

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESSITAT DE CONTRACTAR L'EXECUCIÓ D'OBRES DE REFORMA DELS EDIFICIS S, T I K DE LA VILA UNIVERSITÀRIA DEL CAMPUS DE LA UAB (Expedient núm. 3/2026)

1. Objecte del contracte

L'objecte del contracte és l'execució de les obres per a la reforma de cuines i paviments dels habitatges dels edificis S i T i de substitució de finestres i balconeres dels habitatges de l'edifici K de la Vila Universitària del Campus de la UAB a Bellaterra, Cerdanyola del Vallès.

2. Justificació dels lots

Es considera que l'objecte del contracte es pot dividir en els lots següents:

- Lot 1: obres de reforma de cuines i paviments de l'edifici S de la Vila Universitària.
- Lot 2: obres de reforma de cuines i paviments de l'edifici T de la Vila Universitària.
- Lot 3: obres de substitució de finestres i balconeres de l'edifici K de la Vila Universitària.

Les empreses licitadores podran presentar una proposta per a qualsevol dels 3 lots en què es divideix el contracte. Tanmateix, una mateixa empresa no podrà resultar adjudicatària de més d'un lot. Aquesta limitació s'aplicarà d'acord amb les condicions següents:

- Les empreses hauran de declarar a quins lots participen i, en cas que participin en els 3 lots, la preferència en l'adjudicació en cas que la seva proposta sigui la millor oferta en els 3 lots.
- En cas que una empresa sigui l'única licitadora admesa en els lots 1 i 2 no es tindrà en compte l'ordre de preferència en l'adjudicació indicat i serà adjudicatària únicament i exclusiva del lot 2, sempre que la seva proposta compleixi amb tots els requisits mínims establerts en els plecs. En conseqüència, el lot 1 quedarà desert.
- En cas que una empresa sigui l'única licitadora admesa en el lot 3 no se li aplicarà el límit establert i podrà ser adjudicatària dels lots 1 i 3 o dels lots 2 i 3, sempre que la seva proposta compleixi amb tots els requisits mínims establerts en els plecs (en cas contrari, el lot quedarà desert).
- En cas que els criteris anteriors no siguin suficients per a determinar l'adjudicació dels lots, l'adjudicació es decidirà per sorteig organitzat per la Mesa de contractació.

3. Justificació de la necessitat

Vila Universitària SL gestiona tot el complex residencial de la Universitat Autònoma de Barcelona dins del campus de Bellaterra a Cerdanyola del Vallès. Aquesta gestió comporta el manteniment i remodelació del patrimoni immobiliari, tant dels diferents edificis que el componen, com de les instal·lacions així com de la part urbanitzada on estan ubicats.

El complex residencial de Vila 1 està compost per 594 apartaments distribuïts en 19 edificis, dels quals 9 són edificis de pisos amb capacitat de entre 2 i 5 persones (d'1, 2 o 3 habitacions amb una cuina i un o dos banys, situats als edificis A, B, C, D, E, F, G, H i K) i 10 són edificis d'habitatges tipus estudi amb capacitat per a dues persones amb una cuina i un bany, situats als edificis L, M, N, P, R, S, T, Y, X i Y. Tots ells s'ofereixen per a l'allotjament dels estudiants de grau de la Universitat Autònoma de Barcelona.

L'any 2024 es va continuar amb el procés de reforma de finestres i balcons en l'edifici C d'un total de 9 edificis. Per tant, s'ha decidit continuar amb la sèrie d'aquestes reformes i proposar una nova reforma per a l'edifici K aquest any 2026.

L'any 2025 es va iniciar un procés de reforma de cuines i paviments en els edificis V, X i Y d'un total de 19 edificis. Per tant, s'ha decidit continuar amb la sèrie d'aquestes reformes i proposar una nova reforma per als edificis S i T aquest any 2026.

Resumint, per aquest any 2026, es considera adient continuar amb les sèries de reformes i es proposen les reformes dels edificis S i T, per a cuines i paviments, i la reforma de l'edifici K, per a finestres i balconeres.

4. Procediment de licitació

Per la naturalesa del contracte objecte de licitació, es considera adient tramitar la licitació mitjançant el procediment obert ordinari, amb valoració de criteris objectius i subjectius (3 sobres).

5. Classificació i criteris de solvència tècnica o professional, i econòmica i financera.

Pel que fa a la classificació empresarial:

Atès que d'acord amb l'art. 77 de la LCSP és obligatori acreditar la classificació empresarial per a licitar en contractes d'obres amb un valor estimat superior a 500.000 euros (IVA exclòs), l'obligatorietat de la classificació en aquesta licitació depèn dels lots pels quals es presenti una proposta, per tant:

- és obligatori acreditar la classificació en el **grup C, subgrups 8, categoria 3** en cas que l'empresa licitadora presenti una oferta per als tres lots.

- per tant, no és obligatori (sí opcional) acreditar la classificació per a licitar a un o dos lots.

Pel que fa a la solvència: es considera convenient fixar els criteris de solvència següents:

- Solvència econòmica i financera:

Declaració del/de la representant de l'empresa licitadora relativa al volum anual de negocis de l'empresa licitadora, que referit a l'any de major volum de negoci dels 3 últims conclosos, ha de ser igual o superior al valor estimat del lot o lots pels què liciti.

- Solvència tècnica:

S'haurà d'acreditar mitjançant una declaració del/de la representant de l'empresa licitadora en la que s'indiqui la relació de les obres del mateix tipus o naturalesa al que correspon l'objecte del contracte, efectuats pel licitador en el curs dels 5 últims anys, en la qual caldrà acreditar haver realitzat un mínim de 2 obres de reforma, amb un import igual o superior al pressupost total del/s lot/s pel/s què liciti. La relació inclourà l'import, la data d'inici i d'acabament, i la institució destinatària pública o privada.

6. Criteris de valoració

Les propostes de les empreses licitadores es valoraran mitjançant criteris sotmesos a un judici de valor i criteris avaluable objectivament.

Els criteris que es consideren adients per a la valoració de les ofertes són:

Lots 1 i 2:

En relació amb els criteris avaluable subjectivament, els quals representen un 26% de la puntuació total, es valoren:

- per una banda el programa de treball pel que fa a la concreció de la planificació de les feines a realitzar, la descripció orgànica i funcional del personal destinat a l'obra i la proposta de mesures a aplicar per millorar la direcció de l'obra,
- d'altra banda els aspectes relatius a la gestió dels residus, adaptats als treballs a realitzar, a les activitats i als espais de l'obra i garantir el mínim impacte ambiental.

Pel que fa als criteris avaluable objectivament, els quals representen un 74% de la puntuació total, a banda de l'oferta econòmica, es valoren les millores que ampliïn l'abast dels treballs a executar pel que fa al pintat de totes les portes de tots els habitatges del lot adjudicat i també al subministrament de material i d'elements de recanvi. Així mateix, també es valorarà l'ampliació del termini mínim de 3 anys de garantia dels elements de la cuina, aspecte que es considera important per poder millorar tan la qualitat del recanvi original com del temps de resposta en cas de reparació.

La valoració dels criteris d'adjudicació establerts es realitzarà d'acord amb l'estructura següent:

<u>Criteris d'adjudicació sotmesos a judici de valor</u>	<u>26 punts</u>
---	------------------------

- | | |
|--|----------|
| 1. Programa de treball: | 22 punts |
| 1.1.Planning d'execució de l'obra (fins a 12 punts) | |
| 1.2.Organització / Organigrama del personal destinat a l'obra (fins a 6 punts) | |
| 1.3.Proposta de mesures en la gestió del control de l'obra (fins a 4 punts) | |
| 2. Propostes pla de residus | 4 punts |

<u>Criteris d'adjudicació avaluables objectivament</u>	<u>74 punts</u>
---	------------------------

- | | |
|---|----------|
| 3. Oferta econòmica | 60 punts |
| 4. Milliores de l'oferta: | 14 punts |
| Millora 1.Treballs de pintat de portes dels habitatges (4 punts) | |
| Millora 2.1. Subministrament d'elements de recanvi: 2 vitroceràmiques (1 punt) | |
| Millora 2.2. Subministrament d'elements de recanvi: 2 campanes extractores (1 punt) | |
| Millora 2.3. Subministrament d'elements de recanvi: 3 neveres (3 punts) | |
| Millora 3.1 Ampliació del termini de garantia legal de 3 anys de mobiliari i electrodomèstics en 1 any addicional (fins a 2,5 punts). | |
| Millora 3.2 Ampliació del termini de garantia legal de 3 anys de mobiliari i electrodomèstics en 2 anys addicionals (fins a 5 punts). | |

<u>Puntuació total</u>	<u>100 punts</u>
-------------------------------	-------------------------

Lot 3:

En relació amb els criteris avaluables subjectivament, els quals representen un 35% de la puntuació total, es valoren:

- Per una banda el programa de treball pel que fa a la concreció de la planificació de les feines a realitzar, la descripció orgànica i funcional del personal destinat a l'obra i la proposta de mesures a aplicar en cas de desviaments del Planning
- d'altra banda els aspectes relatius a la gestió dels residus, adaptats als treballs a realitzar, a les activitats i als espais de l'obra i garantir el mínim impacte ambiental.

Pel que fa als criteris avaluables objectivament, els quals representen un 65% de la puntuació total, solament es contempla l'oferta econòmica.

La valoració dels criteris d'adjudicació establerts es realitzarà d'acord amb l'estructura següent:

<u>Criteris d'adjudicació sotmesos a judici de valor</u>	<u>35 punts</u>
---	------------------------

- | | |
|--|----------|
| 1. Programa de treball: | 27 punts |
| 1.1.Planning d'execució de l'obra (fins a 15 punts) | |
| 1.2.Organització / Organigrama del personal destinat a l'obra (fins a 8 punts) | |

- 1.3. Proposta de mesures a aplicar en cas de desviament del planning (fins a 4 punts)
2. Propostes de pla de residus 8 punts

Criteris d'adjudicació avaluables objectivament 65 punts

3. Oferta econòmica 65 punts

Puntuació total 100 punts

7. Pressupost de licitació i valor estimat del contracte

El pressupost total previst per a l'execució del contracte és de **642.044,86 € (IVA exclòs)**, d'acord amb el desglossament per lots següent:

LOT	DESGLOSSAMENT				IMPORT (IVA exclòs)	IVA (21,00 %)	IMPORT (IVA inclòs)
LOT 1	C DIRECTES	COST DIRECTE	Mà d'obra, material, mitjans, SiS, Qualitat i Mediambient	198.140,12 €	238.168,43 €	50.015,37 €	288.183,80 €
	INDIRECTES (1%)	COST INDIRECTE	Altres costos de gestió i mitjans indirectes.	2.001,42 €			
	TOTAL COSTOS			200.141,54 €			
	DESPESA GENERAL	COST INDIRECTE	13%	26.018,40 €			
	BENEFICI INDUSTRIAL	COST INDIRECTE	6%	12.008,49 €			
LOT 2	DIRECTES	COST DIRECTE	Mà d'obra, material, mitjans, SiS, Qualitat i Mediambient	198.140,12 €	238.168,43 €	50.015,37 €	288.183,80 €
	INDIRECTES (1%)	COST INDIRECTE	Altres costos de gestió i mitjans indirectes.	2.001,42 €			
	TOTAL COSTOS			200.141,54 €			
	DESPESA GENERAL	COST INDIRECTE	13%	26.018,39 €			
	BENEFICI INDUSTRIAL	COST INDIRECTE	6%	12.008,50 €			
LOT 3	DIRECTES	COST DIRECTE	Mà d'obra, material, mitjans, SiS, Qualitat i Mediambient	137.857,92 €	165.708,00 €	34.798,68 €	200.506,68 €
	INDIRECTES (1%)	COST INDIRECTE	Altres costos de gestió i mitjans indirectes.	1.392,50 €			
	TOTAL COSTOS			139.250,42 €			
	DESPESA GENERAL	COST INDIRECTE	13%	18.102,55 €			
	BENEFICI INDUSTRIAL	COST INDIRECTE	6%	8.355,03 €			
	TOTAL				642.044,86 €	134.829,42 €	776.874,28 €

Als efectes del que estableix l'article 101 de la LCSP, el valor estimat del contracte és de **770.453,84 € (IVA exclòs)**, d'acord amb el següent desglossament per lots:

VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE			
LOTS	PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ (IVA EXCLÒS)	POSSIBLES MODIFICACIONS (20%)	TOTAL (IVA EXCLÒS)
LOT 1	238.168,43 €	47.633,69 €	285.802,12 €
LOT 2	238.168,43 €	47.633,69 €	285.802,12 €
LOT 3	165.708,00 €	33.141,60 €	198.849,60 €
TOTAL	642.044,86 €	128.408,98 €	770.453,84 €

8. Termini d'execució de les obres

Per un contracte d'execució d'obres d'aquestes característiques es considera adequat el següent termini d'execució:

Lot 1: edifici S

Les obres de reforma de cuines de l'edifici S, s'iniciaran el dia 2 de juliol de 2026 i finalitzaran el dia 23 d'agost de 2026.

Lot 2: edifici T

Les obres de reforma de cuines de l'edifici T, s'iniciaran el dia 2 de juliol de 2026 i finalitzaran el dia 23 d'agost de 2026.

Lot 3: edifici K

Les obres de substitució de finestres i balconeres de l'edifici K, s'iniciaran el dia 2 de juliol de 2026 i finalitzaran el dia 20 d'agost de 2026.

9. Modificació del contracte

Atesa la tipologia del contracte es preveu la possibilitat de modificar l'abast del seu objecte durant la seva vigència, dins del màxim del 20% de l'import inicial del contracte i només en cas que durant l'execució del contracte sorgeixin necessitats addicionals no plantejades al projecte que s'annexarà al Plec de Prescripcions Tècniques i sempre que aquestes siguin degudament justificades per l'empresa adjudicatària, en el moment de la seva detecció i aprovades per la Direcció Tècnica de Vila Universitària SL.

10. Termini de garantia

S'estableix un termini de garantia de 12 mesos a comptar des de la data de recepció i/o conformitat de les obres realitzades per a la recuperació de l'aval dipositat. Es considera que aquest termini és suficient per a assegurar que el contracte s'ha complert correctament i que, si escau, es pugui tramitar el retorn de la garantia definitiva constituïda a favor de Vila Universitària, SL.

11. Visita a les instal·lacions

Atesa la tipologia del contracte, es preveu una visita a les instal·lacions de la Vila Universitària, la qual es considera imprescindible per a la preparació d'una proposta adequada a les necessitats concretes de Vila Universitària, SL.

En el plec es concretarà el lloc, data i hora per a la visita, que serà oberta a totes les persones interessades que ho sol·licitin i serà obligatòria per a la participació com a empresa licitadora en la licitació del contracte.

Cerdanyola del Vallès

Fundació UAB 2026.01.28

Signat digitalment per:

Roger Salvador

Cap de Manteniment i Obres

16:29:41

+01'00'

Roger Salvador Andurell
Cap de manteniment i obres FUAB