

INFORME JUSTIFICATIU DE LA CONTRACTACIÓ DELS SERVEIS DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI GESTIONAT PER HABITATGES MUNICIPALS DE SABADELL SA: SERVEIS D'INSTAL·LACIÓ I RETIRADA DE PORTES DE SEGURETAT (ANTIOUPACIÓ) I SERVEIS D'INSTAL·LACIÓ, MANTENIMENT I RETIRADA D'EQUIPS D'ALARMA D'INTRUSIÓ.

EXP. LSEO/2025/04

La present memòria justificativa s'emet en compliment del que disposa l'article 318 en concordança amb els articles 28 i 116 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic, i l'article 73 del Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat mitjançant Real Decret 1098/2001, de 12 d'octubre.

Antecedents

Habitatges Municipals de Sabadell S.A. (VIMUSA) té per objecte social la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció pública, la realització d'operacions relacionades amb aquesta activitat i la gestió de serveis complementaris als habitatges que promou i/o gestiona.

En el desenvolupament de la seva activitat, VIMUSA gestiona actualment un parc immobiliari format per 1.113 habitatges, 963 places d'aparcament, 17 locals comercials i 8 naus industrials.

Atès que VIMUSA és una societat mercantil municipal de capital 100% públic, propietat de l'Ajuntament de Sabadell, i essent un poder adjudicador no administració pública, per a la present contractació és d'aplicació el Títol I del Llibre tercer, articles 316 a 320, de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE de 26 de febrer.

1. OBJECTE DEL CONTRACTE I DIVISIÓ EN LOTS

El present expedient de contractació té per objecte la licitació dels serveis de protecció del patrimoni gestionat per l'empresa municipal Habitatges Municipals de Sabadell SA. Concretament, els serveis de protecció que es volen contractar són els serveis d'instal·lació i retirada de portes de seguretat (antioupació) i els serveis d'instal·lació, manteniment i retirada d'equips d'alarma d'intrusió.

De conformitat amb el que disposa l'article 99.3 de la LCSP, sempre que la naturalesa o l'objecte del contracte ho permetin, s'haurà de preveure la realització independent de cadascuna de les parts, mitjançant la divisió en lots. Amb base a aquesta norma, en la present contractació es preveu una divisió de l'objecte del contracte en dos lots, d'acord amb les necessitats disposades a l'informe tècnic de necessitat emès pel director de patrimoni.

2. NECESSITAT I IDONEITAT DEL CONTRACTE

Atès l'elevat risc d'ocupació irregular quan els immobles integrants del parc immobiliari que gestiona VIMUSA es troben buits, es considera imprescindible la contractació de serveis de seguretat mitjançant el lloguer de sistemes de protecció que dificultin l'accés no autoritzat.

Aquesta mesura permet garantir la integritat dels béns gestionats per la nostra societat i assegura al mateix temps la seva disponibilitat per l'accés de futurs usuaris que legitimen la seva ocupació a través de processos reglamentàriament previstos.

VIMUSA no disposa dels recursos humans ni materials necessaris per dur a terme aquestes tasques amb mitjans propis, fet que justifica la necessitat de recórrer a la contractació externa.

3. DADES ECONÒMIQUES: PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ I VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

Aquest contracte es configura com un contracte de serveis en funció de les necessitats de VIMUSA. Els serveis d'instal·lació, manteniment i retirada d'equips d'alarma i/o portes de seguretat (antiocupació), es realitzaran amb caràcter puntual, previ requeriment del servei tècnic gestor en immobles gestionats per VIMUSA.

Per tant, en tant que a priori no es pot determinar un volum d'hores concret de serveis a prestar, ja que aquest és un número variable, el pressupost base de licitació s'ha fixat com una previsió de serveis estimada.

El pressupost base de licitació del present contracte es fixa en **149.980,00** euros (IVA no inclòs), 181.475,80 euros (IVA inclòs), atenent al desglossament següent:

LOT 1: Portes i panells antiocupació:

Pressupost base de licitació als efectes del que disposa l'article 100 de la LCSP, es fixa en 52.804,40€ anuals IVA inclòs, dels quals 43.640,00 € euros corresponen al pressupost net, i 9.164,40€ en concepte d'IVA. D'acord amb els següents conceptes i previsions:

Servei	Quantitat anual estimada	Preu unitari sense IVA	Total anual sense IVA
Instal·lació portes	60	150,00 €	9.000,00€
Retirada portes	60	150,00 €	9.000,00€
Lloguer mensual portes	192	75,00 €	14.400,00€
Instal·lació panells	12	125,00 €	1500,00€
Retirada panells	12	75,00 €	900,00€
Lloguer Panells	36	50,00 €	1800,00€
Custòdia Porta	168	30,00 €	5.040,00€
Hora de serveis especials	10	40,00€	400,00€
Hora de serveis d'urgència	10	90,00€	900,00€
Visita sense col·locació	10	70,00€	700,00€

Total anual:	43.640,00€
---------------------	-------------------

LOT 2: Alarmes

Pressupost base de licitació als efectes del que disposa l'article 100 de la LCSP, és fixa en 37.933,50€ amb IVA, dels quals 31.350,00 euros corresponen al pressupost net, i 6.583,50€ en concepte d'IVA. D'acord amb els següents conceptes:

Servei	Quantitat anual estimada	Preu unitari sense IVA	Total anual sense IVA
Instal·lació alarma	43	150,00 €	6.450,00 €
Retirada alarma	28	80,00 €	2.240,00 €
Lloguer alarma	240	40,00€	9.600,00 €
Connexió a CRA (quota mensual)	216	30,00 €	6.480,00 €
Custòdia claus	216	30,00 €	6.480,00 €
Servei Acuda (Intervenció)	4	25,00€	100,00 €
Total anual:			31.350,00 €

En tant que el present és un contracte de serveis en funció de les necessitats de VIMUSA i, tenint en compte que no es pot determinar un número concret de serveis a prestar, el pressupost base de licitació s'ha fixat com una previsió de serveis estimada.

Per a la seva determinació del número de serveis estimats s'han tingut en compte el número de portes de seguretat i el número de serveis d'instal·lació i manteniment de sistemes d'alarma i, "servei acuda", contractats per l'empresa els darrers tres anys.

El present contracte té una durada de 2 ANYS, amb possibilitat de 3 pròrrogues anuals, fins a un màxim de cinc anys de contracte. El valor estimat del contracte es fixa en:

VALOR ESTIMAT TOTAL DEL CONTRACTE: 374.950,00 €.- IVA EXCLÒS.
- VALOR ESTIMAT CONTRACTE LOT 1: 218.200,00 €.- IVA EXCLÒS.
- VALOR ESTIMAT CONTRACTE LOT 2: 156.750,00 €.- IVA EXCLÒS.

4. CRITERIS DE SOLVÈNCIA

D'acord amb l'establert a l'article 74 LCSP, per a la celebració de contractes amb el sector públic, els licitadors han d'acreditar estar en possessió d'unes condicions mínimes de solvència econòmica i tècnica. En el present cas, atenent a l'objecte del contracte, les empreses licitadores per participar en la present licitació, hauran de disposar de la solvència mínima següent:

- **Solvència econòmica i financera:** Les empreses licitadores hauran d'acreditar el disposar d'un volum anual de negoci en l'àmbit al qual es refereix el contracte, referit al millor exercici dins dels tres últims disponibles (2024-2023-2022), per un import igual o superior al valor estimat del contracte: corresponent al LOT 1 un VEC de 218.200,00€ i al LOT 2 un VEC de 156.750,00 €.

- **Solvència tècnica o professional:** La solvència tècnica o professional s'acreditarà mitjançant una relació dels principals serveis prestats o treballs realitzats d'igual o similar naturalesa que els que constitueixen l'objecte del contracte durant, com a màxim, els tres últims anys (2024-2023-2022). A efectes de determinar que un treball és de la mateixa o similar naturalesa que el que constitueix l'objecte del contracte, es tindran en compte els tres primers dígits dels codis respectius dels CPV indicats. En cas de presentar-se als dos lots, caldrà acreditar la solvència tècnica mitjançant una relació de treballs executats d'ambdós objectes contractuals.

Per les característiques del contracte i la necessitat exposada, es considera que els criteris esmentats són proporcionals i conformes a la Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic.

5. GARANTIA DEFINITIVA

L'adjudicatari del contracte, de conformitat amb el que disposa l'article 145 de la LCSP, haurà de constituir a disposició de l'òrgan de contractació una **garantia definitiva d'un 5%** del preu del contracte.

A tal efecte, es sol·licitarà amb caràcter previ a la formalització del contracte que aporti una garantia equivalent al 5% calculat sobre el preu ofert multiplicat pel volum de serveis estimat en aquest plec a efectes de quantificar el pressupost base de licitació.

La garantia es podrà constituir en les formes establertes a l'art. 108 LCSP, entre d'altres, mitjançant dipòsit, aval o contracte d'assegurança de caució, en la forma i condicions previstes a la normativa legal d'aplicació. S'adjunten al present plec, els corresponents models d'Aval o assegurança de caució, com a Annex 5.

Termini de garantia: Durant tota l'execució de contracte i les seves possibles pròrrogues.

6. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

D'acord amb l'art. 145.6 LCSP, els criteris d'adjudicació han de formular-se de manera objectiva, amb ple respecte als principis d'igualtat, no discriminació, transparència i proporcionalitat, i sense que puguin conferir a l'òrgan de contractació una llibertat de decisió il·limitada.

Atès això, en la present licitació s'han seleccionat un conjunt de criteris atenent a les característiques de l'objecte del contracte, els criteris escollits són íntegrament objectius, els quals mitjançant l'aplicació de fórmules matemàtiques i sobre una ponderació màxima de 100 punts, valoraran quina és l'oferta que ofereix una millor qualitat-preu:

- Criteris econòmics (80 punts): **L'oferta econòmica** es considera un dels elements bàsics per determinar la millor relació qualitat-preu, en tant que aquest determina el cost de les actuacions.

Es valora la millora en els preus unitaris de sortida, atorgant la màxima puntuació per cada preu unitari a la millor oferta econòmica, i a la resta puntuació proporcional, en aplicació de la fórmula matemàtica: $P = (PUNTS) \times (OM/OF)$

- Criteris qualitatius (20 punts):
- Per posar a disposició de VIMUSA, d'un telèfon d'urgències disponible les 24 hores del dia, els 365 dies de l'any. (5 punts).
- Per la millora en el temps de resposta (fins a un màxim de 15 punts). En aquest cas, es puntua una millora en el temps de resposta, entenent aquest com el termini de temps des de que es rep l'avís del tècnic de VIMUSA i es cobreix el servei, que es puntuarà segons els següents criteris:
 - Temps màxim de cobertura - Fins a 6 hores: 15 punts.
 - Temps màxim de cobertura - de 6,01h a 12 hores: 8 punts.
 - Temps màxim de cobertura - de 12,01 h a 24 hores: 4 punts.
 - Temps màxim de cobertura - de 24,01h a 48 hores: 0 punts

7. MODIFICACIÓ

D'acord amb les previsions dels articles 203 i següents de la LCSP, en el present contracte no es preveuen modificacions.

Les modificacions contractuals no previstes en el plec, només es podran dur a terme quan es compleixin els requisits i les condicions de l'article 205 de la LCSP.

Proposta

En conclusió, i en el ben entès que es compleix amb la normativa vigent, es dona trasllat a la Gerència de VIMUSA del present informe favorable a la contractació, mitjançant procediment obert, dels serveis de protecció del patrimoni gestionat per l'empresa municipal Habitatges Municipals de Sabadell S.A., concretament, els serveis de protecció que es contracten són els serveis d'instal·lació i retirada de portes de seguretat (antiocupació) i els serveis d'instal·lació, manteniment i retirada d'equips d'alarma d'intrusió.

Cap del Servei Jurídic.

A Sabadell, a la data de la firma electrònic