

El Director del Departament de Serveis Generals i la Directora de Comunicació, participació i projectes estratègics emeten el següent:

INFORME

justificatiu de la necessitat i idoneïtat de licitar la contractació dels SERVEIS DE TAXACIÓ, AMB DETERMINACIÓ DE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ, DE LOCALS UBICATS A DIVERSOS DISTRICTES DE LA CIUTAT DE BARCELONA.

En base als següents motius:

Primer.- Els treballs de referència s'emmarquen en l'estratègia global impulsada per l'Ajuntament per activar locals comercials buits i que deriva de l'acord de pressupost de 2021.

Dins d'aquesta estratègia d'actuació cal ubicar l'acció que promou l'adquisició de locals per part de l'Ajuntament de Barcelona, mitjançant un procés competitiu que tractarà de:

- Activació de locals buits.
- Configurar una cartera pública de baixos de protecció oficial.
- Promoure la realització d'activitats/serveis d'interès general o públic.
- Promoure la dinamització econòmica de zones amb especial interès.

Es considera que aquest conjunt de mesures són més rellevants encara en l'actual situació social i econòmica, a on el sector públic busca superar els efectes perjudicials derivats de la crisi sanitària de la COVID19.

L'estratègia d'actuació ha estat configurada per una pluralitat d'agents de l'Ajuntament de Barcelona, aportant cadascun d'ells el seu coneixement, capacitat i experiència. Entre aquests agents Foment de Ciutat va impulsar un procediment de compra pública i s'ha coordinat amb la Direcció de Patrimoni per tal que l'Ajuntament materialitzi aquesta compra.

Segon.- El present contracte té objecte la taxació, amb determinació de l'estat de conservació, de locals ubicats a tots els districtes de la ciutat de Barcelona, excepte els de Ciutat Vella.

L'entitat contractant d'aquest acord marc o de la contractació basada en el mateix serà únicament Foment de Ciutat

Aquest servei té caràcter extraordinari sense previsió de continuïtat més enllà de la duració prevista en aquest plec.

Es deixa constància que, per raó del seu objecte (taxacions que han de ser formulades conforme a la norma ECO 805/2003, de 27 de març, o aquella que la substitueixi), Foment de Ciutat, SA no compta amb els mitjans propis necessaris per a poder executar directament l'objecte del contracte, raó que justifica la contractació externa del servei.

Tercer.- FOMENT DE CIUTAT, SA està subjecta a les disposicions de la Llei 9/2017, de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic, (en endavant, LLCSP), relatives a la contractació no harmonitzada que com a poder adjudicador que no té el caràcter d'Administració Pública li són aplicables, així com a l'aplicació del Decret de 24 d'abril de 2017, de contractació pública sostenible.

Quart.- Atenent a l'objecte de les prestacions a realitzar i a la seva necessitat de ser concretades prèviament, s'ha considerat convenient impulsar un acord marc.

Les bases de convocatòria indiquen que les actuacions es preveuen realitzar durant els propers 15 mesos, amb un concentració rellevant en determinats mesos.

Es considera convenient que l'acord marc es trobi integrat per un seguit d'empreses especialitzades directament contractades per Foment de Ciutat, encarregades d'executar aquesta actuació. Els motius d'aquesta selecció han estat, entre d'altres:

- Concentració de l'actuació a l'any 2021.
- Simplificació del control administratiu.
- Rotació d'adjudicatari.
- Contractació regulada amb major detall.
- Promoure la concurrència.

Cinquè.- Atès el seu caràcter de contracte marc en serveis futurs no es pot concretar els locals que seran objecte de taxació. El pressupost i descripció s'aniran fixant una vegada es concretin els locals a taxar, i es determinarà el preu base en base als preus ofertats pels licitadors. El pressupost base de licitació deriva d'una estimació que es fixa en: 76.023,14 €, IVA exclòs.

Aquest pressupost és resultat de:

En relació al preu de taxació:

Calcular els antecedents per treballs similars per part de Foment de Ciutat i altres concursos de característiques similars derivant un preu m² que inclou totes les despeses, factors de valoració i les despeses que, segons els documents contractuals i la legislació vigent corren per compte de l'adjudicatari, així com els tributs de qualsevol tipus legalment preceptius, no incloent l'Impost sobre el Valor Afegit.

En relació al preu de peritatge que acompanyarà la taxació:

El preu unitari de referència és resultat de calcular els costos directes i indirectes i altres despeses eventuais per a la seva determinació; concretament s'han tingut en compte les despeses de salaris de la persona requerida conforme al conveni col·lectiu d'aplicació. Es considera que inclou tots els factors de valoració i les despeses que, segons els documents contractuals i la legislació vigent corren per compte de l'adjudicatari, així com els tributs de qualsevol tipus legalment preceptius, no incloent l'Impost sobre el Valor Afegit. Deriva d'una estimació de recursos humans aplicant el conveni col·lectiu de treball del sector d'oficines i despatxos de Catalunya vigent.

Descripció	Import (IVA exclòs)	Percentatge
COSTOS DIRECTES (peritatge)		

Salari segons conveni	18.693,41 €	51,89 %
Cost empresa (SS)	6.150,13 €	17,07 %

COSTOS INDIRECTES (peritatge)		
Despeses generals estructura i marge de millora	4.968,71 €	13,79 %
Imprevistos	1.242,18 €	3,45 %

Marge de benefici	4.968,71 €	13,79 %
-------------------	------------	---------

TOTAL ESTIMACIÓ COST PERITATGE (IVA exclòs)	36.023,14 €
--	--------------------

En tot cas, atès que es tracta d'un acord marc, aquest pressupost té caràcter orientatiu i no vinculant, sense que FDC quedi obligada a demandar una determinada quantia de treballs.

El pressupost base de licitació esdevé el preu màxim de referència per a l'adjudicació, conseqüentment quedaran excloses les ofertes que presentin un import superior al pressupost base de licitació.

En l'elaboració de les especificacions tècniques o documents preparatoris del contracte ha participat personal de l'Ajuntament de Barcelona i la Direcció de Patrimoni de l'Ajuntament de Barcelona.

El preu del contracte es realitza en base a preus unitaris de referència. Els licitadors hauran de fer oferta estrictament en relació als preus unitaris sol·licitats al quadre de preus 0. Aquests preus inclouran les despeses de personal i despeses generals d'empresa (despeses d'estructura, marge de benefici, imprevistos).

No es preveu la divisió del contracte en lots atesa la naturalesa del seu objecte (mateix) i a l'existència d'una pluralitat d'adjudicatari (3).

La imputació de la despesa queda repartida (segons el pressupost base de licitació), com segueix:

Any	Import sense IVA	Import amb IVA
2021	60.818,51 €	73.590,40 €
2022	15.204,63 €	18.397,60 €

En relació a l'acord marc es preveu un Valor estimat de contracte de 91.227,77. La diferència entre el pressupost base de licitació i el Valor estimat del contracte es troba en possibles modificacions per un increment d'amidament. Així mateix es preveu en el valor estimat de contracte un import equivalent al 12% en concepte de possibles modificacions en relació a la contractació basada en l'acord marc.

Sisè.- La durada prevista de l'acord marc és de 15 mesos, o fins que s'esgoti el pressupost.

Malgrat aquesta durada màxima de l'acord marc, aquest s'extingirà i finalitzarà a tots els efectes, en el moment en que el que s'esgoti l'import previst com a valor estimat.

La finalització de la vigència de l'acord marc, ja sigui per esgotament de l'import del valor estimat o pel compliment del termini, no impedirà la continuïtat de la vigència dels contractes basats en l'acord marc, sempre i quan aquests contractes basats en l'acord marc s'hagin adjudicat abans de l'extinció de l'acord marc.

Amb aquesta previsió es simplifica el procediment administratiu i tracta de guanyar agilitat i capacitat de resposta.

Setè.- Els licitadors hauran d'ajustar la seva solvència tècnica i financera a allò indicat als arts. 74, 75, 76, 86, 87, 90 i 92 de la LLCSP.

La solvència requerida al plec de condicions s'ajusta a l'objecte del procediment i procura garantir l'adequació de recursos per a l'adequada execució dels serveis.

En relació a la solvència econòmica, conforme a l'informe INF/CNMC/024/18 ¹ s'ha optat per realitzar un càlcul acurat, considerant el valor estimat possible per cada adjudicatari, a efectes de promoure la concurrència, atès que en cas contrari s'estaria exigint una solvència desproporcionada i tancant l'accés a l'acord marc.

Conseqüentment, tot i no poder tenir garantit el número de membres que formaran part de l'Acord Marc i les obres concretes, s'ha determinat en base al número d'integrants:

Valor estimat AM	76.023,14 €
Número integrant	3
Valor estimat contractació basada	25.341,05 €

	Anualitzat
Solvència econòmica exigible mig.	47.514,46 €

La figura de l'acord marc es realitza atès una pluralitat d'actuacions diferents i la voluntat i interès en promoure i maximitzar la competència en qualitat-preu i la concurrència. Per si mateixes es podrien realitzar mitjançant contracte menors.

Cal indicar que la tipologia de les actuacions són molt concretes, no de gran valor/dimensió. Aquesta opció permet potenciar la concurrència competitiva.

Es preveu que l'acord marc s'integri per 3 entitats. Es preveu que en cas de rescindir el contracte amb alguna d'elles (per incompliment de les obligacions) es pugui convidar a la següent classificada per mantenir 3 candidats.

Vuitè.- Valorat el contingut de la documentació a presentar pel licitador, es considera correcta i completa en tots els seus requisits tècnics, havent tingut en compte les disposicions de caràcter legal o reglamentari així com la normativa tècnica que resulta de la seva aplicació.

¹ https://www.cnmc.es/sites/default/files/1978157_10.pdf

Novè- Resulta procedent adjudicar el present contracte mitjançant acord marc i el procediment obert i la tramitació ordinària, d'acord amb l'article 318 i 157 i següents de la LLCSP.

La justificació de l'adopció de l'acord marc es troba en la utilització d'una eina de contractació racional que ofereix l'actual normativa de contractació, que permet comptar amb un seguit de candidats, derivats d'un procediment amb pública concurrència, que han acreditat solvència i capacitat i que és compatible amb un objecte determinable, afavorint la competència entre ells.

Pels motius exposats, es justifica la necessitat i idoneïtat de procedir a la licitació per a l'adjudicació de les obres referides i, a tal efecte, correspon iniciar el present expedient de contractació.

Desè.- Criteris de valoració.- Examinats els criteris establerts per valorar les ofertes i la seva ponderació, els quals es detallen a continuació, es conclou que els mateixos s'estimen d'interès en relació amb l'objecte del contracte:

ANNEX NÚMERO 1.A

CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

1.- OFERTA AVALUABLE MITJANÇANT L'APLICACIÓ DE CRITERIS AUTOMÀTICS (fins a 100 punts):

1.1. Oferta econòmica en relació al quadre preus facilitat.....(Fins a 46 punts)

Criteris per a apreciar la presumpció d'oferta anormal o desproporcionada. Es calcularà tant sobre el quadre de preus facilitat com sobre la baixa sobre els restants preus unitaris del quadre de preus:

$$d = \frac{-(\epsilon_o - \epsilon_{Mitj})}{(\epsilon_{lic})}$$

d = desviació

ϵ_o = Preu de l'ofertant

ϵ_{Mitj} = Oferta mitjana;

ϵ_{lic} = Import de licitació de referència

Totes aquelles ofertes (O), la desviació (d) de les quals ($d = -(\epsilon_o - \epsilon_{Mitj})/\epsilon_{lic}$) sigui més gran que 0,05 ($d > 0,05$) seran considerades presumptament anormals o desproporcionades. La valoració de la desviació de "d" es farà amb tots els decimals resultants de la fórmula descrita.

Per ofertes admeses a licitació, als efectes del càlcul de les ofertes anormals o desproporcionades únicament, es tindran en consideració únicament aquelles que superin els llindars mínim de puntuació a l'oferta valorable mitjançant criteris sotmesos a un judici de valor.

Valoració de les ofertes econòmiques presentades:

Totes aquelles ofertes admeses, que hagin assolit les valoracions tècniques mínimes, que no hagin incorregut en baixa desproporcionada o anormal, o que havent incorregut hagin justificat suficientment la proporcionalitat de la seva oferta econòmica seran valorades conforme a la fórmula que s'especifica a continuació:

$$Po = 46 * \frac{(\text{€lic}-\text{€o})}{(\text{€lic}-\text{€omin})}$$

Po = Puntuació corresponent a l'ofertant
 €lic = Import de licitació de referència
 €o = Preu de l'ofertant
 €omin = Pressupost ofertat més econòmic

L'oferta del licitador haurà de referir-se a la totalitat dels elements descrits al present Plec de condicions administratives particulars.

Conforme a l'art. 86 del RD1098/2001, de 12 d'octubre, l'informe 34/2012, de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de l'Estat i la Resolució del Tribunal Administratiu Central de Recursos Contractuals 541/2013, quan diversos oferents que formin part d'un grup d'empreses presentin oferta (individualment o en compromís d'Unió Temporal d'Empreses, fins i tot en altres tipus agrupacions, i sense ésser rellevant el seu percentatge de participació), únicament es tindrà en compte pel càlcul de la mitjana M l'oferta més econòmica. Aquest criteri s'aplicarà de forma simultània a totes les ofertes que compleixin els requisits indicats anteriorment.

En cas que cap empresa realitzi una disminució percentual superior a 12 punts percentuals respecte al pressupost de licitació no s'atorgarà la puntuació màxima prevista i les ofertes econòmiques ponderaran sobre un màxim de 38 punts.

En cas que cap empresa realitzi una disminució percentual superior a 7 punts percentuals respecte al pressupost de licitació no s'atorgarà la puntuació màxima prevista i les ofertes econòmiques ponderaran sobre un màxim de 30 punts.

1.2.- Oferta de rebaixa addicional preu m² en taxació en local amb superfície rellevant o de gran superfície.....(Fins a 22 punts)

En relació al preu m² de taxació ofert per l'adjudicatari al quadre preus es valorarà un descompte addicional en locals amb superfícies rellevants, conforme al quadre que s'indica a continuació:

Rebaixa addicional preu m ² de taxació en locals amb superfície superior a 300m ² i inferior a 600m ²	Puntuació assignada
5%	2
7%	3
9%	4
12%	5
15%	6

En relació al preu m² de taxació ofert per l'adjudicatari al quadre preus es valorarà un descompte addicional en locals amb superfícies rellevants, conforme al quadre que s'indica a continuació:

Rebaixa addicional preu m ² de taxació en locals amb superfície	Puntuació assignada
--	---------------------

superior a 600m ² i no superior a 1000m ²	
5%	2
7%	3
9%	4
12%	5
15%	6
17%	7

En relació al preu m² de taxació ofert per l'adjudicatari al quadre preus es valorarà un descompte addicional en locals amb de gran superfície, conforme al quadre que s'indica a continuació:

Rebaixa addicional preu m ² de taxació en locals amb superfície superior a 1500m ²	Puntuació assignada
5%	2
7%	3
9%	4
12%	5
15%	6
17%	7
19%	8
20%	9

1.3. Rebaixa termini de referència.(Fins a 20 punts)

En relació als terminis de referència previstos a la documentació de licitació es valorarà la reducció dels mateixos:

En relació al termini màxim per realitzar la visita al local, es valorarà una rebaixa del termini màxim per realitzar-la, conforme al quadre que s'indica a continuació:

Reducció termini màxim per realitzar visita al local	Puntuació assignada
Màxim de 6 dies naturals	2
Màxim de 5 dies naturals	4
Màxim de 4 dies naturals	6
Màxim de 3 dies naturals	7
Màxim de 2 dies naturals	8

En relació al termini màxim per emetre l'informe de valoració, es valorarà una rebaixa del termini màxim emetre l'informe de valoració, conforme al quadre que s'indica a continuació:

Reducció termini màxim per emetre informe de taxació amb peritatge	Puntuació assignada
Màxim de 14 dies naturals	1
Màxim de 13 dies naturals	3
Màxim de 12 dies naturals	5
Màxim de 11 dies naturals	7
Màxim de 10 dies naturals	9

En relació al termini màxim per introduir ajustos o correccions sol·licitades, es valorarà una rebaixa del termini màxim e per introduir ajustos o correccions sol·licitades, conforme al quadre que s'indica a continuació:

Reducció termini màxim per realitzar esmenes sol·licitades.	Puntuació assignada
Màxim de 2 dies naturals	2
Màxim d' 1 dia natural	3

1.4. Altres millores ofertades(Fins a 12 punts)

Es valorà l'acceptació de qualsevol/totes les propostes de millores enumerades. Les millores hauran de ser sense cap mena de matís, condició o reducció. En cas de matís, condició o reducció es consideraran com a no incorporades. Sistemàtica de valoració:

Descripció	Puntuació assignada
Per mantenir el servei durant la primera setmana d'agost	4
Per mantenir el servei durant la darrera setmana d'agost	4
Extensió de la garantia en 12 mesos addicionals	4

PUNTUACIÓ TOTAL: De 0 a 100 punts.

Els criteris d'adjudicació de referència s'han tractat de simplificar, i s'ha optat per criteris totalment automàtics. Cal tenir present que totes les empreses que licitin hauran de ser societats de taxació, fet que implica que tenen capacitat i aptitud per executar els serveis de referència.

S'atorga una major puntuació a l'oferta econòmica superior a allò recomanat Pla de Contractació Pública sostenible de l'Ajuntament de Barcelona per al 2019, aprovat pel Decret de l'Alcaldia S1/D/2019-1599, de 18 de juliol o al Decret d'Alcaldia S1/D/2017-1271, de 24 d'abril. Aquest fet es justifica per l'especialització de les entitats, la seva habilitació pel Banc d'Espanya i la intenció de prescindir de criteris subjectes a un judici de valor. Tenir present els següents aspectes, entre d'altres:

- Les entitats que poden relacionar estan subjectes a un control de qualitat i responsabilitat per part del Banc d'Espanya.
- Es contractes basats en l'acord marc no seran d'un import molt rellevant i es podrien realitzar mitjançant contractació menor.
- Els plec de clàusules tècniques regulen el contingut mínim.
- Es preveu un sistema de penalitzacions i validacions que faran necessari que els documents es realitzin adequadament d'inici.
- Es tracta de contractes de serveis que tenen per objecte l'emissió d'informes, amb una duració individual inferior a 1 mes.

Els criteris es consideren directament relacionats amb l'objecte del contracte i tots ells lligats a la qualitat dels treballs a executar.

Cal manifestar que aquests preus esdevindran preus de referència millorables pel licitador que els hagués ofert, és a dir: una vegada definida la contractació derivada no els podrà incrementar però si mantenir o rebaixar.

Les normes que regulen el procediment d'adjudicació de la contractació derivada s'aplicarà allò previst a la clàusula 24 del plec de condicions.

Onzè.- La Mesa de contractació proposada (clàusula 11 del Plec de condicions) s'ajusta als requeriments de l'article 326 LLCSP, amb expressa referència a la inclusió de personal que actua en l'àmbit jurídic i econòmic de la societat.

La Mesa de Contractació estarà constituïda pels següents membres:

- President: Director de Serveis Generals de Foment de Ciutat, o persona en qui delegui
- Vocal: Directora de Projectes estratègic, comunicació i participació de Foment de Ciutat, o persona en qui delegui
- Vocal: Director de Patrimoni de l'Ajuntament de Barcelona, o persona en qui delegui
- Vocal: Director del Pla de Barris de Foment de Ciutat, o persona en qui delegui
- Vocal: Director de Recursos de Foment de Ciutat, o persona en qui delegui
- Secretari: Lletrada de Foment de Ciutat, SA, qui actua com a secretària de la Mesa de Contractació, amb veu però sense vot, o persona en qui delegui.

En aplicació d'allò previst a l'article 146.2 LLCSP no s'ha previst un comitè d'experts encarregat de la valoració, atès que els criteris avaluables mitjançant l'aplicació de criteris o fórmules automàtiques superen el 50% del total de la puntuació.

Dotzè.- Conforme a allò disposat a l'article 44 i següents de la LLCSP, atès que el valor estimat del contracte és inferior a 100.000 euros, es podrà interposar recurs d'alçada conforme a allò disposat a la LLCSP i a la Llei de Procediment Administratiu Comú.

Tretzè.- Conforme al Decret d'Alcaldia S1/D/2017-1271, de 24 d'abril, de contractació pública sostenible de l'Ajuntament de Barcelona, el present procediment inclou un seguit de clàusules, mesures i obligacions de caràcter social adequades a l'objecte dels serveis (eficiència social). Aquest conjunt de mesures es troben descrites a la clàusula 10 del Plec de Condicions Particulars. Concretament, aquestes clàusules, mesures i obligacions són les següents:

1. Pagament directe a subcontractistes (condició d'execució).
2. Subcontractació (condició d'execució).

En relació al Pla de Contractació Pública sostenible de l'Ajuntament de Barcelona per al 2019, aprovat pel Decret de l'Alcaldia S1/D/2019-1599, de 18 de juliol, les mesures que s'adopten són les que indiquen a continuació:

Descripció	Mesura Social	Condició d'execució	Criteri d'adjudicació
Desglossament del pressupost.	x		

Informació subcontractació		X	
Valoració preu no superior al 35% puntuació total			
Llindar desproporcionalitat i justificació	x		
Salari dels treballadors/es adscrits/es al servei per sobre del Salari de subrogació			
Pagament del preu als subcontractistes		X	
Manteniment Condicions laborals i socials durant la vigència del contracte			
Pla d'igualtat			
Comunicació inclusiva			
Mesures vs. assetjament sexual i per raó de sexe			
Persones treballadores amb discapacitat (en empreses de + 50 treballadors)		X	

La no aplicació dels restants criteris es justifica per l'objecte del mateix i la tipologia de contractes. Tenir present els següents aspectes, entre d'altres, que justifiquen la no aplicació de tots els criteris:

- Les entitats que poden relacionar estan subjectes a un control de qualitat i responsabilitat per part del Banc d'Espanya.
- Es contractes basats en l'acord marc no seran d'un import molt rellevant i es podrien realitzar mitjançant contractació menor.
- Els plec de clàusules tècniques regulen el contingut mínim.
- Es preveu un sistema de penalitzacions i validacions que faran necessari que els documents es realitzin adequadament d'inici.
- Es tracta de contractes de serveis que tenen per objecte l'emissió d'informes, amb una duració individual inferior a 1 mes.

Catorzè.- Contractació basada en l'acord marc.

El plec de condicions preveu la sistemàtica de concreció de la contractació derivada a les clàusules 24 i 25 del plec de condicions. Una vegada adjudicat el contracte marc i detectades les actuacions es procedirà a sol·licitar pressupost en funció de:

- Pels treballs amb un valor estimat de contracte no superior a 1.500 € es sol·licitarà oferta a un únic empresari de l'acord marc. Contractació basada en l'acord marc tipus I.
- Pels treballs amb un valor estimat de contracte igual o superior a 1.500 € es sol·licitarà oferta a, sempre que sigui materialment possible a les empreses que formen part de l'acord marc.

Aquest import inicial serà concretat en base als preus unitaris més elevats oferts per l'empresa menys econòmica.

Aquelles unitats d'obra que es puguin incorporar i que no es trobin previstes a l'acord marc s'incorporaran al pressupost a lliurar als participants, que hauran de presentar els seus corresponents preus. En qualsevol cas el licitador haurà de respectar aquestes la descripció i unitats i no podrà superar el preu màxim de les partides corresponents a als preus que hagués ofert en el marc de l'acord marc.

El Valor estimat del contracte és de 91.227,77 €, IVA exclòs. Aquest import es correspon amb l'import base de la convocatòria i preveu modificacions fins a un import equivalent al 10 % del pressupost base de licitació i de l'opció prevista

Les possibles causes de modificació es troben contemplades a la clàusula 18 (modificació acord marc) i 25 (contractació derivada) del Plec de condicions particulars.

Quinzè.- Atenent a aquest valor estimat del contracte l'òrgan de contractació competent, per raó de la quantia, és la Directora General.

Conclusions.- Tant aquests criteris com la resta de clàusules del plec, s'ajusten a la normativa de contractació vigent, incloent aquells preceptes d'efecte directe.

Pels motius exposats, es justifica la necessitat i idoneïtat de procedir a la licitació per a l'adjudicació dels treballs de referència, i a tal efecte, correspon iniciar el present expedient de contractació.

Barcelona,

Jaume Ramos Sotelo
Director de Serveis Generals
Foment de Ciutat, SA