

INFORME JUSTIFICATIU DE LA LICITACIÓ MITJANÇANT PROCEDIMENT NEGOCIAT AMB PUBLICITAT 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: LOPN/2026/01

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.

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). En el cas que l'import d'adjudicació superi l'import de finançament previst, la diferència serà assumida inicialment amb recursos propis de la societat municipal, i es compensarà posteriorment amb l'Ajuntament.

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

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.-€**.

Això no obstant, en aquesta licitació, en tant que en el present procediment es negociarà amb els candidats, entre d'altres conceptes, el preu per partides disposat, **el pressupost establert no condiciona l'oferta econòmica dels licitadors, els interessats poden formular propostes a l'alça o a la baixa sobre el pressupost previst.**

Les obres es contracten a preu tancat d'acord amb les especificacions de l'article 241 LCSP. Els amidaments i les partides, un cop tancades les negociacions i adjudicat el contracte a una de les ofertes definitives presentades, no seran revisables.

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 de licitació amb negociació**, d'acord amb el que estableix l'article 318 LCSP, en tant que el present és un contracte d'obres, amb valor estimat de contracte inferior a 5.404.000 euros

Atès el seu valor estimat, el present contracte té la consideració de contracte no subjecte a regulació harmonitzada, d'acord amb els llindars establerts a la Secció 2a del Capítol II del Títol Preliminar de la LCSP.

D'acord amb l'article 318 LCSP, els poders adjudicadors que no tenen la consideració d'Administració Pública, en contractes no subjectes a regulació harmonitzada, adjudicaran els contractes amb subjecció als principis de: publicitat, concurrència, transparència, confidencialitat, igualtat i no discriminació, podent utilitzar qualsevol dels procediments previstos en la Secció 2a del Capítol I del Títol I del Llibre Segon de la present Llei.

Aquesta circumstància també queda expressament disposada a l'exposició de motius de la pròpia llei de contractes; quan el legislador exposa: "(...)en el cas dels poders adjudicadors no Administracions Públiques, havent d'adjudicar aquests contractes pels mateixos procediments establerts per a aquestes Administracions Públiques, si bé **se'ls permet utilitzar de manera indistinta qualsevol d'ells**, a excepció del negociat sense publicitat, que només es podrà fer ús d'ell, en els mateixos supòsits que les citades Administracions".

Tenint en compte que la present contractació ja va ser objecte de licitació mitjançant procediment obert, el qual va ser declarat desert, atès que les ofertes rebudes es van declarar irregulars i inacceptables, aquesta circumstància posa de manifest la dificultat d'obtenir una concurrència efectiva en els termes inicialment previstos. Es considera justificat acudir al procediment de licitació amb negociació, atès que permet una major adequació a la realitat del mercat mitjançant la possibilitat de negociar determinats aspectes del contracte, sense alterar l'objecte ni les condicions essencials, i garantint en tot cas el respecte als principis de publicitat, concurrència, igualtat i no discriminació.

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 mitjançant l'aportació dels comptes anuals o per aportació del certificat del RELI on constin les dades actualitzades.

- Solvència tècnica o professional

En quant a solvència tècnica, caldrà presentar una relació nominal del personal adscrit al contracte com a representat del contractista i encarregat de les obres.

Aquesta solvència tècnica haurà d'acreditar-se per mitjà d'una declaració responsable, on constarà els noms del representant del contractista 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.

Els treballadors indicats hauran de disposar d'una experiència mínima de:

- **Experiència mínima del representant del contractista:** 3 anys. L'experiència acreditada haurà de correspondre a actuacions d'edificació d'obra nova o de rehabilitació d'habitatges.
- **Experiència mínima de l'encarregat d'obra:** 3 anys.

VIMUSA podrà requerir que l'empresa licitadora porti els certificats de bona execució de les obres indicades, que hauran de ser expeditos 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.

D'acord amb l'article 76.2 LCSP, els licitadors, a més d'acreditar la solvència requerida, hauran de comprometre's a dedicar o adscriure a l'execució del contracte els mitjans personals o materials següents:

- **Representant del contractista:** Amb una permanència a l'obra del 25%. 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 principal amb els tècnics de VIMUSA.
- **1 Encarregat:** Amb una permanència a l'obra del 100%.

La mateixa declaració responsable acreditativa de la solvència tècnica, s'entendrà com a compromís d'adscripció de mitjans.

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

6. FASES DEL PROCEDIMENT, SELECCIÓ DE CANDIDATURES I NEGOCIACIÓ:

EL present procediment de contractació estarà integrat per 3 fases, que són les següents:

PRIMERA FASE: ADMISSIÓ I SELECCIÓ DE CANDIDATS. En aquesta fase els candidats interessats hauran de presentar el SOBRE A, a través de sobre electrònic en la plataforma PIXELWARE, on caldrà incorporar la **documentació administrativa**, mitjançant la qual els membres de la Mesa de contractació procediran a la selecció dels candidats que passen a la fase de negociació.

Un cop revisada la documentació administrativa presentada pels candidats en el SOBRE A i admeses les ofertes, els membres de la Mesa seleccionaran els candidats que passen a la ronda de negociació.

Es seleccionaran les quatre (4) empreses candidates que disposin del volum anual de negocis més elevat, d'acord amb la solvència econòmica presentada, per passar a fase de negociació.

SEGONA FASE: NEGOCIACIÓ:

Les quatre (4) empreses seleccionades seran convidades a presentar les ofertes inicials sobre les que es negociaran. Els aspectes objecte de negociació en la present licitació són:

- a) El preu: Amb cada licitador seleccionat es revisaran de manera personalitzada les desviacions de les partides i capítols de la seva oferta analitzada segons l'estudi comparatiu de les ofertes.
- b) El termini de garantia dels treballs executats.
- c) Pla de treball, programació detallada de l'obra, mitjans materials.

TERCERA FASE: ADJUDICACIÓ. Un cop realitzades totes les reunions amb les empreses seleccionades i declarades concloses les negociacions, es donarà un termini comú a totes elles per presentar la seva oferta definitiva, a través de sobre electrònic SOBRE BC.

Un cop finalitzat el termini de presentació d'ofertes, la mesa verificarà que les ofertes definitives s'ajusten als requisits mínims, i que compleixen tots els requisits establerts en el plec; valorarà les mateixes conforme als criteris d'adjudicació; elevarà la corresponent proposta d'adjudicació i l'òrgan de contractació procedirà a adjudicar el contracte.

7. 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 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 70 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'obté de la següent manera:

- L'assignació de puntuació s'atorgarà segons els criteris de proporcionalitat, fins a 70 punts, valorant individualment cada oferta presentada, en aplicació de la fórmula de valoració següent:

$$P = 70 \times (OM/OAV)$$

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

b) MILLORA EN EL PERIODE DE GARANTIA (Fins a 5 PUNTS). Valorable amb màxim 5 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) → **5 punts.**

c) PLA DE TREBALL I PROGRAMACIÓ DETALLADA DE L'OBRA (Fins A 25 Punts).

Els candidats seleccionats hauran de presentar un pla de treball i una programació detallada de l'obra a executar, seguint la fitxa-model que s'annexa al present plec com annex 5. Tot allò proposat al document indicat serà d'obligat compliment per a l'adjudicatari durant tota l'execució del contracte.

La valoració del pla de treball es farà mitjançant l'aplicació de criteris que depenen de judici de valor, seguint el següent plantejament:

C.1. Programació temporal i seqüenciació per capítols d'obra (Fins a 10 Punts): Es valorarà el diagrama de Gantt detallat amb identificació de camí crític.

C.2. Organització de recursos humans i mitjans materials (Fins a 8 punts). Es

valorarà organigrama funcional de l'obra, on constin els mitjans adscrits al contracte, entre ells, el representant del contractista i l'encarregat.

C.3. Gestió de l'impacte en veïns i edifici existent (fins a 2 punts). Es valoraran les mesures proposades per minimitzar molèsties.

C.4. Identificació de punts crítics i mesures preventives (fins a 5 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 un procediment de licitació amb negociació, 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