INFORME JUSTIFICATIU DE LA NECESSITAT I IDONEÏTAT DE LICITAR UN CONTRACTATE PEL SERVEI DE CONTROL PATRIMONIAL DELS HABITATGES I LOCALS PROPIETAT O GESTIONATS PEL CONSORCI DEL BARRI DE LA MINA, EN EL MARC DEL PROCÉS D'EXECUCIÓ DEL PROJECTE D'EXPROPIACIÓ PER TAXACIÓ CONJUNTA DEL BLOC VENUS.

EXPEDIENT NÚMERO SS-011/26

De conformitat al què s'estableix a l'art. 116 Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (en endavant LCSP), el present informe té per objecte sol·licitar i justificar la necessitat de la contractació, a través del procediment obert, per tramitació ordinària, corresponent a l'encàrrec del servei de control patrimonial dels habitatges i locals propietat o gestionats pel Consorci del Barri de La Mina, en el marc del procés d'execució del Projecte d'Expropiació per Taxació conjunta del bloc Venus, per import de 233.393,16 € sense IVA, pel període d'un any, a càrrec del pressupost vigent per l'exercici en qüestió del Consorci del Barri de La Mina.

D'acord amb l'informe de recomanacions per a la licitació del servei de control patrimonial dels habitatges i locals propietat o gestionats pel Consorci del Barri de La Mina, emès per l'oficina tècnica de Venus el 16 d'octubre de 2026, en la que evidència que es fa necessària iniciar de forma immediata la tramitació d'un nou expedient de licitació.

No existeix la possibilitat que el contracte pugui ser prorrogat de forma expressa.

Quant a la divisió per lots, de conformitat al què s'estableix l'art. 99.3 LCSP, el contracte s'adjudicarà en la seva integritat, sense que es pugui dividir per a la seva adjudicació parcial, per tant no es preveu la divisió en lots.

Quant la justificació del contracte resulta de les funcions pròpies del Consorci del Barri de La Mina, en aquest sentit, el consorci ha de garantir la finalitat de caràcter general de dirigir, coordinar i executar l'aplicació del Pla de transformació del Barri de La Mina, i com que no ho pot fer amb mitjans propis, ha de licitar aquest servei.

Les característiques principals de la contractació serien les que a continuació es desglossen:

a. Descripció dels serveis L'objecte de la licitació és la contractació d'un servei de control patrimonial dels habitatges i locals propietat o gestionats pel Consorci del Barri de La Mina, en el marc del procés d'execució del Projecte d'Expropiació per Taxació conjunta del bloc Venus.

Els immobles objecte de l'encàrrec es troben desocupats temporalment a l'espera de ser rehabilitats, adjudicats o enderrocats. Així, mentre no s'ocupen definitivament o no són enderrocats, aquests immobles resten un període de temps vacants, sent susceptibles, per tant, de ser ocupats il·legalment.

En la majoria dels casos es tracta d'habitatges de segona mà situats en edificis plurifamiliars, amb o sense ascensor, sense electricitat i tancats amb diferents sistemes preventius d'ocupacions: tapiats, portes de seguretat, xapa d'acer, etc.

Els serveis a contractar son:

- la instal·lació i manteniment d'alarmes
- la instal·lació i manteniment de sensors
- el servei de rondes vigilància

Els habitatges susceptibles de control patrimonial són:

- Els habitatges ubicats als edificis de les parcel·les J i O, (3 escales: A, B1 i B2 en l'edifici J i 4 escales: A1, A2, B i C en l'edifici O), segons Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació Passeig Central – Zona Industrial, del Pla de Reordenació i Millora del Barri de La Mina, de Sant Adrià de Besòs.
- Els habitatges i locals comercials del carrer Venus, les escales nº 1, 3, 5, 7, 9 i 11.
- Els habitatges del mercat secundari dins i fora del mateix del municipi, destinats al reallotjament.

b. Procediment d'adjudicació: L'objecte d'aquesta contractació es qualifica com a servei, d'acord amb l'art. 17 LCSP. La tramitació de l'expedient és ordinària, i el procediment corresponent és el procediment obert.

c. Pressupost: Pressupost de licitació (sense IVA) referit a 12 mesos: 233.393,16 €, Valor estimat del contracte (sense IVA, eventuals pròrrogues, opcions i modificacions incloses): 233.393,16 €, no incloent-se la possibilitat de prorrogar els serveis.

El preu global per a la prestació de l'objecte del contracte, s'ha calculat en base al nombre d'alarmes (instal·lació, lloguer i manteniment, servei de custodia de claus, desplaçaments per incidència, servei de vigilància estàtica, retirada d'alarma), de sensors de vibració i de les rondes de vigilància a realitzar en els habitatges i locals propietat o gestionats pel Consorci del Barri de La Mina, en el marc del procés d'execució del Projecte d'Expropiació per Taxació conjunta del bloc Venus.

d. Termini d'execució: 12 mesos, per acord de l'òrgan de contractació, en els termes de l'art. 29.2 LCSP.

e. Classificació del contractista: No s'aplica classificació d'acord amb l'article 77 punt b) de la llei 9/2017 de contractes del sector públic, aprovada el 8 de novembre de 2017, atès que no és necessària la classificació per celebrar contractes de serveis.

f. Solvència:

1. Solvència econòmica i financera:

Criteris per determinar la solvència econòmica-financera:

- Volum anual de negocis de l'empresa dels 3 darrers exercicis tancats, en què la mitjana dels imports dels 3 exercicis haurà de ser igual o superior a l'import del contracte IVA inclòs.

Si amb la presentació dels comptes anuals del darrer exercici econòmic tancat ja s'arribés al llindar esmentat (perquè sigui el triple o més de l'import del contracte),

no serà obligatori presentar els comptes dels exercicis anteriors. En cas que amb aquest exercici no s'arribi al llindar caldrà aportar comptes d'exercicis anteriors (2n i/o 3r anterior).

- No s'admetrà l'empresa que presenti un patrimoni net negatiu.

En cas que la data de creació o d'inici de les activitats de l'empresa licitadora sigui inferior a tres anys el requeriment es podrà referir al període d'activitat. En el cas de què aquesta data sigui inferior a un any el requeriment podrà ser proporcional.
Per acreditar documentalment aquesta circumstància els licitadors proposats com adjudicataris hauran d'aportar els comptes anuals aprovats i dipositats al Registre Mercantil de l'any corresponent, si l'empresari estigués inscrit en aquest registre i, en cas contrari, pels comptes anuals dipositats en el registre oficial on hagués d'estar inscrit. Els empresaris individuals no inscrits al Registre Mercantil acreditaran el seu volum anual de negocis mitjançant els llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzats pel Registre Mercantil o degudament compulsats.
En qualsevol cas la inscripció al Registre Oficial de Licitadors i Empreses Classificades de les Administracions Públiques acreditarà davant l'òrgan de contractació les condicions de solvència econòmica i financera de l'empresari.

2. Solvència Tècnica o Professional

Les empreses licitadores hauran d'acreditar la suficient solvència tècnica pel següent mitjà:

- Relació signada dels principals serveis d'igual o similar naturalesa que els que constitueixen l'objecte del contracte, dins dels darrers 3 anys, que inclogui descripció del servei, import, dates i destinatari. En el cas que el destinatari sigui una entitat del sector públic s'ha d'acreditar mitjançant certificat expedit per aquesta.

El detall de serveis s'ha de presentar agrupat per anys i amb sumatori anual, per tenir en compte el de major execució en serveis d'igual o similar naturalesa.

Criteris per determinar la solvència tècnica:

- L'import anual acumulat l'any de més execució (dins dels darrers 3 anys) ha de ser igual o superior al 70 % del valor estimat del contracte, o de la seva anualitat mitjana si aquesta és inferior al valor estimat del contracte.

- L'empresa que presti el servei haurà de disposar de la corresponent autorització com a empresa de seguretat privada, d'acord amb la llei 5/2014, de 4 d'abril, de seguretat privada.

D'acord amb l'article 4 del Decret Llei 3/2016, de 31 de maig, referent a la documentació acreditativa del compliment dels requisits de capacitat i solvència, les empreses licitadores no estan obligades a acreditar documentalment, en el moment de la presentació d'ofertes, el compliment dels requisits de capacitat i solvència. Els òrgans de contractació hauran d'admetre una declaració responsable que substitueixi l'acreditació documental, o el formulari normalitzat de document europeu únic de contractació.

Amb posterioritat, **el licitador que hagi presentat l'oferta econòmicament més avantatjosa haurà d'acreditar prèviament a l'adjudicació del contracte el compliment dels criteris de solvència així com la seva capacitat d'obrar aportant la documentació referida en aquesta apartat i a les clàusules 15 dels Plecs Tipus, en el termini atorgat per l'òrgan de contractació.**

g. Criteris d'adjudicació:
En la valoració de la licitació es considerarà que hi ha una pluralitat de criteris que es consideraran conjuntament.
Els criteris de valoració que s'aplicaran per valorar les ofertes presentades, fins un màxim de 100 punts, són les següents:

- CRITERIS QUE DEPENEN D'UN JUDICI DE VALOR (SOBRE B)

1. Criteris d'adjudicació la valoració dels quals requereix un judici de valor. Puntuació màxima: fins a 31 punts

Les licitadores hauran de presentar un document anomenat **Proposta esquemàtica de prestació del servei** en el que es descrigui el servei que es

prestarà, en funció de les especificacions fetes al Plec de prescripcions tècniques, i que comprengui com a mínim els aspectes següents:

- Organització del servei
- Equip humà destinat al servei (definició dels perfils i responsabilitats; custodi, *acudas* i tècnics del hardware, recursos i material a disposició, formació continua, prevenció de riscos, condicions de treball, mesures contra la discriminació, etc.)
- Equip d'alarma: contingut, protocol i característiques de la seva instal·lació i del seu manteniment
- Incidències i protocol de resposta (en especial, davant la intrusió)
- Comunicació amb el Consorci del Barri de La Mina.

El document s'haurà de presentar en **format DINA4** i tenir una extensió màxima de **4.000 paraules**. En el cas que es superi aquest límit d'extensió, no es tindrà en compte la part del document que superi l'extensió màxima fixada.

Per a la **valoració** del document no es tindrà en compte la descripció del servei ja detallada en el Plec de prescripcions tècniques.

Els aspectes que es valoraran seran els següents:

1r Descripció de l'equip d'alarma, dels sensors de vibració i de les rondes de vigilància: fins a 9,5 punts
2r Descripció de l'equip humà dedicat al servei: fins a 9,5 punts
3r Descripció del protocol de resposta davant les incidències i la intrusió: fins a 9,5 punts
4r Claredat i coherència del document: fins a 2,5 punts

Els aspectes 1r a 3r es puntuaran de la següent manera:

- No es tracta 0 punts
- El tractament és insuficient fins 2,5 punts
- El tractament és suficient fins 4,75 punts
- El tractament és més que suficient fins 9,5 punts

La claredat i coherència interna del document es puntuarà de la següent manera:

- El document no és clar i no manté coherència fins 0 punts
- El document és suficientment clar i coherent fins 1,25 punts
- El document és molt clar i coherent fins 2,5 punts

La presentació en els sobres A o B de documents o dades relatives als criteris quantificables automàticament que hagin de presentar-se al sobre C, comportarà el rebuig de la proposició i la no obertura del/s sobre/s posterior/s.

La puntuació mínima per ser adjudicatari en aquest apartat referit als criteris que depenen de judici de valor serà de 12,5 punts.

- CRITERIS QUANTIFICABLES AUTOMÀTICAMENT (SOBRE C)

1. Oferta Econòmica: la puntuació màxima serà de 49 punts

Càlcul

Aquest contracte s'adjudicarà sobre el percentatge (%) ofert per l'empresa licitadora fins al límit de l'import de licitació, és a dir, la baixa ofertada per l'adjudicatari s'aplicarà sobre el document de quadre de preus que hi ha en el Plec de prescripcions tècniques (apartat 5).

Aquest percentatge (%) s'aplicarà per representar-ho en la fórmula matemàtica sobre el pressupost de licitació (sense iva) obtenint-se així l'import de l'oferta presentada.

En aplicació de la Directriu 1/2020 d'aplicació de fórmules de valoració i puntuació de les proposicions econòmica i tècnica de la Direcció general de Contractació Pública, per obtenir les puntuacions econòmiques totes les ofertes s'avaluaran amb la puntuació obtinguda mitjançant la següent expressió:

$$P_{eco,i} = P_{eco,màx} \times \left[1 - \left(\frac{Of_i - Of_m}{PC}\right) \times \left(\frac{1}{VP}\right)\right]$$

essent:

$P_{eco,i}$ la puntuació econòmica que obté l'oferta "i" que s'avalua.

$P_{eco,màx}$ la màxima puntuació econòmica assolible que en aquesta licitació té el valor de 55 punts.

Of_i l'import de l'oferta econòmica "i" que s'avalua.

Of_m l'import de l'oferta més econòmica (o sigui, amb major baixa percentual) que s'hagi presentat entre totes les ofertes acceptables, independentment si finalment resulta ser desproporcionada o no.

PC el pressupost de licitació.

VP el valor del coeficient de ponderació, que es prendrà $VP = 5/3 \cong 1{,}6666\ldots$ que és considera adient pels serveis objecte de licitació.

La puntuació econòmica s'arrodonirà al segon decimal. La puntuació màxima serà de $P_{eco,màx}$ punts.

2. Temps de resposta: fins a 10 punts

Es valorarà el compromís de millorar el temps de resposta per a la primera instal·lació de l'equip d'alarma i per a la seva retirada respecte la definida als Plecs de prescripcions tècniques.

Es valorarà de la següent manera:

- La licitadora que ofereixi el temps de resposta més curt obtindrà 10 punts.
- La puntuació de la resta de licitadores serà en proporció a aquesta.

3. Utilització de vehicles de baixes emissions: fins a 10 punts

Es valorarà el compromís d'emprar una flota de vehicles amb baixes emissions a les tasques relacionades directament amb el servei.

Als efectes de la seva verificació, les licitadores hauran d'especificar les dades del vehicle següents: marca, model, matrícula i el distintiu ambiental de la Dirección General de Tráfico (DGT) corresponent al vehicle.

Es puntuarà de la manera següent:

- Les licitadores que acreditin destinar a la prestació del servei vehicles amb distintiu ambiental "0" obtindran 10 punts.
- Les licitadores que acreditin destinar a la prestació del servei vehicles amb distintiu ambiental "ECO" obtindran 5 punts.
- Les licitadores que acreditin destinar a la prestació del servei vehicles amb distintiu ambiental "C" obtindran 2 punts.

A. Criteris per a la determinació de l'existència de baixes presumptament anormals

Per apreciar quines ofertes tenen un preu anormal o desproporcionat s'aplicarà el següent càlcul, tot tenint en compte el que disposa l'article 86 del RD 1098/01 pel que fa a les proposicions formulades per distintes empreses que pertanyen a un mateix grup:

Es calcula el percentatge de baixa de cada oferta econòmica (BO_i) tal com segueix:

$$BO_i = 100 \times \left(1 - \frac{Of_i}{PC}\right)$$

on Of_i és Import de l'oferta acceptable (inclosa en el conjunt de les n ofertes acceptables) i PC el pressupost de licitació.

Es calcula la mitjana (BM) d'aquest conjunt de baixes (BO_i):

$$BM = \frac{1}{n}\sum_{i=1}^{n} BO_i$$

On **n** és el nombre d'ofertes una vegada aplicat el descart, si s'escau, en base al criteri de grup empresarial.

Després es calcula la desviació estàndard (σ):

$$\sigma = \left(\frac{\sum_{i=1}^{n} (BO_i)^2 - n\,(BM)^2}{n-1} \right)^{1/2}$$

Si $n = 1$, es prendrà $\sigma = 0$.

Entre les n ofertes acceptables s'escolliran aquelles n' ofertes, que, a més a més, compleixin la condició:

$$|BO_i - BM| \leq \sigma$$

El conjunt d'ofertes n' s'obté únicament amb la finalitat d'obtenir la baixa de referència (BR). S'entendrà que una oferta (d'entre totes les n ofertes acceptables) és presumptament anormal o desproporcionada quan el seu percentatge de baixa (BO_i) respecte del pressupost de licitació (PC) sigui superior als següents valors:

- Si **n'** és **igual o superior a 5**, caldrà obtenir el valor BR (Baixa de referència) per determinar el límit de la presumpció de temeritat:

  $$BR = \frac{1}{n'} \sum_{i=1}^{n'} BO_i \qquad \text{per als valors } |BO_i - BM| \leq \sigma$$

  Quan **n** sigui **superior a 5,** es considerarà presumptament anormal o desproporcionada tota oferta en la que *BOi* > ***BR* + 2**

  Quan **n** sigui **igual a 5,** es considerarà presumptament anormal o desproporcionada tota oferta en la que *BOi* > ***BR* + 5**

- Si **n'** és **inferior a 5** es distingiran, de manera similar, dos casos:

  Quan **n** sigui **superior a 5,** es considerarà presumptament anormal o desproporcionada tota oferta en la que *BOi* > ***BM* + 2**

Quan **n** sigui **igual o inferior a 5,** Es considerarà presumptament anormal o desproporcionada tota oferta en la que *BOi* > ***BM* + 5**

En el supòsit que alguna oferta pugui ser considerada anormal se sol·licitarà la informació necessària per determinar si s'ha d'excloure o no.

En cas que dins del procés de licitació acabin finalment descartades ofertes per ser anormals o desprocionades, es calcularà la puntuació amb les ofertes admeses de manera que l'oferta més baixa obtindrà la màxima puntuació.

Així mateix, podrà ésser considerada oferta anormalment baixa quan el preu del servei ofert sigui inferior als costos salarials mínims per categoria professional, més els costos derivats de la legislació vigent d´obligatori compliment en matèria laboral de seguretat social, i de seguretat i salut en el treball.

h. Altres observacions sobre l'expedient de referència:

Juan Luis Rosique Pérez
Gerent

Sant Adrià de Besòs, a data de la signatura electrònica