Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 639721 W3BZ6-PEZ9U-HMHYG 49725B564D527722CEFDC37CB85A97DF5D8458E81) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El documento está SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL

AMB IMPSOL

SERVEI DE CONSTRUCCIÓ I CONSERVACIÓ
Exp. 85/26

INFORME DE NECESSITAT PER A LA CONTRACTACIÓ DE GESTOR DE FINQUES PER A DIFERENTS PROMOCIONS D'HABITATGES DE LLOGUER DE L'IMPSOL

Aquest informe de necessitat s'emet de conformitat amb el que estableixen els articles 28, 63.3.a) i 116.4 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP).

OBJECTE DEL CONTRACTE
Objecte: Licitació del gestor de finques per diferents edificis amb habitatges de lloguer de l'IMPSOL.

Tipus: Contracte de serveis
Codi CPV: 70330000-3
Òrgan de contractació: Conseller Delegat de l'IMPSOL

LOT	Promoció	Municipi	Carrer	Núm. habitatges
1	MDR-R10	Molins de Rei	Carrer Turó del Mulei	44
2	MDR-R13	Molins de Rei	Avinguda de la Mancomunitat	35
3	SBL-HD2	Sant Boi de Llobregat	Carrer Isaac Albéniz	42
4	VDC-25,26	Viladecans	Avinguda Clara Campoamor	120

JUSTIFICACIÓ DE LA CONTRACTACIÓ

El contracte de gestió de la promoció d'habitatges de lloguer s'executarà d'acord amb les previsions relatives a l'objecte i finalitat de l'IMPSOL contingudes a l'article 2 dels Estatuts de l'IMPSOL, publicats al BOPB en data 31 de desembre de 2004.

La contractació d'aquest servei és necessària per al desenvolupament de l'activitat i les competències de l'IMPSOL i té con a finalitat el compliment d'una de les principals funcions de l'IMPSOL assenyalada en els seus estatuts: la promoció d'habitatge amb protecció oficial, per atendre les necessitats dels grups de població econòmicament menys afavorits. En aquest cas concret, poder gestionar habitatges de protecció oficial en règim de lloguer.

La dimensió dels treballs abasta des de la contractació i posterior gestió dels contractes de manteniment necessaris pel correcte funcionament de la promoció, fins el seguiment de la bona marxa de l'edifici en general, incloent recepció i gestió de les queixes veïnals, obtenció de CIF de la comunitat i celebració de junta de constitució de la mateixa si s'escau, convocatòria i celebració de reunions amb els arrendataris, atenció a les incidències, etc.

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 639721 W3BZ6-PEZ9U-HMHYG 49725B564D52722CEFDC37CB85A97DF5D8458E81) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El documento está SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL

JUSTIFICACIÓ DE LA INSUFICIÈNCIA DE MITJANS

És necessari externalitzar el contracte per no disposar dels mitjans propis per a la seva correcta execució. L'externalització és la forma més eficaç i eficient de prestació perquè l'IMPSOL no disposa dels mitjans tècnics i materials per realitzar els treballs necessaris per poder gestionar correctament la promoció.

RESERVA SOCIAL I INNOVACIÓ

No.

DIVISIÓ EN LOTS

D'acord amb la previsió de l'article 99.3 LCSP, es considera convenient dividir l'objecte del contracte en quatre lots, per tal de facilitar l'accés a la contractació a un major número d'empresaris i de conformitat amb el referit article 99 de la LCSP que estableix com a regla general la divisió en lots dels contractes.
Pel que fa a la regulació de la divisió en lots, l'article 99.6 de LSCP determina que tant les normes procedimentals com de publicitat que hauran d'aplicar-se a l'adjudicació de cada promoció es determinaran en funció del valor acumulat del conjunt de lots – valor que es calcularà de conformitat amb l'article 101 LCSP -. Així mateix, i per aplicació de l'apartat setè de l'article 99, cal precisar que cada promoció constituirà un contracte independent, al no preveure's en el present cas la possibilitat de presentar ofertes integradores.

DURADA DEL CONTRACTE

La durada del contracte serà d'un (1) any a comptar des de la data de la seva formalització.
El contracte preveu tres pròrrogues consecutives d'un (1) any cadascuna, fins un màxim de quatre (4) anys de contracte.

CONSIDERACIONS ECONÒMIQUES

Valor estimat del contracte

El Valor Estimat del Contracte és de 1.181.168,14 € IVA no inclòs.
Càlcul del valor estimat del contracte
Per calcular el valor estimat del contracte es pren en consideració l'import dels costos directes (incloses les despeses de personal), costos indirectes, així com les eventuals pròrrogues, sense incloure l'IVA.

Pressupost base de licitació

El pressupost màxim de licitació és de 271.341,14 € sense incloure l'IVA.

Lot 1. S'incorpora com Annex 1 al PCAP el desglossament del pressupost màxim de licitació per partides.

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 639721 W3BZ6-PEZ9U-HMHYG 49725B564D52722CEFDC37CB85A97DF5D8458E81) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El documento está SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL

- Preus globals per partides:

Contractació dels serveis de manteniment primer any: 26.557,87 €
Contractació dels serveis de manteniment 1ª pròrroga: 33.085,00 €
Contractació dels serveis de manteniment 2ª prorroga: 29.777,00 €
Contractació dels serveis de manteniment 3ª prorroga: 35.015,00 €

Honoraris de control i gestions primer any: 17.380,00 €
Honoraris de control i gestions 1ª pròrroga: 17.380,00 €
Honoraris de control i gestions 2ª pròrroga: 17.380,00 €
Honoraris de control i gestions 3ª pròrroga: 17.380,00 €

TOTAL PRESSUPOST DE LICITACIÓ PRIMER ANY = 43.937,87 € exclòs IVA

L'import màxim del Lot pot ser objecte de millora en les ofertes dels licitadors. El preu comprèn la totalitat de les prestacions durant tota la vigència del contracte, incloses les possibles variacions per l'IPC.

Lot 2. S'incorpora com Annex 1 al PCAP el desglossament del pressupost màxim de licitació per partides.

- Preus globals per partides:

Contractació dels serveis de manteniment primer any: 21.232,67 €
Contractació dels serveis de manteniment 1ª pròrroga: 26.910,00 €
Contractació dels serveis de manteniment 2ª prorroga: 24.226,00 €
Contractació dels serveis de manteniment 3ª prorroga: 28.353,00 €

Honoraris de control i gestions primer any: 13.825,00 €
Honoraris de control i gestions 1ª pròrroga: 13.825,00 €
Honoraris de control i gestions 2ª pròrroga: 13.825,00 €
Honoraris de control i gestions 3ª pròrroga: 13.825,00 €

TOTAL PRESSUPOST DE LICITACIÓ PRIMER ANY = 35.057,67 € exclòs IVA

L'import màxim del Lot pot ser objecte de millora en les ofertes dels licitadors. El preu comprèn la totalitat de les prestacions durant tota la vigència del contracte, incloses les possibles variacions per l'IPC.

Lot 3. S'incorpora com Annex 1 al PCAP el desglossament del pressupost màxim de licitació per partides.

- Preus globals per partides:

Contractació dels serveis de manteniment primer any: 41.655,60 €
Contractació dels serveis de manteniment 1ª pròrroga: 48.721,00 €
Contractació dels serveis de manteniment 2ª prorroga: 46.072,00 €
Contractació dels serveis de manteniment 3ª prorroga: 51.814,00 €

Honoraris de control i gestions primer any: 16.590,00 €

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 639721 W3BZ6-PEZ9U-HMHYG 49725B564D52722CEFDC37CB85A97DF5D8458E81) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El documento está SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL

Honoraris de control i gestions 1ª pròrroga: 16.590,00 €
Honoraris de control i gestions 2ª pròrroga: 16.590,00 €
Honoraris de control i gestions 3ª pròrroga: 16.590,00 €

TOTAL PRESSUPOST DE LICITACIÓ PRIMER ANY = 58.245,60 € exclòs IVA

L'import màxim del Lot pot ser objecte de millora en les ofertes dels licitadors. El preu comprèn la totalitat de les prestacions durant tota la vigència del contracte, incloses les possibles variacions per l'IPC.

Lot 4. S'incorpora com Annex 1 al PCAP el desglossament del pressupost màxim de licitació per partides.

- Preus globals per partides:

Contractació dels serveis de manteniment primer any: 86.700,00 €
Contractació dels serveis de manteniment 1ª pròrroga: 101.718,00 €
Contractació dels serveis de manteniment 2ª prorroga: 91.653,00 €
Contractació dels serveis de manteniment 3ª prorroga: 106.898,00 €

Honoraris de control i gestions primer any: 47.400,00 €
Honoraris de control i gestions 1ª pròrroga: 47.400,00 €
Honoraris de control i gestions 2ª pròrroga: 47.400,00 €
Honoraris de control i gestions 3ª pròrroga: 47.400,00 €

TOTAL PRESSUPOST DE LICITACIÓ PRIMER ANY = 134.100,00 € exclòs IVA

L'import màxim del Lot pot ser objecte de millora en les ofertes dels licitadors. El preu comprèn la totalitat de les prestacions durant tota la vigència del contracte, incloses les possibles variacions per l'IPC.

Finançament del contracte. Proposta d'autorització de despesa

Despesa pressupostària

	Exercici	Orgànica	Funcional	Econòmica	% IVA	Import
LOT 1	2026	0001	91103	60590	21	53.164,82 €
LOT 2	2026	0001	91104	60590	21	42.419,78 €
LOT 3	2026	0001	91105	60590	21	70.477,18 €
LOT 4	2026	0001	91084	60590	21	162.261,00 €

Finançament afectat

No hi ha finançament afectat.

Forma de pagament

El pagament del preu del contracte es realitzarà mitjançant presentació de factures, prèviament conformades pel responsable del treball i per la Direcció de Serveis corresponent, en les quals el contractista haurà d'incloure les dades o requisits continguts a l'article 6 del Reial Decret 1619/2012

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 639721 W3BZ6-PEZ9U-HMHYG 49725B564D52722CEFDC37CB85A97DF5D8458E81) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El documento está SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL

de 30 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament pel que es regulen les obligacions de facturació i es modifica el Reglament de l'Impost sobre el Valor Afegit.
El pagament s'efectuarà en els terminis establerts en l'article 198.4 i 210.4 de la LCSP.
D'acord amb el que es determinarà al Plec de Condicions Administratives Particulars, la partida "Contractació dels serveis de manteniment " es facturarà anualment prèviament a l'entrada en vigor dels contractes.. La partida "Honoraris de control i gestions" es facturarà mensualment.

QUALIFICACIÓ DEL CONTRACTE

Es tracta d'un contracte de serveis, de conformitat amb el que estableix l'article 17 de la LCSP.

JUSTIFICACIÓ DEL PROCEDIMENT

El contracte s'adjudicarà pel procediment obert.
D'acord amb l'article 131 de la LCSP, els procediments ordinaris d'adjudicació són l'obert i el restringit.
En el present cas, el procediment d'adjudicació serà l'obert harmonitzat d'acord amb els articles 131, 156.2 i 22.1 LCSP.

- Es tracta d'un contracte de serveis amb valor estimat superior a 221.000€
- Els criteris d'adjudicació establerts als plecs preveuen criteris avaluables mitjançant judici de valor.
- El termini de presentació de proposicions és de mínim 30 dies naturals comptats des del dia següent a l'enviament de l'anunci de licitació a l'Oficina de Publicacions de la UE. Si aquest dia coincideix en dissabte o festiu, l'admissió es traslladarà a les 12:00:00 hores del següent dia hàbil.
- L'oferta s'ha de presentar en 3 sobres digitals.

SOLVÈNCIA DELS LICITADORS / CLASSIFICACIÓ

Els licitadors que participin en aquesta contractació hauran d'acreditar la seva solvència tècnica i econòmica conforme s'indicarà als corresponents Plecs.
A més els licitadors hauran de tenir les habilitacions empresarials o professionals que, si s'escau, siguin exigibles per a la realització de l'activitat o prestació que constitueix l'objecte del contracte.
En el cas de persones jurídiques, les prestacions objecte del contracte hauran de trobar-se compreses dins dels seus fins, objecte o àmbit d'activitat, d'acord amb els seus estatuts o regles fundacionals.

CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Els criteris de valoració han d'estar vinculats a l'objecte del contracte, garantir que les ofertes siguin avaluades adequadament i no restringir la competència.
Els criteris d'adjudicació que es consideren més eficients per la selecció de l'oferta a partir de la millor qualitat-preu; la selecció de l'adjudicatari es fa aplicant més d'un criteri de valoració: 40 punts relatius a la proposta avaluable mitjançant judici de valor referida a la metodologia i 60 punts de criteris avaluables automàticament mitjançant formules, dels quals 50 corresponen a l'oferta econòmica i els 10 a la millora de la prestació del servei.

JUSTIFICACIÓ DELS CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 639721 W3BZ6-PEZ9U-HMHYG 49725B564D52722CEFDC37CB85A97DF5D8458E81) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El documento está SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL

Els criteris avaluables mitjançant judici de valor que s'han considerat adequats per adjudicar aquest contracte han estat:

1. Metodologia general en el seguiment de les incidències en la promoció: Es demana aquest criteri per tal d'avaluar com es reportarà la gestió de la promoció per facilitar el seguiment des de l'IMPSOL.
2. Metodologia general en reportar les dades econòmiques: Es demana aquest criteri per tal d'avaluar com es reportarà la gestió econòmica de la promoció i dels diferents manteniments a realitzar per facilitar el seguiment des de l'IMPSOL.

Els criteris objectius de valoració automàtica que s'han considerat adequats per adjudicar aquest contracte han estat:

3. L'oferta econòmica: Es demana aquest criteri per tal d'aconseguir el millor preu possible per l'execució del servei.
4. Adscripció de personal: Es demana per aconseguir una millora en la prestació del servei.

OFERTES ANORMALMENT BAIXES

D'acord amb el que estableix l'article 149 de la LCSP, es consideraran ofertes anormalment baixes aquelles que representin una baixa que superi en 5 punts percentuals el valor mitjà corregit del conjunt de les baixes ofertades no excloses, anteriorment descrit. Quan alguna oferta tingui aquesta consideració, tal i com preveu l'art. 149 de la LCSP, l'òrgan de contractació podrà demanar una justificació detallada del cost proposat. Amés, d'acord amb l'article 107.2 LCSP es podrà exigir una garantia complementaria fins a un 5% del preu ofert pel licitador que hagi presentat la millor oferta quan aquesta s'hagi considerat com a baixa temerària o incursa en presumpció d'anormalitat.

ALTRES CONSIDERACIONS DEL CONTRACTE

Unitat de seguiment del contracte

La unitat encarregada del seguiment i execució ordinària del contracte és el Servei de Construcció de l'IMPSOL, sense perjudici que sigui necessària la intervenció d'altres Serveis de l'IMPSOL per la correcta execució de les feines.

Responsable del contracte

D'acord amb el que estableix l'article 62 de la LCSP, el responsable del contracte, al qual correspon supervisar-ne l'execució i adoptar les decisions i dictar les instruccions necessàries amb la finalitat d'assegurar la realització correcta de la prestació pactada, dins de l'àmbit de facultats que l'òrgan de contractació li atribueixi al tècnic que designarà l'IMPSOL.

Condicions especials d'execució

El compliment estricte de pagament a les empreses subcontractistes i a les empreses subministradores per part de l'empresa contractista.

El servei de bugaderia, detallat al punt 11 de l'Annex 3 Descripció del manteniment del Plec tècnic, podrà aturar-se per indicacions de l'IMPSOL, degut a manca d'ús o mal ús per part dels usuaris. L'avís es podrà realitzar amb un mes de pre-avís.

Obligacions principals del contracte

Les obligacions essencials del contracte són les següents:

- Gestionar els contractes de manteniment necessaris a la promoció seguint les indicacions de l'IMPSOL.
- Convocar i celebrar reunions amb els arrendataris per presentar-se i explicar el funcionament de la promoció i recordar les normes de convivència.
- Si s'escau, obtenció de CIF comunitari i convocatòria junta constituent.

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 639721 W3BZ6-PEZ9U-HMHYG 49725B564D52722CEFDC37CB85A97DF5D8458E81) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El documento está SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL

Subcontractació

La possible subcontractació dels treballs objecte del contracte està sotmesa al compliment de les disposicions previstes als articles 215 i 216 de la LCSP.

Tractament de dades personals

El contracte no comporta el tractament de dades personals d'acord amb Plec de Clàusules Administratives Particulars.

Revisió de preus

D'acord amb la previsió de l'art. 103 de la LCSP en aquest contracte no es preveu la revisió de preus durant la seva durada.

Per tant, el contractista haurà de tenir-ho en compte a l'hora de fer l'oferta econòmica.

Garantia definitiva

Un 5% de l'import d'adjudicació del contracte.

De garantia complementaria fins a un 5% del preu ofert pel licitador que hagi presentat la millor oferta quan aquesta s'hagi considerat com a baixa temerària o incursa en presumpció d'anormalitat.

Termini de garantia

El termini de garantia coincidirà amb la durada del contracte.

Cessió del contracte

Els drets i obligacions relatius a aquest contracte podran ser cedits per l'empresa contractista a un tercer, sempre que les qualitats tècniques o personals del cedent no hagin estat raó determinant de l'adjudicació del contracte i prèvia autorització de l'IMPSOL, quan es compleixin els requisits establerts a l'article 214 LCSP.