

INFORME JUSTIFICATIU DE LA LICITACIÓ MITJANÇANT PROCEDIMENT OBERT SIMPLIFICAT PER A LA CONTRACTACIÓ DEL SERVEI DE REDACCIÓ DEL PLA DE REHABILITACIÓ DELS BARRIS NET ZERO HOMES TERRASSA, REDACCIÓ DEL CONCEPTE D'INVERSIÓ I DISSENY I IMPLEMENTACIÓ DE DUES EINES DIGITALS EN RELACIÓ AMB EL PLA DE REHABILITACIÓ

La present memòria 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

La Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa, S.A (Habitatge Terrassa) 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.

Atès que Habitatge Terrassa és una societat municipal de capital 100% públic, propietat de l'Ajuntament de Terrassa, com a 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

Els treballs objecte de la present contractació contemplen el desenvolupament i l'elaboració del suport tant documental com tecnològic necessaris per a seguir una estratègia de rehabilitació centrada en l'objectiu de la descarbonització del parc residencial al 2050, i concretament les següents tasques:

- I. La redacció del Pla de Rehabilitació dels Barris Net Zero Homes Terrassa (com a primera fase del Pla de Rehabilitació Municipal de Terrassa) que analitzarà àmbits estratègics de la ciutat, seleccionats en funció de les seves característiques constructives i dels projectes estratègics de ciutat vigents i en fase de planificació, i definirà l'estratègia a seguir per promoure la rehabilitació.
- II. La redacció del Concepte d'Inversió (Investment Concept Template) que reculli les actuacions previstes al Pla de Rehabilitació dels Barris Net Zero Homes Terrassa.
- III. El resum del Concepte d'Inversió (Investment Concept Summary), és un document que s'haurà d'omplir en línia a la zona d'usuaris del web de l'EUCF i en anglès, i que inclou xifres clau de la inversió prevista, com ara indicadors financers i d'impacte, cosa que permet una bona visió general del concepte d'inversió proposat.

- IV. El disseny i implementació de dues eines digitals, nodrides per una base de dades actualitzada i fidel a la realitat sobre les característiques arquitectòniques i energètiques dels edificis existents, així com socials, econòmiques i de costos d'execució de les actuacions de rehabilitació estudiades, que permeti a Habitatge Terrassa:
- D'una banda, projectar i planificar diferents hipòtesis d'intervenció sobre el parc residencial existent (eina de simulació energètica i de planificació tècnica).
 - De l'altra, acompanyar a les comunitats de propietaris en el procés de rehabilitació dels seus edificis a partir del coneixement concret del punt de partida i la projecció de diferents hipòtesis adaptades a la realitat de l'edifici (eina d'acompanyament a les comunitats de propietaris).
- V. La presentació de la documentació necessària (referida en els punts I, II i III anteriors, i les que es considerin necessàries i/o es sol·licitin per part de l'EUCF) per a la justificació de la subvenció EUCF atorgada a l'Ajuntament de Terrassa, amb resposta, si s'escau, als possibles requeriments emesos, dins dels terminis fixats, fins a obtenir el vist i plau de l'EUCF.
- VI. La implementació de les eines digitals dissenyades i la formació del personal tècnic d'Habitatge Terrassa.

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.

No obstant, en la present contractació no es preveu la divisió en lots. La naturalesa dels serveis contractats requereixen que sigui un sol contractista qui l'executi. Cal exigir una coordinació i planificació dels treballs per a una correcta prestació dels serveis, fet pel qual les actuacions no puguin ser executades de forma independent, essent l'objecte del contracte una unitat registral.

2. NECESSITAT I IDONEITAT DEL CONTRACTE

Atès el volum de treball actual i la seva dotació de personal, Habitatge Terrassa no pot realitzar les assistències inherents a l'execució dels treballs amb mitjans personals propis. És per això que cal dur a terme la contractació externa dels serveis, tenint en compte la dimensió, complexitat i dedicació estimada als treballs que ens ocupen.

D'acord amb els principis exposats, es considera que l'opció més eficient i eficaç, que assegura la millor resposta a les necessitats detectades, és la contractació del servei mitjançant el procediment obert simplificat, ja que el servei objecte de contractació és una prestació de caràcter intel·lectual, d'acord amb el disposat a la disposició addicional 41ª de la LCSP, l'import de licitació del contracte és inferior a 100.000,00 euros i existint criteris d'adjudicació quantificables mitjançant judici de valor i criteris avaluable de forma automàtica, la presentació d'ofertes es durà a terme en dos sobres, d'acord amb el que estableix l'art. 159.4 d) LCSP.

L'expedient de contractació serà objecte de tramitació ordinària. El contracte s'adjudicarà a través del procediment obert simplificat, d'acord amb el que estableix l'article 159 apartat 1er a 5e, de la LCSP, en tant que a la present contractació hi ha un 45% de criteris d'adjudicació sotmesos a judici de valor.

Atès el seu valor estimat, es tracta d'un contracte no subjecte a regulació harmonitzada, de conformitat amb els límits establerts a la secció 2ª, del capítol II del Títol preliminar. La publicació de la licitació es farà al Perfil de Contractant de l'entitat, integrat a la Plataforma de Contractació de la Generalitat de Catalunya.

3. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ I VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

El present, és un contracte de serveis, quin pressupost base de licitació es fixa en 49.586, 78 euros (IVA no inclòs), 60.000,00 euros (IVA inclòs), atenent al desglossament següent, incloent totes les despeses que calguin per a la realització dels treballs que inclouen el present contracte de serveis:

Costos directes	39.669,42 €
Costos indirectes	7.438,02 €
Benefici empresarial	2.479,34 €
Pressupost base de licitació, sense IVA	49.586,78 €
Tipus d'IVA	21,00%
Import IVA	10.413,22 €
Pressupost base de licitació, amb IVA	60.000,00 €

Per donar compliment al que estableix l'article 100.2 de la LCSP en relació amb els contractes en que els costos dels salaris de les persones encarregades de la seva execució formen part del preu total del contracte, el pressupost base de licitació cal que indiqui, de forma desglossada i amb desagregació de gènere i categoria professional, els costos salarials estimats a partir del conveni laboral de referència.

Per al present contracte, s'han fixat els costos salarials estimats d'acord amb el detall següent:

Costos directes	39.669,42 €
Director/a de l'equip tècnic	15.867,77 €
Resta de l'equip tècnic	23.801,65 €
Costos indirectes	7.438,02 €
Despeses Generals	5.950,42 €
Desplaçaments	1.115,70 €
Reprografia	371,90 €
Benefici empresarial	2.479,34 €
Subtotal (VEC)	49.586,78 €
Tipus d'IVA	21,00%
Import IVA	10.413,22 €
Pressupost base de licitació, amb IVA	60.000,00 €

4. TERMINI D'EXECUCIÓ DELS SERVEIS/TREBALLS

El contracte s'iniciarà a partir de l'endemà de la data de la seva formalització i finalitzarà a 30 de setembre de 2026, sens perjudici de les possibles modificacions en els terminis recollits a la convocatòria EUCF. Els terminis parcials d'execució segon els que estableix l'apartat 7 del PPT.

5. CRITERIS DE SOLVÈNCIA

D'acord amb l'establert a l'article 74 LCSP, per 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. Tant els requisits mínims, com la forma d'acreditar-los, s'estableixen al PCAP per l'òrgan de contractació, concretant les magnituds, paràmetres o ratis i els llindars o rangs de valors que determinaran l'admissió o exclusió de les empreses.

Les empreses licitadores han d'estar inscrites en el RELI o ROLECE, en la data final de presentació d'ofertes. A aquests efectes, també es considera admissible la proposició de l'empresa licitadora que acrediti haver presentat la sol·licitud d'inscripció en el corresponent Registre juntament amb la documentació preceptiva, sempre que aquesta sol·licitud sigui de data anterior a la data final de presentació de les ofertes.

L'acreditació d'aquesta circumstància tindrà lloc mitjançant l'aportació de l'acusament de rebuda de la sol·licitud emès pel corresponent Registre i d'una declaració responsable d'haver aportat la documentació preceptiva i de no haver rebut requeriment d'esmena.

En el cas que la solvència necessària per a participar en la present contractació, ja es trobi degudament informada i inscrita en el ROLECE o RELI al termini de presentació d'ofertes, i d'acord amb el disposat a l'art. 96 LCSP, els licitadors estan exempts de presentar l'acreditació.

En la present licitació s'estableixen els següents criteris de solvència:

A. Solvència econòmica i financera

De conformitat amb el que estableix l'article 87 de la LCSP, les empreses licitadores hauran d'acreditar disposar d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals vigent, amb cobertura mínima no inferior a 100.000€, així com el compromís de la seva renovació o pròrroga que garanteixi el manteniment de la cobertura durant tota l'execució del contracte.

B. Solvència tècnica o professional

És imprescindible que l'equip de treball presenti un perfil tècnic especialitzat en el camp de l'energia i l'edificació, amb capacitat per treballar les dades obtingudes mitjançant la georeferenciació, desenvolupar programari informàtic i webs.

L'empresa adjudicatària designarà tantes persones tècniques especialitzades (llicenciats/des o graduats/des) com sigui necessari per a dur a terme l'objecte del present contracte, i tindran l'experiència i la formació necessària per a dur-la a terme i donar servei a Habitatge Terrassa en el calendari establert.

L'equip haurà d'estar format, com a mínim, pels perfils professionals següents:

- Un/a director/a amb titulació universitària de Doctor/a Arquitecte/a amb competència professional i tècnica en el camp de l'energia i l'edificació, i experiència en el desenvolupament 3 projectes de característiques equivalents com a director dels treballs.
- Dos tècnics/ques amb titulació universitària d'arquitectura, amb experiència en el desenvolupament de 2 projectes de característiques equivalents al contractat cada un/a.

L'empresa haurà d'aportar acreditació acadèmica dels 3 perfils professionals tècnics, així com acreditació mitjançant certificat de bona execució respecte la seva participació en el desenvolupaments dels respectius projectes requerits.

A més a més, l'empresa adjudicatària haurà d'acreditar haver desenvolupat 3 projectes tecnològics relacionats amb l'edificació residencial i l'energia en els darrers 3 anys i disposar del personal següent:

- Un/a tècnic/a en anàlisi i gestió de bases de dades amb experiència en processat del cadastre.
- Un/a tècnic/a amb experiència en el desenvolupament de backend, especialment en la gestió de dockers, workflow de serveis web client/servidor i sistemes de control de versions.
- Un/a tècnic/a amb experiència en el desenvolupament de frontend, especialment en la creació d'aplicacions web dinàmiques i reactives.

L'empresa haurà d'acreditar mitjançant certificats de bona execució la seva experiència en el desenvolupament dels projectes requerits, així com el compromís de disposar del personal requerit en el paràgraf anterior.

L'equip de treball no podrà ser modificat durant l'execució del contracte. No obstant, prèvia autorització d'Habitatge Terrassa, es podrà sol·licitar un canvi en els membres de l'equip sempre que la persona substituïda compleixi els mateixos requeriments tècnics que la persona substituïda.

Si algun dels membres de l'equip causés baixa, haurà de ser substituït per un altre amb la mateixa titulació i especialitat.

Les persones designades per l'empresa adjudicatària no tindran cap vinculació laboral amb Habitatge Terrassa, i dependran única i exclusivament de l'empresa adjudicatària, qui assumirà tots els drets i deures respecte de les mateixes, segons la legislació vigent en cada moment, qui serà responsable de totes les obligacions que hagués contret respecte del seu personal, siguin o no conseqüència directa o indirecta del desenvolupament del servei contractat.

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.

6. GARANTIA DEFINITIVA

D'acord amb el que preveuen els articles 106 i 159 de la LCSP, no es requerirà la constitució de garantia provisional. Tampoc es requerirà constitució de garantia definitiva, això no obstant, l'òrgan de contractació es reserva la facultat de retenir el pagament de factures, com a mitjà de garantia pel compliment de les obligacions estipulades als plecs que regulen la present licitació.

7. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

D'acord amb l'art. 145.5 b) de la LCSP, estableix que 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.

D'acord amb l'art. 145.3 g) LCSP els contractes de serveis que tinguin per objecte prestacions de caràcter intel·lectual, el preu no podrà ser l'únic factor determinant de l'adjudicació, motiu pel qual en la present licitació s'han establert un conjunt de criteris objectius i subjectius, sobre una ponderació màxima total de 100 punts per tal de valorar quina és l'oferta que ofereix una millor qualitat-preu del servei contractat. Els criteris d'adjudicació són els següents:

1. Criteris subjectes a judici de valor (45 punts sobre 100)

Es valorarà l'experiència acreditada en treballs de naturalesa similar a la del present contracte per part de l'empresa licitadora, en base als següents criteris:

- 1.1. La caracterització arquitectònica del parc edificat – criteri de qualitat (15 punts)
Es valorarà en concret l'experiència en:
- L'extracció de dades d'edificació del cadastre, i específicament en les dades precises per construir la maqueta geomètrica de cada edifici (5 punts)
 - La configuració de la base de dades en funció dels criteris de segmentació del parc edificat (5 punts)
 - La construcció, edifici per edifici, de la maqueta geomètrica (5 punts)
- 1.2. La caracterització energètica del parc edificat – criteri de qualitat (15 punts)
Es valorarà en concret l'experiència en:
- L'assignació a la maqueta de cada edifici de les característiques constructives (5 punts)
 - El càlcul de la demanda energètica de cada edifici, en estat actual (5 punts)
 - El càlcul de la demanda energètica de cada edifici i aproximació del seu consum, en funció de les condicions d'entorn i dels diferents supòsits d'actuacions de rehabilitació establertes (5 punts)
- 1.3. La caracterització econòmica – criteri de qualitat (5 punts)
Es valorarà en concret l'experiència en:
- El càlcul de costos d'execució dels diferents escenaris de rehabilitació (5 punts)
- 1.4. La representació mitjançant visor i/o mapes del parc edificat i simulacions – criteri de qualitat (10 punts)
Es valorarà en concret l'experiència en:
- La representació gràfica -en mapes i/o en visor- de l'estat actual de les característiques arquitectòniques i energètiques del parc edificat i representació dels diferents escenaris de rehabilitació.

S'estableix un màxim de puntuació per a cada criteri d'adjudicació per al licitador que acrediti major experiència (en nombre d'edificis treballats), que seran valorades amb la següent fórmula:

$\text{Puntuació} = \text{Puntuació màxima} \times \frac{\text{Nombres d'edificis de l'oferta que es puntua}}{\text{Major nombre d'edificis ofertats}}$

S'acreditarà mitjançant la presentació d'una memòria explicativa dels treballs realitzats prèviament, especificant el nombre d'edificis residencials treballats en relació amb cada un dels criteris d'adjudicació de judici de valor. Aquesta memòria ha d'anar acompanyada dels certificats de bona execució que justifiquin l'execució dels treballs puntuables.

2. Criteris d'adjudicació objectius o automàtics (55 punts sobre 100)
- 2.1. **Preu de licitació (màxim 15 punts)**

El preu de licitació del servei es fixa en 49.586,78 € (IVA exclòs) corresponent al contracte. S'estableix un màxim de 15 punts per a la millor oferta econòmica, que seran valorades amb la següent fórmula:

$$\text{Puntuació} = \frac{\text{Puntuació màx. oferta econòmica} \times \text{preu oferta més econòmica}}{\text{Preu de l'oferta que es puntua}}$$

Per determinar l'anormalitat de les ofertes es considera que el preu final ofert per a la prestació del servei té en compte el cost vinculat a la totalitat de la proposta feta per l'empresa licitadora mitjançant la resta de criteris d'adjudicació; és un paràmetre que permet valorar l'oferta considerada en el seu conjunt. Als efectes del que estableix a l'article 149 de la Llei 9/2017 de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, es considerarà que una oferta o ofertes tenen valors desproporcionats o temeraris si s'aprecien els següents supòsits:

- Un únic licitador: oferta inferior al pressupost base en més d'un 25%.
- Dos licitadors: oferta inferior en més d'un 20% respecte a l'altra.
- Tres licitadors: oferta inferior en més d'un 10% respecte a la mitjana, excloent l'oferta més elevada si supera la mitjana en més d'un 10%.
- Quatre o més licitadors: oferta inferior en més d'un 10% respecte a la mitjana, amb càlcul ajustat si hi ha ofertes molt elevades.

En qualsevol cas, es considera desproporcionada la baixa superior al 25%.

Habitatge Terrassa podrà considerar una oferta com a anormal si, prèvia audiència al licitador, aquest no acredita la viabilitat de la seva proposta ni el compliment de les obligacions socials, laborals, mediambientals o de subcontractació.

El requeriment es farà a través de la Plataforma PSCP, amb un termini màxim de 5 dies hàbils per presentar la justificació.

- Habitatge Terrassa podrà considerar aquesta oferta anormal o desproporcionada si, prèvia audiència a l'empresa que l'hagi formulat, aquesta no acredita la solvència de la seva proposta i no compleixi les obligacions aplicables en matèria social, laboral, mediambiental o de subcontractació, tal com preveu l'article 69 de la Directiva 2014/24/UE de contractació pública i l'article 149.4 de la Llei 9/2017 de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

2.2. Experiència del/la director/a dels treballs – criteri de qualitat (màxim 30 punts)

Es valorarà l'experiència acreditada en la direcció i coordinació de treballs de naturalesa similar a la del present contracte per part de la persona assignada a la direcció dels treballs. Es valorarà l'experiència d'acord amb el següent quadre:

Encàrrecs acreditats	Puntuació
Experiència de menys de 5 encàrrecs /projectes/publicacions del director del treball relacionats amb treballs de recerca en el camp de l'energia i l'edificació.	0 punts
Experiència acreditada de 5 o més encàrrecs/projectes/publicacions del director del treball relacionats amb treballs de recerca en el camp de l'energia i l'edificació.	10 punts
Experiència acreditada de 10 o més encàrrecs/projectes/publicacions del director del treball relacionats amb treballs de recerca en el camp de l'energia i l'edificació.	20 punts
Experiència acreditada de 15 o més encàrrecs/projectes/publicacions del director del treball relacionats amb treballs de recerca en el camp de l'energia i l'edificació.	30 punts

Com a mitjà per a acreditar l'experiència del director/ dels treballs, l'empresa licitadora haurà de presentar la publicació o bé els certificats de bona execució dels treballs emès per l'entitat/empresa/institució, o qualsevol altre mitjà de prova que s'estimi suficient on quedi demostrat que s'ha realitzat l'encàrrec, el projecte, la publicació o el treball de recerca en qualitat de coordinador/a o director/a.

2.3. Ampliació de l'àmbit d'estudi de l'objecte del contracte (màxim 10 punts)

Es valorarà l'ampliació de l'àmbit d'estudi objecte del contracte referenciat a l'Annex A dels presents plecs tècnics, de manera que l'adjudicatari pugui incorporar a l'estudi fins a un màxim de 598 habitatges més, referenciats a l'Annex B, en 3 subàmbits.

L'empresa licitadora podrà oferir l'ampliació en 1, 2 o 3 subàmbits o no oferir-ne.

Es valorarà el compromís d'ampliació de l'àmbit d'estudi d'acord amb el següent quadre:

Ampliació àmbit	Puntuació
No s'ofereix ampliació de l'àmbit d'estudi.	0 punts
S'ofereix l'ampliació de l'àmbit d'estudi en 192 habitatges del subàmbit A	3 punts
S'ofereix l'ampliació de l'àmbit d'estudi en 192 habitatges del subàmbit B	3 punts
S'ofereix l'ampliació de l'àmbit d'estudi en 211 habitatges del subàmbit C	4 punts

Proposta

En conclusió, pel que fa als aspectes jurídics i, en el ben entès que es compleix amb la normativa vigent en matèria de contractació, es dona trasllat a la Consellera Delegada d'Habitatge Terrassa del present **informe favorable** a la contractació mitjançant procediment obert simplificat del servei de redacció del **Pla de Rehabilitació dels Barris Net Zero Homes Terrassa, redacció del document "Concepte d'Inversió" i disseny i implementació de dues eines digitals en relació amb el pla de rehabilitació.**

Terrassa, a la data de la firma electrònica.

La cap del servei de Gestió Jurídica i Administrativa

Vist-i-plau
La gerent