

INFORME DE NECESSITAT I IDONEÏTAT DEL CONTRACTE DE SERVEIS D'ASSISTÈNCIA TÈCNICA PER A LA GESTIÓ DE TASQUES ASSOCIADES A LA FASE FINAL D'OBRA I DE LLIURAMENT D' HABITATGES, FASE DE POSTVENDA I TERMINI DE GARANTIA DE LES OBRES I GESTIÓ DEL MANTENIMENT DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS I D'INSTAL·LACIONS EN GENERAL DELS EDIFICIS I HABITATGES, I ADEQUACIÓ INTERIOR DELS HABITATGES ADSCRITS A L'INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ DE BARCELONA.

1. Objecte

Servei d'assistència tècnica de gestió de treballs associats en els àmbits de: fase final d'obra i de lliurament dels habitatges, fase postvenda i termini de garantia de les obres i fase de manteniment dels elements constructius i instal·lacions en general dels edificis i habitatges, i adequació interior dels habitatges, adscrits a l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona.

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 Projectes i Obres i 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 servei de postvenda i garantia de les obres promogudes, i manteniment i conservació del parc públic de lloguer gestionat per l'IMHAB.

L'increment del nombre d'habitatges, exigeix disposar d'un servei d'assistència tècnica competent i necessari per donar resposta a la gestió de tasques relatives a: fase final d'obra i de lliurament dels habitatges, postvenda, garantia, manteniment i conservació del parc públic de lloguer gestionat per l'IMHAB, al no disposar de mitjans propis suficients i necessaris.

Per raons d'envergadura, especialització i d'organització de la professió assenyalada, resulta convenient la contractació d'aquesta prestació a un professional que, amb independència de la forma jurídica que adopti, reuneixi els requisits de solvència –econòmica i financera i professional o tècnica- adequats per al desenvolupament de la mateixa.

2.1 Treballs a realitzar per l'empresa adjudicatària:

L'empresa adjudicatària prestarà, a través dels professionals competents necessaris els serveis de gestió en fase final d'obra i lliurament dels habitatges, i del període de postvenda, garantia i manteniment del conjunt d' habitatges gestionats per l'IMHAB, de nova construcció i habitatges adquirits. El servei es prestarà des de les oficines pròpies del licitador, amb els desplaçaments necessaris a les promocions i presència en reunions i visites necessàries.

Les tasques objecte de la licitació són les següents:

- a) Gestió dels treballs a realitzar en fase de postvenda i garantia de les obres.
- b) Gestió de contractes manteniment preventiu i correctiu, i conservació per a l'adequació d'habitatges.
- c) Gestió de contractes de manteniment preventiu i correctiu, i conservació, de les oficines de l'IMHAB.
- d) Gestió de contractes de manteniment preventiu i correctiu, i conservació, de les unitats de gestió (comunitats de finques i aparcaments) administrades per l'IMHAB.
- e) Gestió de contracte de manteniment d'instal·lacions solars tèrmiques, instal·lacions centralitzades de producció de calor, fred i aigua calenta sanitària.
- f) Gestió i seguiment dels contractes de manteniment de PCI i d'ascensors.

- g) Gestió administrativa associada als contractes de manteniment i postvenda: control i seguiment d'instàncies/queixes i de sol·licituds serveis (avisos), coordinació en el traspàs de contractes de serveis de la fase postvenda a la de manteniment.
- h) Gestions tècniques i administratives en fase final d'obra associades a legalitzacions i subministraments així com el recull documental i tasques en la fase de lliurament dels habitatges de nova construcció.
- i) Revisió, verificació, control i seguiment de la gestió i documentació relativa a l'adequació d'habitatges *del parc públic*.
- j) Gestions i treballs necessaris per a la coordinació amb el servei de Call-Centre de l'IMHAB, per a l'adequada execució dels serveis objecte d'aquesta licitació.

La relació de tasques principals del contracte, abast dels treballs i volum d'habitatges i finques estimat es troben especificats al Plec de Prescripcions Tècniques. Tot aquest conjunt de funcions ha estat quantificat econòmicament, i el seu abast, sense perjudici de la regulació normativa existent, recollit en el plec de prescripcions tècniques particulars.

Es considera, per tant, que, segons prescriu l'article 116.4.e) hi ha una clara i proporcional vinculació entre l'objecte del contracte i la necessitat satisfeta amb el contracte.

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

L'IMHAB no pot fer directament la prestació objecte del contracte, donat que no disposa de mitjans humans i materials suficients per a implementar les tasques objecte del contracte, mantenint i optimitzant al mateix temps l'operativa diària dels serveis.

3. Lots

Als efectes del que preveu l'article 99.3 LCSP no es considera viable ni eficient fraccionar el contracte en lots. La realització independent de les diverses tasques compreses en l'objecte del contracte en dificultaria la correcta execució dels treballs des del punt de vista tècnic.

Es proposa la implantació d'un sistema de treball propi del licitador, per tal de realitzar la gestió de lliuraments, postvenda i manteniment del parc d'habitatges. Els criteris de treball han de ser els mateixos, i aquests es desenvolupen sota el mateix aplicatiu informàtic de treball i sistemàtica de control i supervisió. L'empresa adjudicatària podrà desenvolupar protocols de millora de gestió existent per obtenir la major eficiència en la sistemàtica de control de la fase de lliurament dels habitatges, gestions tècniques i administratives, i gestió d'incidències en fase de postvenda i de manteniment. Motiu pel qual diversificar en lots, provocaria disparitat en els mètodes de treball i en conseqüència manca d'eficiència en el sistema.

4. **Pressupost base de licitació i Valor estimat del contracte.-**

El pressupost base de licitació que es considera hauria de ser de quantia 5.126.729,77 euros. El pressupost net de 4.236.966,75 euros i l'IVA de 889.763,02 euros, amb un tipus del 21,00 %.

CONCEPTE	IMPORT TOTAL
Servei d'Assistència Tècnica de gestió del manteniment dels elements constructius i instal·lacions en general dels edificis i habitatges, i adequació interior dels habitatges.	2.680.916,16 €
Servei d'Assistència Tècnica de gestió de la fase postvenda i termini de garantia de les obres .	1.055.692,35 €
Servei d'Assistència Tècnica de suport administratiu, gestió en fase final d'obra i de lliurament dels habitatges .	500.358,24 €
TOTAL	4.236.966,75 €
21 % IVA	889.763,02 €
TOTAL IVA INCLÒS	5.126.729,77 €

El desglossament del pressupost net, sense l'IVA, es considera que és el següent:

COSTOS SALARIALS			ANY 1		ANY 2		TOTAL 24 MESOS
Posició	% dedicació	Salari anual COST EMPRESA	Quantitat	IMPORT	Quantitat	IMPORT	
Coordinador de l'equip de Postvenda i garantia dels habitatges. Anàlisi de dades, elaboració d'informes mensuals i anuals, anàlisi de millores dels procediments per l'adequada gestió dels treballs	100%	68.976,48 €	3	206.929,44 €	3	206.929,44 €	413.858,88 €
Enginyer/a	100%	64.665,45 €	4	258.661,80 €	4	258.661,80 €	517.323,60 €
Tècnic/a administratiu/va d'obra	100%	48.858,34 €	22	1.074.883,48 €	19	928.308,46 €	2.003.191,94 €
Administratiu/va	100%	25.866,18 €	4	103.464,72 €	4	103.464,72 €	206.929,44 €
TOTAL COSTOS SALARIALS:				1.643.939,44 €		1.497.364,42 €	3.141.303,86 €

Taula 1

COSTOS DIRECTES	IMPORT ANUAL (€)		TOTAL
	ANY 1	ANY 2	
Costos salarials	1.643.939,44 €	1.497.364,42 €	3.141.303,86 €
Recursos materials necessaris, mitjans informàtics, telefonia, transport, visat, i altres despeses associades al servei.	164.393,95 €	149.736,44 €	314.130,39 €
TOTAL COST DIRECTE	1.808.333,39 €	1.647.100,86 €	3.455.434,25 €
COSTOS INDIRECTES			
Despeses generals d'estructura (13%)	235.083,34 €	214.123,11 €	449.206,45 €
Benefici Industrial (6%)	108.500,00 €	98.826,05 €	207.326,05 €
TOTAL DG+BI	343.583,34 €	312.949,16 €	656.532,50 €
TOTAL COST DIRECTE + INDIRECTE	2.151.916,73 €	1.960.050,02 €	4.111.966,75 €

INFORMES TÈCNICS (bossa de serveis)			
Informe inicial d'anàlisi d'alternatives i propostes de procediments i formats com a millora del sistema de gestió existent amb possibilitat d'implementar a mig termini, tant en la fase de manteniment, postvenda i garantia com en la de manteniment i conservació, i propostes de gestió de manteniment preventiu del parc d'habitatges	5.000,00 €	- €	5.000,00 €
Informes tècnics específics per qüestions d'entitat a requeriment de l'IMHAB	60.000,00 €	60.000,00 €	120.000,00 €
TOTAL INFORMES	65.000,00 €	60.000,00 €	125.000,00 €
TOTAL	2.216.916,73 €	2.020.050,02 €	4.236.966,75 €

4.1 Pressupost del Servei d'Assistència de Gestió del manteniment dels elements constructius i instal·lacions en general dels edificis i habitatges, i adequació interior dels habitatges:

COSTOS SALARIALS			ANY 1		ANY 2		TOTAL 24 MESOS
Posició	% dedicació	Salari anual COST EMPRESA	Quantitat	IMPORT	Quantitat	IMPORT	
Coordinador de l'equip de Manteniment. Gestió dels contractes de Manteniment i conservació d'habitatges i Serveis Comuns.	100%	68.976,48 €	2	137.952,96 €	2	137.952,96 €	275.905,92 €
Enginyer/a	100%	64.665,45 €	2	129.330,90 €	2	129.330,90 €	258.661,80 €
Tècnic/a administratiu/ua d'obra	100%	48.858,34 €	15	732.875,10 €	15	732.875,10 €	1.465.750,20 €
TOTAL COSTOS SALARIALS:				1.000.158,96 €		1.000.158,96 €	2.000.317,92 €

COSTOS DIRECTES	IMPORT ANUAL (€)		TOTAL
	ANY 1	ANY 2	
Costos salarials	1.000.158,96 €	1.000.158,96 €	2.000.317,92 €
Recursos materials necessaris, mitjans informàtics, telefonia, transport, visat, i altres despeses associades al servei.	100.015,90 €	100.015,90 €	200.031,80 €
TOTAL COST DIRECTE	1.100.174,86 €	1.100.174,86 €	2.200.349,72 €

COSTOS INDIRECTES

Despeses generals d'estructura (13%)	143.022,73 €	143.022,73 €	286.045,46 €
Benefici Industrial (6%)	66.010,49 €	66.010,49 €	132.020,98 €
TOTAL DG+BI	209.033,22 €	209.033,22 €	418.066,44 €
TOTAL COST DIRECTE + INDIRECTE	1.309.208,08 €	1.309.208,08 €	2.618.416,16 €

INFORMES TÈCNICS (bossa de serveis)

Informe inicial d'anàlisi d'alternatives i propostes de procediments i formats com a millora del sistema de gestió existent amb possibilitat d'implementar a mig termini, tant en la fase de postvenda i garantia com en la de manteniment i conservació, i propostes de gestió de manteniment preventiu del parc d'habitatges	2.500,00 €	- €	2.500,00 €
Informes tècnics específics per qüestions d'entitat a requeriment de l'IMHAB	30.000,00 €	30.000,00 €	60.000,00 €
TOTAL INFORMES	32.500,00 €	30.000,00 €	62.500,00 €
TOTAL	1.341.708,08 €	1.339.208,08 €	2.680.916,16 €

4.2 Pressupost del Servei d'Assistència Tècnica de gestió de la fase postvenda i termini de garantia de les obres.

COSTOS SALARIALS			ANY 1		ANY 2	
Posició	% dedicació	Salari anual de referència COST EMPRESA	Quantitat	IMPORT	Quantitat	IMPORT
Coordinador de l'equip de Postvenda i garantia dels habitatges. Anàlisi de dades, elaboració d'informes mensuals i anuals, anàlisi de millores dels procediments per l'adequada gestió dels treballs.	100%	68.976,48 €	1	68.976,48 €	1	68.976,48 €
Enginyer/a	100%	64.665,45 €	1	64.665,45 €	1	64.665,45 €
Tècnic/a administratiu/va d'obra	100%	48.858,34 €	6	293.150,04 €	3	146.575,02 €
Administratiu/va	100%	25.866,18 €	1	25.866,18 €	1	25.866,18 €
TOTAL COSTOS SALARIALS:				452.658,15 €		306.083,13 €

COSTOS DIRECTES	IMPORT ANUAL (€)		TOTAL
	ANY 1	ANY 2	
Costos salarials	452.658,15 €	306.083,13 €	758.741,28 €
Recursos materials necessaris, mitjans informàtics, telefonia, transport, visat, i altres despeses associades al servei.	45.265,82 €	30.608,31 €	75.874,13 €
TOTAL COST DIRECTE	497.923,97 €	336.691,44 €	834.615,41 €

COSTOS INDIRECTES			
Despeses generals d'estructura (13%)	64.730,12 €	43.769,89 €	108.500,01 €
Benefici Industrial (6%)	29.875,44 €	20.201,49 €	50.076,93 €
TOTAL DG+BI	94.605,56 €	63.971,38 €	158.576,94 €
	592.529,53 €		
TOTAL COST DIRECTE + INDIRECTE		400.662,82 €	993.192,35 €

INFORMES TÈCNICS (bossa de serveis)

Informe inicial d' anàlisi d'alternatives i propostes de procediments i formats com a millora del sistema de gestió existent amb possibilitat d'implementar a mig termini, tant en la fase de postvenda i garantia com en la de manteniment i conservació, i propostes de gestió de manteniment preventiu del parc d'habitatges	2.500,00 €	- €	2.500,00 €
Informes tècnics específics per qüestions d'entitat a requeriment de l'IMHAB. Fase Postvenda	30.000,00 €	30.000,00 €	60.000,00 €
TOTAL INFORMES	32.500,00 €	30.000,00 €	62.500,00 €
TOTAL	625.029,53 €	430.662,82 €	1.055.692,35 €

4.3 Pressupost del Servei d'Assistència Tècnica de suport administratiu, gestió en fase final d'obra i de lliurament dels habitatges.

Posició	Quantitat	% dedicació	Salari anual de referència COST EMPRES A	ANUALITATS	IMPORT ANUAL	TOTAL 24 MESOS
Enginyer/a d' instal·lacions.	1	100%	64.665,45 €	2	64.665,45 €	129.330,90 €
Tècnic/a administratiu/va d'obra	1	100%	48.858,34 €	2	48.858,34 €	97.716,68 €
Administratiu/va	3	100%	25.866,18 €	2	77.598,54 €	155.197,08 €
TOTAL COSTOS SALARIALS:					191.122,33 €	382.244,66 €

COSTOS DIRECTES	IMPORT ANUAL (€)		TOTAL
	ANY 1	ANY 2	
Costos salarials	191.122,33 €	191.122,33 €	382.244,66 €
Recursos materials necessaris, mitjans informàtics, telefonia, transport, visat, i altres despeses associades al servei.	19.112,23 €	19.112,23 €	38.224,46 €
TOTAL COST DIRECTE	210.234,56 €	210.234,56 €	420.469,12 €

COSTOS INDIRECTES

Despeses generals d'estructura (13%)	27.330,49 €	27.330,49 €	54.660,98 €
Benefici Industrial (6%)	12.614,07 €	12.614,07 €	25.228,14 €
TOTAL DG+BI	39.944,56 €	39.944,56 €	79.889,12 €

TOTAL COST DIRECTE + INDIRECTE	250.179,12 €	250.179,12 €	500.358,24 €
---------------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------

L'estimació dels honoraris i per tant dels costos salarials s'ha calculat d'acord a preus de mercat i respectant, en tot cas, els imports mínims indicats al XIX conveni col·lectiu del sector d'empreses d'enginyeria i oficines d'estudis tècnics (codi de conveni nº 99002755011981), publicat en el BOE en data 18 d'octubre de 2019.

El valor estimat d'aquest contracte, s'estima en 12.663.526,93 euros IVA exclòs. L'import de les eventuais pròrrogues varia respecte a les dues primeres anualitat per l'increment de tècnics administratius per cobrir el manteniment, a raó de 1 tècnic més per a la primera i segona prorruga i 2 tècnics més a la tercera prorruga. Això respon a la previsió d'augment d'habitatges a gestionar per l'IMHAB, definit al punt 1 del Plec de Prescripcions Tècniques. Els conceptes que inclou són:

VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

ANY	VE prestació	VE eventuais pròrrogues	VE modificacions previstes	VE altres conceptes	SUMA
Primer	2.216.916,73		443.383,35 €		2.660.300,08
Segon	2.020.050,02		404.010,01 €		2.424.060,03
Tercer		2.084.005,59	416.801,12 €		2.500.806,71
Quart		2.084.005,59	416.801,12 €		2.500.806,71
Cinquè		2.147.961,16	429.592,23 €		2.577.553,40
TOTAL	4.236.966,75	6.315.972,34	2.110.587,83 €		12.663.526,92

Valor estimat del contracte, iva exclòs

5. Abonament a l'empresa adjudicatària

Aquestes imports es poden veure reduïts en funció a la baixa d'adjudicació proposada per l'empresa adjudicatària.

IMPORT MENSUAL DELS TREBALLS:

Mensualment s'abonarà l'import fix corresponent a l'assistència tècnica, prorratjant l'import anual en 12 mensualitats del mateix import. Caldrà lliurar l'informe mensual acordat amb l'IMHAB prèvia facturació dels treballs.

En el cas en què esdevingui alguna variació en el nombre de persones de l'equip en alguna mensualitat, s'aplicarà l'import corresponent al cost salarial de la *Taula 1*, amb costos indirectes i amb aplicació del % de baixa global sobre el preu efectuat per l'empresa en la seva proposta econòmica, atenent als membres de l'equip que efectivament hagin intervingut en l'execució del contracte.

L'informe inicial d'anàlisi d'alternatives i propostes de procediments i formats com a millora del sistema de gestió existent amb possibilitat d'implementar a mig termini, tant en la fase de postvenda i garantia com en la de

manteniment i conservació, i propostes de gestió de manteniment preventiu del parc d'habitatges, es facturarà en una sola factura a l'acabament dels treballs i validació per part de l'IMHAB.

Informes específics a requeriment de l'IMHAB: Es facturaran els imports prèviament aprovats i un cop lliurada la documentació, signada per tècnic competent en la matèria.

L'empresa adjudicatària resta obligada a lliurar les actes, els informes i altre informació requerida en els terminis establerts, data o periodicitat que es fixi per l'IMHAB. En cas d'incompliment, l'IMHAB, si ho considera oportú, podrà retornar la factura mensual fins al lliurament de la documentació sol·licitada.

6. Durada del contracte.

El contracte entrarà en vigor el dia següent a la seva formalització o en la data que en aquest es determini. La durada és de 24 mesos, prorrogables en 12+12+12 mesos més.

7. Requeriments de solvència

7.1 Requeriment de solvència econòmica o financera

D'acord amb la previsió de l'article 87. LSCP, es considera convenient admetre l'acreditació de la solvència econòmica i/o financera:

Volum anual de negocis referit al millor exercici dins els tres últims disponibles en funció de les dates de constitució o d'inici d'activitats de l'empresari i de presentació de les ofertes per un import igual o superior a: **6.000.000 €**

7.2 Requeriments de solvència tècnica o professional

Donades les característiques i l'import total del contracte es considera adient exigir la solvència tècnica i professional de les empreses tenint en compte els seus coneixements tècnics, eficàcia, experiència i fiabilitat, en base als requeriments que s'indiquen a continuació i poder fer front a les obligacions que adquirirà l'empresa en el moment de realitzar les tasques que es deriven del present contracte.

Per les característiques i volum del contracte, l'empresa haurà d'acreditar haver executat, en els darrers 3 anys, serveis de la mateixa naturalesa, per un import acumulat mínim en l'any de millor execució superior a:

- **Contractes de gestió de manteniment d'edificis amb un import acumulat superior a 1.500.000 € SENSE IVA**
- **Contractes de gestió de períodes de garantia i/o postvenda amb un import acumulat superior a 500.000 € SENSE IVA**
- **Contractes de consultoria en Facility Management amb un import acumulat superior a 125.000 € SENSE IVA**

Els serveis o treballs efectuats s'acreditaran mitjançant certificat de bona execució expedits o visat per l'òrgan competent de l'entitat pública, o del subjecte privat, i a falta d'aquest per al subjecte privat, mitjançant una declaració del licitador, acompanyada dels documents en poder seu que acreditin fefaentment la realització dels serveis (contractes, factures, etc...).

Tanmateix, caldrà acreditar la disposició dels següents certificats:

- Certificats acreditatius vigents del compliment de les normes de qualitat, d'acord amb el sistema implantat segons les normes ISO 9001 o equivalent.
- Certificats acreditatius vigents del compliment de les normes de gestió ambiental, d'acord amb el sistema implantat segons les normes ISO 14.001 o equivalent
- Certificats acreditatius vigents del compliment de les normes de seguretat i salut en el treball, d'acord amb el sistema implantat segons les normes ISO 45.001 o equivalent

L'empresa haurà d'acreditar la disposició dels sistemes de gestió mitjançant l'aportació dels certificats corresponents. Aquests, hauran de ser vigents en la data de lliurament de les ofertes.

Aquestes certificacions aporten un valor diferencial a l'execució dels contractes en els següents aspectes:

- Qualitat del producte final: La implantació d'un sistema de gestió basat en la norma ISO 9001 o equivalent assegura el control eficaç dels processos de la pròpia empresa, fet que es tradueix en un servei final més fiable, durable i conforme al servei.
- Compromís ambiental: La norma ISO 14001 o equivalent reflecteix la integració de criteris de sostenibilitat ambiental en la planificació i execució dels treballs, incloent-hi la gestió responsable de residus, la prevenció de la contaminació i l'eficiència en l'ús dels recursos de l'empresa licitadora.
- Compromís en matèria de seguretat i salut al treball: La norma ISO 45001 o equivalent reflecteix la integració de criteris en matèria de seguretat i salut dels treballadors per minimitzar riscos laborals.

Aquestes certificacions no només reforcen la solvència tècnica de l'empresa, sinó que també s'alineen amb els principis de la contractació pública responsable, afavorint una execució eficient, segura i respectuosa amb l'entorn i la protecció en matèria de seguretat i salut. La seva possessió és, per tant, indicativa del compromís ferm de l'empresa amb la qualitat, sostenibilitat i seguretat.

7.3 Adscripció de mitjans humans.

A més dels requeriments de solvència exposats, l'empresa adjudicatària haurà de comprometre's a dedicar o adscriure a l'execució del contracte els mitjans humans i materials indicats en aquest apartat, i tenint en compte la naturalesa del contracte, el volum d'habitatges a gestionar en fase final d'obra i de lliurament, fase de postvenda i garantia i fase de manteniment del parc d'habitatges, tal i com s'especifica al Plec de Prescripcions Tècniques, es considera necessari:

Es dotarà de l'equip necessari, per la correcta execució del contracte, considerant l'adscripció dels següents mitjans mínims, que seran validats pel responsable del contracte de l'IMHAB previ inici dels treballs:

- 3 Coordinador del servei. perfil amb dedicació del 100%.
Es requereix Tècnic/a competent de l'àmbit d'edificació amb 10 anys d'experiència mínima acreditada en direccions d'obres i/o gestió de projectes i obres, amb titulació d'arquitecte tècnic, arquitecte superior o enginyer.
- 3 Enginyer/a d'instal·lacions. Dedicació 100%
Es requereix tècnic amb titulació d'Enginyer Industrial ó Enginyer Tècnic Industrial especialista en instal·lacions, amb experiència acreditada d'un mínim de 10 anys d'experiència professional en l'àmbit d'obres d'edificació.
- 1 Enginyer tècnic o superior. Dedicació 100%

Es requereix un tècnic amb titulació d'enginyer superior o enginyer tècnic i experiència acreditada durant un mínim de 10 anys en l'àmbit d'obres d'edificació.

- 20 Tècnic/a administratiu/va d'obra. Dedicació 100%.
Es requereixen tècnics administratius d'obra competents en l'àmbit d'edificació, amb formació mínima de arquitecte tècnic, enginyer tècnic o equivalent, o grau superior en edificació, i experiència acreditada durant un mínim de 10 anys en obres d'edificació.
- 4 Administratius/ves. Dedicació 100%.
Es requereixen administratiu/ves amb titulació de Cicle Formatiu de Grau Mitjà o Superior en Administració, Gestió, o equivalent. Amb experiència mínima de 3 anys en tasques administratives vinculades a àmbits tècnics.

Les funcions concretes dels recursos humans a adscriure son les descrites al PPT.

L'experiència professional del/s tècnic/s adscrit al contracte s'acreditaran mitjançant certificats de bona execució expedits o visats per l'òrgan competent de l'entitat pública, o del subjecte privat, i a falta d'aquest per al subjecte privat, mitjançant una declaració de l'empresari, necessàriament acompanyada dels documents en poder seu que acreditin fefaentment la realització de la prestació (informe vida laboral de la seguretat social, contractes, factures, etc...), llevat de currículums que ens cap cas seran acceptats. **En el certificat o declaració haurà de constar el nom i cognoms del tècnic adscrit al contracte.**

7.4 Adscripció de mitjans materials

L'empresa adjudicatària haurà de proveir a l'equip tècnic que presti el servei, del lloc de treball, telèfon mòbil, equipament informàtic i medis de desplaçament necessaris.

És obligació contractual essencial que l'empresa adjudicatària es connecti a la zona de treball conjunt habilitada a tal efecte per l'IMHAB, i que per tant al seu càrrec es disposi de tots els mecanismes i equips i compleixi totes les condicions que segueixen:

- Compte de correu electrònic exclusiu de cadascun dels membres de l'equip.
- Equip informàtic:
 - Un ordinador per cada membre de l'equip amb les següents característiques mínimes:
 - Processador Intel I5 o superior
 - Sistema Operatiu Windows 11
 - Memòria RAM 4 GB.
 - Disc dur amb 10 GB.
 - Google Chrome / Edge / Mozilla Firefox.
 - Adobe Reader DC o superior.
 - Autocad / altres programes específics, en cas necessari pel desenvolupament dels treballs.
 - Línia de comunicacions mínima de 1Mb sobre una línia ADSL, amb el mòdem corresponent.
- Equips telefonia:
 - Una línia de telèfon mòbil i una de telefonia fixe per cada membre de l'equip.
- Condicions exclusives de funcionament:

L'empresa adjudicatària garantirà l'ús exclusiu de l'equip i elements per a la seva funció de connexió i treball telemàtic amb l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona.

8. Clàusula Assegurança

L'empresa adjudicatària ha de disposar d'una assegurança de responsabilitat civil per un import mínim de 500.000€.

9. Incompatibilitats

És incompatible l'adjudicació d'aquest contracte a les empreses o empreses del mateix grup, que prestin serveis manteniment o postvenda per l'IMHAB, que facin referència als contractes que gestiona l'assistència tècnica objecte d'aquesta licitació, durant el transcurs de tot el contracte.

10. Procediment d'adjudicació.-

Es proposa la licitació d'un contracte de serveis subjecte a regulació harmonitzada (art. 22 LCSP) que s'adjudicarà pel procediment obert de tramitació ordinària, amb pluralitat de criteris d'adjudicació, i en relació als 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.

11. Criteris d'adjudicació.

Criteris subjectius (40 punts)

Per tal de passar a la següent fase, i obrir el Sobre número 3, serà necessari obtenir en els criteris subjectius una puntuació igual o superior a **20 punts** (50% de la puntuació).

CRITERIS SUBJECTIUS. SOBRE 2.		
1	PROPOSTA DE GESTIÓ, SEGUIMENT I CONTROL EN LA FASE DE LLIURAMENT, POSTVENDA, GARANTIA I MANTENIMENT DELS HABITATGES	40 punts
1.1	Metodologia del seguiment i gestió dels treballs a realitzar. Explicació del procés de seguiment, organigrama proposat, equips de treball, dedicació del personal, establiment de reunions i control, informes i comunicació entre els diferents agents que intervenen, singularitats del contracte o altres dades rellevants segons criteri dels licitadors.	0-25 punts
1.2	Identificació de principals complexitats i/o punts crítics dels treballs objecte del concurs.	0-10 punts
1.3	Mitjans propis pel control del procediment del seguiment i gestió (documents de seguiment, actes, contingut dels informes mensuals, gràfics, etc..).	0-5 punts

Als efectes de posar en relació a la qualitat dels treballs objecte d'aquest concurs, es valorarà amb un màxim de 40 punts, segons els criteris que es detallen a continuació, l'explicació detallada de la proposta de seguiment i control en la fase de postvenda, garantia i manteniment. La proposta dels tres apartats indicats, no podrà excedir d'un màxim de 20 pàgines amb lletra tipus Arial, de mida 10, interlineat simple (inclosos annexes), en cas d'excedir-les es puntuarà el contingut fins el límit màxim permès. No computa en l'extensió portades, separadors o índex.

En cap cas es pot indicar en el sobre 2 informació subjecte a avaluació al sobre 3 d'aquesta licitació.

La **ponderació de la puntuació** esmentada serà la següent per cada un dels tres apartats:

1.1.- Metodologia del seguiment i gestió dels treballs a realitzar. (fins a 25 punts)

El licitador, presentarà una memòria en què analitzi els treballs objecte d'aquesta licitació a realitzar, que demostrï la comprensió de les tasques a desenvolupar, context d'aplicació, singularitats del contracte i objectius. Explicació del procés de gestió, seguiment i control dels treballs, organigrama proposat, establiment de reunions i control, informes i comunicació entre els diferents agents que intervenen o altres dades rellevants segons criteri dels licitadors.

El licitador presentarà les dades de la manera que consideri més adient per a la seva correcta i clara comprensió.

Es valorarà l'apartat segons els següents criteris:

- Comprensió i coherència de la descripció i metodologia dels treballs a realitzar, tant a nivell d'actuació com a nivell global, així com la descripció del context d'aplicació i singularitats del contracte. (10p)
- Comprensió i coherència de la descripció dels objectius a assolir. (5p)
- Coherència de la metodologia de treball exposada respecte els equips de treball. (5p)
- Claredat, concreció, ordre i síntesi de l'exposició d'aquest apartat. (5p)

	PUNTUACIÓ MÀXIMA	MOLT EXHAUSTIU	EXHAUSTIU	CORRECTE	BÀSIC	NO APORTA O AMB INFORMACIÓ NO RELLEVANT
SISTEMÀTICA DE CRITERIS DE VALORACIÓ						
1. Comprensió i coherència de la descripció i metodologia dels treballs a realitzar, tant a nivell d'actuació com a nivell global, així com la descripció del context d'aplicació i singularitats del contracte.	10	10	7.5	5	2.5	0
2. Comprensió i coherència de la descripció dels objectius a assolir.	5	5	3.75	2.5	1.25	0
3. Coherència de la metodologia de treball exposada respecte els equips de treball.	5	5	3.75	2.5	1.25	0
4. Claredat, ordre, concreció i síntesi de l'exposició d'aquest apartat.	5	5	3.75	2.5	1.25	0

Es donarà la màxima puntuació a qui presenti una millor comprensió de necessitats i objectius, millor desenvolupament, coherència i detall de la metodologia del seguiment, gestió dels treballs a realitzar i procediments de control i gestió global dels treballs, per la qualitat òptima del servei objecte del contracte. La resta d'ofertes es puntuarà proporcionalment a llurs valoracions. No es valorarà informació no rellevant.

1.2.- Identificació de principals complexitats i/o punts crítics dels treballs objecte del concurs i propostes d'optimització. (fins a 10 punts)

El licitador, presentarà la identificació de les principals complexitats del contracte en el context d'aplicació i propostes de mesures per tal de minimitzar els aspectes crítics, propostes d'optimització organitzatives, de gestió i procediments, mitjans de treball, o de aquells aspectes que el licitador consideri oportuns.

El licitador presentarà les dades de la manera que consideri més adient per a la seva correcta i clara comprensió.

Es valorarà l'apartat segons els següents criteris:

1. Comprensió, coherència i detall de les principals complexitats del contracte en el context d'aplicació. (4p)
2. Coherència, detall i efectivitat de les propostes d'optimització. (4p)
3. Claredat, concreció, ordre i síntesi de l'exposició d'aquest apartat. (2p)

SISTEMÀTICA DE CRITERIS DE VALORACIÓ	PUNTUACIÓ MÀXIMA	MOLT EXHAUSTIU	EXHAUSTIU	CORRECTE	BÀSIC	NO APORTA ó AMB INFORMACIÓ NO RELLEVANT
1. Comprensió, coherència i detall de les principals complexitats del contracte en el context d'aplicació.	4	4.00	3.00	2.00	1.00	0
2. Coherència, detall i efectivitat de les propostes d'optimització	4	4.00	3.00	2.00	1.00	0
3. Claredat, ordre, concreció i síntesi de l'exposició d'aquest apartat.	2	2.00	1.50	1.00	0.50	0

Es donarà la màxima puntuació a qui presenti una millor comprensió i identificació de les principals complexitats del contracte en el context d'aplicació, millor coherència i efectivitat en les propostes d'optimització, i millor desenvolupament, claredat, ordre, concreció i síntesi del desenvolupament d'aquest apartat. La resta d'ofertes es puntuarà proporcionalment a llurs valoracions. No es valorarà informació no rellevant.

1.3.- Mitjans propis pel control dels procediments del seguiment i gestió (documents de seguiment, actes, contingut dels informes mensuals, gràfics, mitjans de treball, etc..) (fins a 5 punts)

El licitador, presentarà la relació de mitjans propis pel control dels procediments de control i gestió dels treballs objecte del concurs.

El licitador presentarà les dades de la manera que consideri més adient per a la seva correcta i clara comprensió.

Es valorarà l'apartat segons els següents criteris:

1. Completesa del contingut, rellevància i coherència dels mitjans propis aportats en el context del contracte. (3p)
2. Detall, claredat i ordre del contingut exposat en aquest apartat. (2p)

SISTEMÀTICA DE CRITERIS DE VALORACIÓ	PUNTUACIÓ MÀXIMA	MOLT EXHAUSTIU	EXHAUSTIU	CORRECTE	BÀSIC	NO APORTA ó AMB INFORMACIÓ NO RELLEVANT
1. Completesa del contingut, rellevància i coherència dels mitjans propis aportats en el context del contracte	3	3	2.25	1.5	0.75	0
2. Detall, claredat i ordre del contingut exposat en aquest apartat	2	2	1.50	1.0	0.50	0

Es donarà la màxima puntuació a qui presenti una millor completesa en el contingut aportat, rellevància i coherència en el context del contracte, així com el detall, claredat i ordre del desenvolupament d'aquest apartat. La resta d'ofertes es puntuarà proporcionalment a llurs valoracions. No es valorarà informació no rellevant.

Criteris objectius (60 punts)

CRITERIS OBJECTIUS. SOBRE 3		60 punts
1	Oferta econòmica	15 punts
2	Acreditació tècnica. Acreditació d'experiència i realitzacions professionals en contractes similars, de l'equip tècnic adscrit al contracte objecte de la licitació.	35 punts
2.1	Acreditació de contractes dels darrers 5 anys en gestió de manteniment d'edificis	15 punts
2.2	Acreditació de contractes dels darrers 5 anys en gestió de períodes de garantia i/o postvenda d'edificis.	10 punts
2.3	Acreditació de contractes dels darrers 5 anys de consultoria en Facility Management.	5 punts
2.4	Acreditació de contractes dels darrers 5 anys en intervenció en serveis de definició, implementació o explotació de sistemes de mesura de consums energètics i gestió energètica eficients en edificis.	5 punts
3	Millores en la prestació del servei	10 punts
3.1	Compromís de millora en el termini d'obertura de les Ordres de Treball d'incidències "ORDINÀRIES"	5 punts
3.2	Lliurament d'informe semestral, documentant l'anàlisi tècnic-econòmic de possibles millores, en base al recull d'incidències i anàlisi del manteniment del parc d'habitatges en fase de postvenda i manteniment i presentació de conclusions i solucions tècniques.	5 punts

(*) En cas d'empat en la puntuació de dues o més empreses, guanyarà l'empresa amb la puntuació total més alta en els criteris de judici de valor.

En última instància, de persistir l'empat es realitzarà un sorteig, entre les empreses empatades, per tal de resoldre'l.

1. Oferta econòmica (fins a 15 punts)

S'atribuirà la màxima puntuació a la proposició admesa que ofereixi el preu més baix.

La puntuació de les ofertes econòmiques de la resta de proposicions admeses, resultarà de l'aplicació de la fórmula següent:

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

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 superior a mig punt percentual.

Els pressupostos relatius als informes (bossa de serveis) no estan sotmesos a aplicació de baixa econòmica

2. Acreditació tècnica. Acreditació d'experiència i realitzacions professionals del personal adscrit al contracte en contractes similars (fins a 35 punts)

El licitador ha d'indicar per a cadascun dels criteris el número d'experiències i realitzacions professionals que pugui acreditar d'algun dels següents perfils: el coordinador de l'equip, l'enginyer d'instal·lacions o el tècnic administratiu.

No es podran repetir experiències o contractes dins de cada apartat.

2.1	Acreditació de l'experiència addicional del personal adscrit al contracte objecte d'aquesta licitació en contractes de gestió de manteniment d'edificis els darrers 10 anys.	15 punts
-----	---	----------

Criteris de puntuació

Es valorarà el nombre d'experiències i realitzacions professionals acreditades segons els següents criteris:

7 experiències acreditades:	100% de la puntuació
Entre 5 i 6 experiències acreditades:	75% de la puntuació
Entre 3 i 4 experiències acreditades:	50% de la puntuació
Entre 1 i 2 experiències acreditades:	25% de la puntuació
Cap experiència acreditada:	no es puntuarà

2.2	Acreditació de l'experiència addicional del personal adscrit al contracte objecte d'aquesta licitació en contractes de gestió de períodes de garantia i/o postvenda d'edificis els darrers 10 anys.	10 punts
-----	--	----------

Criteris de puntuació

Es valorarà el nombre d'experiències i realitzacions professionals acreditades segons els següents criteris:

3 experiències acreditades:	100% de la puntuació
Entre 1 i 2 experiències acreditades:	50% de la puntuació
Cap experiència acreditada:	no es puntuarà

2.3	Acreditació de l'experiència addicional del personal adscrit al contracte objecte d'aquesta licitació en contractes de consultoria en Facility Management els darrers 10 anys.	5 punts
-----	---	---------

Criteris de puntuació:

Es valorarà el nombre d'experiències i realitzacions professionals acreditades segons els següents criteris:

3 experiències acreditades:	100% de la puntuació
Entre 1 i 2 experiències acreditades:	50% de la puntuació
Cap experiència acreditada:	no es puntuarà

2.4	Acreditació de l'experiència addicional del personal adscrit al contracte objecte d'aquesta licitació en contractes d' intervenció en serveis de definició, implementació o explotació de sistemes de mesura de consums energètics i gestió energètica eficients en edificis els darrers 10 anys.	5 punts
-----	--	---------

Criteris de puntuació:

Es valorarà el nombre d'experiències i realitzacions professionals acreditades segons els següents criteris:

2 experiències acreditades:	100% de la puntuació
1 experiència acreditada:	50% de la puntuació
Cap experiència acreditada:	no es puntuarà

Les experiències s'acreditaran presentant els certificats de bona execució expedits o visats per l'òrgan competent de l'entitat pública, o del subjecte privat, i a falta d'aquest per al subjecte privat, mitjançant una declaració del licitador, acompanyada dels documents en poder seu que acreditin fefaentment la realització de la prestació per part del personal adscrit al contracte. En qualsevol cas, al document emès per l'entitat contractant haurà de constar el nom i cognoms del tècnic adscrit al contracte.

3. Milliores en la prestació del servei (fins a 10 punts)

3	Milliores en la prestació del servei: Millora en la gestió, desenvolupament i suport per implementació de millores en el sistema de gestió de postvenda, garanties i manteniment preventiu i correctiu.	10 punts
3.1	Compromís de millora en el termini d'obertura de les Ordres de Treball d'incidències "ORDINÀRIES" (segons es defineix al plec) des de la recepció de l'avís. (establertes en un termini inferior a 24h). REDUCCIÓ DE TERMINI < 6h	5 punts
3.2	Lliurament d'informe semestral documentant l'anàlisi tècnic-econòmic de possibles millores, en base al recull d'incidències i anàlisi del manteniment del parc d'habitatges en fase de postvenda i manteniment i presentació de conclusions i solucions tècniques.	5 punts

CRITERIS DE PUNTUACIÓ:

3.1. Compromís de millora en el termini d'obertura de les Ordres de Treball d'incidències des de la recepció de l'avís.

El termini d'obertura màxim de les Ordres de treball des de la recepció de l'avís ha de ser inferior a 24h i en el cas de urgències: immediat.

Es consideraran sempre treballs de caràcter urgent:

- Totes les que siguin necessàries per restablir la normalitat en el funcionament de l'edifici municipal, que siguin conseqüència d'incidències relacionades amb elements constructius
- Fuites d'aigua i/o gas, embussos i fallides greus a les instal·lacions
- Alteració en la seguretat de les persones
- Reparacions obligades i urgents per robatoris, accidents o altres imprevistos

L'assistència tècnica objecte d'aquesta licitació ha de disposar d'un servei d'atenció telefònica 24h, amb una persona capacitada per gestionar urgències que requereixin actuacions immediates.

El compromís de millora consisteix en la reducció del termini de 24 h de l'obertura d' Ordres de Treball de les incidències ordinàries a un termini inferior a 6h des de la recepció de l'avís.

3.2. Lliurament d'informe semestral documentant l'anàlisi de millores des del punt de vista tècnic-econòmic, en base al recull d'incidències del parc d'habitatges en fase de postvenda i manteniment i presentació de conclusions i proposta de solucions tècniques.

Amb la finalitat de continuar aplicant una sistemàtica de millores tant en els projectes, com en aspectes constructius del parc d'habitatges promogut des de l'IMHAB, es considera d'especial interès, disposar d'un anàlisi de dades tant d'incidències generades en el transcurs del trimestre com de manteniment de les pròpies promocions, per tal d'establir criteris de millora per futures promocions, en els aspectes amb repercussió tant tècnica com econòmica. Tanmateix, interessa visualitzar a través de l'informe sistemes constructius que no generen incidències a nivell de manteniment per tal de promoure la seva aplicació en futurs projectes.

El contingut mínim de l'informe serà el següent:

- **Anàlisi tècnic:** Classificació d'incidències per tipus d'element constructiu / instal·lacions. Anàlisi dels aspectes crítics a destacar, en relació a les actuacions de manteniment i postvenda més rellevants des del punt de vista tècnic, analitzant les solucions constructives i propostes de millora ordenades per oficis.

- **Anàlisi econòmic:** Anàlisi de les despeses econòmiques de manteniment més rellevants a destacar i associació dels costos i percentatge sobre el cost total, associat als diferents elements constructius / instal·lacions. Anàlisi de despeses extraordinàries i causes.
Anàlisi de la repercussió del cost de manteniment respecte l'antiguitat de les finques.
S'acompanyarà l'informe amb la documentació necessària, elaboració de taules o gràfiques a mode de síntesi per tal que es puguin detectar els aspectes més crítics amb la finalitat d'elaborar un pla de millora, tant en l'execució de les obres, com en la gestió del propi contracte de manteniment.
Anàlisi de despeses associades a les promocions en termini de garantia i postvenda i determinació de causes.
- **Gestió administrativa:** Anàlisi i síntesi de l'estat dels treballs i propostes de millora per optimitzar procediments i reduir temps de resposta als usuaris.

L'informe disposarà en base al recull de dades, l'extracte de conclusions i proposta de millores.

La concreció i format de l'informe es presentarà a l'IMHAB pel seu vist i plau.

12. Justificació criteris d'adjudicació.-

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

Criteris subjectius:

1.1 Metodologia del seguiment i gestió dels treballs a realitzar.

Es demana aquest criteri per valorar l'experiència coneixement del licitador en aquest àmbit

1.2 Identificació de principals complexitats i/o punts crítics dels treballs objecte del concurs

Es demana aquest criteri per valorar l'experiència i coneixement de les necessitats del contracte i propostes d'optimització.

1.3 Mitjans propis pel control del procediment del seguiment i gestió

Es demana aquest criteri per valorar els mitjans propis del licitador pel seguiment i control dels treballs.

Criteris objectius:

1. Oferta econòmica

Es demana aquest criteri, per tal d'aconseguir el millor preu possible per l'execució de les tasques.

2. Acreditació tècnica. Experiència i realitzacions professionals en contractes similars.

Una major experiència del personal adscrit en contractes similars repercuteix directament en la eficiència del contracte, aportant major coneixement i reduint els terminis d'adaptació al servei de l'equip adscrit al contracte.

3. Millores en la prestació del servei

Es demana aquest criteri com a millora valorant la reducció de terminis d'actuació per atenció d'incidències, lliurament d'informe d'anàlisi semestral per implementar aspectes que contribueixen a la millora continuada en projectes i obres de l'IMHAB.

13. Garantia definitiva.

Un 5% de l'import d'adjudicació del contracte.

14. 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'un any, a partir de la finalització del Contracte (per a l'atenció d'incidències relatives a l'execució dels treballs objecte del present Contracte). El desenvolupament d'aquesta tasca no requereix comptar amb un equip específic, limitant-se a la resolució dels dubtes o petició d'informació que es puguin sol·licitar en relació a incidències durant el termini de garantia dels treballs.

15. CPV

71356200-0 Serveis d'Assistència Tècnica

16. Aplicació de mesures de sostenibilitat

En compliment de l'article 202 de la LCSP i del Decret d'Alcaldia S1/D/2017-1271, de 24 d'abril, de contractació pública sostenible de l'Ajuntament de Barcelona, es proposa aplicar les següents mesures:

- Desglossament dels costos directes indirectes despeses generals i benefici en el pressupost base de licitació.
- Pagament del preu a les empreses subcontractades
- Acreditació de pagament en termini de pagament a les empreses subcontractades
- Comunicació inclusiva
- Pla d'igualtat
- Recollida de dades desagregades per sexe/gènere

17. Subcontractació

En aquest contracte es permet la subcontractació.

18. Cessió del contracte

Els drets i obligacions relatius a aquest contracte podran ser cedits per l'empresa 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.

19. 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.

20. Modificació del contracte

Aquest contracte podrà ser objecte de modificació, fins el 20% per les següents causes:

- Ampliació d'actuacions per gestió de contractes de postvenda, manteniment preventiu, correctiu i conservació de les unitats de gestió (comunitats de finques i aparcaments), gestionats per l'IMHAB

- Augment no previst de finques adquirides per l'IMHAB durant el transcurs del contracte.

L'import de l'increment de recursos humans necessaris per atendre aquestes possibles modificacions, serà el corresponent als imports del perfil segons quadre resum de l'apartat 4 d'aquest informe, aplicant la baixa de l'oferta de l'empresa adjudicatària.

21. Responsable del contracte

Sr. Jan Carlos Melero Sánchez, director de Serveis Tècnics de l'IMHAB