

INFORME DE NECESSITAT I IDONEÏTAT DEL CONTRACTE D'OBRES DE REFORMA INTERIOR DE CINC HABITATGES AMB CANVI DE DISTRIBUCIÓ A L'EDIFICI PLURIFAMILIAR SITUAT AL CARRER DIPUTACIÓ 354 DE BARCELONA**1 Objecte.-**

L'objecte d'aquest contracte són les obres de reforma interior de 5 habitatges amb canvi de distribució —1r 1a, 1r-4a, 2n 2a, 3r 2a i 3r 3a— a l'edifici plurifamiliar situat al carrer Diputació 354 de Barcelona, amb codi postal 08013.

2 Necessitat del contracte.-

Aquest contracte és necessari per al desenvolupament de l'activitat i les competències de l'IMHAB, en concret les del departament de Manteniment i Rehabilitació, i té com a finalitat el compliment d'una de les principals funcions de l'IMHAB assenyalada en els seus estatuts: la promoció i, si s'escau, construcció d'habitatges, amb protecció estatal o autonòmica o sense, per atendre les necessitats derivades de l'execució de plans urbanístics, de la renovació urbana i dels grups de població econòmicament menys afavorits (article 3.1.a). les competències de l'IMHAB contemplen el manteniment i conservació del parc públic de lloguer de la ciutat de Barcelona, la qual cosa exigeix disposar del servei competent i necessari per donar-hi resposta.

L'objecte d'aquest contracte és reforma interior de 5 habitatges amb canvi de distribució a l'edifici plurifamiliar situat al carrer Diputació 354 de Barcelona, amb codi postal 08013 —finca adquirida per l'IMHAB l'any 2024.

La configuració actual dels habitatges i el seu estat de conservació fan necessària la seva reforma amb canvi de distribució, per tal de poder adjudicar-los als propers usuaris.

* **No disponibilitat de mitjans humans i/o materials propis per realització pròpia de l'objecte contractual.-**

Per raons d'envergadura, especialització i organització, el IMHAB no pot fer directament la prestació objecte del contracte, atès que no disposa dels mitjans tècnics, materials, ni humans propis per a poder realitzar aquesta tasca, mantenint i optimitzant, al mateix temps, l'operativa diària dels serveis. Per aquest motiu, resulta convenient la contractació d'aquesta prestació a una empresa externa, amb independència de la forma jurídica que adopti, adequada pel desenvolupament de la mateixa.

Es considera, per tant, que, segons prescriu l'article 116.4.e) de la LCSP hi ha una clara i proporcional vinculació entre

l'objecte i la necessitat satisfeta amb el contracte.

3 Pressupost base de licitació i valor estimat del contracte.-

El pressupost base de licitació (PBL) que es considera amb els preus de mercat ha de ser de quantia de TRES-CENTS SET MIL CENT SETANTA-VUIT EUROS AMB QUARANTA-VUIT CÈNTIMS (**307.178,48€**), IVA inclòs, amb el següent desglossament:

- Pressupost net (IVA exclòs) de 253.866,51€
- IVA de 53.311,97€, amb un tipus del 21,00 %.

El desglossament del pressupost net, sense l'IVA, en costos directes i indirectes és el següent:

Costos directes (CD)	
1. Costos salarials	114.230,51 €
2. Materials	96.080,33 €
3. Maquinària	800,16 €
4. Despeses auxiliars	2.222,20 €
TOTAL 1 (CD)	213.333,20 €

Costos indirectes (CI)	
DG. Despeses generals (13 %)	27.733,32 €
BI: Benefici industrial (6 %)	12.799,99 €
TOTAL 2 (DG + BI)	40.533,31 €

TOTAL 3 (CD + DG + BI)	253.866,51 €
IVA (21% sobre CD + DG+ BI)	53.311,97 €
PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ (PBL)	307.178,48 €

Per al càlcul dels costos salarials que es consideren es produeixen en l'execució del contracte, s'ha tingut en compte el **Conveni col·lectiu de treball de la indústria de la construcció i obres públiques de la província de Barcelona per als anys 2017-2021** (codi de conveni núm. 08001065011994) i que es va publicar en el BOPB en data 29 de març de 2019.

S'entén per **Valor Estimat del Contracte (VEC)** el valor del import total, sense incloure l'Impost del Valor Afegit, pagador segons les estimacions realitzades. El mètode aplicat per calcular el valor estimat del contracte és, de conformitat amb l'article 101 de la LCSPS, el següent:

	VEC prestació	VEC modificacions	SUMA
Pressupost Base de Licitació (sense IVA)	253.866,51 euros	0,00 euros	253.866,51 euros
Possible pròrroga	0,00 euros	0,00 euros	0,00 euros
Possibles modificacions	0,00 euros	50.773,30 euros	50.773,30 euros
Possibles opcions eventuais	0,00 euros	0,00 euros	0,00 euros
TOTAL VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE	253.866,51 euros	50.773,30 euros	304.639,81 euros



El VEC d'aquest contracte s'estima en TRES-CENTS QUATRE MIL SIS-CENTS TRENTA-NOU EUROS AMB VUITANTA-UN CÈNTIMS, 304.639,81 euros, IVA exclòs (21%).

4 Justificació de la no divisió en lots.-

D'acord amb l'article 99.3 LCSP, es considera necessari no dividir l'objecte del contracte en lots perquè suposaria un risc per a l'execució correcta del contracte i podria entrar en conflicte amb les garanties que marca la LOE, atenent la naturalesa del seu objecte, en implicar la necessitat de coordinar l'execució dels diferents industrials, qüestió que es podria veure impossibilitada per la seva divisió en lots i l'execució per una pluralitat de contractistes diferents.

5 Termini d'execució obres.-

El termini d'execució de les obres màxim serà de **9 mesos** i començarà a comptar a partir de l'endemà de la signatura de l'acta de comprovació del replanteig.

No es preveuen pròrrogues. Per tant, als 10 mesos a comptar des de l'acta d'inici de les obres, haurà d'estar signada l'acta de recepció.

6 Criteri de solvència econòmica i financera o tècnica i professional.-

6.1 Solvència econòmica i financera

Donades les característiques i l'import total del contracte es considera adient, ajustat a l'objecte del contracte i al seu import, exigir la solvència econòmica financera següent per tal d'acreditar poder fer front a les obligacions que adquirirà l'empresa en el moment de realitzar les tasques que es deriven del present contracte.

El volum anual de negocis en l'àmbit objecte d'aquest contracte referit al millor dels **TRES (3) últims exercicis** anteriors a la data de presentació de les proposicions o en funció de les dates de constitució o d'inici d'activitats de l'empresa ha de tenir un valor igual o superior de **TRES-CENTS VUITANTA MIL EUROS (380.000 €)**, IVA exclòs.

6.2 Solvència tècnica o professional

El licitador haurà d'acreditar haver executat com a mínim **DUES (2) obres** corresponents al mateix grup o subgrup de classificació a què correspon la present licitació en el decurs dels **últims CINC (5) ANYS**, amb un import cadascuna d'elles, igual o superior a **DOS-CENTS CINQUANTA MIL EUROS (250.000 €)**, IVA exclòs.

6.3 Classificació

Alternativament, es podrà acreditar la solvència tècnica professional mitjançant la classificació empresarial equivalent que s'assenyala a continuació:

Grup	Subgrup	Categoria
C	4	1
C	6	1

7 Adscripció de mitjans personals a l'execució del contracte.-

Els licitadors, a més d'acreditar la solvència requerida, hauran de comprometre's, mitjançant una declaració responsable on hi figuri el compromís, a dedicar o adscriure a l'execució del contracte els mitjans personals o materials següents, a mantenir durant l'execució de les obres, sense cost addicional per a l'IMHAB. Aquest compromís s'integrarà al contracte i tindrà el caràcter d'obligació essencial, podent-se resoldre el contracte o imposar-se les penalització per aquest motiu previstes al contracte:

- 1 persona en posició de Cap d'obra: responsable de planificar, coordinar i supervisar l'execució de l'actuació objecte de licitació seguint les directrius de la direcció facultativa i el projecte aprovat, controlant la qualitat, el pressupost i els terminis. Serà l'interlocutor/a principal amb els tècnics de l'IMHAB i haurà d'assistir a les visites d'obres setmanals. Aquesta persona haurà d'estar amb una dedicació mínima del 20% a la gestió de l'obra.
- 1 persona en posició d'Encarregat/da d'obra: responsable de l'execució material del projecte constructiu, coordinant i organitzant els equips de treball, les intervencions dels diferents professionals i industrials, vetllant pel compliment de les condicions tècniques i la planificació prevista. Aquesta persona haurà d'estar amb una dedicació al 100% a l'obra.

8 Procediment d'adjudicació.-

Es proposa la licitació d'un contracte d'obres (article 20 LCSP) que s'adjudicarà pel procediment obert simplificat de tramitació ordinària (articles 159 LCSP), amb pluralitat de criteris d'adjudicació, i en relació al articles 116 i 132 LCSP, principis d'igualtat i transparència, tot i entenent que no existeix cap restricció d'accés a la licitació i, per tant, l'elecció d'aquest procediment permet la màxima participació i publicitat.

9 Criteris d'adjudicació.-

Els criteris d'adjudicació, tots de valoració automàtica, que es consideren més eficients per la selecció de l'oferta a partir de la millor qualitat-preu son els següents:

- 1.- Per l'oferta econòmica0 a 35 punts
- 2.- Per l'increment en el termini de garantia.....0 a 30 punts
- 3.- Pel compromís de neteja diària de les zones comunes0 a 15 punts
- 4.- Pel compromís de protecció de zones de pas.....0 a 10 punts
- 5.- Pel compromís de no utilitzar maquinària de 8 a 9 hores0 a 10 punts

Total puntuació: **100 punts (*)**

(*) En cas d'empat en la puntuació de dues o més empreses, s'estableix el següent ordre de prelación entre elles per la determinació de l'empresa adjudicatària:



1. La proposició presentada per l'empresa licitadora amb major percentatge de persones treballadores amb discapacitat a la plantilla.
2. En cas d'igualtat en el punt 1, prevaldrà el major nombre de personal fix amb discapacitat en plantilla.
3. Menor percentatge de contractes temporals a la plantilla de cada una de les empreses.
4. L'empresa que disposi d'un percentatge de dones més alt en plantilla de l'empresa.
5. Sorteig.

Ponderació de la puntuació

La ponderació de la puntuació esmentada serà la següent:

9.1.1 Oferta econòmica (fins a 35 punts)

Es calcularà el percentatge de baixa de cada oferta sobre el preu de licitació, i s'atribuirà la màxima puntuació a la millor oferta econòmica acceptada és a dir, que no sigui anormalment baix i que no superi el pressupost net de licitació. La distribució de la puntuació de la resta d'empreses licitadores es farà aplicant la següent fórmula establerta per Instrucció de la Gerència Municipal i aprovada per Decret d'Alcaldia de 22 de juny de 2017 publicat en la Gasetta Municipal del dia 5 de març, modificada pel Decret d'Alcaldia de 22 de febrer de 2018:

$$\left(\frac{\text{Pressupost net licitació - oferta}}{\text{Pressupost net licitació - oferta més econòmica}} \right) \times \text{Punts màx.} = \text{Puntuació resultant}$$

Les ofertes seran considerades anormals o desproporcionades quan concorrin les circumstàncies previstes a la clàusula 10.4 del Plec de clàusules administratives particulars.

Tots els percentatges, de baixa i de puntuació, es calcularan amb dos decimals. Les fraccions percentuals del segon decimal s'arrodoniran inferiorment quan siguin inferiors a mig punt i s'arrodoniran superiorment quan siguin iguals o superiors a mig punt percentual.

9.1.2 Increment en el termini de garantia (fins a 30 punts)

Període pel que s'ofereix garantia de l'obra per sobre de l'any establert en l'apartat 13 d'aquest document, de la següent manera:

Per l'increment de 6 mesos15,00 punts
Per l'increment de 12 mesos30,00 punts

9.1.3 Compromís de neteja diària de les zones comunes (fins a 15 punts)

Per tal de contribuir al benestar dels veïns, es valorarà amb 15 punts aquella oferta en la qual l'oferent es compromet a **netejar diàriament les zones comunes** de la finca durant el transcurs de l'obra.

La neteja de les zones comunes s'haurà de realitzar diàriament en finalitzar la jornada laboral, per tal de garantir que estiguin lliures de pols i brutícia. Correspon a l'empresa adjudicatària el subministrament dels productes i estris de neteja.

Els productes i materials que s'utilitzin hauran de ser innocus per a les persones i no causar danys a les superfícies dels materials. A més, hauran de garantir una eficàcia provada i complir amb els criteris de minimització de l'impacte ambiental (ús de productes biodegradables, materials reciclables i no contaminants, així com la reducció en la generació de residus, entre d'altres).

Les zones a netejar i procediments seran les següents:

Vestíbul i passadissos: Per a la neteja i manteniment dels paviments, en primer lloc es procedirà a un escombrat per a l'eliminació de la pols i brutícia macroscòpica, i posteriorment es fregarà.

Escales: Es procedirà de la mateixa manera que en el cas dels paviments, i es prestarà especial atenció a les acumulacions de pols als passamans.

9.1.4 Compromís de protecció de zones de pas (fins a 10 punts)

Es valorarà amb 10 punts aquella oferta en la qual l'empresa adjudicatària es compromet a **protegir les zones de pas** mentre durin les obres.

L'oferent es compromet a protegir totes les **superfícies, elements constructius i instal·lacions** de les zones comunes de l'edifici, sense que això suposi cap cost per l'IMHAB.

En cas que qualsevol instal·lació, element, superfície o mobiliari es veïés afectat per una manca de protecció adequada durant qualsevol de les intervencions objecte d'aquest contracte, l'adjudicatari s'haurà de fer càrrec de la totalitat de les despeses necessàries per a reposar l'element a l'estat que presentava abans de l'afectació o a la seva completa substitució, si escau.

9.1.5 Compromís de no utilitzar maquinària de 8 a 9 hores (fins a 10 punts)

Segons l'Article 44-6 Obres de l'*Ordenança del medi ambient de Barcelona*, l'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 18 hores per a les obres de serveis i canalitzacions, i entre les 8 i les 21 hores per a la resta d'obres, totes elles de dilluns a divendres. L'horari de funcionament de la maquinària es fixa entre les 8 i les 20 hores.

Amb l'objectiu de minimitzar molèsties als veïns, es valorarà amb 10 punts aquella oferta en què l'oferent es compromet a **no utilitzar maquinària ni produir soroll** en l'horari comprès **entre les 8 i les 9 hores**.

10 Justificació criteris d'adjudicació.-

Els criteris que s'han considerat adequats per adjudicar aquest contracte han estat:

- **El preu**, per determinar l'oferta més avantatjosa en termes econòmics.
- **L'increment en el termini de garantia**, per a assegurar una bona execució de les obres i un bon servei de resposta un cop finalitzin les obres.

- **El compromís de neteja diària de les zones comunes**, per a contribuir al benestar dels veïns.
- **El compromís de protecció de zones de pas**, per a preservar els elements, instal·lacions i mobiliari de la finca.
- **El compromís de no utilitzar maquinària de 8 a 9 hores**, per a reduir molèsties als veïns.

11 Obligacions de l'empresa adjudicatària.-

Amb independència de la resta d'obligacions que es puguin establir en aquest informe o en el plec de clàusules administratives particulars, l'adjudicatària haurà de complir les següents obligacions de tipus tècnic:

- a) Dur a terme la vigilància i el respecte de les condicions de seguretat, medi ambient i protecció de l'obra, i la resta d'obligacions en matèria de seguretat i salut en el treball, d'acord amb la legislació vigent, i aniran a càrrec seu les despeses corresponents.
- b) Realitzar les preses provisionals i les tanques d'obra, i van a càrrec seu les despeses corresponents.
- c) Responsabilitzar-se de què les instal·lacions són executades per instal·ladors autoritzats. A tal fi, cal que acreditin estar en possessió dels corresponents títols expedits per l'Administració competent.
- d) Col·locar, a càrrec seu, els cartells i lones informatius de l'obra i de desviament de trànsit amb el text i característiques d'acord amb les directrius municipals que estan a disposició de les empreses licitadores a la web: https://ajuntament.barcelona.cat/normativagrafica/CAPITOLS/CAP5_1.pdf.
- e) En cap cas la comunitat es quedarà desatesa en cas de produir-se talls en els subministraments d'aigua, llum o gas, imputables als treballs contractats.
- f) Les afectacions als veïns es gestionaran de la següent manera:

Les propostes s'hauran de recollir i classificar numèricament, caldrà portar un control i fer el seguiment fins a la resolució i tancament de les incidències i s'obrirà una fitxa per a cada incidència amb la informació del veí, la descripció de la incidència i com s'ha resolt. Totes les incidències es recolliran en una memòria que s'entregarà al finalitzar l'obra i serà necessària la seva entrega pel retorn de la garantia.

12 Garantia definitiva.-

Un 5% de l'import d'adjudicació del contracte, exclòs l'impost sobre el valor afegit.

13 Termini de garantia.-

Atesa la naturalesa i característiques del contracte, i d'acord amb el que figura en l'expedient, es fixa un termini de garantia d'1 any, més l'increment proposat per l'adjudicatària en la seva oferta.

L'oferent assumirà durant tot el termini de garantia, incloent l'ampliació del termini presentat com a millora, els següents compromisos:

- Designarà un responsable de coordinar les actuacions de reparació de les incidències comunicades durant el període de garantia, que serà l'interlocutor amb l'IMHAB, i qui gestionarà els diferents industrials i oficies que hagin d'intervenir, essent també responsable de donar compliment a la metodologia establerta.
- En cas d'incidències qualificades d'URGENTS, es comprometrà a intervenir en festius i en horari nocturn quan l'IMHAB ho requereixi per tal de minimitzar l'impacte de la incidència en el normal funcionament de l'equipament edificat. Es consideraran actuacions urgents aquelles que provoquin tall de subministrament, fuites d'aigua o que posin en risc la seguretat de les persones.

En cas que no es doni resposta durant el termini de garantia es descomptarà de la garantia definitiva l'import de les reparacions realitzades a càrrec de l'empresa mantenidora de la zona.

14 Assegurança.-

Presentar les següents assegurances de Responsabilitat Civil per un valor mínim de **TRES-CENTS VUITANTA MIL EUROS (380.000 €)**, IVA exclòs.

Presentar Assegurança de l'empresa constructora de TOT RISC CONSTRUCCIÓ per **un import mínim** igual al preu de l'adjudicació.

La vigència de la pòlissa de l'assegurança haurà de tenir una cobertura fins a la finalització del termini de garantia de les obres. En cas que l'adjudicatària hagi presentat millores respecte a l'ampliació del període de garantia, la vigència de la pòlissa serà fins la finalització del període de garantia ampliat.

15 Règim específic de penalitats.-

Penalització per talls en subministraments:

- En cas de no poder retornar el subministrament afectat, tal i com s'indica en l'apartat e) del punt 11 del present informe de necessitats, on se citen les obligacions del contractista, abans d'un termini màxim de dues hores o es doni una solució provisional al problema, prèviament acceptada per l'IMHAB, com ara l'instal·lació d'un generador elèctric en cas del tall en el subministrament elèctric, es penalitzarà a l'empresa adjudicatària per cada subministrament afectat amb 50 euros per cada hora que l'edifici estigui sense subministrament. En cas de sanció, el còmput de les hores a penalitzar comença des del moment que finalitza el termini per solucionar-ho.
En cas que l'IMHAB hagi de recórrer a una altra empresa per tal de solucionar el problema, la despesa generada per les feines realitzades serà imputada al contractista.

Penalització per demora en el compliment del termini total d'execució del contracte:

- Durant els set primers dies naturals de demora l'import de la penalització serà l'import resultant de la següent proporció: seixanta cèntims d'euro (0,60 €) per cada mil euros (1.000 €) del preu del contracte per cada dia natural de demora. A partir del vuitè dia natural de demora, l'import de la penalització a aplicar a cada dia natural de demora serà el resultant de la següent proporció: noranta cèntims d'euro (0,90 €) per cada mil euros (1.000 €) del preu del contracte

16 CPV.-

45211100-0 (Annex I de LCSP) Treballs de construcció per a habitatges.

17 Subcontractació.-

En aquest contracte es permet la subcontractació.

D'acord amb la previsió de l'article 215.2.e) de la LCSP, no es considera necessari que siguin executades i realitzades directament i exclusivament per l'empresa contractista cap de les tasques objecte d'aquesta licitació descrites en el Plec de Prescripcions Tècniques.

18 Previsió de modificació del contracte.-

D'acord amb les previsions de l'article 203 i següents de la LCSP, s'estableix la següent causa prevista de modificació:

- Esmenes derivades de requeriments per altres tràmits administratius.
- Derivats de canvis en el materials/equipos instal·lacions a emprar per tal d'atendre a nous canvis de requeriments, rendiments, eficiència energètica, homogeneïtat de models per part del mantenidor, etc.
- Derivats de canvis en el sistema constructiu per tal de reduir les immissions, sempre que aquestes siguin sol·licitades per les autoritats competents.
- Adequacions al projecte derivades d'introduir canvis en el sistema constructiu previstos en projecte a requeriment d'autoritats o entitats per tal de minorar les immissions a tercers, preservar elements d'interès patrimonial, introduir elements que millorin l'eficiència energètica.
- Canvis/Modificacions necessaris per tal de garantir els subministraments bàsics (llum, aigua, gas...) conforme als seus usos i exigides per les companyies o bé que siguin necessaris per tal de donar compliment a les exigències del mateix.
- Canvis de materials, acabats, mobiliari per tal d'atendre a noves exigències de l'Administració actuant.

En cap cas l'import total de les modificacions podrà incrementar o disminuir més del 20 % el preu inicial del contracte.

19 Cessió del contracte.-

Els drets i obligacions relatius a aquest contracte podran ser cedits per l'empresa contractista a un tercer, sempre que les qualitats tècniques o personals del cedent no hagin estat raó determinant de l'adjudicació del contracte i prèvia autorització de l'IMHAB, quan es compleixin els requisits establerts a l'article 214 LCSP.

20 Revisió de preus.-

D'acord amb la previsió de l'art. 103 de la LCSP en aquest contracte no es preveu la revisió de preus durant la seva durada.

21 Responsable del contracte.-

La Sra. Astrid González Pellicer, tècnica del Departament de Manteniment i Rehabilitació de l'IMHAB

22 Condicions especials d'execució de caràcter social i ambiental.-

1. Pagament del preu a les empreses subcontractades.
2. Acreditació de pagament en termini de pagament a les empreses subcontractades.
3. No admissió de pactes entre contractista i subcontractista que superin el termini de pagament establert per l'Ajuntament de Barcelona per a la contractista.
4. Pla d'igualtat.
5. Recollida de dades desagregades per sexe/gènere.
6. Aplicació de la Instrucció Tècnica per l'aplicació de criteris de sostenibilitat en la fusta, segons Decret d'Alcaldia S1/D/2017-1271, de 24 d'abril, de contractació pública sostenible de l'Ajuntament de Barcelona.

Astrid González Pellicer

Tècnica del Departament de Manteniment i Rehabilitació de l'IMHAB

Pol Alonso Pujol

Responsable de l'Àrea de Rehabilitació del Departament de Manteniment i Rehabilitació de l'IMHAB