

INFORME JUSTIFICATIU DE LA LICITACIÓ MITJANÇANT PROCEDIMENT OBERT SIMPLIFICAT PER LA CONTRACTACIÓ DE LES OBRES D'ADEQUACIÓ I CANVI D'ÚS A HABITATGES DELS TRASTERS UBICATS A LA PLANTA BAIXA DE L'EDIFICI D'HABITATGES PLURIFAMILIAR SITUAT A LA RONDA SANTA MARIA 94 I 102 DE SABADELL.

REF. EXPEDIENT: LOOS/2025/01

Antecedents

L'Ajuntament de Sabadell és titular del 100% de propietat dels immobles situats a la Ronda Santa Maria nº 94-96: Baixos 1ª, Baixos 2ª, 1º 1ª, 1º 2ª, 2º 1ª, 2º 2ª, 3º 1ª, 3º 2ª, 4º 1ª, 4º 2ª i, a Ronda Santa Maria nº 102-104, Baixos 1ª, Baixos 2ª, 1º 1ª, 1º 2ª, 2º 1ª, 2º 2ª, 3º 1ª, 3º 2ª, 4º 1ª, 4º 2ª, corresponents a la promoció coneguda com "La Romànica", essent totes les finques íntegrament de titularitat de l'ajuntament de Sabadell.

Aquests habitatges van ser adscrits a la societat municipal Habitatges Municipals de Sabadell S.A, en data 2 de gener de 2002.

L'edifici fou construït l'any 1960 i forma part d'un conjunt d'habitatges que provenen del dret d'habitatge gratuït que, segons l'art. 51 de la Llei d'Ensenyament primari del 17 de juliol de 1945, imposava als municipis l'obligació de proporcionar als mestres habitatge gratuït. Extingida aquesta prestació a través de la Llei d'Ordenació del Sistema Educatiu, l'Ajuntament de Sabadell, va procedir a la regularització de la situació dels habitatges rendibilitzant el patrimoni en benefici de la ciutat, essent que en l'actualitat, els habitatges formen part del parc públic d'habitatges en règim de lloguer social.

De l'anàlisi de les inscripcions al registre de sol·licitants dels darrers anys, es conclou la necessitat de disposar d'habitatges adaptats al parc públic de lloguer social de la ciutat, essent voluntat de l'Ajuntament de Sabadell convertir els actuals trasters de la planta baixa de l'edifici Ronda Santa Maria, escales núm. 94 i 102, en tres habitatges.

L'empresa municipal VIMUSA ha redactat el projecte d'obres de canvi d'ús dels trasters de la planta baixa de l'edifici de la Ronda Santa Maria 94 – 102, en tres nous habitatges.

Les obres indicades disposen de la corresponent llicència d'obres major concedida per la Junta de Govern Local en sessió de 02 de gener de 2024 (Exp. LLU/2021/2757), amb un cost estimat en 421.194,84€.

La present contractació serà a càrrec de la dotació pressupostària del servei d'habitatge de l'Ajuntament de Sabadell (projecte 2025/2/AJSBD/38 Adequació d'habitatges socials).

Atès que VIMUSA és una societat municipal de capital 100% públic, propietat de l'Ajuntament de Sabadell, i en la seva condició de poder adjudicador no administració pública, és d'aplicació a la present contractació 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 de 2014.

1. NECESSITAT I IDONEÏTAT DEL CONTRACTE

L'article 116.1 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 de 2014, disposa: *“La subscripció de contractes per part de les administracions Públiques requereix la tramitació prèvia de l'expedient corresponent, que ha d'iniciar l'òrgan de contractació motivant la necessitat del contracte en els termes que preveu l'article 28 d'aquesta Llei i que s'ha de publicar al perfil del contractant”*.

La conversió d'aquests 3 trasters en habitatges adaptats contribueix a pal·liar la necessitat que té la nostra ciutat de disposar d'habitatge social adaptat.

En conseqüència, VIMUSA com a mitjà propi de l'ajuntament i en concordança amb els seus estatuts socials, adequarà els trasters de la planta baixa de l'edifici de la Ronda Santa Maria en habitatges adaptats, supervisant i dirigint les obres del projecte de canvi d'ús, d'acord amb el projecte redactat pels tècnics de la societat municipal per, posteriorment, gestionar també el lloguer social dels habitatges resultants.

2. OBJECTE DEL CONTRACTE

L'expedient de contractació té per objecte l'execució de les obres corresponents a l'adequació i canvi d'ús a habitatges dels trasters ubicats a la planta baixa d'un bloc d'habitatges plurifamiliar situat a la Ronda Santa Maria 94 i 102 de Sabadell, d'acord amb el projecte i les especificacions indicades al Plec de Prescripcions Tècniques.

3. 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 la previsió de partides, subministrament de material, i hores estimades, basant-se en adequacions i reformes similars contractades durant els darrers exercicis.

El pressupost de licitació estimat és de **379.302,65.-€ amb IVA**, corresponent 344.820,59.-€ al preu total pressupostat, i 34.482,06.-€, en concepte d'Impost sobre el Valor Afegit.

El valor estimat del present contracte a tenir en compte, d'acord amb el disposat a l'art. 101 LCSP, és de **344.820,59.-€**.

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

L'expedient de contractació serà objecte de tramitació ordinària de conformitat amb la LCSP. El contracte s'adjudicarà a través del procediment obert simplificat, d'acord amb el que estableix l'article 317, en relació amb el que es prescriu l'article 159 i següents de la LCSP.

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 l'entitat, integrat a la Plataforma de Contractació de la Generalitat de Catalunya.

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'han d'establir al Plec 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.

- **Solvència econòmica i financera**

Les empreses licitadores hauran d'acreditar disposar d'un volum anual de negocis en l'àmbit del contracte, referit al millor dels tres darrers exercicis, mínim igual o superior a 1'5 vegades el valor estimat del contracte, fet que s'haurà d'acreditar abans de signar qualsevol dels contractes, ja sigui per aportació del certificat del RELI on constin les dades actualitzades, o mitjançant l'aportació dels comptes anuals.

- **Solvència tècnica o professional**

En quant a solvència tècnica, caldrà presentar una relació nominal del personal adscrit al contracte i **acreditar una experiència mínima del cap d'obra, de 3 anys en el sector, i una experiència mínima de l'encarregat de 5 anys en el sector**. Aquesta solvència tècnica haurà d'acreditar-se per mitjà d'una declaració responsable, on constarà els noms del Cap d'obres i l'encarregat que executaran el contracte i una relació dels projectes realitzats per cadascun, que acreditin l'experiència mínima requerida en el sector. Conjuntament, caldrà presentar amb aquesta declaració responsable el Currículum Vitae dels dos treballadors.

VIMUSA podrà requerir que l'empresa licitadora porti els certificats de bona execució de les obres indicades, que hauran de ser expedits o visats per l'empresa o òrgan corresponent.

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.

Per tot l'exposat, es considera que aquests criteris són conformes a la LCSP.

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 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 d'adjudicació:

a) OFERTA ECONÒMICA (Fins a 88 PUNTS)

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:

- L'assignació de puntuació s'atorgarà segons els criteris de proporcionalitat, fins a 88 punts, valorant individualment cada oferta presentada, en aplicació de la fórmula de valoració següent:

$$P = 88 \times (OM/OAV)$$

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

b) DISPOSAR D'ALGUN CERTIFICAT DE QUALITAT RECONEGUT PEL GREMI PROFESSIONAL O ENTITAT INDEPENDENT (CONSTA, RECONS O SIMILAR) (3 PUNTS)

c) PER CERTIFICAR EL COMPLIMENT DELS SISTEMES DE GESTIÓ (Fins a 2 PUNTS):

- GESTIÓ DE QUALITAT (ISO 9001) o altres sistemes de gestió mediambiental reconeguts de conformitat amb l'art. 45 del Reglament (CE) n.º 1221/2009. (1 punt).
- GESTIÓ AMBIENTAL, SOSTENIBILITAT I MEDI AMBIENT (ISO 14001) o altres sistemes de gestió mediambiental reconeguts de conformitat amb l'art. 45 del Reglament (CE) n.º 1221/2009. (1 punt).

d) MILLORA EN EL PERIODE DE GARANTIA (Fins a 7 PUNTS). Valorable amb màxim 7 punts sobre els 100 totals. La puntuació anirà en funció de la millora en el termini de garantia proposada, tenint en compte que el termini mínim de garantia dels treballs executats, segons el dispost a la clàusula 47 del PCAP és de 3 anys, , segons els següents criteris:

- Millora en 12 mesos addicionals (1 any) → **2 punts.**
- Millora en 24 mesos addicionals (2 anys) → **4 punts.**
- Millora en 36 mesos addicionals (3 anys) → **7 punts.**

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 simplificat de les obres d'adequació i canvi d'ús a habitatges dels trasters ubicats a la planta baixa del bloc d'habitatges plurifamiliar situat a la Ronda Santa Maria 94 i 102 de Sabadell.

Cap del Servei Jurídic
A Sabadell, a la data de la firma electrònic