



Josep Linares Salido Director Operatiu de Rehabilitació i Millora de l'Habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), emet el següent:

INFORME JUSTIFICATIU DE LA NECESSITAT I IDONEÏTAT DEL CONTRACTE

VERSIÓ SE 01/2026

Objecte de la licitació: **Contracte mixt d'obres i serveis de manteniment, actuacions de conservació i millora i d'adequació d'habitatges de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC).**

Nombre de lots: **7**

Tipus: Obres i serveis

Procediment Obert SARHA

Termini d'execució: **12 mesos**

Import de licitació, sense IVA: **29.409.481,81 €**

Tipus d'IVA: **21%**

Valor estimat del contracte, sense IVA: **139.878.445,99 €**

Import modificat, sense IVA: **5.881.896,36 €**

% màxim modificat: **20%**

Pròrrogues previstes: **3**

Import de les pròrrogues: **104.587.067,82 €**

Any/s de la despesa: **2026-2027**

A càrrec de: AHC – INCASOL – INTESTATS – CONSORCI LA MINA - CONSORCI HOSPITALET

% valoració criteris judici de valor: **25%**

% valoració criteris automàtics: **75%**

Responsables del contracte:

- Manel Marin Chacón. Responsable de Manteniment d'Habitatges.
- Miquel Àngel Jiménez Rubio. Responsable d'Adequació, Pre-Venda i Conservació Parc Habitatges

1. Antecedents

La Llei 13/2009, de 22 de juliol, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya determina l'objectiu i les funcions de l'Agència. L'objectiu és executar i gestionar les polítiques d'habitatge que són competència de la Generalitat, especialment, les actuacions públiques de la Generalitat amb relació al creixement de la població satisfent-ne les necessitats en matèria d'habitatge i garantint la proximitat al territori. En l'exercici de les funcions reconegudes per aquesta llei, l'Agència presta una sèrie de serveis en el marc de la Llei 18/2007, de 19 de desembre, del dret a l'habitatge i del Pla per al Dret a l'Habitatge vigent (Decret 75/2014).

L'actual contracte es vigent fins al 25 d'octubre de 2026, amb número d'expedient AHC-2023-00006.

Necessitat, idoneïtat i naturalesa del contracte.

En el marc de la nostra activitat és necessària la contractació de les obres i serveis de manteniment, d'actuacions de conservació i millora i d'adequació d'habitatges amb la



finalitat de dur a terme el manteniment preventiu, i correctiu dels habitatges i zones comuns, de les instal·lacions, així com també de l'adequació d'habitatges per a segones ocupacions que des de l'AHC s'hi gestionen per tal que compleixin els mínims d'habitabilitat.

Per tal de donar continuïtat al manteniment dels edificis i habitatges inclosos al contracte es considera 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.

La necessitat i idoneïtat del contracte es justifica perquè els serveis i les obres esmentades son necessàries per a donar cobertura i prestació al dret de l'habitatge a les persones que es troben en risc d'exclusió.

L'Agència no disposa de mitjans humans ni materials per a poder dur a terme aquest tipus de tasques, motiu pel qual es fa inevitable la contractació externa d'aquestes prestacions.

3. Aspectes relacionats amb l'expedient de contractació

3.1.- Descripció de l'objecte contractual. Lots

L'objecte d'aquesta licitació és mantenir en condicions d'habitabilitat (seguretat, estanqueïtat, accessibilitat, salubritat...) el parc d'habitatges, executant les obres i serveis necessaris per al manteniment, adequació i actuacions de conservació i millora als diferents habitatges, elements comuns i espais públics dels barris gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC).

Lots

L'objecte contractual es divideix en els següents lots:

- **Lot 1 (B1):** Totes les promocions existents a la comarca del Vallès Occidental
- **Lot 2 (B2):** Totes les promocions existents a les comarques de l'Anoia, l'Alt Penedès, el Baix Llobregat i el Garraf, el Berguedà i el Bages
- **Lot 3 (B3):** Totes les promocions existents a les comarques del Maresme, Moianès, Osona, Vallès Oriental i Barcelonès (Badalona i Sant Adrià del Besòs)
- **Lot 4 (B4):** Totes les promocions de la comarca del Barcelonès (municipi de Barcelona, Santa Coloma de Gramenet i Hospitalet de Llobregat)
- **Lot 5 (G):** Totes les promocions existents a la província de Girona
- **Lot 6 (LL):** Totes les promocions existents a la província de Lleida
- **Lot 7 (T):** Totes les promocions existents a la província de Tarragona

L'execució del contracte es divideix en els esmentats lots, doncs les prestacions es poden realitzar de forma independent sense afectar la naturalesa i correcta execució del contracte. La divisió escollida obeeix a criteris territorials.

3.2.- Criteris de solvència tècnica o professional, i econòmica i financera

Quan un licitador resulti adjudicatari de més d'un lot, a efectes de la determinació de la solvència econòmica, financera i tècnica, s'acumularien les característiques de cadascun dels lots.



Solvència econòmica i financera:

Volum anual de negocis referit al millor exercici dintre dels tres últims disponibles en funció de la data de constitució o d'inici d'activitats de l'empresari i de presentació d'ofertes:

- Import igual o superior a:

Lot	Denominació	Volum anual de negocis
Lot 1	Zona B1	4.000.000,00€
Lot 2	Zona B2	4.000.000,00€
Lot 3	Zona B3	4.000.000,00€
Lot 4	Zona B4	4.000.000,00€
Lot 5	Zona G	3.000.000,00€
Lot 6	Zona LL	3.000.000,00€
Lot 7	Zona T	3.000.000,00€

Aquest criteri de solvència és necessari per garantir la capacitat per gestionar l'execució del contracte i l'import es considera proporcional a l'objecte del contracte.

Subscripció d'una assegurança de responsabilitat civil d'indemnització per riscos professionals.

- Valor mínim assegurat a la pòlissa: 1.000.000,00€

Aquest criteri es considera necessari per garantir els possibles danys a tercers que es puguin derivar de l'execució dels treballs i l'import es considera proporcional a l'objecte del contracte.

La referida solvència econòmica i financera s'acreditarà de la següent manera:

- Volum anual de negocis en l'àmbit del contracte: declaració responsable acreditativa.
- Assegurança d'indemnització per riscos professionals: justificant de la seva existència.

No obstant, si per una raó vàlida, el licitador no està en condicions de presentar les referències sol·licitades per l'AHC, se l'autoritzarà a acreditar la seva solvència econòmica i financera per mitjà de qualsevol altre document que l'AHC consideri apropiat.

Solvència tècnica o professional:

Relació dels principals serveis o treballs efectuats en els darrers tres anys d'igual o similar naturalesa als de l'objecte del contracte, indicant el seu import, dates i destinatari públic o privat. Els serveis efectuats s'acreditaran mitjançant certificats expedits o visats per l'òrgan competent, quan el destinatari sigui una entitat del sector públic i quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant un certificat expedit per aquest o per una declaració de l'empresari acompanyada dels documents que acreditin la realització de la prestació.



El requisit mínim de solvència serà que l'import acumulat en l'any de major execució ha de ser igual o superior al 70% del pressupost de licitació per lot.

Aquest criteri es considera necessari atès que l'execució del contracte comporta la realització de tasques molt diverses i és necessari que l'empresa adjudicatària tingui capacitat d'organització i experiència mínima en contractes amb el mateix o similar objecte de contracte.

Indicació del personal tècnic per a l'execució del contracte amb una experiència mínima en contractes similars.

- **Gestor del contracte**, amb una experiència mínima de 3 anys
- **Dos caps d'obra**, amb una experiència mínima de 3 anys
- **Dos encarregats**, amb una experiència mínima de 3 anys

L'experiència en contractes similars es justifica amb una declaració responsable.

Aquest criteri es considera necessari, atès que l'execució del contracte requereix capacitat de resolució d'incidències en entorns habitatats.

Titulacions acadèmiques i professionals del personal responsable de l'execució del contracte i/o dels tècnics encarregats. S'haurà d'acreditar amb còpia de la titulació acadèmica i dels carnets professionals dels instal·ladors autoritzats.

- **Gestor del contracte**
Titulació superior o grau mig en arquitectura o enginyeria en l'àmbit del contracte.
- **Cap d'obra**
Titulació superior o grau mig en arquitectura o enginyeria en l'àmbit del contracte.
- **Instal·lador autoritzat per a realitzar instal·lacions d'aigua, electricitat, gas i instal·lacions tèrmiques.**
S'haurà de disposar de les autoritzacions i acreditacions que siguin necessàries per desenvolupar totes les operacions i treballs previstos en aquest plec i per emetre els informes i certificacions que es preveuen i les establertes a la normativa d'aplicació.

Requisits dels instal·ladors autoritzats:

Instal·lació	Carnet professional	Certificats per signar
Electricitat	Instal·lador BT	CIE
Gas	Gas B	Certificat instal·lació gas
Tèrmiques	RITE	Certificat RITE
Aigua	Fontaneria i ACS	Certificat instal·lació
Telecomunicacions	Tipus A/B/C/D	Certificat ICT



- Instal·lador autoritzat en climatització

Instal·lador autoritzat en instal·lacions de climatització

Aquest criteri es considera necessari, atès que l'execució del contracte comporta disposar de la formació professional adequada i les autoritzacions industrials per a la seva bona execució.

Classificació empresarial

No exigència de classificació empresarial, però possibilitat d'aportar-la com a mitjà alternatiu d'acreditació de la solvència. En aquest cas, la classificació empresarial que acreditarà la solvència serà la següent:

Grup: 0 Subgrup: 1 Categoria 5

Adscripció de mitjans materials i/o personals a l'execució del contracte

Sí

Adscripció de mitjans personals:

- Disposar d'equips que treballin simultàniament en les diferents poblacions on s'ubiquin els habitatges, d'acord amb els següents rams de treball per tal de garantir la producció mínima mensual que consta al quadre de més avall:
 - EQUIP 1: Equips formats per oficial paleta i manobre
 - EQUIP 2: Equips formats per oficial lampista i ajudant
 - EQUIP 3: Equips formats per oficial pintor i ajudant
 - EQUIP 4: Equips formats per oficial serraller i ajudant
 - EQUIP 5: Equips formats per oficial fuster i ajudant
 - EQUIP 6: Equips formats per instal·lador autoritzat per cada 2 equips d'oficial de lampista i ajudant.
 - EQUIP 7: Equips formats per instal·lador autoritzat en instal·lacions tèrmiques

Per tal de garantir la producció mínima mensual:

Zona	Butlletes de Mant. Mensual	Butlletes de preventius Mensual	Butlletes adequació Mensual
B1	159	37	30
B2	199	83	30
B3	190	51	30
B4	194	49	30
G	150	16	20
LL	175	8	15
T	183	29	22

No obstant, això no implica que el número d'encàrrecs pugui ser inferior o superior, i en aquest darrer cas l'empresa adjudicatària ha de disposar de recursos personals i materials per a poder assolir-la.

Pel que fa als manteniments preventius de clavegueram, plugues, parallamps i



portes pàrquing les càrregues de treball estaran indicades en els corresponents annexos d'aquest plec.

- Tenir adscrit al contracte obligatòriament els perfils professionals següents:

Gestor/a del contracte	Cap d'obra adequació	Encarregat/da adequació	Administratiu/va
	Cap d'obra manteniment	Encarregat/da manteniment	

És obligat designar un cap d'obra per actuacions de manteniment i un altre per actuacions d'adequació.

Adscripció de mitjans materials: De conformitat amb l'apartat 5.3 del Plec de prescripcions tècniques

Aquest compromís tindrà el caràcter d'obligació essencial als efectes previstos en l'article 211 de la LCSP i s'establiran penalitats en cas d'incompliment, d'acord amb l'article 192.2 de la LCSP.

3.3- Condicions especials d'execució.

Es consideraran condicions especials del contracte les següents:

En els contractes l'execució dels quals requereixi el tractament per part de l'empresa contractista de dades personals per compte del responsable del tractament, s'estableix com a condició especial d'execució:

- a) La finalitat per a la qual el contractista accedeix a les dades, que és la indicada en l'apartat 1 del quadre de característiques.
- b) L'obligació del futur contractista de sotmetre's en tot cas a la normativa nacional i de la Unió Europea en matèria de protecció de dades, sense perjudici del que estableix l'últim paràgraf de l'apartat 1 de l'article 202.
- c) Quan l'execució del contracte impliqui la utilització de servidors per part del contractista, l'empresa adjudicatària ha de presentar, abans de la formalització del contracte, una declaració, d'acord amb el model que s'adjunta en l'**annex 3** d'aquest plec, en què posi de manifest on estaran ubicats els servidors i des d'on es prestaran els serveis associats a aquests.
- d) L'obligació de comunicar qualsevol canvi que es produeixi, al llarg de la vida del contracte, de la informació facilitada en la declaració a què es refereix la lletra c) anterior.
- e) L'obligació dels licitadors d'indicar en la seva oferta, si tenen previst subcontractar els servidors o els serveis associats a aquests, el nom o el perfil empresarial, definit per referència a les condicions de solvència professional o tècnica, dels subcontractistes als quals se n'encarregui la realització.

D'acord amb el que estableix l'article 202 de la LCSP, entre les condicions especials de caràcter social, mediambiental, ètiques o d'innovació que es poden aplicar a aquest contracte, aplicaria les següents:

L'obligació d'aplicar a la plantilla que executi el contracte les condicions de treball establertes per l'últim conveni col·lectiu sectorial vigent en què s'enquadri i desenvolupi la prestació contractual, sens perjudici de les millores que pugui establir.



Aquesta condició d'execució respon a la necessitat de facilitar al personal que es dedicarà a la execució del contracte d'una estabilitat personal i professional, i és adequada a l'objecte d'aquest contracte ja que repercutirà directament en el nivell de compliment i qualitat de les tasques a realitzar

Obligació del contractista sortint de facilitar la informació sobre les condicions de treballs dels treballadors als quals afecti la subrogació que resulti necessària per a permetre una exacta avaluació dels costos laborals que implicarà la subrogació. En particular s'ha de fer constar, com a mínim, la informació que apareix al segons paràgraf de l'article 130.1 de la LCSP.

Flotes de baixes emissions

En resposta al Pla d'acció de compra pública verda de Catalunya i d'acord amb l'article 29 de la Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi climàtic, i l'Acord de Govern, de 3 de gener de 2017, per a l'adquisició de vehicles de baixes emissions i altres aspectes per a la millora ambiental de les flotes de vehicles, s'estableixen criteris de baixes emissions en els vehicles associats al servei contractat.

Tots els vehicles que es faran servir per al transport de material o personal lligat al servei i que són propietat de l'empresa o en règim de Renting/Leasing seran vehicles de baixes emissions, essent el distintiu mínim el C. No s'acceptaran vehicles sense distintiu o amb distintiu B de la Direcció General de Trànsit destinats als serveis. Queden exclosos d'aquests requisits els vehicles pesats.

L'adjudicatari haurà de complir amb aquesta condició mínima i en el seu cas, en el que hagi puntuat en el criteri de valoració sobre emissions

En cas de substituir algun dels vehicles durant el servei caldrà notificar-ho per correu electrònic al responsable del contracte i el vehicle substituït sempre haurà de disposar de la mateixa classificació ambiental segons la Direcció General de Trànsit o superior (de menor emissions) que el vehicle substituït.

L'empresa proposada com adjudicatària haurà de presentar amb posterioritat a l'adjudicació i previ a la signatura del contracte, el llistat de vehicles que s'utilitzarà en el servei i possibles subcontractacions. Aquest pot ser objecte de comprovació durant l'execució del contracte.

Llistat de Vehicles (matrícula)	Tipus de Distintiu Ambiental (C, Eco o Zero Emissions)

Aquesta condició es considera especial atès que els efectes de l'incompliment o compliment defectuós de la mateixa comportaria l'incompliment dels objectius definits a la Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi climàtic, Llei 7/2021, de 20 de maig, de canvi



climàtic i transició energètica, i possibles incompliments en el desenvolupament del Decret 132/2024, de 30 de juliol, pel qual s'aprova el Pla de Qualitat de l'aire, horitzó 2027, el Pla d'acció a curt termini per alts nivells de contaminació de l'aire i les determinacions normatives per assolir els objectius de qualitat de l'aire, i per tant, és essencial per a la correcta execució del contracte

A més, els contractistes i els subcontractistes estan obligats a complir amb els principis ètics i regles de conducta tal com s'estableix a la clàusula trenta-tresena del plec de clàusules administratives.

En tot cas, són condicions especials d'execució del contracte les que s'assenyalen com a tal en el plec de clàusules administratives particulars d'aquesta licitació.

Es qualifiquen aquestes obligacions d'essencials als efectes previstos en els articles 71.2 i 211.1.f) de la LCSP.

3.4.- Justificació de l'elecció del procediment

Aquest contracte de conformitat amb l'article 18 de la LCSP es qualifica com a contracte mixt, ja que inclou prestacions d'obres i de serveis. Es licitarà mitjançant el procediment obert, d'acord amb l'article 156 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP) i subjecte a regulació harmonitzada per raons del valor estimat del contracte.

4.- Pressupost de licitació i valor estimat del contracte:

El pressupost de licitació del contracte s'ha calculat tenint en compte anteriors contractes i el nombre de butlletes tramitades a cada zona amb la creixent demanda d'habitatges, i incorporant estimació per noves cessions o adquisicions d'habitatges

4.1. Desglossament (costos directes, indirectes i altres eventuais despeses):

PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ:

Manteniment habitatges i actuacions de conservació i millora	5.652.139,18
Manteniment correctiu del preventiu	869.030,21
Manteniment preventiu	456.470,50
Adequació habitatges	17.736.210,38
	24.713.850,27
13% Despeses generals	3.212.800,53
6% Benefici Industrial	1.482.831,01
TOTAL (IVA EXCLÒS)	29.409.481,81
21% IVA	6.175.991,17
TOTAL (IVA INCLÒS)	35.585.472,98

La dotació pressupostària en relació a les despeses de manteniments diversos, reparacions i adequació d'habitatges és de 29.409.481,81 € + IVA d'aplicació, xifra que s'ha d'entendre com a orientativa, sense que representi cap compromís per a l'AHC d'executar-la en la seva totalitat.



4.2. Manteniment i adequació

L'import econòmic corresponent a cada concepte i zona està definit al quadre corresponent en l'annex MSP001 del PPT *Pressupost per concepte*.

A l'annex MS002 del PPT *Pressupost per zona mant_adeq.* s'acompanya el pressupost assignat a cadascuna de les zones segons el tipus de tasques.

El pressupost assignat a la zona és màxim atès que només s'executaran els treballs o les ordres que encarregui l'Agència a l'adjudicatari i d'acord amb els preus unitaris i baixes que constin a l'oferta.

Les baixes ofertades i que s'aplicaran, en l'execució del contracte i en les certificacions que es presentin, seran sobre els preus unitaris que es desglossen a l'annex *MS001 del PPT Tarifes mant_adeq.* del plec de Prescripcions Tècniques de l'AHC, i on no aparegui un preu s'utilitzarà com a referència els de l'ITEC CA Catalunya, publicats a l'octubre de 2025.

4.3. Manteniment preventiu i correctiu d'instal·lacions de clavegueram

La dotació pressupostària pel manteniment correctiu i preventiu de les instal·lacions de clavegueram és de 480.238,16 € + IVA d'aplicació, xifra que s'ha d'entendre com a orientativa, sense que representi cap compromís per a l'AHC d'executar-la en la seva totalitat

Despesa econòmica del manteniment preventiu

La despesa econòmica desglossada del manteniment preventiu és la que figura al llistat de promocions per zones de l'annex *CV001 del PPT Preventiu clavegueram*.

La despesa econòmica total del manteniment preventiu queda reflectida al quadre següent:

PREVENTIU CLAVEGUERAM (importos PEC sense IVA)				
ZONES	AHC	INCASOL	CLM	TOTAL
B1	5.103,00	27.216,00	0,00	32.319,00
B2	874,80	85.435,56	0,00	86.310,36
B3	0,00	37.956,60	5.700,00	43.656,60
B4	0,00	54.966,60	0,00	54.966,60
G	1.276,80	16.815,60	0,00	18.092,40
LL	0,00	13.948,20	0,00	13.948,20
T	20.363,40	7.581,60	0,00	27.945,00
	27.618,00	243.920,16	5.700,00	277.238,16

Despesa econòmica manteniment correctiu

La despesa econòmica total del manteniment correctiu queda reflectida al quadre següent:



CORRECTIU CLAVEGUERAM (importos PEC sense IVA)				
ZONES	AHC	INCASOL	CLM	TOTAL
B1	4.000,00	20.000,00	0,00	24.000,00
B2	5.000,00	60.000,00	0,00	65.000,00
B3	1.000,00	35.000,00	3.000,00	39.000,00
B4	1.000,00	30.000,00	0,00	31.000,00
G	4.500,00	10.000,00	0,00	14.500,00
LL	1.000,00	10.000,00	0,00	11.000,00
T	8.500,00	10.000,00	0,00	18.500,00
	25.000,00	175.000,00	3.000,00	203.000,00

L'AHC en cap cas està obligada a esgotar l'esmentat pressupost i únicament es satisfarà a l'adjudicatari del contracte les actuacions que realment i de forma prèvia i expressa se li hagin encarregat.

La relació dels preus unitaris per fer les actuacions són els recollits a l'annex CV002 del PPT *correctiu clavegueram*

En cas de que hi pugui aparèixer alguna actuació que no estigui reflectida al quadre, s'utilitzaran els preus publicats per l'ITEC CA Catalunya octubre 2025, als quals s'aplicarà la baixa de contracte.

4.3. Manteniment preventiu i correctiu de control de plagues

La dotació pressupostària és de 413.885,95 € + IVA d'aplicació, xifra que s'ha d'entendre com a orientativa, sense que representi cap compromís per a l'AHC d'executar-la en la seva totalitat

Despesa econòmica del manteniment preventiu

La despesa econòmica de referència del manteniment preventiu és la que figura al llistat de promocions per zones de l'annex CP001 del PPT *Preventiu control plagues*.

La despesa econòmica total del manteniment preventiu queda reflectida al quadre següent:

PREVENTIU PLAGUES (importos PEC sense IVA)				
ZONES	AHC	INCASOL	CLM	TOTAL
B1	6.324,00	22.816,00	0,00	29.140,00
B2	992,00	56.792,00	0,00	57.784,00
B3	0,00	23.312,00	10.416,00	33.728,00
B4	0,00	35.836,00	0,00	35.836,00
G	0,00	5.456,00	0,00	5.456,00
LL	0,00	1.736,00	0,00	1.736,00
T	23.892,00	3.968,00	0,00	27.860,00
	31.208,00	149.916,00	10.416,00	191.540,00



Despesa econòmica manteniment correctiu

La despesa econòmica total del manteniment correctiu queda reflectida al quadre següent:

CORRECTIU PLAGUES (importos PEC sense IVA)				
ZONES	AHC	INCASOL	CLM	TOTAL
B1	7.823,47	25.552,35	0,00	33.375,82
B2	10.000,00	46.156,48	0,00	56.156,48
B3	3.000,00	12.693,78	11.157,58	26.851,36
B4	3.000,00	58.045,09	0,00	61.045,09
G	3.000,00	8.123,00	0,00	11.123,00
LL	15.000,00	7.329,00	0,00	22.329,00
T	5.227,95	6.237,25	0,00	11.465,20
	47.051,42	164.136,95	11.157,58	222.345,95

Totes les actuacions de manteniment correctiu que s'hagin de realitzar durant el desenvolupament d'aquest servei, s'hauran de valorar aplicant als preus de referència de les actuacions descrites a l'annex CP002 del PPT *Correctiu control de plagues*, sobre els quals s'aplicarà la baixa de contracte

En cas de que hi pugui aparèixer alguna actuació que no estigui reflectida al quadre, s'utilitzaran els preus publicats per l'ITEC CA Catalunya octubre 2025, als quals s'aplicarà la baixa de contracte.

A nivell de facturació, no es comptabilitzarà el temps utilitzat per a desplaçament.

4.4. Inventari parallamps existents

La dotació pressupostària és de 31.268,53 € + IVA d'aplicació, xifra que s'ha d'entendre com a orientativa, sense que representi cap compromís per a l'AHC d'executar-la en la seva totalitat

Despesa econòmica inventari

La despesa econòmica de l'inventari està inclosa dins de la despesa del manteniment preventiu de la licitació i és la que figura al llistat de promocions per zones de l'annex *PLL001 del PPT Inventari parallamps*.

La despesa econòmica total queda reflectida al quadre següent:

INSPECCIÓ PARALLAMPS (importos PEC sense IVA)				
ZONES	AHC	INCASOL	CLM	TOTAL
B1	465,35	3.096,42	0,00	3.561,77
B2	214,78	8.752,29	0,00	8.967,07
B3	0,00	5.512,70	841,31	6.354,01
B4	0,00	5.262,13	0,00	5.262,13
G1	125,29	3.311,20	0,00	3.436,49
L1	0,00	1.396,08	0,00	1.396,08
T1	715,92	1.575,06	0,00	2.290,98



	1.521,34	28.905,88	841,31	31.268,53
--	-----------------	------------------	---------------	------------------

4.5. Manteniment preventiu i correctiu de portes motoritzades d'aparcaments.

La dotació pressupostària pel manteniment correctiu i preventiu de portes motoritzades d'aparcaments és de 651.953,20 € + IVA d'aplicació, xifra que s'ha d'entendre com a orientativa, sense que representi cap compromís per a l'AHC d'executar-la en la seva totalitat.

Despesa econòmica del manteniment preventiu

La despesa econòmica desglossada del manteniment preventiu és la que figura al llistat de promocions per zones de l'annex *PK001 del PPT Preventiu portes aparcaments*.

La despesa econòmica total del manteniment preventiu queda reflectida al quadre següent:

PREVENTIU PORTES APARCAMENT (importos PEC sense IVA)				
ZONES	AHC	INCASOL	CLM	TOTAL
B1	900,16	5.738,72	0,00	6.638,88
B2	0,00	12.265,20	0,00	12.265,20
B3	0,00	7.989,28	2.025,44	10.014,72
B4	0,00	3.403,88	0,00	3.403,88
G	323,50	4.740,10	0,00	5.063,60
LL	0,00	2.616,20	0,00	2.616,20
T	0,00	3.150,72	0,00	3.150,72
	1.223,66	39.904,10	2.025,44	43.153,20

Despesa econòmica manteniment correctiu

La despesa econòmica total del manteniment correctiu queda reflectida al quadre següent:

CORRECTIU PORTES APARCAMENT (importos PEC sense IVA)				
ZONES	AHC	INCASOL	CLM	TOTAL
B1	9.200,00	85.800,00	0,00	95.000,00
B2	0,00	169.000,00	0,00	169.000,00
B3	0,00	93.600,00	17.600,00	111.200,00
B4	0,00	45.700,00	0,00	45.700,00
G	9.200,00	95.600,00	0,00	104.800,00
LL	0,00	41.500,00	0,00	41.500,00
T	0,00	41.600,00	0,00	41.600,00
	18.400,00	572.800,00	17.600,00	608.800,00

Totes les actuacions de manteniment correctiu que s'hagin de realitzar durant el desenvolupament d'aquest servei, s'hauran de valorar aplicant als preus de referència de les actuacions descrites a l'annex *PK002 del PPT Correctiu portes aparcament*, sobre els quals s'aplicarà la baixa de contracte.



En cas de que hi pugui aparèixer alguna actuació que no estigui reflectida al quadre, s'utilitzaran els preus publicats per l'ITEC CA Catalunya octubre 2025, als quals s'aplicarà la baixa de contracte.

4.6. Quadre resum

Concepte	Pressupost de licitació	21% IVA	Total
Manteniment	6.726.045,62	1.412.469,58	8.138.515,20
Adequació habitatges	21.106.090,35	4.432.278,97	25.538.369,32
Clavegueram	480.238,16	100.850,02	581.088,18
Control de plagues	413.885,95	86.916,04	500.801,99
Inventari parallamps	31.268,53	6.566,39	37.834,92
Portes aparcament	651.953,20	136.910,17	788.863,37
Total	29.409.481,81	6.175.991,17	35.585.472,98

Per tant, el valor estimat del contracte específic és el següent:

PRESSUPOST DE LICITACIÓ (sense IVA)	29.409.481,81	
IMPORT MODIFICACIONS (sense IVA)	5.881.896,36	VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE (VEC) (sense IVA)
IMPORT PRÒRROQUES (sense IVA)	104.587.067,82	139.878.445,99

L'import de les pròrroques s'ha calculat de la següent manera:

Concepte	1a. Pròrroga	Modificat	2a. Pròrroga	Modificat	3a. Pròrroga	Modificat
Manteniment	6.726.045,62	1.345.209,12	6.726.045,62	1.345.209,12	6.726.045,62	1.345.209,12
Adequació hàbit.	21.106.090,35	4.221.218,07	21.106.090,35	4.221.218,07	21.106.090,35	4.221.218,07
Clavegueram	480.238,16	96.047,63	480.238,16	96.047,63	480.238,16	96.047,63
Control de plagues	413.885,95	82.777,19	413.885,95	82.777,19	413.885,95	82.777,19
Inventari parallamps	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Portes aparcament	325.703,20	65.140,64	325.703,20	65.140,64	325.703,20	65.140,64
	29.051.963,28	5.810.392,66	29.051.963,28	5.810.392,66	29.051.963,28	5.810.392,66

En el càlcul de l'import del manteniment correctiu de les portes de pàrquing, s'ha previst que el primer any del contracte caldrà realitzar adaptacions inicials derivades de la inspecció de compliment de la normativa vigent. Per aquest motiu, la despesa inicial serà superior a la dels exercicis o pròrroques següents, en què les actuacions correctives es limitaran principalment a les fallades dels components de les portes motoritzades.

Pel que fa als parallamps, es realitzarà un inventari durant el període inicial del contracte. Informació que servirà per estudiar la necessitat, en el seu cas, d'una nova licitació.

L'import de la pròrroga s'ha calculat en base a què si es tramités el modificat durant el període inicial del contracte, caldria mantenir l'import inicial del contracte més els modificats a les pròrroques. En el cas que no s'efectués cap modificació, l'import de cadascuna de les pròrroques seria de 29.051.963,28 euros



Desglossat per lots:

LOT	PRESSUPOST DE LICITACIÓ (sense IVA)	IMPORT MODIFICACIONS (sense IVA)	IMPORT PRÒRROQUES (sense IVA)	VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE (VEC) (sense IVA)
1	4.795.791,73	959.158,35	17.073.107,88	22.828.057,96
2	4.965.724,15	993.144,83	17.499.625,53	23.458.494,51
3	4.160.184,63	832.036,93	14.739.230,27	19.731.451,83
4	4.362.733,01	872.546,60	15.599.415,16	20.834.694,77
5	3.819.124,77	763.824,95	13.529.837,82	18.112.787,54
6	3.682.097,17	736.419,43	13.179.603,92	17.598.120,52
7	3.623.826,35	724.765,27	12.966.247,24	17.314.838,86
TOTAL	29.409.481,81	5.881.896,36	104.587.067,82	139.878.445,99

En cas que el contracte sigui objecte de pròrroga, els preus de l'ITEC Catalunya del mes d'octubre de 2025, així com els preus recollits en l'Annex MS001 Tarifes mant.adeq., s'actualitzaran aplicant al PEM el coeficient resultant de la següent manera (prenent com a referència del preu unitari "d'oficial 1a", codi A0122000) :

Les actualitzacions s'aplicaran de la manera següent:

- Primera pròrroga: s'aplicarà la variació percentual resultant de comparar el valor del preu unitari oficial 1a de l'octubre de 2025 amb el valor vigent a 1 d'octubre de 2026.
- Segona pròrroga: s'aplicarà la variació percentual resultant de comparar el valor del preu unitari oficial 1a de l'octubre de 2025 amb el valor vigent a 1 d'octubre de 2027.
- Tercera pròrroga: s'aplicarà la variació percentual resultant de comparar el valor del preu unitari oficial 1a de l'octubre de 2025 amb el valor vigent a 1 d'octubre de 2028.

L'actualització prevista en aquesta clàusula no tindrà efectes retroactius i només serà aplicable a les unitats d'obra executades durant el període prorrogat, llevat que el seu encàrrec hagués estat formalitzat abans de la pròrroga, en el que seria aplicable el preu vigent en aquell moment.

L'aplicació del coeficient no constitueix revisió de preus, no constitueix modificació contractual, forma part de les condicions econòmiques acceptades pels licitadors, i només opera en cas que l'òrgan de contractació acordi la pròrroga.

Distribució de les anualitats:

ANY	MESOS	IMPORT	IVA 21%	TOTAL
2026	2	4.901.580,30	1.029.331,86	5.930.912,16
2027	10	24.507.901,51	5.146.659,31	29.654.560,82



5.- Criteris de valoració i sistema de puntuació:

CRITERIS DE VALORACIÓ

La valoració de les proposicions presentades pels licitadors es durà a terme d'acord amb els següents criteris:

1. Valoració criteris judici de valor (sobre B): Màxim 25 punts

En cas de que l'empresa no assoleixi la puntuació de 10 punts dels criteris sotmesos a judici de valor, serà exclosa del procediment de licitació.

CRITERIS I ASPECTES A VALORAR	PONDERACIÓ
<p>Metodologia i descripció de l'execució</p> <p>Procediment de gestió del procés d'execució en base als mínims establerts per l'AHC al PPT per a cada un dels serveis, des que rep l'encàrrec fins a la finalització del treball, especificant els recursos materials i humans que s'empraran per a realitzar aquestes adequacions i manteniments.....Fins a 18 punts</p> <ul style="list-style-type: none">- Adequació..... Fins a 6 punts- Manteniment Fins a 6 punts- Clavegueram Fins a 2 punts- Control de plagues Fins a 2 punts- Portes aparcament Fins a 2 punts <p>Es valorarà:</p> <ul style="list-style-type: none">- La descripció de la metodologia proposada, i detallada dels processos, la identificació clara de fases, tasques, responsables i terminis).- Millora de l'organització del servei (Propostes que incrementin l'eficiència operativa del servei, planificació, optimització de temps, protocols d'actuació, incorporar sistemes de control i seguiment de tasques)- Millora del sistema de comunicació, control documental i informes finals de les valoracions pre-factura <p>S'ha considerat necessari valorar aquest criteri per a assegurar una qualitat i eficiència en el servei, organització dels equips, temps i recursos i reduir riscos d'incompliment del contracte.</p>	Fins a 18 punts.
<p>Metodologia de Seguretat i Salut i Anàlisi d'afectacions.</p> <p>a. Metodologia de seguretat i salut més adequada per les actuacions més freqüents en manteniment, actuacions de</p>	Fins a 7 punts.



conservació i adequació d'habitatges, així com en espais comuns i espais públicsFins a 3 punts	
b. Anàlisi d'afectacions a terceres persones en actuacions tant a interiors d'habitatges com a zones comunitàries i espais públicsFins a 2 punts	
c. Procediment d'actuacions en cas d'accident, organitzant un protocol pels primers auxilis o per l'evacuació de possibles accidentsFins a 2 punts	
S'ha considerat necessari valorar aquest criteri per garantir una execució segura i a més de reduir riscos laborals.	

Si dues empreses o més presenten una memòria idèntica, només canviant el format de presentació, es valorarà amb 0 punts aquestes memòries tècniques, excepte quan es tracti d'empreses del mateix grup empresarial.

Aquesta previsió té per finalitat garantir la competència efectiva entre licitadors i assegurar que les ofertes presentades responen a un esforç real, individual i autònom de definició tècnica. La coincidència substancial o literal entre memòries tècniques de diferents licitadors pot indicar l'existència d'una manca d'autonomia en la configuració de les ofertes, incompatible amb els principis de lliure concurrència, igualtat i transparència que regeixen la contractació pública. Per aquest motiu, es preveu que les memòries que presentin coincidències essencials en el contingut, més enllà de diferències merament formals, siguin valorades amb 0 punts en els criteris d'apreciació subjectiva.

Als efectes d'aquest plec, s'entendrà que dues o més memòries tècniques són idèntiques quan presentin coincidències essencials en el contingut, més enllà de diferències purament formals.

Això inclou coincidència literal en apartats rellevants, reproducció pràcticament igual de l'estructura i del desenvolupament de la proposta, o la presentació de solucions tècniques substancialment iguals.

No es considerarà identitat la similitud derivada de continguts exigits pel plec, de l'ús de procediments estandarditzats del sector o, si escau, de la participació d'empreses d'un mateix grup empresarial.

La documentació dels criteris sotmesos a judici de valor tindrà com a màxim 10 fulls o sigui 20 pàgines en DIN A4 (Lletra Arial 10) La redacció que excedeixi aquest màxim no serà valorada.

La puntuació s'arrodonirà a dos decimals. En cas que hi hagi subcriteris de puntuació, l'arrodoniment es farà únicament en la puntuació total.



2. Valoració criteris quantificables automàticament (sobre C): 75 Màxim punts

CRITERIS I ASPECTES A VALORAR	PONDERACIÓ
Oferta econòmica de conformitat amb l'annex 2 del plec de clàusules administratives	Fins a 50 punts
<p>Inclusió social laboral</p> <p>Es valorarà la contractació de persones amb dificultats particulars d'inserció al mercat laboral per sobre del percentatge assenyalat.</p> <ul style="list-style-type: none">• Si el % és > 5% 3 punts• Si el % és >= 10% 5 punts• Si el % és > 15% 7 punts• Si és una empresa d'inserció inscrita al Registre Administratiu d'Empreses d'Inserció de Catalunya 13 punts <p>S'ha considerat necessari valorar aquest criteri per fomentar la inclusió i la inserció laboral a persones amb dificultats d'inserció al mercat laboral</p>	Fins a 13 punts
<p>Baixes emissions – vehicles</p> <p>Vehicles destinats a aquest contracte amb distintiu ambiental Eco o 0 emissions</p> <ul style="list-style-type: none">• Més del 70% dels vehicles disposen de classificació ECO o 0 emissions: 6 punts.• Més del 30% dels vehicles disposen de classificació ECO o 0 emissions: 2 punts.• Menys o igual al 30% dels vehicles disposen de classificació ECO o 0 emissions: 0 punts <p>En resposta al Pla d'acció de compra pública verda de Catalunya i d'acord amb l'article 29 de la Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi climàtic, i l'Acord de Govern, de 3 de gener de 2017, per a l'adquisició de vehicles de baixes emissions i altres aspectes per a la millora ambiental de les flotes de vehicles, s'ha considerat valorar aquest criteri en la contractació del servei.</p>	Fins a 6 punts



<p>Economia circular:</p> <p>Pel que fa als serveis de manteniment d'habitatges, elements comuns i espais públics, tapiaments habitatges i locals (tapiament d'obra i portes de seguretat amb clau); adequació d'habitatges per a segones ocupacions i actuacions de conservació i millora d'habitatges, d'elements comuns i d'espais públics.</p> <p>El licitador haurà de presentar un acord de cessió de material (electromètrics i mobiliari en bon estat) vinculats als serveis esmentats a una entitat del tercer sector 1,5 punts</p> <p>Pel servei de clavegueram</p> <p>El licitador haurà de presentar una declaració responsable amb el compromís de l'ús de, com a mínim, un camió amb equip recuperador de reciclatge d'aigua per a realitzar treballs de neteja de xarxes de clavegueram. En el cas de ser adjudicatari es facilitarà la matrícula i fitxa tècnica del vehicle per verificar el requisit 1.5 punts</p> <p>En resposta al Pla d'acció de compra pública verda de Catalunya i d'acord amb la d'acord amb el que estableix l'Article 16.2, l'Annex V i l'Annex VI de la Llei 7/2022, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, les administracions públiques han d'incloure en els contractes públics criteris que promoguin l'economia circular.</p>	<p>Fins a 3 punts</p>
<p>Ampliació de mitjans humans qualificats adscrits al contracte</p> <p>Es valorarà l'adscripció a l'execució del contracte d'un encarregat addicional amb l'experiència acreditada sol·licitada al punt 5.1 del Plec de Prescripcions Tècniques.</p> <p>+1 encarregat qualificat 3 punts</p> <p>S'ha considerat necessari valorar aquest criteri per garantir una gestió més eficient, segura i de qualitat del servei que repercuteix directament en la correcta execució dels treballs.</p>	<p>Fins a 3 punts</p>

SISTEMA DE PUNTUACIÓ

El sistema de puntuació emprat és l'establert a la Directriu 1/2020 de la Direcció General de Contractació Pública de la Generalitat de Catalunya.

Oferta Tècnica (criteris que no son preu). Aquest apartat es puntuarà de la següent forma:

Segons estableix la Directriu 1/2020: Per a cadascun dels criteris d'adjudicació tècnics es realitzaran les valoracions en els termes previstos en aquests criteris. Posteriorment, en el cas que com a mínim una de les ofertes obtingui una valoració igual o superior al 80% de la puntuació màxima establerta per a cada criteri (o, si s'escau, subcriteri),



s'aplicarà a les valoracions obtingudes inicialment de cada criteri o subcriteri la fórmula següent:

$$P_{op} = P \times \frac{VT_{op}}{VT_{mv}}$$

P_{op} = Puntuació de l'Oferta a Puntuar

P = Puntuació del criteri

VT_{op} = Valoració Tècnica de l'Oferta que es Puntua

VT_{mv} = Valoració Tècnica de l'oferta Millor Valorada

La fórmula s'ha d'aplicar a cada criteri i, si escau, a cadascun dels subcriteris per separat, i després obtenir la puntuació total.

En cada criteri o subcriteri les puntuacions finals que es concediran a les empreses seran les que resultin d'aplicar aquesta fórmula. No obstant, en el cas que cap de les ofertes obtingui una valoració igual o superior al 80 % de la puntuació màxima de cada criteri o subcriteri, no s'aplicarà la fórmula anterior, i la puntuació a atorgar serà el valor obtingut en la fase de valoració.

Oferta econòmica (preu). Aquest apartat es puntuarà de la següent forma:

Els licitadors, hauran de presentar una baixa respecte del pressupost de licitació, expressada en unitats percentuals i arrodonida a dos decimals

Als efectes de l'aplicació de la fórmula de la Directriu, caldrà tenir en compte que aquesta baixa expressada en punts percentuals i ofertada pel licitador s'aplicarà al pressupost de licitació obtenint a tal efecte una oferta econòmica expressada en euros i arrodonida a dos decimals amb la que s'efectuaran tots els càlculs d'acord amb la Directriu i amb l'establert a continuació.

L'oferta més econòmica obtindrà la màxima puntuació possible assignada a aquest criteri de valoració. A la resta de propostes, se les puntuarà d'acord amb la puntuació obtinguda de l'aplicació de la següent fórmula:

$$P_v = \left[1 - \left(\frac{O_v - O_m}{IL} \right) \times \left(\frac{1}{VP} \right) \right] \times P$$

P_v = Puntuació de l'oferta a Valorar

P = Punts criteri econòmic

O_m = Oferta Millor

O_v = Oferta a Valorar

IL = Import de Licitació

VP = Valor de ponderació

On: VP = Pes específic del criteri preu sobre el total de puntuació de la licitació. Aquest valor de ponderació s'obté agregant al valor de ponderació ordinari 1, el pes específic del criteri preu. Així, com a exemple, en el cas que el pes específic del criteri preu en una licitació, suposi el 40% de la puntuació total, el valor de ponderació associat al pes específic prendrà el valor d'1,4.



Quedaran excloses automàticament de la licitació les empreses, les proposicions econòmiques de les quals, superin el pressupost de la licitació o els preus unitaris, establerts a l'**apartat 2.3 del quadre de característiques**.

El resultat de cadascun dels càlculs matemàtics aquí previstos (tant per la oferta tècnica com per a l'econòmica) es mostraran arrodonits a tots els casos a 2 decimals, no així els càlculs associats que treballaran amb el màxim de decimals possibles.

La puntuació total assolida pels licitadors en cap cas podrà ser superior a 100 punts.

Pels motius exposats;

SOL·LICITO
A L'ÒRGAN DE CONTRACTACIÓ

Que es dugui a terme els tràmits necessaris per a la seva contractació

Director Operatiu de Rehabilitació i
Millora de l'Habitatge

Director de Qualitat de l'Edificació i
Rehabilitació de l'Habitatge