

INFORME-MEMÒRIA JUSTIFICATIU

LICITACIÓ PER A L'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE D'ASSEGURANÇA DELS HABITATGES PROPIETAT DE LA GESTORA URBANÍSTICA NOUSALT S.L.

1. ANTECEDENTS

La Gestora Urbanística Nousalt, S.L. (en endavant la Gestora) és una societat municipal de capital íntegrament de l'Ajuntament de Salt. Forma part del sector públic definit a l'article 3 de LCSP, tenint la consideració de poder adjudicador no administració pública.

2. OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte del contracte és la contractació per part de la Gestora de la pòlissa d'assegurances multirisc que cobreixi el parc d'habitatges que conforma el seu patrimoni, d'acord amb les condicions que s'estableixen en el plec de clàusules administratives particulars (PCAP) i pel plec de prescripcions tècniques (PPT).

La classificació de l'objecte del contracte en la CPV (Vocabulari Comú de Contractes Públics) és la corresponent a la 66510000-8 (Serveis d'Assegurances).

3. DURADA DEL CONTRACTE

Atès el caràcter successiu de les prestacions que són objecte d'aquesta contractació s'estableix una durada del contracte per un termini d'un (1) any, prorrogable per un any més, de manera que el termini màxim de durada del contracte no podrà excedir de dos (2) anys. El contracte serà vigent a partir del 16 de novembre de 2026 o des de la data de perfeccionament del contracte, si aquesta fos posterior, considerant com a data de formalització, la de l'última signatura.

4. TIPUS DE CONTRACTE

Aquest contracte té naturalesa de serveis privat, d'acord amb l'article 25.1.a)1r de la Llei /2017, de 8 de novembre de contractes del sector públic i d'acord El contracte té caràcter privat, de conformitat amb l'article 26.1 i 26.3 de la LCSP.

5. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT I DE LA IDONEÏTAT DEL CONTRACTE

Les necessitats administratives a satisfer són la reparació o compensació dels perjudicis econòmics o físics que es puguin derivar d'un sinistre en algun dels immobles que conformen el parc d'habitatges de la Gestora.

6. INSUFICIÈNCIA DE MITJANS:

La Gestora no disposa dels mitjans propis, ni tècnics ni humans, per a dur a terme el servei.

7. JUSTIFICACIÓ DE LA DIVISIÓ EN LOTS

No es considera adequada la divisió en lots d'aquest contracte degut a la pròpia naturalesa i per motius d'eficiència en la gestió dels sinistres que es puguin produir durant l'execució del contracte.

8. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

Actualment i amb el parc d'habitatges que consta a l'annex 1 del plec de prescripcions tècniques es preveu una despesa de 37.620,00 euros anuals. El parc d'habitatges pot variar al llarg de l'execució del contracte, i el preu per cada alta o baixa haurà de respectar el que marca la clàusula 30 del PCAP.

El pressupost base de licitació per una anualitat de durada del contracte, que determina el límit màxim de despesa al qual es compromet la Gestora, és de 37.620,00€.

El pressupost base de licitació porta implícits tots els conceptes previstos a l'article 100 i concordants de la LCSP i comprèn la totalitat del contracte, incloses les despeses de gestió d'aplicació de l'assegurador, recàrrecs, impostos legalment repercutibles i tributs que fossin d'aplicació, incloent els impostos sobre primes d'assegurances i per la liquidació d'entitats asseguradores així com la tarifa del Consorci de Compensació d'Assegurances. El pressupost s'adequa al mercat, està basat en el preu del mercat actual per aquests tipus d'assegurances en funció dels riscos assegurats i de les garanties cobertes i no és possible fer el desglossament per costos atesa la naturalesa del contracte.

En el present contracte de servei d'assegurances el cost dels salaris de les persones ocupades per a l'execució del mateix no formen part del preu total del contracte. En conseqüència, no s'indiquen els costos salarials estimats ni el conveni col·lectiu laboral de referència.

Es tracta d'un contracte de serveis d'assegurances subjecte a l'impost sobre primes d'assegurances (IPS) i exempt d'IVA.

Preu base de licitació: El constitueix el pressupost màxim anual, i sobre el que els licitadors han de presentar la seva oferta, **és de 37.620,00 €**.

No es podran acceptar proposicions econòmiques que superin el pressupost màxim.

A tots els efectes s'entendrà que les ofertes presentades per les empreses licitadores comprenen, no només el preu del contracte, sinó també, tots els recàrrecs, impostos legalment repercutibles i tributs d'aplicació, així com la totalitat d'habitatges que s'indiquen en l'annex 1 del PPT.

9. VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE AMB INDICACIÓ DE TOTS ELS CONCEPTES QUE L'INTEGREN, INCLOSOS ELS COSTOS LABORALS SI N'HI HA

Considerant el pressupost base de licitació, així com les seves possibles modificacions i pròrrogues, el valor estimat del contracte als efectes de determinar el procediment d'adjudicació i la publicitat és el següent:

El valor estimat del contracte es fixa en 90.288,00 € euros, inclosa la modificació prevista amb un màxim del 20% d'acord amb els límits establerts a l'article 204 de la LCSP.

No obstant, no tindrà la consideració de modificació del contracte l'increment o supressió d'elements del parc d'habitatges en el percentatge previst en l'article 309 de la LCSP en relació al preu del contracte que, en cap cas superarà el 10% del mateix, en tant que en la correcta execució de les prestacions es produeixi una variació en el número d'elements del parc d'habitatges, en relació amb les previstes inicialment en el valor estimat del contracte.

10. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE I LA SEVA PONDERACIÓ

De conformitat amb l'article 145 de la LCSP, s'estableixen els següents criteris automàtics que serviran de base per a l'adjudicació i que es relacionen degudament ponderats, amb una puntuació total màxima de 100 punts.

La selecció de la millor oferta es determinarà segons els criteris d'avaluació automàtics següents:

1 Oferta econòmica: fins a 80 punts

El licitador ha d'indicar l'import de la preu total anual que s'ofereix per a tots els habitatges s assegurats. Les proposicions presentades desglossaran en la seva oferta la totalitat anual a pagar, diferenciant les primes netes, recàrrecs i impostos que repercuteixin fins arribar al preu total.

L'import del preu total anual que s'ofereixi en cap cas pot superar el preu màxim de licitació anual fixat en 37.620,00 €, en cas contrari l'oferta serà exclosa.

El màxim de 80 punts correspondrà a l'oferta més econòmica, la resta d'ofertes rebran la puntuació inversament proporcional que li correspongui segons aquesta fórmula:

$$P=(OMA/OV)*MP$$

On:

P= Puntuació de l'oferta que es valora

OMA= Oferta més avantatjosa

OV= Oferta a valorar

MP= Màxima puntuació atorgada a l'oferta més baixa.

Justificació: Amb aquest criteri es valora especialment l'interès municipal a reduir el cost econòmic, aplicant la fórmula matemàtica proposada directament proporcional basada en la millor relació qualitat-preu. En aquest sentit s'atorga la màxima puntuació a l'oferta que presenta la baixa més gran respecte els preus màxim de licitació.

2 Altres criteris avaluable econòmicament.

- Reducció de la franquícia, màxim 10 punts

Percentatge de reducció de l'import de la franquícia.

$$\text{Puntuació criteri franquícia} = \frac{\text{percentatge ofert} \times \text{punts màxims}}{\text{percentatge màxim ofert}}$$

- Ampliació de la quantia de responsabilitat civil a 600.000,00 €, 10 punts

Justificació: S'estableixen aquests criteris automàtics que suposen una millora en la prestació del servei que amplien les inicialment previstes en els plecs o s'addicionen i que s'ofereixen sense cost per la Gestora. De manera que doten al contracte d'una millora en la seva execució que incrementa la qualitat sense suposar un increment de cost.

12. CRITERIS PER A LA DETERMINACIÓ DE L'EXISTÈNCIA DE BAIXES PRESUMPTAMENT ANORMALS

La determinació de les ofertes que presentin uns valors anormalment baixos es durà a terme en funció de si les ofertes presenten millores en algun criteri d'adjudicació que no sigui preu o bé si únicament presenten proposta al criteri preu/oferta econòmica i s'agruparan en 2 grups separats.

D'aquesta forma les ofertes que només presentin oferta econòmica es compararan entre elles mentre que les que hagin ofert millores es farà entre elles.

Per determinar si una oferta representa una baixa presumptament anormal, es seguiran els següents paràmetres:

1. En cas que només es presenti oferta amb criteri preu:

A. Si un sol licitador presenta oferta únicament amb criteri preu, es considera anormalment baixa l'oferta econòmica que sigui un 35% més baixa que el pressupost base de licitació.

B. Si dos licitadors presenten oferta únicament amb criteri preu, es considera anormalment baixa l'oferta que sigui inferior a l'altra en més del 20%.

C. Si tres licitadors presenten oferta únicament amb criteri preu, es consideraran anormalment baixes les ofertes que sigui inferiors en més d'un 10% a la mitjana aritmètica de les ofertes presentades. No obstant, s'exclourà per aquest càlcul l'oferta més elevada quan aquesta sigui superior en més del 10% a aquesta mitjana. En qualsevol cas, es considerarà anormal la baixa superior al 50%.

D. Si quatre o més licitadors presenten oferta únicament amb criteri preu, es consideraran anormalment baixes les ofertes que sigui inferiors en més d'un 10% a la mitjana aritmètica de les ofertes presentades. No obstant, si entre elles existeixen ofertes que siguin superiors a aquesta mitjana en més del 10%, es procedirà al càlcul d'una nova mitjana només amb les ofertes que no es trobin en el supòsit indicat. En qualsevol cas, si el nombre d'ofertes restants es inferior a tres, la nova mitjana es calcularà sobre les tres ofertes de menor quantia.

2. En cas que l'oferta contingui millores en algun criteri que no sigui preu:

A. Si concorre una empresa licitadora, es considera anormalment baixa l'oferta que compleixi els dos criteris següents:

- Que l'oferta econòmica sigui un 25% més baixa que el pressupost de licitació.
- Que la puntuació que li correspongui en la resta de criteris d'adjudicació diferents del preu sigui superior al 90% de la puntuació total establerta en el plec de clàusules administratives particulars.

B. Si concorren dues empreses licitadores, es considera anormalment baixa l'oferta que compleixi els dos criteris següents:

- Que la puntuació que li correspongui en l'oferta econòmica sigui superior en més d'un 20% a la de l'altra oferta.
- Que la puntuació que li correspongui en la resta de criteris d'adjudicació diferents del preu sigui superior en més d'un 20% a la puntuació més baixa.

C. Si concorren tres o més empreses licitadores, es considera anormalment baixa l'oferta que compleixi els dos criteris següent:

- Que la puntuació que li correspongui en l'oferta econòmica sigui superior en més d'un 10% a la mitjana aritmètica de les puntuacions de totes les ofertes econòmiques presentades.
- Que la puntuació que li correspongui en la resta de criteris d'adjudicació diferents del preu, sigui superior a la suma de la mitjana aritmètica de les puntuacions de les ofertes i la desviació mitjana d'aquestes puntuacions.

Per calcular la desviació mitjana de les puntuacions s'obtindrà, per a cada oferta, el valor absolut de la diferència entre la seva puntuació i la mitjana aritmètica de les puntuacions de totes les ofertes. La desviació mitjana de les puntuacions és igual a la mitjana aritmètica d'aquests valors absoluts.

13. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ I TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT

Considerant l'import del contracte, la seva durada, les prestacions que constitueixen el seu objecte, així com el valor estimat del contracte i els criteris que serviran per a la seva adjudicació, es considera que el més adient és adjudicar aquest contracte mitjançant un procediment obert simplificat abreujat.

14. CONDICIONS DE SOLVÈNCIA DELS LICITADORS

Per tal d'assegurar la idoneïtat de les **empreses licitadores s'exigirà la següent solvència:**

Solvència econòmica:

Que l'entitat asseguradora disposa d'un marge de solvència igual o superior a la mínima exigida per la Direcció General d'Assegurances i Fons de pensions, especificant les quanties.

Acreditació:

Presentació del certificat acreditatiu de la Dirección General de Seguros y Fondos de pensiones que disposa d'un marge de solvència real igual o superior al marge mínim exigít.

Solvència tècnica:

De conformitat amb l'article 90 de la LCSP, la solvència tècnica o professional mínima de l'empresari per executar aquest contracte s'haurà d'apreciar tenint en compte els seus coneixements tècnics, eficàcia, experiència i fiabilitat, d'acord amb el mitjà següent:

1. Haver realitzat, com a mínim, tres assegurances d'igual o similar naturalesa que els que constitueixen l'objecte del contracte en el curs dels últims tres anys i per un import anual acumulat en l'any de major execució igual o superior al 70% de l'anualitat mitjana del contracte. Això és: **26.334,00 €**.

Acreditació:

Els serveis efectuats s'acreditaran mitjançant certificats expedits o visats per l'òrgan competent, quan el destinatari sigui una entitat del sector públic; quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant certificats expedits per aquest o, a manca d'aquest, mitjançant una declaració de l'empresari; en el seu cas, aquests certificats seran comunicats directament a l'òrgan de contractació per autoritat competent. Per determinar la correspondència entre els treballs acreditats i els que constitueixen l'objecte del contracte s'atendrà al CPV o similars.

Quan el contractista sigui una empresa de nova creació, entenent com a tal aquella que tingui una antiguitat inferior a 5 anys, haurà de complir amb la solvència tècnica següent: declaració responsable indicant el personal tècnic, en el que haurà de contar, com a mínim, amb cinc persones, integrants o no en l'empresa, participants en el contracte. S'acreditarà per qualsevol mitjà que acrediti la disposició del personal.

Atès que la inscripció en un registre oficial d'empreses licitadores és obligatòria per participar en aquesta licitació, el licitador que hagi obtingut la major puntuació no haurà d'acreditar la solvència econòmica i financera i tècnica o professional, excepte que la informació obrant en el registre no consti vigent o actualitzada.

Habilitació professional/empresarial:

Les empreses que vulguin participar en aquesta licitació cal que disposin de l'autorització de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones del Ministeri d'economia i hisenda, per treballar en el ram o rams objecte de licitació o estigui inscrita en el Registre Administratiu D'entitats Asseguradores que gestiona aquella direcció general, segons les Previsión de l'article 78.6 del Reial Decret Legislatiu 6/2004, de 29 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Ordenació i supervisió de les assegurances privades.

15. MODIFICACIONS DEL CONTRACTE.

(i) D'acord amb el previst a l'article 204 de la LCSP, una vegada perfeccionat el contracte, l'òrgan de contractació podrà introduir les següents modificacions al present contracte:

- Per l'increment i/o decrement del nombre d'habitatges assegurats.

Aquestes modificacions no poden suposar un increment del preu del contracte superior al 20% del preu inicial. I en cap cas poden suposar establir nous preus unitaris.

El procediment a seguir per a la modificació del contracte serà el següent:

- Redacció de la proposta de modificació per part de la persona responsable del contracte
- Audiència al contractista per 3 dies, excepte que aquest manifesti la conformitat amb la modificació
- Resolució de l'òrgan de contractació aprovant la modificació i requeriment reajustant la garantia del contracte.
- Formalització de la modificació

(ii) No obstant, no tindran la consideració de modificació del contracte, l'increment o supressió d'elements del parc d'habitatges, en el percentatge previst en l'article 309 de la LCSP en relació al preu del contracte que, en cap cas superarà el 10% del mateix, en tant que en la correcta execució de les prestacions es produeixi una variació en el número d'elements del parc d'habitatges, en relació amb les previstes inicialment en el valor estimat del contracte. En cap cas es podran augmentar els preus unitaris que hagi ofert l'empresa adjudicatària.

(iii) Per determinar el preu de les noves altes, es calcularà la ràtio €/m² amb el qual l'empresa adjudicatària va presentar la seva oferta i s'aplicarà aquesta mateixa ràtio pels m² de les noves altes tot ajustant en funció dels dies que faltin per arribar al venciment de l'anualitat de la pòlissa.

En aquest sentit, el règim aplicable a aquestes variacions serà el següent:

1.- Els immobles que es vagin incorporant al parc públic d'habitatges de la Gestora, s'incorporaran també a l'assegurança, aplicant-se la prima d'acord amb l'establert en el paràgraf anterior. El mateix es realitzarà en relació amb les baixes que hi puguin haver, que implicaran també baixa de l'assegurança per l'habitatge que es tracti. Aquestes incorporacions i/o baixes seran obligatòries pel contractista, s'incorporaran de manera automàtica a la pòlissa de cobertura de les conseqüències econòmiques dels sinistres i no podran excedir, de forma acumulada, en més o menys, el 20% de l'import de l'adjudicació, incloses les pròrroques.

2- Les incorporacions o baixes seran comunicades a l'asseguradora mitjançant correu electrònic pel personal de la Gestora al personal tècnic que l'adjudicatària haurà adscrit a l'administració de la pòlissa. En el termini màxim de 48 hores l'asseguradora haurà de facilitar a la Gestora el certificat d'assegurança de l'Immoble i en el termini de 20 dies facilitarà la pòlissa d'assegurança.

3- Les noves altes s'ajustaran a les cobertures indicades en el plec i la regularització de les mateixes es farà conjuntament amb les baixes, produïdes dins la vigència del contracte, al venciment de cada anualitat de la pòlissa, junt amb el rebut de l'anualitat següent, llevat que es tracti de la darrera anualitat del contracte, en què tan sols es pagarà la diferència de prima generada fins al venciment de la pòlissa.

(iv) Qualsevol altra modificació del contracte no prevista anteriorment, només podrà operar si es justifica per la concurrència d'alguna de les circumstàncies que, amb caràcter taxat, es preveuen a l'article 205 de la LCSP. Aquestes modificacions no poden alterar les condicions essencials de la contractació i adjudicació del contracte i s'han de limitar a introduir les variacions estrictament indispensables. El procediment a seguir, en tot cas, és el previst a l'article 207 de la LCSP, resultant obligat procedir a la formalització de la modificació en virtut del previst a l'article 203 de la LCSP.

(v) En cap cas la modificació del contracte es podrà realitzar amb la finalitat d'addicionar prestacions complementàries a les inicialment contractades, ampliar l'objecte del contracte a fi que es puguin contemplar finalitats noves no previstes en la documentació preparatòria del contracte, o incorporar una prestació susceptible d'utilització o aprofitament independent. En aquests supòsits, s'ha de fer una nova contractació de la prestació corresponent, en la qual es pot aplicar el règim establert per l'adjudicació dels contractes complementaris si es donen les circumstàncies que preveu l'article 205.

16. CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ

Els licitadors i els contractistes assumeixen com a condicions especials d'execució del contracte les obligacions que a continuació es detallen, a les quals s'atribueix el caràcter d'obligacions contractuals essencials als efectes assenyalats a l'article 202 de la LCSP:

1. Dels principis ètics

- a) Observar els principis, les normes i els cànons ètics propis de les activitats. els oficis i/o les professions corresponents a les prestacions objecte dels contractes.
- b) No realitzar accions que posin en risc l'interès públic.
- c) Denunciar les situacions irregulars que es puguin presentar en els processos de contractació pública o durant l'execució dels contractes.
- d) Abstenir-se de realitzar conductes que tinguin per objecte o puguin produir l'efecte d'impedir, restringir o falsejar la competència com per exemple els comportaments col·lusoris o de competència fraudulenta (ofertes de resguard, eliminació d'ofertes, assignació de mercats, rotació d'ofertes, etc.).
- e) Respectar els acords i les normes de confidencialitat.
- f) Col·laborar amb l'òrgan de contractació en les actuacions que aquest realitzi per al seguiment i/o l'avaluació del compliment del contracte, particularment facilitant la informació que li sigui sol·licitada per a aquestes finalitats i que la legislació de transparència i els contractes del sector públic imposen als adjudicataris en relació amb l'Administració o administracions de referència, sens perjudici del compliment de les obligacions de transparència que els pertoquin de forma directa per previsió legal.
- g) En qualsevol cas, l'empresa contractista ha d'adequar la seva activitat als principis ètics i a les regles de conducta que li siguin d'aplicació del Codi d'ètica i Bon govern local de l'Ajuntament de Salt publicat al BOPG núm. 237 de 12 de desembre de 2014.

2. De protecció de dades de caràcter personal i tractament de dades personals

El contractista quedarà obligat al compliment del Reglament (UE) 2016/679 del Parlament europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades (Reglament general de protecció de dades) i per la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals (LOPDGDD) i a les seves normes de desenvolupament.

Les condicions especials d'execució tenen el caràcter d'obligació essencial d'acord amb la lletra f) de l'apartat 1 de l'article 211 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.

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.

17. GARANTIA DEFINITIVA

Sí. 5% del preu final d'adjudicació

18. TERMINI DE GARANTIA

Es fixa un termini de garantia de tres mesos.

20. CESSIÓ DEL CONTRACTE I/O SUBCONTRACTACIÓ

No es permet la cessió del contracte ni la subcontractació atesa la naturalesa del contracte.

21. PENALITATS

A més del règim de sancions propi de la legislació específica d'assegurances, de conformitat amb l'article 1255 del Codi Civil, de llibertat de pactes, es fixa el règim indemnitzatori següent per incompliment d'obligacions contractuals:

- Si el contractista incorregués en demora respecte del compliment dels terminis total o parcials, per causes que li siguin imputables, la Gestora podrà optar, ateses les circumstàncies del cas, per la resolució del contracte amb pèrdua de la garantia o per la imposició de les penalitats, en la forma i condicions establertes en els articles 193 i 194 de la LCSP.
- En cas de compliment defectuós i com a clàusules de penalitats especials en cadascun dels períodes de vigència del contracte es consideren incompliment d'obligacions contractuals greus i lleus:

Es tipifiquen com a incompliment d'obligacions contractuals lleus:

- 1) No emetre, dins del termini de 48 hores des de la data d'efecte de la pòlissa, la carta de garantia provisional.
- 2) Demorar l'entrega de la pòlissa definitiva més enllà del previst en els plecs.
- 3) No atendre les altes/baixes en el termini de sis dies hàbils establerts als plecs.
- 4) No aportar els llistats actualitzats després de la tramitació d'alta/baixa.
- 5) No aportar les dades de seguiment de sinistres en els terminis establerts als plecs.
- 6) Atendre amb retard els requeriments d'informació sobre dades relacionades amb els sinistres.
- 7) No procedir al peritatge en el termini establerts als plecs

Es tipifiquen com a incompliment d'obligacions contractuals greus:

- 1) L'incompliment de qualsevol de les condicions d'execució de caràcter obligatori establertes en
- 2) els plecs, per causes no justificables, imputables a l'empresa contractista.
- 3) La comissió de tres faltes lleus durant el període d'un any.

La realització d'una falta greu suposarà el següent règim d'indemnitzacions:

Per al supòsit 1), una indemnització de fins al 4% del preu anual del contracte

Per al supòsit 2), una indemnització de fins al 0,05% del preu anual del contracte

☐ En cas d'incompliment de les condicions especials del contracte, pel que fa al tracte discriminatori, es podrà imposar una penalitat de fins 5% del preu del contracte.

23. SERVEI DE MEDIACIÓ D'ASSEGURANCES

Als efectes de la pòlissa que és objecte de licitació, els licitadors en les seves propostes hauran de designar el corredor d'assegurances de la companyia asseguradora que actuarà davant de la Gestora en la fase d'execució del contracte.

En cap cas aquesta corredoria percebrà cap retribució de la Gestora pels seus serveis.

24. RESPONSABLE DEL CONTRACTE

Es designa com a responsables del contracte al tècnic economista de la Gestora.

Salt, a 19 d'octubre de 2026