

INFORME JURÍDIC SOBRE L'EXECUCIÓ DEL MANDAT DE LES COMUNITATS DE PROPIETARIS DE L'EDIFICI SITUAT A ILLA ÀUREA 12, ESCALES A I B, DE SABADELL, PER A LA CONTRACTACIÓ DE LES OBRES DE REHABILITACIÓ DE L'EDIFICI, EN EL MARC DEL PLA DE RECUPERACIÓ, TRANSFORMACIÓ I RESILIÈNCIA - FINANÇAT PER LA UE - NEXT GENERATION EU.

1. Singularitat d'aquesta licitació

Com a antecedent previ i essencial per entendre aquesta licitació, cal posar de manifest la seva singularitat respecte a les licitacions pel que fa al subjecte que contracta, que no és una entitat del sector públic pròpiament dit, sinó una Comunitat de Propietaris o, concretament en el present cas, dues comunitats de propietaris. Per tant, i com s'argumenta més endavant, estem davant d'una licitació en la que, per una banda, VIMUSA licita unes obres de rehabilitació i, per una altra, els agents contractants són les Comunitats de Propietaris.

A banda d'aquesta, hi ha una altra peculiaritat en aquesta licitació pel que fa a l'aspecte econòmic ja que els recursos per fer-hi front tindran el seu origen en les derrames dels copropietaris dels immobles, complementàries dels ajuts de fons europeus dels que més endavant s'esmenten. La configuració d'aquests ajuts han condicionat l'estructura i gestió de la present contractació.

2. Legitimació

L'interès de Vimusa per licitar aquestes obres esdevé, entre altres coses, de l'adscripció que té per part de l'ajuntament de Sabadell en base al conveni signat en data 2 de gener de 2002 respecte dels habitatges que allà s'incorporen.

La seva legitimació, per haver-ho així acordat en la Junta Extraordinària de data 5 de juny de 2024 i, de conformitat amb les matisacions acordades a la Junta Extraordinària de data 19 de juny de 2025.

En aquesta Junta Extraordinària, es designa a l'empresa municipal Vimusa com a mandatària per tal de licitar les obres de rehabilitació d'acord als principis de la Llei de contractes del sector públic.

Aquesta figura jurídica de mandatària és perfectament legítima a la llum de l'article 622-21 de la Llei 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè que conceptua el mandat com segueix:

Finançat per



“1. En el contracte de mandat, el mandatari s'obliga a gestionar en nom i per compte del mandant els afers jurídics que aquest li encarrega, d'acord amb les seves instruccions.

2.Els actes del mandatari, en l'àmbit del mandat, vinculen el mandant com si els hagués fet ell mateix.”

Val a dir als efectes oportuns que el mandat realitzat a Vimusa per part de les Comunitats de propietaris, cal entendre'l referit als principis que inspiren la Llei de contractes del sector públic, per tres motius bàsics:

- A) Perquè la Comunitat de Propietaris no és dins de l'àmbit subjectiu de la LCSP de l'article 3 i, per tant, no és sector públic.
- B) Perquè no es pot considerar a la Comunitat de Propietaris un òrgan de contractació de l'article 61 LCSP, ja que aquesta correspon a les entitats del sector públic, extrem que com ja hem dit no se li pot atribuir a la Comunitat de Propietaris.
- C) Perquè en no ésser òrgan de contractació de l'article 61 LCSP, tampoc li correspon tenir un perfil del contractant tal com estipula l'article 63 LCSP, en tant que, segons la norma al·ludida, *“Los órganos de contratación difundirán exclusivamente a través de Internet su perfil de contratante, como elemento que agrupa la información y documentos relativos a su actividad contractual al objeto de asegurar la transparencia y el acceso público a los mismos.”*

L'anterior no obsta però a què, atenent a la seva naturalesa jurídica vinculada al sector públic, no hagi de donar compliment estricte als principis de la contractació pública per a fer-ho coherent amb el mandat que ha rebut de les Comunitats de propietaris. I, en aquest sentit, és oportú i necessari que la contractació que hagi de gestionar en nom d'aquelles es faci sota l'emparament dels principis que es recullen bàsicament en l'article 132 i 133 de la LCSP, els quals de manera resumida podem sintetitzar en:

- a) Donar als licitadors i candidats un tractament igualitari i no discriminatori.
- b) Ajustar la seva actuació als principis de transparència i publicitat.
- c) No restringir artificialment la competència afavorint i perjudicant indegudament a determinats empresaris.
- d) No eludir la publicitat.

Per tant, Vimusa pot actuar en nom de les Comunitats de propietaris de la forma que consideri més oportuna seguint les instruccions d'aquelles però vigilant que tot el tràmit fins a formalitzar el contracte amb l'empresa sigui amb estricte compliment dels principis. Per a què això sigui possible, el Servei jurídic proposa que en aquesta gestió es faci ús d'aquelles eines que

Finançat per



GOBIERNO
DE ESPAÑA



Plan de Recuperación,
Transformación
y Resiliencia



Next Generation
Catalunya

contempla la LCSP i que serveixen per a vetllar i donar més seguretat jurídica al procés. Dins d'aquestes i a mode d'exemple sense que en cap resulti vinculant exposem:

- Que, previ a la formalització del contracte, es faci un anàlisi comparatiu de les ofertes que es presentin mitjançant una Mesa de contractació.
- Que, en la publicitat de la contractació, s'annexi el model del contracte amb totes les clàusules que serviran per donar a conèixer als candidats quins drets i obligacions han d'assumir si resulten ésser l'empresa contractada.
- Establir clàusules o previsions de garanties durant l'obra i un cop acabada.
- Establir de forma clara les clàusules de penalització contractual atenent a que es preveuen subvencions de fons europeus NG.
- Establir els criteris de puntuació que, en el present cas, pot ser el del preu sempre que l'equip tècnic ho vegi adient.

3. Necessitat i idoneïtat del contracte

El Programa d'ajuts a les actuacions de rehabilitació a nivell de barri, Programa I del Pla de Recuperació Transformació i Resiliència aprovat pel Reial Decret 853/2021, de 5 d'octubre, té com a objecte el finançament de la realització conjunta d'obres de rehabilitació en edificis d'ús predominant residencial i d'habitatges, inclosos els habitatges unifamiliars, i d'urbanització o reurbanització d'espais públics dins d'àmbits d'actuació denominats "Entorns Residencials de Rehabilitació Programada" (ERRP) prèviament delimitats en municipis de qualsevol mida de població.

L'edifici del Passeig Comerç s'integra dins de l'entorn residencial de rehabilitació programada (ERRP), establert a l'article 9 i següents del Reial decret 853/2021, de conformitat amb el disposat a l'Acord núm. 6 de la Comissió Bilateral, celebrada el 16 de març de 2023.

En tant que aquest projecte es finançarà parcialment a càrrec de la subvenció corresponent al Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència (PRTR), finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU, la comunitat de propietaris disposa d'un termini màxim per a dur a terme les obres subvencionades de 18 mesos posteriors a la notificació de la resolució favorable de l'expedient, el que fa, per tant, necessària i urgent la contractació de l'execució de les obres corresponents al projecte de rehabilitació subvencionat.

En aquest sentit, per tal de dur a terme la rehabilitació de l'edifici, **HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL S.A.**, actuant com a mandatària de les Comunitats de propietaris de l'edifici situat a l'Illa Àurea 12, Escales A i B, de Sabadell, ha de licitar l'execució de les obres corresponents al projecte de rehabilitació.

4. OBJECTE DEL CONTRACTE I DIVISIÓ EN LOTS

Finançat per



Plan de Recuperación,
Transformación
y Resiliencia



L'expedient de contractació té per objecte l'execució de les obres corresponents a la rehabilitació de l'edifici plurifamiliar aïllat, situat a l'Illa Àurea 12 (Escales A i B) de Sabadell, d'acord amb el projecte i les especificacions indicades al Plec de Prescripcions Tècniques.

En la present contractació no es preveu la divisió en lots de l'objecte del contracte, atès que per raons tècniques, es fa aconsellable que sigui un sol contractista qui en una unitat de coordinació executi totes les partides referides a la rehabilitació de l'edifici.

El projecte de rehabilitació es concep com una actuació única i integrada, tot i que l'estat d'amidaments i pressupost es presenta desglossat per cadascuna de les escales o comunitats que conformen l'edifici (Escala A i Escala B). Aquest desglossament respon únicament a criteris administratius i de gestió econòmica (condicionats pels ajuts NG), però no implica una separació de l'obra des del punt de vista tècnic, ni executiu.

A més a més, en tant que en el present contracte VIMUSA actua com a mandatària, es considera més adient formalitzar un únic contracte per les obres corresponents, sense perjudici de les comptabilitats separades per comunitats.

Així mateix, es fa constar que el contingut de la present licitació permet la concurrència de petites i mitjanes empreses del sector que ens ocupa.

El termini d'execució dels treballs objecte del present contracte, serà de **NOU (9) MESOS** a comptar des de l'acta d'inici de les obres, llevat que l'empresa proposi un termini inferior a la seva oferta.

5. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ I VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

Atès que el present és un contracte d'obres a preu tancat, el pressupost base de licitació s'ha fixat atenent a les partides del capítol d'amidaments corresponent al PROJECTE DE REHABILITACIÓ ENERGÈTICA D'EDIFICI PLURIFAMILIAR D'HABITATGES REDACTAT i alhora, tenint en compte el subministrament de material i hores estimades, basant-se en rehabilitacions de similars característiques que ha anat realitzant VIMUSA.

Pressupost base de licitació estimat de 716.551,52-€ euros amb IVA, corresponent 651.410,47.-€ a les obres executades i 65.141,05.-€ a l'IVA.

El present és un pressupost d'obres amb preus unitaris (els quals ja inclouen tots els costos, despeses generals, benefici industrial, etc., abans d'IVA) i amidaments recollits en l'apartat corresponent del projecte executiu d'obres.

Concretament, el pressupost anterior es correspon amb:

Finançat per



GOBIERNO
DE ESPAÑA



Plan de Recuperación,
Transformación
y Resiliencia



Next Generation
Catalunya

- 334.069,89 € (PEC sense IVA) relatius a la rehabilitació energètica de l'ESCALA A, edifici plurifamiliar situat a l' Illa Àurea 12-A a Sabadell (d'acord amb el projecte: Annex 1 al PPT).
- 317.340,58 € (PEC sense IVA), relatius a la rehabilitació energètica de l'ESCALA B, edifici plurifamiliar situat a l' Illa Àurea 12-B a Sabadell (d'acord amb el projecte: Annex 1 al PPT).

El valor estimat del contracte es fixa en **651.410,47.-€, sense IVA.**

6. ELECCIÓ DEL PROCEDIMENT DE LICITACIÓ I DE LA TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT

El contracte es licita mitjançant el procediment obert simplificat. Atès el seu valor estimat, es tracta d'un contracte no subjecte a regulació harmonitzada, de conformitat amb els llindars establerts a la secció 2^a, del capítol II del Títol preliminar.

La publicació de la licitació es farà al Perfil de Contractant de VIMUSA, integrat a la Plataforma de Contractació de la Generalitat de Catalunya.

7. NATURALESA DEL CONTRACTE

Atès que Habitatges Municipals de Sabadell S.A. actua com a mandatària de les Comunitats de propietaris, el present contracte té la consideració de contracte privat a tots els efectes.

8. CRITERIS DE SOLVÈNCIA

Atesa l'especialitat de la present contractació, en tant que són les Comunitats de Propietaris de l'Illa Àurea 12 (A i B) qui contracten les obres, per no afectar el principi de concurrència empresarial, no serà requisit essencial per participar a la present licitació disposar de la classificació empresarial, ni de la inscripció al Registre Electrònic d'Empreses Licitadores de la Generalitat de Catalunya (RELI) o del Registre oficial de Licitadors i Empreses Classificades del Sector Públic (ROLECE).

Això no obstant, l'empresa contractista haurà de disposar d'una solvència tècnica i econòmica mínima per participar, que és la següent:

1. **Solvència econòmica o financera:** El volum anual de negocis referit al millor dels tres últims exercicis en funció de les dates de constitució o d'inici d'activitats de l'empresa ha de tenir un valor igual o superior a (1.000.000,00.-€).

Finançat per



GOBIERNO
DE ESPAÑA



Plan de Recuperación,
Transformación
y Resiliencia



Next Generation
Catalunya

2. **Solvència tècnica:** En quant a la solvència tècnica necessària per participar en la present licitació:

- L'empresa constructora haurà d'acreditar haver realitzat un mínim de dues (2) obres en els darrers (5) anys de rehabilitació d'edificis d'habitatges plurifamiliars amb més de 25 habitatges.

Malgrat no ser obligatòria, les empreses poden acreditar la solvència anterior amb la inscripció al Registre Electrònic d'Empreses Licitadores de la Generalitat de Catalunya (RELI) o al Registre oficial de Licitadors i Empreses Classificades del Sector Públic (ROLECE), si consten les dades actualitzades. També poden acreditar la solvència mitjançant la classificació empresarial següent:

Atès que l'objecte d'aquesta contractació és una obra de rehabilitació d'un edifici correspon GRUP C. EDIFICACIONS.

Ateses les característiques concretes d'aquesta obra de rehabilitació i la seva repercussió en el muntant total dels treballs corresponen els següents subgrups:

GRUP	SUBGRUP	CATEGORIA
C	4	3
C	9	3

Adscripció de mitjans

Els licitadors, a més d'acreditar la solvència i/o classificació requerida, hauran de comprometre's, mitjançant una declaració responsable, a dedicar o adscriure a l'execució del contracte els mitjans personals següents:

- **1 Cap d'obra qualificat** (tècnic superior o mig, Arquitecte o Arquitecte tècnic) amb una experiència acreditada en obres mínima de 3 anys i amb una dedicació mínima del 100% de jornada a l'obra.
- **1 Encarregat d'obra**, qualificat amb experiència acreditable en obres mínima de 3 anys i amb una dedicació del 100% de jornada a l'obra.

L'empresa contractada s'obliga de forma expressa a mantenir l'equip de treball format, com a mínim, pel personal que s'especifica a la proposta tècnica de l'oferta al llarg de la durada del contracte, així com disposició del servei en períodes de vacances, baixes, permisos, etc. sense cost addicional per a VIMUSA. Aquest compromís s'integrarà al contracte i tindrà el

Finançat per



GOBIERNO
DE ESPAÑA



Plan de Recuperación,
Transformación
y Resiliencia



Next Generation
Catalunya

caràcter d'obligació essencial, podent-se resoldre el contracte o imposar les penalitzacions previstes.

9. CRITERIS DE VALORACIÓ D'OFERTES

Els criteris de valoració d'ofertes han de formular-se de manera objectiva, amb ple respecte als principis d'igualtat, no discriminació, transparència i proporcionalitat.

Atès això, en la present licitació s'ha seleccionat un conjunt de criteris íntegrament objectius, que es podran valorar sense utilitzar cap judici de valor, i sobre una ponderació màxima de 100 punts, per tal de valorar quina és l'oferta que ofereix una millor qualitat-preu del servei que interessa a VIMUSA, establint els següents criteris de valoració d'ofertes.

CRITERIS RELATIUS AL PREU:

Els licitadors interessats hauran de presentar com a oferta econòmica el preu del contracte, per sota de pressupost base de licitació, que considerin adient. La puntuació corresponent a aquest criteri, s'obtindrà de la següent manera:

a) OFERTA ECONÒMICA (FINS A 75 PUNTS):

Es valora una millora de l'oferta econòmica del projecte de rehabilitació (Annex 1 del PPT). L'assignació de puntuació s'atorgarà segons criteris de proporcionalitat, atorgant la màxima puntuació, és a dir, 75 punts, a la millor oferta econòmica, la resta proporcionals en aplicació de la següent fórmula:

$$P = 75 \times (OM/OAV)$$

On: P: puntuació obtinguda / OM: Millor Oferta (oferta més baixa) / OAV: Oferta a valorar

CRITERIS RELATIUS A LA QUALITAT DEL SERVEI:

b) DISPOSAR D'ALGUN CERTIFICAT DE QUALITAT RECONEGUT PEL GREMI PROFESSIONAL (CONSTA, RECONS, O EQUIVALENT) – (3 PUNTS).

c) PER CERTIFICAR EL COMPLIMENT DELS SISTEMES DE GESTIÓ (MÀXIM 6 PUNTS):

- GESTIÓ DE QUALITAT (ISO 9001) o altres sistemes de gestió mediambiental equivalents, reconeguts de conformitat amb l'art. 45 del Reglament (CE) n.º 1221/2009. (3 punt).

Finançat per



GOBIERNO
DE ESPAÑA



Plan de Recuperación,
Transformación
y Resiliencia



Next Generation
Catalunya

- GESTIÓ AMBIENTAL, SOSTENIBILITAT I MEDI AMBIENT (ISO 14001) o altres sistemes de gestió mediambiental equivalents, reconeguts de conformitat amb l'art. 45 del Reglament (CE) n.º 1221/2009. (3 punt).

d) MILLORA EN EL TERMINI DE GARANTIA. PER INCREMENTAR EL PERIODE DE GARANTIA DELS TREBALLS EXECUTATS (Fins a 6 PUNTS).

A la present contractació, s'estableix un termini mínim de 3 anys de garantia per l'execució de les obres i responsabilitat per vicis ocults. En aquest cas, es puntua una millora en l'indicat termini de garantia, essent que la puntuació anirà en funció del termini proposat, valorable amb màxim 6 punts sobre els 100 totals, segons els següents criteris:

- En 12 mesos addicionals: 2 PUNTS.
- En 24 mesos addicionals: 4 PUNTS.
- En 36 mesos addicionals: 6 PUNTS.

e) MILLORA TEMPS D'EXECUCIÓ. (Fins a 10 PUNTS)

A la present contractació, s'estableix un termini màxim d'execució de les obres de 9 mesos. En aquest cas, es valora una reducció del termini d'execució indicat, essent que la puntuació anirà en funció del termini proposat, valorable amb màxim 10 punts sobre els 100 totals, segons els següents criteris:

- Reducció de 1 mes (obra executada en 8 mesos): 5 punts
- Reducció de 2 mesos (obra executada en 7 mesos): 10 punts.

El present criteri de puntuació s'estableix per garantir el compliment dels terminis imposats pels Fons Next Generation. L'incompliment d'aquest termini total, suposarà l'aplicació de les penalitats disposades al contracte, que s'annexa com: "Annex 1: Model de contracte".

Proposta

1. És perfectament legítim que VIMUSA actuï com a mandatària de les Comunitats de propietaris de les escales A i B, de l'edifici situat a l'Illa Àurea 12 de Sabadell.
2. En la present licitació es compleix amb els principis de la Llei de Contractes del Sector Públic, entre d'altres, el principis de igualtat, no discriminació, transparència i proporcionalitat.
3. Donar trasllat a la Gerència de VIMUSA del present informe favorable a la contractació, perquè VIMUSA, actuant com a mandatària de les Comunitats de propietaris de escales A i B, de l'edifici situat a l'Illa Àurea 12 de Sabadell, liciti

Finançat per



GOBIERNO
DE ESPAÑA



Plan de Recuperación,
Transformación
y Resiliencia



Next Generation
Catalunya

mitjançant procediment obert simplificat les obres de rehabilitació d'un edifici plurifamiliar situat a l'Illa Àurea 12 de Sabadell, en el marc del pla de recuperació, transformació i resiliència - finançat per la UE - NEXT GENERATION EU, i publiqui la present licitació al perfil del contractant.

A Sabadell, a la data de la firma electrònic.

Joan Badia
Cap del Servei Jurídic

Finançat per



Unió Europea
Fons Europeu
Next Generation



GOBIERNO
DE ESPAÑA



Plan de Recuperación,
Transformación
y Resiliencia



Next Generation
Catalunya