Àngels Guardia Torrents, Directora de la Direcció de Serveis Centrals de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (Agència), emet el següent

INFORME JUSTIFICATIU DE LA NECESSITAT I IDONEÏTAT DEL CONTRACTE

VERSIÓ SE-NG 01/2026

Objecte de la licitació: Servei de manteniment del registre de sol·licitants d'habitatge protegit.
Nombre de lots: **No hi ha lots**
Tipus: Serveis Procediment negociat sense publicitat per circumstàncies tècniques
Termini d'execució: **24 mesos**
Import de licitació, sense IVA: **380.352,27 €** Tipus d'IVA: **21%**
Valor estimat del contracte, sense IVA: **722.669,30 €**
Import modificat, sense IVA: **76.070,45 €** % màxim modificat: **20**
Pròrrogues previstes: **1 pròrroga d'un any** Import de les pròrrogues: 266.246,58 **€**
Any/s de la despesa: **2027-2028**
A càrrec de: **Agència de l'Habitatge de Catalunya**
% valoració criteris automàtics: **100** *% valoració criteris judici de valor:* -
Responsable del contracte: **Eulàlia Junyent i Carrasco, Cap de l'Àrea TIC i Gestió de Projectes**

I. 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 de l'Agència 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).

Actualment l'Agència te contractat el servei de manteniment del registre de sol·licitants d'habitatge protegit amb l'empresa OESIA NETWORKS, S.A. i està vigent fins al 31 de desembre de 2026.

En aplicació de l'Acord GOV/259/2025, d'11 de novembre, pel qual s'aprova el model de relació entre el Centre de Telecomunicacions i Tecnologies de la Informació de la Generalitat de Catalunya i l'Administració de la Generalitat de Catalunya i el seu sector públic, i es modifica l'Acord GOV/144/2011, de 18 d'octubre, pel qual s'encarrega al Centre de Telecomunicacions i Tecnologies de la Informació de la Generalitat de Catalunya (CTTI) la provisió centralitzada i la gestió de solucions TIC de l'Administració de la Generalitat i el seu sector públic, s'ha demanat la contractació d'aquest servei mitjançant el CTTI. Donat que el CTTI no ens pot proporcionar el servei demanat, ens ha autoritzat la contractació per correu electrònic, de data 14 de setembre de 2026

II. Necessitat, idoneïtat i naturalesa del contracte

En el marc de la nostra activitat és necessària la contractació del servei de manteniment del registre de sol·licitants d'habitatge protegit amb la finalitat d'assegurar el correcte funcionament de l'aplicació.

La necessitat i idoneïtat del contracte es justifica perquè el servei esmentat és necessari perquè l'aplicació s'ha d'anar adaptant a les necessitats que van sorgint.

Per raons d'exclusivitat i per tractar-se del fabricant del programari, l'empresa Oesia Networks, S.A., és l'única certificada per poder oferir el servei de manteniment objecte del present contracte. En aquest sentit, s'adjunta al present informe justificatiu de la necessitat i idoneïtat del contracte, el certificat d'exclusivitat signat per la mateixa empresa amb data 21 de setembre de 2026, en què declara que és la única i exclusiva distribuïdora i comercialitzadora de l'esmentada aplicació.

En conseqüència, per tal d'executar aquests serveis, l'Agència ha de contractar amb l'empresa Oesia Networks, S.A., pels motius anteriors i els que amb més detall s'exposen a l'informe tècnic justificatiu relatiu a la tramitació de la contractació del servei de manteniment del registre de sol·licitants d'habitatge protegit a través del procediment negociat sense publicitat previst a l'article 168.a) 2n de la LCSP que s'adjunta.

L'ús d'aquesta aplicació és el resultat d'un conveni entre el Govern d'Aragó i la Generalitat de Catalunya. És l'única empresa que ha creat i desenvolupat aquesta aplicació ja que prové d'una cessió de codi font del Govern d'Aragó i per tant és l'única que pot realitzar adaptacions sobre els programes informàtics, assegurant l'èxit final i el compliment dels terminis pactats.

Canviar d'aplicació implicaria un període llarg que implicaria la licitació de subministrament d'una aplicació que realitzés les mateixes funcions, adaptació als nostres requeriments, migració de les dades de l'antiga a la nova, implantació, formació a tots els usuaris que fan servir aquesta aplicació (personal de l'Agència, oficines d'habitatge, ajuntaments, etc.) i la convivència de les dues aplicacions per a que el servei es pogués seguir donant sense problemes fins que la nova aplicació estigués funcionant al 100%. La conseqüència d'aquesta situació en el dia a dia del servei que fa servir aquesta aplicació seria un retard important en la gestió dels expedients i l'adquisició i adaptació de la nova aplicació provocaria un impacte econòmic molt important.

Pel que fa a l'informe d'insuficiència de mitjans, es fa constar que l'Agència no disposa dels perfils específics ni els materials utilitzats per dur a terme aquest servei.

III. Aspectes relacionats amb l'expedient de contractació

3.1.- Descripció de l'objecte contractual. Lots

Servei de manteniment del Registre d'Habitatges, les tasques de manteniment són:

- Manteniment adaptatiu: modificacions realitzades per a donar resposta a canvis de l'entorn en el que opera el sistema.

- Manteniment correctiu: modificació del producte després de la seva posada en producció, per a corregir problemes descoberts.

- Manteniment perfectiu o evolutiu: modificacions i millores realitzades en un sistema per a complaure l'evolució i expansió de les necessitats dels usuaris.

- Manteniment preventiu: modificació del sistema sense alterar les seves especificacions per a millorar les propietats del manteniment del producte, i facilitar futures tasques de manteniment.

- Manteniment d'explotació o assistència: Treballs de manteniment que garanteixen el correcte funcionament del sistema, o d'assistència, assessoria i resolució de dubtes als usuaris del sistema.

L'aplicació ja està funcionant i van sorgint diferents modificacions i adaptacions que cal resoldre en el menor temps possible

Lots

No procedeix la divisió en lots de l'objecte del contracte atès que, a banda de què el contracte és homogeni, no hi ha possibilitat de competència per raons tècniques, ja que es tracta d'un servei altament especialitzat que només pot ser prestat per l'empresa titular del software Oesia Networks, S.A. La prestació del servei requereix accés a elements protegits per drets de propietat intel·lectual, la qual cosa fa inviable la participació d'altres operadors econòmics. Aquesta limitació ja es recull i s'acredita a l'informe tècnic justificatiu relatiu a la tramitació de la contractació del servei per procediment negociat sense publicitat.

3.2.- Solvència i/o classificació

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: 600.000 €

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.

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

- Volum anual de negocis: comptes anuals aprovats i dipositats al Registre Mercantil o en el registre oficial en què s'hagi d'estar inscrit. Els empresaris individuals no inscrits al Registre mercantil han d'acreditar-lo mitjançant els seus llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzats pel Registre Mercantil.

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 .

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

Classificació empresarial

No es preceptiva cap classificació empresarial.

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

NO ☒

3.3- Condicions especials d'execució.

☒ 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.

☒ Els serveis per prestar per part de la contractista que integrin elements lingüístics de suport com ara pantalles digitals o elements d'assistència de veu, o d'assistència a distància per a la utilització del producte, han d'integrar el català com a llengua de funcionament normal, que ha de ser present també en les instruccions d'ús i de les informacions de difusió. La informació textual o cartogràfica que proporcioni el sistema, les interfícies d'usuari o els sistemes gràfics i operatius de funcionament han de mostrar la toponímia de Catalunya en la seva única forma oficial, catalana o aranesa. A aquest efecte, la contractista ha de garantir que totes les funcionalitats del dispositius, programes o sistemes que permetin a la persona usuària definir la configuració de la llengua es proporcionen, per defecte, configurades en català.

Així mateix, els productes lliurats i serveis prestats per la contractista han d'integrar el català com a llengua de funcionament normal en els assistents de veu, els lectors de pantalla amb síntesi de veu i els sistemes de conversió a la grafia Braille.

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 la següent:

☒ 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 millorar la qualitat de l'ocupació que es genera, fomentant aspectes com l'estabilitat laboral, salaris dignes, seguretat i salut laboral, entre d'altres, i és adequada a l'objecte d'aquest contracte atès que l'estabilitat laboral de les persones treballadores que executaran el contracte aporta una millor eficiència en la prestació del servei.

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.

L'empresa contractista i, si escau, les empreses subcontractistes, queden subjectes en l'execució del contracte a les obligacions derivades de la Llei 1/1998, de 7 de gener, de política lingüística, de les disposicions que la desenvolupen i de la resta de normes aplicables. En l'àmbit territorial de l'Aran, les empreses contractistes i, si escau, les empreses subcontractistes, han d'emprar l'aranès d'acord amb la Llei 1/2015, del 5 de febrer, del règim especial d'Aran, amb la normativa pròpia del Conselh Generau d'Aran que la desenvolupi i la resta de normes aplicables.

Les condicions d'execució de caràcter lingüístic establertes en aquest plec tenen caràcter d'obligació contractual essencial. El seu incompliment donarà lloc a l'aplicació de les penalitats corresponents i podrà donar lloc, així mateix, a la resolució del contracte.

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

Procediment d'Adjudicació: Negociat sense publicitat

☒ **Supòsit que habilita a la utilització del procediment negociat sense publicitat (art. 168 LCSP):**

☒ Procediment negociat **amb un únic empresari**

☒ El servei només pot ser realitzat per un operador econòmic concret perquè no existeix competència per raons tècniques i s'han de protegir drets exclusius, inclosos els drets de propietat intel·lectual o industrial (article 168 a) 2n de la LCSP).

L'empresa OESIA NETWORKS, S.A. és la fabricant de l'aplicació del Registre d'Habitatges i es l'única i exclusiva distribuïdora i comercialitzadora de l'aplicació i, per tant, és l'única que pot proporcionar els serveis de suport, manteniment, adaptació i evolució del producte.

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

El pressupost de licitació del contracte s'ha calculat tenint en compte que és un producte exclusiu de l'empresa Oesia Networks, S.A. i per tant el preu aplicable és el que determina el proveïdor:

- **Servei fix:** Import anual 160.292,76 euros, més IVA. A partir d'aquest càlcul, determinem que el preu d'aquesta licitació pels dos anys és de 320.585,52 euros, sense IVA, amb una pròrroga prevista d'un any per un import de 160.292,76 euros, sense IVA.

- **Servei variable:**

  Per al servei variable, s'ha establert una dotació pressupostària de 59.766,75 € + 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. Aquest assessorament es facturarà segons es vagi utilitzant.

TIPUS DE RECURS	HORES 2 ANYS	PREU/HORA	IMPORT 2 ANYS
Arquitecte sènior	333	45,75 €	15.234,75 €
Programador sènior	1.237	36,00 €	44.532,00 €
		TOTAL	**59.766,75 €**

Desglossament (costos directes, indirectes i altres eventuals despeses):

Per a la determinació del pressupost màxim de licitació s'han tingut en compte els costos salarials, de seguretat social, formació permanent obligatòria, de prevenció de riscos laborals i els de vigilància i salut, entre altres, tal com es desglossa a la taula següent:

PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ:

Costos directes	
Costos laborals	235.820,42
Altres costos directes	68.464,00
Costos indirectes	
Despeses generals	45.642,66
Benefici industrial	30.425,19
TOTAL (IVA EXCLÒS)	380.352,27
21% IVA	79.873,98
TOTAL (IVA INCLÒS)	**460.226,25**

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

PRESSUPOST DE LICITACIÓ (sense IVA)	380.352,27 euros	
IMPORT MODIFICACIONS (sense IVA)	76.070,45 euros	VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE (VEC) (sense IVA)
IMPORT PRÒRROGUES (sense IVA)	266.246,58 euros	722.669,30 euros

L'import de la pròrroga s'ha calculat considerant que si es tramités el modificat durant el període inicial del contracte, caldria mantenir l'import inicial més els modificats a les pròrrogues. En el cas que no s'efectués cap modificació l'import de la pròrroga seria de 190.176,14 euros.

Distribució de les anualitats:

ANY	MESOS	IMPORT	IVA 21%	TOTAL
2027	12	190.176,14 euros	39.936,99 euros	230.113,13 euros
2028	12	190.176,14 euros	39.936,99 euros	230.113,13 euros

5.- Aspectes objecte de negociació i criteris de valoració i sistema de puntuació:

En el cas que, segons l'apartat 6 del quadre de característiques, es tracti d'un procediment negociat amb un únic empresari,

☒ Seran objecte de negociació els següents aspectes: El preu ofertat

L'AHC es reserva el dret de no iniciar la fase de negociació amb el licitador si considera que l'oferta presentada satisfà les seves necessitats i compleix els requeriments dels plecs. Se li podrà adjudicar el contracte directament al licitador mitjançant informe suficientment motivat.

☒ L'adjudicació del contracte es realitzarà d'acord amb els següents criteris:

CRITERIS DE VALORACIÓ

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

1.VALORACIÓ CRITERIS QUANTIFICABLES AUTOMÀTICAMENT: MÀXIM 100 PUNTS

CRITERIS I ASPECTES A VALORAR	PONDERACIÓ
Oferta econòmica de conformitat amb l'annex 2 del plec de clàusules administratives. Als efectes de l'aplicació de la fórmula de la Directriu 1/2020 de la Direcció General de Contractació Pública de la Generalitat de Catalunya, 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.	Fins a **100 punts**.

S'ha elaborat un plec de prescripcions tècniques molt tancat, l'Agència entén que no hi ha marge de millora, i tal com s'indica a la Llei de Contractes del Sector Públic en el seu article 145.3.g) "el producte o la prestació està perfectament definit i no s'hi pot introduir cap millora, de manera que l'únic factor determinant o diferenciador sigui el preu", és justificable no establir criteris qualitatius o tècnics.

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 d'acord amb el que s'estableix a continuació:

De cara a l'execució del contracte, aquesta baixa s'aplicarà de la següent manera:

Pel que fa a la part fixa, aquesta baixa s'aplicarà sobre el total del pressupost designat (320.585,52 €), resultant un import d'adjudicació total del qual no es podrà excedir.

Pel que fa al servei variable i atès que es tracta d'una dotació pressupostària que l'Agència no està obligada a esgotar, la baixa s'aplicarà a l'import/hora per perfil de cara a la facturació mensual.

A les factures, es detallarà la part de la factura que és servei fix o ordinari, de la part que és servei variable.

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:

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

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 es mostraran arrodonits a tots els casos a 2 decimals, no així els càlculs associats que treballaran amb el màxim de decimals possibles.

Pels motius exposats;

SOL·LICITO

A L'ÒRGAN DE CONTRACTACIÓ

Que es dugui a terme els tràmits necessaris per a la contractació del servei indicat.