adquirits, i en totes elles aquests drets i deures neixen des del mateix dia en què es produeixen les adquisicions dels habitatges.

Si l'afectació de les adquisicions del tanteig té un impacte del 20% sobre el conjunt del parc administrat, l'impacte sobre el conjunt de les comunitats de propietaris en què l'AHC forma part (en nom propi o en representació de l'Incasòl) és d'un 69%.



En termes comparatius, el creixement acumulat del parc públic administrat des de l'aprovació del Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària ha estat del 56% en nombre d'habitatges i del 207% en nombre de comunitats amb participació.



El creixement del nombre d'habitatges ha suposat, lògicament, un fort increment en el volum de les tasques d'administració i gestió del parc. Aquestes tasques, atribuïdes en conjunt a l'AHC com una de les seves principals funcions i que la caracteritzen com a gestor públic d'habitatge, han pogut ser absorbides, fent els ajustos necessaris, per les plantilles i estructures organitzatives de cadascuna de les direccions operatives implicades. En canvi, el creixement en el nombre de comunitats de propietaris participades per l'AHC o l'Incasòl ha multiplicat exponencialment totes aquelles tasques que deriven de l'exercici dels drets i el compliment dels deures com a copropietària d'habitatges en règim de propietat horitzontal, fent que se superi amb escreix la capacitat de gestió que tenen els equips de treball encarregats d'assumir-les, ja sigui l'Equip de Gestió i liquidació de pagaments en allò que afecta al pagament de quotes i/o derrames o l'Equip de Gestió de comunitats en allò que afecta a la gestió de les incidències comunitàries.

Aquest fet, unit a què les expectatives d'adquisició de més habitatges del mercat privat per part de l'AHC, a curt i mitjà termini, incrementen fins i tot la tendència a l'alça que han tingut en els darrers deu anys, justifica la necessitat de licitar un servei extern que hi pugui donar cobertura. Tanmateix, el fet que dins de l'àmbit de la gestió de les comunitats l'AHC hagi de realitzar tot un seguit de tasques comunes en totes elles derivades de la seva condició de propietari i que no siguin diferents de les que pot realitzar qualsevol altre propietari o gestor privat, les situa fora l'esfera d'actuació de l'AHC com a gestora i administradora del parc públic d'habitatge i justifiquen també aquesta licitació.

3. Aspectes relacionats amb l'expedient de contractació

3.1.- Descripció de l'objecte contractual. Lots

El servei consisteix en la gestió de preparar, documentar i assistir l'AHC en l'exercici dels drets i el compliment dels deures que són de caràcter general per a qualsevol copropietari d'un immoble que estigui subjecte al règim jurídic de la propietat horitzontal, principalment dins de l'àmbit de la contribució a les despeses comunes, l'assistència a les reunions de les juntes de propietaris i l'exercici forçós dels càrrecs de govern de les comunitats per torn rotatori. Així mateix, el servei inclou oferir i facilitar el recolzament necessari a l'AHC en d'altres àmbits de la seva gestió relacionada amb les comunitats de propietaris -principalment obres, manteniment i sinistres- i disposar d'un servei de "contact center" per atendre les consultes i peticions d'administradors de finques, presidents i secretaris.

Lots

L'objecte contractual es divideix en els següents lots:



	Demarcació	NOMBRE DE COMUNITATS			NOMBRE D'HABITATGES		
		actuals	PREVISIONS		actuals	PREVISIONS	
			mitjana	màxim		mitjana	màxim
LOT 1	Barcelona	3.747	4.816	5.351	5.906	7.090	7.682
LOT 2	Girona	703	903	1.004	1.149	1.379	1.494
LOT 3	Lleida	490	630	700	857	1.029	1.115
LOT 4	Tarragona	772	992	1.102	1.839	2.208	2.392
		5.712	7.341	8.157	9.751	11.706	12.683

El contracte es divideix en els esmentats lots atès que les prestacions objecte del mateix es poden realitzar de forma independent sense afectar la seva naturalesa i correcta execució. La divisió escollida obeeix a criteris territorials tenint en compte el volum dels habitatges i les comunitats a gestionar i la proximitat de les poblacions on s'ubiquen.

3.2.- Criteris de solvència tècnica o professional, i econòmica i financera

Quan un licitador resulti adjudicatari de més d'un lot, a efectes de la determinació de la solvència econòmica, financera i tècnica, s'acumularan les característiques de cadascun dels lots.

Solvència econòmica i financera:

☒ Volum anual de negocis en l'àmbit del contracte, referit al millor exercici dintre dels tres últims disponibles en funció de la data de constitució o d'inici d'activitats de l'empresari i de presentació d'ofertes, d'import igual o superior a:

Lot 1: 2.300.000 euros
Lot 2: 450.000 euros
Lot 3: 350.000 euros
Lot 4: 700.000 euros

Aquest criteri de solvència és necessari per garantir la capacitat per gestionar l'execució del contracte i l'import és considera proporcional a l'objecte del contracte.

La referida solvència econòmica i financera s'acreditarà de la següent manera:

- Volum anual de negocis en l'àmbit del contracte: declaració responsable acreditativa.

No obstant, si per una raó vàlida, el licitador no està en condicions de presentar les referències sol·licitades per l'AHC, se l'autoritzarà a acreditar la seva solvència econòmica i financera per mitjà de qualsevol altre document que l'AHC consideri apropiat.

Solvència tècnica o professional:

☒ Relació dels principals serveis o treballs efectuats en els darrers tres anys d'igual o similar naturalesa als de l'objecte del contracte, indicant el seu import, dates i destinatari públic o privat. Els serveis efectuats s'acreditaran mitjançant certificats 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 expedit per aquest o per una declaració de l'empresari acompanyada dels documents que acreditin la realització de la prestació.



El requisit mínim de solvència serà que l'import acumulat en l'any de major execució ha de ser igual o superior al 70% de l'anualitat mitjana del contracte per lot.

Aquest criteri de solvència és necessari per garantir la capacitat per gestionar l'execució del contracte i l'import és considera proporcional a l'objecte del contracte.

Classificació empresarial: No es preceptiva cap classificació empresarial

Adscripció de mitjans materials i/o personals a l'execució del contracte

L'empresa adjudicatària formarà un equip amb la configuració mínima següent:

LOT 1:

- Un/a Coordinador/a del servei
- Catorze tècnics/ques.
- Un gestor/a telefònic/a

LOT 2:

- Tres tècnics/ques (s'inclou la figura de coordinador/a que exercirà també funcions de tècnic)
- Un/a gestor/a telefònic/a

LOT 3:

- Dos tècnics/ques (s'inclou la figura de coordinador/a que exercirà també funcions de tècnic)
- Un/a gestor/a telefònic/a

LOT 4:

- Tres tècnics/ques (s'inclou la figura de coordinador/a que exercirà també funcions de tècnic)
- Un/a gestor/a telefònic/a

En tots els lots els perfils han de complir els següents requisits d'acord amb la clàusula 4 del plec de prescripcions tècniques:

- Coordinador/a del servei: La seva formació ha de correspondre a un grau universitari, completada amb una experiència mínima de 3 anys en el sector objecte del contracte.
- Tècnics/ques: La seva formació ha de correspondre a un grau universitari o a una qualificació acreditada equivalent a personal tècnic especialista de grau superior del Catàleg de Qualificacions Professionals vigent, completada amb experiència dilatada en el lloc de treball.
- Gestor/a telefònic/a: La seva formació ha de correspondre a una certificació professional en activitats administratives en la relació amb el client, en activitats de venda, en gestió de trucades de teleassistència o en operacions auxiliars de serveis administratius i generals. També és recomanable tenir formació acadèmica en informàtica i tecnologia, així com coneixement en la utilització de software d'atenció al client.

Els prestataris del servei hauran de disposar dels següents mitjans materials:



Les empreses adjudicatàries del servei aportaran els mitjans tècnics necessaris pel correcte desenvolupament de l'activitat. Per a la gestió de la informació i l'adequada comunicació amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, es realitzarà a través de l'aplicació corporativa de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Els prestataris del servei hauran de disposar de:

- Connexió a internet i navegador Internet Microsoft Edge
- Equip informàtic i telefònic individualitzat
- Centraleta de comunicacions

L'adscripció dels mitjans assenyalats a efectes de l'acreditació de solvència queda justificada, d'una banda, pel que fa als mitjans personals, per tal d'assegurar que els corresponents perfils professionals s'adeqüen al nivell de formació i experiència requerit sense el qual no seria possible que poguessin dur a terme les funcions que exigeix el servei i, d'una altra banda, pel que fa als mitjans materials, per tal de garantir que es disposa de la configuració mínima necessària per al seu correcte desenvolupament.

Aquest compromís tindrà el caràcter d'obligació essencial als efectes previstos en l'article 211 de la LCSP i s'establiran penalitats en cas d'incompliment, d'acord amb l'article 192.2 de la LCSP.

3.3.- Condicions especials d'execució.

Es consideraran condicions especials del contracte les següents:

☒ En els contractes l'execució dels quals requereixi el tractament per part de l'empresa contractista de dades personals per compte del responsable del tractament, s'estableix com a condició especial d'execució:

- a) La finalitat per a la qual el contractista accedeix a les dades, que és la indicada en l'apartat 1 del quadre de característiques.
- b) L'obligació del futur contractista de sotmetre's en tot cas a la normativa nacional i de la Unió Europea en matèria de protecció de dades, sense perjudici del que estableix l'últim paràgraf de l'apartat 1 de l'article 202.
- c) Quan l'execució del contracte impliqui la utilització de servidors per part del contractista, l'empresa adjudicatària ha de presentar, abans de la formalització del contracte, una declaració, d'acord amb el model que s'adjunta en l'**annex 3** d'aquest plec, en què posi de manifest on estaran ubicats els servidors i des d'on es prestaran els serveis associats a aquests.
- d) L'obligació de comunicar qualsevol canvi que es produeixi, al llarg de la vida del contracte, de la informació facilitada en la declaració a què es refereix la lletra c) anterior.
- e) L'obligació dels licitadors d'indicar en la seva oferta, si tenen previst subcontractar els servidors o els serveis associats a aquests, el nom o el perfil empresarial, definit per referència a les condicions de solvència professional o tècnica, dels subcontractistes als quals se n'encarregui la realització.

☒ L'obligació d'aplicar a la plantilla que executi el contracte les condicions de treball establertes per l'últim conveni col·lectiu sectorial vigent en què s'enquadri i desenvolupi la prestació contractual, sens perjudici de les millores que pugui establir.

Aquesta condició d'execució respon a la necessitat de millorar la qualitat de l'ocupació que es genera, fomentant aspectes com l'estabilitat laboral, salaris dignes, seguretat i salut laboral, entre d'altres, i és adequada a l'objecte d'aquest contracte atès que l'estabilitat laboral de les persones treballadores que executaran el contracte aporta una millor eficiència en la prestació del servei.



A més, els contractistes i els subcontractistes estan obligats a complir amb els principis ètics i regles de conducta tal com s'estableix a la clàusula trenta-tresena del plec de clàusules administratives.

En tot cas, són condicions especials d'execució del contracte les que s'assenyalen com a tal en el plec de clàusules administratives particulars d'aquesta licitació.

Es qualifiquen aquestes obligacions d'essencials als efectes previstos en els articles 71.2 i 211.1.f) de la LCSP.

3.4.- Justificació de l'elecció del procediment

Aquest contracte es licitarà mitjançant el procediment obert, d'acord amb l'article 156 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP) i subjecte a regulació harmonitzada per raons del valor estimat del contracte.

4.- Pressupost de licitació i valor estimat del contracte:

4.1.- Pressupost de licitació

El pressupost de licitació és d'1.630.186,97 euros i es configura com una dotació pressupostària en concepte de preu de servei desglossat en 2 conceptes diferenciats:

- Preu per habitatge en gestió:

S'abonarà una quantitat mensual màxima en concepte d'habitatge en gestió per tots i cadascun dels habitatges objecte del servei segons els següents barems:

Lot 1 (Barcelona, volum previst de 7.090 habitatges):	9,08€	(màxim 772.526,40€)
Lot 2 (Girona, volum previst de 1.379 habitatges):	9,45€	(màxim 156.378,60€)
Lot 3 (Lleida, volum previst de 1.029 habitatges):	10,17€	(màxim 125.579,16€)
Lot 4 (Tarragona, volum previst de 2.208 habitatges):	9,44€	(màxim 250.122,24€)

Màxim pel total d'11.706 habitatges que es preveuen gestionar de mitjana pels 4 lots
1.304.606,40€ (80% del pressupost de licitació)

- Preu per comunitat a documentar i legalitzar:

S'abonarà una quantitat màxima en concepte de comunitat a documentar i legalitzar per totes i cadascuna de les comunitats de propietaris objecte del servei que passin de l'estat de "no legalitzades"¹ a l'estat de "legalitzades"² segons els següents barems:

Lot 1 (Barcelona, volum previst de 963 comunitats):	217,29€	(màxim 209.250,27€)
Lot 2 (Girona, volum previst de 181 comunitats):	226,16€	(màxim 40.934,96€)
Lot 3 (Lleida, volum previst de 126 comunitats):	243,39€	(màxim 30.667,14€)
Lot 4 (Tarragona, volum previst de 198 comunitats):	225,90€	(màxim 44.728,20€)

Màxim per 1.468 comunitats que representen el 20% de la mitjana de comunitats en gestió pels 4 lots **325.580,57€**
(20% del pressupost de licitació)

¹ A efectes d'aquesta licitació, s'entén com a "no legalitzades" les comunitats de propietaris de les quals l'AHC no té constància del seu NIF i no consta informat a l'aplicatiu de gestió Habicat.

² A efectes d'aquesta licitació, s'entén com a "legalitzades" aquelles comunitats de propietaris de les quals l'AHC té constància del seu NIF i consta informat a l'aplicatiu de gestió Habicat.



El pressupost de licitació ha estat determinat en funció dels càlculs següents:

- a) Càlcul del preu de les funcions 1 a 4 descrites al punt 3.2 del PPT
- b) Càlcul del preu de la funció 5 descrita al punt 3.2 del PPT ("contact center")
- c) Càlcul del preu de les tasques prèvies sobre comunitats de propietaris (CCPP) no legalitzades (apartat 3.3.1, Funcions 1 i 2, punt 2)
- d) Càlcul del preu de la coordinació tècnica del servei
- e) Costos directes i indirectes, despeses generals i benefici industrial del contracte
- f) Distribució del pressupost de licitació segons concepte de preu de servei a abonar

a) Càlcul del preu de les funcions 1 a 4:

Al quadre següent es mostren els terminis d'execució predeterminats en còmput d'hores/comunitat per a les tasques generals que desenvolupen aquestes funcions, el preu de cadascuna d'elles aplicant un preu/hora de 15,15 euros, la ponderació que cal tenir en compte en funció de la freqüència d'execució estimada de cada tasca sobre el volum total de comunitats objecte del contracte i, finalment, el preu final resultant d'aplicar la ponderació sobre un volum de 7.341 comunitats de propietaris, que és el volum mitjà estimat de comunitats en gestió durant la durada del servei d'acord amb el cronograma d'execució del servei inclòs al punt 3.3 del plec de condicions tècniques.

	hores/tasca	PREU FUNCIO (hores/tasca x preu/hora conveni del sector)	ponderació (freqüència s/total ccpp)	PREU FINAL PONDERAT
1. CONTRIBUCIÓ A LES DESPESES COMUNES				
Revisió d'actes i pressupostos	1,50	22,73 €	100%	166.824,23 €
Seguiment i control de documentació	0,50	7,58 €	100%	55.608,08 €
Requeriments de documentació	0,50	7,58 €	20%	11.121,62 €
Introducció al sistema dels imports a pagar	0,08	1,26 €	100%	9.268,01 €
		39,14 €		242.821,93 €
2. ASSISTÈNCIA A LES REUNIONS DE LES JUNTES DE PROPIETARIS				
Recepció i resposta a convocatòries	0,25	3,79 €	100%	27.804,04 €
Seguiment i control de documentació	0,50	7,58 €	100%	55.608,08 €
Requeriments de documentació	0,50	7,58 €	20%	11.121,62 €
Assistència	3,00	45,45 €	5%	16.682,42 €
		64,39 €		111.216,15 €
3. EXERCICI DELS CÀRRECS DE GOVERN DE LES COMUNITATS				
Suport a l'AHC en el desenvolupament de les funcions pròpies dels cà	52,00	787,80 €	1%	57.832,40 €
		787,80 €		57.832,40 €
4. RECOLZAMENT A LA GESTIÓ DE L'AHC				
	3,00	45,45 €	25%	83.412,11 €
		45,45 €		83.412,11 €
Total preu ponderat funcions 1 a 4				495.282,59 €

L'estimació del temps d'execució tècnica necessari ("hores/tasca") s'ha determinat a partir del coneixement i l'experiència acumulada per l'AHC en la gestió de les tasques generals que cal executar per desenvolupar aquestes funcions.

El preu/hora aplicat és el resultat d'actualitzar amb un +3% anual fins a 2026 el preu/hora fixat per al 2023 al personal tècnic del grup 3, nivell 1 -categoria professional adequada al perfil requerit per a executar tècnicament el servei- del conveni col·lectiu de treball del sector d'oficines i despatxos de Catalunya per als anys 2022-2024 (codi de conveni núm. 79000375011994), d'acord amb el que estableixen les taules salarials annexades a la RESOLUCIÓ EMT/3590/2023, de 21 d'octubre, per la qual es disposa la seva inscripció i publicació.

b) Càlcul del preu de la funció 5 ("contact center")

Per a l'execució del servei, caldrà comptar amb la dedicació exclusiva d'un/a gestor/a telefònic/a, amb una retribució anual de 18.511,42 euros corresponent a la categoria professional nivell 9, d'acord amb la taula de salaris base per a l'any 2024 (actualitzada amb un +3,5% anual fins a 2026)



annexa a la Resolució de 30 de maig de 2023, de la Direcció General de Trabajo, per la qual es registra i publica el III conveni col·lectiu d'àmbit estatal del sector de "contact center".

c) Càlcul del preu de les tasques prèvies sobre CCPP no legalitzades

Al quadre següent es mostren els terminis d'execució predeterminats en còmput d'hores/comunitat per a les tasques prèvies per documentar les comunitats de propietaris no legalitzades, el preu de cadascuna d'elles aplicant un preu/hora de 15,15 euros, la ponderació que cal tenir en compte en funció de la freqüència d'execució estimada de cada tasca sobre el volum total de comunitats objecte del contracte i, finalment, el preu final resultant d'aplicar la ponderació sobre un volum de 7.341 comunitats de propietaris, que és el volum mitjà estimat de comunitats en gestió durant la durada del servei d'acord amb el cronograma d'execució del servei inclòs al punt 3.3 del plec de condicions tècniques.

	hores/tasca	PREU FUNCIO (hores/tasca * preu/hora conveni del sector)	ponderació (freqüència s/ total ccpp)	PREU FINAL PONDERAT
GESTIÓ PRÈVIA PER DOCUMENTAR CCPP NO LEGALITZADES				
Visita a l'immoble i entrevista amb el president de la CP	2,00	30,30 €	20%	44.486,46 €
Sol·licitud, recepció i revisió de documentació	2,00	30,30 €	20%	44.486,46 €
Requeriments de documentació	0,50	7,58 €	4%	2.224,32 €
Introducció de dades	0,08	1,26 €	20%	1.853,60 €
		69,44 €		93.050,85 €

L'estimació del temps d'execució tècnica necessari ("hores/tasca") s'ha determinat a partir del coneixement i l'experiència acumulada per l'AHC en la gestió de les tasques generals que cal executar per desenvolupar aquesta funció.

El preu/hora aplicat és el resultat d'actualitzar amb un +3% anual fins a 2026 el preu/hora fixat per al 2023 al personal tècnic del grup 3, nivell 1 -categoria professional adequada al perfil requerit per a executar tècnicament el servei- del conveni col·lectiu de treball del sector d'oficines i despatxos de Catalunya per als anys 2022-2024 (codi de conveni núm. 79000375011994), d'acord amb el que estableixen les taules salarials annexades a la RESOLUCIÓ EMT/3590/2023, de 21 d'octubre, per la qual es disposa la seva inscripció i publicació.

d) Càlcul del preu de la coordinació del servei

El servei haurà de comptar amb la coordinació tècnica d'un/una coordinador/ora del servei, també amb dedicació exclusiva, amb una retribució anual de 26.664,01 euros corresponent a la categoria professional grup 2 -categoria adequada al perfil requerit per a dirigir o coordinar el servei- fixada a l'esmentat conveni col·lectiu de treball del sector d'oficines i despatxos de Catalunya per als anys 2022-2024 i amb el mateix percentatge d'actualització anual.

e) Costos directes i indirectes, despeses generals i benefici industrial

Costos directes (76,50%)

Així, els costos directament relacionats amb la prestació del servei representen el 76,50% del pressupost base de licitació. Entre aquests costos hi ha les despeses en concepte de salaris (43,28%), els costos associats als mateixos en concepte de seguretat social a càrrec de l'empresa, formació permanent obligatòria, assegurances, prevenció de riscos laborals i de vigilància de la salut (17,31%) i altres despeses directes com hores extres, dietes, quilometratge o disponibilitat horària (15,91%).

Pel que fa a l'exigència de l'art. 100.2 LCSP de fer desagregació per gènere, cal dir que els convenis de referència esmentats no recullen distincions de salari en aquest sentit.

Costos indirectes: 3,83%



Els costos necessaris derivats de recursos assignats al contracte o que es contractaran temporalment per dur a terme la seva execució però que no formaran part del mateix ni tampoc de l'estructura empresarial del licitador, entre els que s'inclouen vehicles no adscrits al servei, equips informàtics i de telefonia o assegurances d'accident, s'han calculat aplicant un 5% als costos directes.

Despeses generals: 13,66%

Les despeses que provenen de l'estructura empresarial del licitador i que serà necessària per dur a terme el contracte com són els salaris del personal administratiu, el lloguer dels locals, les assegurances i despeses financeres, el manteniment d'equipaments de l'empresa per dur a terme la prestació, les amortitzacions d'elements de l'empresa, impostos i taxes, etc. s'ha calculat aplicant un 17% dels costos directes i indirectes.

Benefici industrial: 6,01%

El benefici industrial es fixa en un 6%.

f) Resum de costos i aplicació al preu del servei

El resum dels costos indicats en els apartats anteriors és el següent:

Costos directes	1.220.246,20€	(76,51%)
Cost en salaris	690.350,01€	
<i>Salari coordinador/a x 1 (lot 1) + part restant (lots 2, 3 i 4) *</i>	29.244,40€	
<i>Salari tècnics/ques x 22</i>	588.333,43€	
<i>Salari gestors/es telefònics/ques x 4</i>	72.772,17€	
Cost associat al salari	276.140,00€	
Altres costos directes	253.756,19€	
Costos indirectes	61.012,31 €	(3,83%)
Despeses generals	217.813,95 €	(13,66%)
Benefici industrial	95.844,35 €	(6,01%)
Total cost	1.594.916,81€	

(*) Es comptabilitza 1 salari complet per al lot núm. 1 i la part restant de 3 salaris per als lots 2, 3 i 4 sobre els quals s'ha descomptat el salari corresponent a 3 tècnics, atès que en aquests lots la figura del coordinador/a del servei compatibilitzarà l'activitat pròpia de coordinació amb les funcions tècniques.

Aquest total contempla la contraprestació per la gestió de totes les tasques descrites al plec de prescripcions tècniques, la qual serà satisfeta, amb caràcter general, mitjançant l'abonament d'un preu per tots i cadascun dels habitatges objecte del servei i, amb caràcter excepcional, mitjançant l'abonament d'un altre preu per totes i cadascuna de les comunitats de propietaris que s'entreguin o s'incorporin al servei en estat de "no legalitzades" i passin a l'estat de "legalitzades". En aquest sentit, el 80% del cost es destinarà a cobrir la despesa de les gestions comunes a totes les comunitats en forma de pagament per habitatge en gestió i el 20% restant a cobrir la despesa per la gestió concreta de documentar i legalitzar les comunitats "no legalitzades". Aquests percentatges són els que s'han utilitzat com a referència a l'hora de ponderar les tasques especificades als punts a) i c).

A partir del total cost del servei s'ha obtingut els preus indicats al paràgraf anterior:



Preu habitatge en gestió:

$1.594.916,81\text{€} \times 80\% = 1.275.933,45\text{€} / 11.706 \text{ habitatges en total} = 108,99\text{€} / 12 \text{ mesos} = \mathbf{9,08 \text{ € mensuals}}$

Preu comunitat a documentar:

$1.594.916,81\text{€} \times 20\% = 318.983\text{€} / 1.468 \text{ comunitats a documentar} = \mathbf{217,29 \text{ €}}$

Aquests preus tenen la consideració de preu base i són d'aplicació al lot núm. 1.

g) Dispersió territorial dels habitatges:

Per tal de compensar la major dispersió territorial existent entre les comunitats de propietaris ubicades en els lots 2, 3 i 4, els preus de servei en aquests lots s'han incrementat aplicant-hi uns coeficients correctors al preu general indicat a l'apartat anterior i aplicable al lot 1, en base a la ràtio de comunitats de propietaris per quilòmetre quadrat dels lots corresponents.

	COMUNITATS PREVISTES	EXTENSIÓ (Qm2)	RÀTIO CCPP/Qm2	COEFICIENT (%)
LOT 2 Demarcació de Girona	903	5.910	6,54	4,08
LOT 3 Demarcació de Lleida	630	12.150	19,29	12,01
LOT 4 Demarcació de Tarragona	992	6.303	6,35	3,96

Els preus d'aplicació als lots 2, 3 i 4 són, per tant, els següents:

	Preu habitatge en gestió			Preu comunitat a documentar		
	Preu base	Coefficient	Preu aplicable	Preu base	Coefficient	Preu aplicable
LOT 2 Demarcació de Girona	9,08 €	4,08%	9,45 €	217,29 €	4,08%	226,16 €
LOT 3 Demarcació de Lleida	9,08 €	12,01%	10,17 €	217,29 €	12,01%	243,39 €
LOT 4 Demarcació de Tarragona	9,08 €	3,96%	9,44 €	217,29 €	3,96%	225,89 €

L'increment derivat de l'aplicació dels coeficients territorials sobre els preus de servei dels lots núm. 2, 3 i 4 és de 35.270,16€ en total, els quals sumats a l'import del cost base del contracte d'1.594.916,81€ eleva el pressupost de licitació a **1.630.186,97€**.

En base a aquesta justificació el pressupost de licitació per lots queda desglossat de la següent manera:

LOT	Núm. habitatges	Preu habitatge en gestió	Import total habitatges en gestió (per un any de contracte)	Núm. comunitats	Preu comunitat a documentar i legalitzar	Import total comunitats a documentar i legalitzar	Total pressupost licitació per lot
Lot 1	7.090	9,08€	772.526,40 €	963	217,29 €	209.250,27 €	981.776,67 €
Lot 2	1.379	9,45 € *	156.378,60 €	181	226,16 € *	40.934,96 €	197.313,56 €
Lot 3	1.029	10,17€ *	125.579,16 €	126	243,39 € *	30.667,14 €	156.246,30 €
Lot 4	2.208	9,44€ *	250.122,24 €	198	225,90 € *	44.728,20 €	294.850,44 €
Total pressupost licitació							1.630.186,97 €

(*) S'ha aplicat el coeficient corrector de dispersió territorial



4.2- Valor estimat del contracte

Per tant, el valor estimat del contracte específic és el següent:

PRESSUPOST DE LICITACIÓ (sense IVA)	1.630.186,97€	VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE (VEC) (sense IVA)
IMPORT MODIFICACIONS (sense IVA)	326.037,39€	
IMPORT PRÒRROQUES (sense IVA)	1.956.224,36€	
		3.912.448,72€

L'import de la pròrroga s'ha calculat en base a què si es tramités el modificat durant el període inicial del contracte, caldria mantenir l'import inicial més els modificats a les pròrroques. En el cas que no s'efectués cap modificació l'import de les pròrroques seria de 1.630.186,97€.

Desglossat per lots:

LOT	PRESSUPOST DE LICITACIÓ (sense IVA)	IMPORT MODIFICACIONS (sense IVA)	IMPORT PRÒRROQUES (sense IVA)	VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE (VEC) (sense IVA)
1	981.776,67 €	196.355,33 €	1.178.132,00 €	2.356.264,01 €
2	197.313,56 €	39.462,71 €	236.776,27 €	473.552,54 €
3	156.246,30 €	31.249,26 €	187.495,56 €	374.991,12 €
4	294.850,44 €	58.970,08 €	353.820,53 €	707.641,05 €
TOTAL	1.630.186,97 €	326.037,39 €	1.956.224,36 €	3.912.448,72 €

Distribució de les anualitats:

ANY	MESOS	IMPORT	IVA 21%	TOTAL
-----	-------	--------	---------	-------

LOT 1

2025	2	163.629,45€	34.362,18€	197.991,63€
2026	10	818.147,22€	171.810,91€	989.958,13€

LOT 2

2025	2	32.885,94€	6.905,97€	39.791,91€
2026	10	164.427,96€	34.529,87€	198.957,83€

LOT 3

2025	2	26.041,05€	5.468,62€	31.509,67€
2026	10	130.205,25€	27.343,10€	157.548,35€

LOT 4

2025	2	49.141,74€	10.319,76€	59.461,50€
2026	10	245.708,70€	51.598,82€	297.307,52€



5.- Criteris de valoració i sistema de puntuació:

CRITERIS DE VALORACIÓ

La valoració de les propostions presentades pels licitadors es durà a terme d'acord amb els següents criteris:

1. VALORACIÓ CRITERIS JUDICI DE VALOR: MÀXIM 30 PUNTS PER LOT

En cas de què l'empresa no assoleixi la puntuació de **15 punts** dels criteris sotmesos a judici de valor, serà exclosa del procediment de licitació.

CRITERIS I ASPECTES A VALORAR	PONDERACIÓ
Criteri 1: Organigrama Es valorarà que el licitador atribueixi correctament les tasques descrites al punt 3.3.1 del plec de prescripcions tècniques al personal assignat al servei i distribueixi proporcional i territorialment les càrregues de feina amb relació al volum de comunitats i habitatges a gestionar indicat a l'annex del plec de prescripcions tècniques. Els licitadors hauran de presentar un organigrama en el que faran constar les tasques a realitzar, el volum de gestió assumit i l'assignació territorial de cadascun dels membres del personal assignat al servei.	Fins a 10 punts en total: - Fins a 2,5 punts, per la correcta atribució de les tasques - Fins a 2,5 punts, per la distribució proporcional de les càrregues de feina - Fins a 2,5 punts, per la distribució territorial de les càrregues de feina - Fins a 2,5 punts per la seva coherència amb el cronograma i el pla de treball proposats
Criteri 2: Cronograma Es valorarà que el licitador planifiqui adequadament el desenvolupament del servei per tal que a la finalització del mateix puguin assolir-se els objectius específics assenyalats en el punt 3.1 del plec de prescripcions tècniques. Els licitadors hauran de presentar un cronograma d'execució del servei en el que faran constar les diferents fases i/o etapes en què estructuraran el seu desenvolupament, amb indicació de la durada de cadascuna d'elles, així com la seva calendarització en setmanes, mesos i/o trimestres i el progrés previst en la consecució dels objectius	Fins a 10 punts. - Fins a 2,5 punts, per la seva estructuració en fases o etapes - Fins a 2,5 punts, per la determinació de la durada i la calendarització de les fases o etapes - Fins a 2,5 punts per la previsió del progrés en la consecució dels objectius - Fins a 2,5 punts per la seva coherència amb l'organigrama i el pla de treball proposats
Criteri 3: Pla de treball Es valorarà que el licitador proposi una oferta metodològica per al seu desenvolupament i execució que respongui	Fins a 10 punts. - Fins a 2,5 punts per la identificació dels objectius,



adequadament a la magnitud i complexitat de les tasques exigides al plec de prescripcions tècniques i inclogui alternatives en cas de que es puguin produir incidències imprevistes.

Els licitadors hauran de presentar un pla de treball en el que es dissenyi el procés metodològic que se seguirà per a desenvolupar el servei, identificant els objectius, les estratègies, les actuacions i el seguiment que en faran, preveient la seva avaluació, revisió i, si escau, actualització, i incloent també un pla detallat de resolució d'incidències.

estratègies, actuacions i seguiment del pla

- Fins a **2,5** punts per la seva avaluació, revisió i, si escau, actualització
- Fins a **2,5** punts per a la inclusió d'un pla de resolució d'incidències
- Fins a **2,5** punts per a la seva coherència amb l'organigrama el cronograma proposat

La documentació dels criteris sotmesos a judici de valor tindrà com a màxim 16 fulls, o sigui 32 pàgines en DIN A4 (Lletra Arial 10). En aquesta limitació de pàgines s'inclouen l'índex i la portada.

La redacció que excedeixi aquest màxim no serà valorada.

Important: per tal de poder avaluar correctament l'oferta, és necessari seguir les instruccions de cada criteri per tal d'incloure la informació necessària i obligatòria.

2. VALORACIÓ CRITERIS QUANTIFICABLES AUTOMÀTICAMENT: MÀXIM 70 PUNTS PER LOT

CRITERIS I ASPECTES A VALORAR	PONDERACIÓ
Oferta econòmica de conformitat amb l'annex 2 del plec de clàusules administratives Els licitadors hauran d'ofertar una baixa en % la qual s'aplicarà a cadascun dels preus unitaris d'intervenció. Als efectes de l'aplicació de la fórmula de la Directriu, caldrà tenir en compte que aquesta baixa expressada en punts percentuals i ofertada pel licitador s'aplicarà al pressupost de licitació obtenint a tal efecte una oferta econòmica expressada en euros i arrodonida a dos decimals amb la que s'efectuaran tots els càlculs d'acord amb la Directriu i amb l'establert a continuació. Als efectes de facturació aquest % de baixa s'aplicarà a cadascun dels preus unitaris d'intervenció: • Quantitat fixa per habitatge en gestió segons lot • Quantitat fixa per comunitat a documentar segons lot	Fins a 50 punts.
Criteri ambiental per la flota de vehicles Es valorarà la qualitat ambiental de la flota de vehicles utilitzats en la realització de les tasques objecte d'aquest contracte, a partir de la classificació dels vehicles segons el registre del Distintiu ambiental de la Direcció General de Trànsit (DGT). Només s'inclouen en aquest criteri els turismes i/o els vehicles comercials lleugers que siguin propietat de l'empresa licitadora i/o estiguin arrendats per	Fins a 10 punts.



aquesta i siguin utilitzats pels responsables, supervisors, personal que executa el servei, inspectors i qualsevol altra persona que participi en determinats aspectes de la prestació del servei.

Els vehicles de propietat privada que s'utilitzin en la prestació del servei no estaran inclosos en aquest criteri.

Els licitadors hauran de presentar la taula de l'annex núm. 2.1 del plec de clàusules administratives, amb les següents dades dels vehicles: marca i model, tipus de motor*, matrícula i classificació DGT.

(*) Elèctric / híbrid endollable / híbrid no endollable / gas natural (GNL, GNC) / GLP / gasolina / gasoil.

No es podran destinar a l'execució del contracte vehicles que no hagin estat inclosos en la taula de l'annex núm. 2.1.

Les ofertes es puntuaran d'acord amb la fórmula següent:

Puntuació = 10 x valor de la qualitat ambiental de la flota de l'oferta (Voferta)

Voferta s'obté d'acord amb la fórmula següent:

$$V_{oferta} = \frac{\sum(C_i \times n_i)}{C_{Zero} \times n_t}$$

On:

C_i és un coeficient assignat a la categoria "i" del Distintiu ambiental, n_i és el nombre de vehicles de la categoria "i", C_{Zero} és el coeficient assignat a la categoria "Zero emissions" i n_t és el nombre total de vehicles.

- Vehicle amb Distintiu ambiental Zero emissions: $C_i = C_{Zero} = 4$
- Vehicle amb Distintiu Ambiental Eco: $C_i = C_{Eco} = 2$
- Vehicle amb Distintiu Ambiental C: $C_i = C_C = 1$
- Vehicle amb Distintiu Ambiental B: $C_i = C_B = 0$

Per a la contractació del servei s'ha considerat necessari valorar que l'adjudicatari eviti l'emissió de gasos d'efecte hivernacle (GEH) en els seus desplaçaments. L'ús d'un vehicle amb classificació ambiental assegura un menor impacte contaminant durant l'execució dels treballs objecte de licitació. Amb un vehicle més eficient energèticament parlant, contribuïm als objectius d'economia circular que persegueix l'Agència.

Criteri ocupacional per la contractació indefinida dels treballadors assignats al contracte

Es valorarà el percentatge de contractació indefinida entre la plantilla que executarà el contracte, sempre que sigui superior al 50%. La puntuació màxima s'atorgarà a l'oferta que acrediti el percentatge de plantilla indefinit més elevat. Per a la resta d'ofertes s'aplicarà la fórmula següent:

Fins a **10** punts.



Puntuació = Puntuació màxima x Oferta que es puntua / Oferta més alta

Es valorarà com a garantia d'una execució més eficient del contracte que es licita, l'estabilitat laboral al si de l'empresa de les persones treballadores especificades en el PPT que executaran el contracte.

SISTEMA DE PUNTUACIÓ

El sistema de puntuació emprat és l'establert a la Directriu 1/2020 de la Direcció General de Contractació Pública de la Generalitat de Catalunya.

Oferta Tècnica (criteris que no son preu). Aquest apartat es puntuarà de la següent forma:

Segons estableix la Directriu 1/2020: Per a cadascun dels criteris d'adjudicació tècnics es realitzaran les valoracions en els termes previstos en aquests criteris. Posteriorment, en el cas que com a mínim una de les ofertes obtingui una valoració igual o superior al 80% de la puntuació màxima establerta per a cada criteri (o, si s'escau, subcriteri), s'aplicarà a les valoracions obtingudes inicialment de cada criteri o subcriteri la fórmula següent:

$$P_{op} = P \times \frac{VT_{op}}{VT_{mv}}$$

P_{op} = Puntuació de l'Oferta a Puntuar

P = Puntuació del criteri

VT_{op} = Valoració Tècnica de l'Oferta que es Puntua

VT_{mv} = Valoració Tècnica de l'oferta Millor Valorada

La fórmula s'ha d'aplicar a cada criteri i, si escau, a cadascun dels subcriteris per separat, i després obtenir la puntuació total.

En cada criteri o subcriteri les puntuacions finals que es concediran a les empreses seran les que resultin d'aplicar aquesta fórmula. No obstant, en el cas que cap de les ofertes obtingui una valoració igual o superior al 80 % de la puntuació màxima de cada criteri o subcriteri, no s'aplicarà la fórmula anterior, i la puntuació a atorgar serà el valor obtingut en la fase de valoració.

Oferta econòmica (preu). Aquest apartat es puntuarà de la següent forma:

Els licitadors, hauran de presentar una baixa respecte del pressupost de licitació, expressada en unitats percentuals i arrodonida a dos decimals.

Als efectes de l'aplicació de la fórmula de la Directriu, caldrà tenir en compte que aquesta baixa expressada en punts percentuals i ofertada pel licitador s'aplicarà al pressupost de licitació obtenint a tal efecte una oferta econòmica expressada en euros i arrodonida a dos decimals amb la que s'efectuaran tots els càlculs d'acord amb la Directriu i amb l'establert a continuació.

L'oferta més econòmica obtindrà la màxima puntuació possible assignada a aquest criteri de valoració. A la resta de propostes, se les puntuarà d'acord amb la puntuació obtinguda de l'aplicació de la següent fórmula:



$$P_v = \left[1 - \left(\frac{O_v - O_m}{IL} \right) \times \left(\frac{1}{VP} \right) \right] \times P$$

P_v = Puntuació de l'oferta a Valorar

P = Punts criteri econòmic

O_m = Oferta Millor

O_v = Oferta a Valorar

IL = Import de Licitació

VP = Valor de ponderació

On: VP = Pes específic del criteri preu sobre el total de puntuació de la licitació. Aquest valor de ponderació s'obté agregant al valor de ponderació ordinari 1, el pes específic del criteri preu. Així, com a exemple, en el cas que el pes específic del criteri preu en una licitació, suposi el 40% de la puntuació total, el valor de ponderació associat al pes específic prendrà el valor d'1,4.

Quedaran excloses automàticament de la licitació les empreses, les proposicions econòmiques de les quals, superin el pressupost de la licitació o els preus unitaris, establerts a l'**apartat 2.3 del quadre de característiques**.

El resultat de cadascun dels càlculs matemàtics aquí previstos (tant per la oferta tècnica com per a l'econòmica) es mostraran arrodonits a tots els casos a 2 decimals, no així els càlculs associats que treballaran amb el màxim de decimals possibles.

La puntuació total assolida pels licitadors en cap cas podrà ser superior a 100 punts.

Pels motius exposats;

SOL·LICITO

A L'ÒRGAN DE CONTRACTACIÓ

Que es dugui a terme els tràmits necessaris per a la contractació del servei indicat.