



**INFORME JUSTIFICATIU DE LA NECESSITAT I IDONEÏTAT DE LA CONTRACTACIÓ
DELS SERVEIS DE CONSERVACIÓ I MANTENIMENT I GESTIÓ ENERGÈTICA I MILLORA
AMBIENTAL DE DIVERSOS EQUIPAMENTS D'ÚS PÚBLIC CLAU: MEC-25L01**

S'emet el present informe justificatiu als efectes del previst a l'article 116 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del Sector Públic (LCSP)

1. Objecte del Contracte.

A l'empara del Conveni vigent entre l'Administració de la Generalitat i el seu sector públic i Infraestructures.cat de data 26 d'octubre de 2020, Infraestructures.cat en la seva condició de mitjà propi personificat, rep encàrrecs entre d'altres, per a la gestió del manteniment d'equipaments públics. L'encàrrec inclou la gestió del procés de licitació i d'adjudicació dels contractes de serveis de manteniment necessaris per a donar compliment als encàrrecs i la formalització dels esmentats contractes amb els adjudicataris i la gestió del seguiment i supervisió integral de la seva execució.

En el present cas, mitjançant Resolució del Departament d'Economia i Finances en data 13 de novembre de 2024 i del Departament d'Educació en data 11 de juny de 2024, es van rebre encàrrecs per a la gestió dels serveis de manteniment integral, o d'intervencions i actuacions correctives, de diversos edificis del, fins a un total de 18.

L'objecte de la licitació és la conservació i manteniment dels diversos equipaments que estan identificats a l'Annex 1 [Relació d'equipaments adscrits al contracte] del Plec de Prescripcions Tècniques Particulars (PPTP) adscrits als diversos Lots.

En el PPTP es detallaran les condicions del servei a prestar i la metodologia per concretar l'execució per part de l'adjudicatari del contracte de les prestacions que són objecte del mateix, orientades a garantir la disponibilitat dels espais i les instal·lacions, l'estalvi del consum energètic, al condicionament d'instal·lacions per millorar el seu funcionament, a la resolució de sinistres o millores orientades al bon funcionament i ús dels equipaments i que es concreten en:

- Servei de transició
- Servei de conservació i manteniment
- Servei de gestió energètica i millora ambiental
- Altres intervencions i Correctius extra que inclouran si escau, la substitució de qualsevol element inclòs dins de l'abast del contracte que hagi arribat al final de la seva vida útil o per la gravetat de l'avaria sigui irreparable, així com, el lloguer de maquinària per poder garantir la disponibilitat dels espais de l'equipament i el confort dels usuaris si es produeix una avaria de llarga durada no imputable a l'Adjudicatari.

2. Necessitat de la contractació

Les necessitats que cal satisfer mitjançant aquest contracte són les derivades del manteniment integral i la gestió energètica dels equipaments objecte del contracte i que consten en el PPTP, dels que Infraestructures.cat rep l'encàrrec de mantenir a l'empara de l'expressat en l'apartat anterior.

3. Manca de mitjans.

Infraestructures.cat no disposa de personal propi per assumir amb garanties les tasques pròpies del servei de conservació i manteniment en aquests equipaments pel fet que per poder dur a terme aquest tipus de



serveis, s'exigeix l'habilitació de les empreses licitadores d'estar inscrites als corresponents Registres per al desenvolupament de les activitats descrites als Plecs que regeixen aquest expedient de contractació. A més, Infraestructures.cat no disposa de llocs de treball amb la categoria professional adequada per a la realització de l'objecte del present contracte, ja que hi ha treballs en què es requereix una determinada qualificació i especialització que fan inviable que es puguin cobrir amb el personal propi de manteniment. Per últim, atès l'objecte del contracte, caldria disposar d'una àmplia varietat de mitjans materials específics per a la seva correcta execució dels que Infraestructures.cat no disposa.

Així doncs, per assumir amb garanties les tasques pròpies del servei de conservació i manteniment i gestió energètica en aquests equipaments, es considera necessari procedir a la contractació amb tercer dels serveis indicats, amb respecte als principis d'eficàcia, eficiència, publicitat, transparència, no discriminació i igualtat de tracte que es preveuen a la Llei 9/2017, de 9 de novembre de 2017, de Contractes del Sector Públic (LCSP).

D'acord amb els principis exposats, es considera que l'opció més eficient i eficaç, que assegura la millor resposta a les necessitats detectades és la contractació del servei mitjançant el procediment obert.

4. Divisió en lots

Es preveu la divisió en tres lots:

- Lot 1: Departament d'Educació
- Lot 2: Manteniment Districte Administratiu
- Lot 3: Manteniment de Sistemes de Seguretat del Districte Administratiu

5. Contracte subjecte a regulació harmonitzada i procediment de contractació.

El contracte a licitar és de serveis subjecte a regulació harmonitzada, d'acord amb allò establert per l'article 19 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la que es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (en endavant, LCSP), atès que el valor estimat del contracte supera el llindar previst en l'article 22 de l'esmentada Llei. La licitació es tramitarà mitjançant procediment obert d'acord amb allò establert pels articles 131, del 156 a 158 i 318 de la LCSP, atès que tot empresari interessat podrà presentar una oferta restant exclosa tota negociació dels termes del contracte amb els licitadors.

L'expedient es tramitarà amb caràcter ordinari.

6. Dades econòmiques.

El pressupost i valor estimat del contracte detallen tots els conceptes definits a l'article 100 i 101 de la LCSP d'acord amb la tipologia del contracte.

El pressupost del contracte s'estima a tant alçat pel que fa a les prestacions dels serveis de transició, conservació i manteniment i gestió energètica i millora ambiental i, un import fix que es determina per preus unitaris pel que fa a la prestació per Altres intervencions i correctius extra, que es concretaran durant l'execució del contracte, si s'escau.

Els càlculs a tant alçat del servei de conservació i manteniment s'han efectuat d'acord amb les prestacions previstes en el plec de prescripcions tècniques particulars i tenint en compte els següents costos i despeses.



- Costos directes: despeses de personal (respectant els salaris mínims del conveni col·lectiu del sector de la metal·lúrgia i preveient possibles increments), equips, maquinària, eines i materials per al desenvolupament de les diferents activitats. Ates que el conveni de referència no estableix diferències retributives per raó de gènere, i, a més, no s'imposarà ni en el PCAP ni en cap norma una distribució per gèneres del concret personal mínim exigít que s'ha d'adscriure a l'execució de les prestacions del contracte, el desglossament amb desagregació per gèneres, dels costos salarials estimats segons conveni laboral aplicable, als efectes del previst a l'art. 100.2 LCSP, no resulta d'aplicació.

Els costos salarials estimats serien:

PROVINCIA DEL CONVENI	GRUP PROFESSIONAL	CATEGORIA PROFESSIONAL	JORNADA LABORAL	PERSONES
Barcelona	2	Cap de servei	210%	3
Barcelona	4	Ajudant cap de servei	100%	1
Barcelona	2	Gestor energètic	75%	2
Barcelona	5	Suport administratiu	50%	1
Barcelona	3	Tècnic BMS / Telecontrol	150%	2
Barcelona	4	Coordinador d'activitats empresarials	16%	3
Barcelona	4	Encarregat	210%	3
Barcelona	5	Oficial 1 ^a	1400%	14

- Costos indirectes: despeses generals i d'empresa, instal·lacions auxiliars, mitjans de transport, material d'oficina, programaris necessaris, telefonia i comunicacions, assegurances, drets de propietat, etc.

Adjuntat a aquest informe hi ha un arxiu en format .xlsx amb la distribució de costos del servei de manteniment i gestió energètica per Infraestructures.cat tenint en compte els següents aspectes:

- Costos del personal adscrit al servei, que té en compte:
 - Costos de conveni i de subrogació
 - Possibles increments salarials
 - Costos de l'empresa
 - Cobertura de vacances, si s'escau.
 - Estimació de l'absentisme laboral.
- Costos d'inspeccions normatives, que té en compte el cost de subcontractació d'una entitat de control habilitada per realitzar la inspecció indicada. Inclou desplaçaments, la inspecció i l'informe.
- Costos relacionats amb instal·lacions amb manteniment subcontractat, que té en compte:
 - Infraestructures.cat ha realitzat la valoració del servei suposant que les tasques relacionades amb el manteniment d'aquestes instal·lacions descrit en el PPTP no podran ser assumides per l'equip d'intervenció i, per tant, hauran de ser subcontractades.
 - Per cada cost, Infraestructures.cat ha indicat si l'activitat requereix d'alguna especialització que pot ser:



- Estar habilitat o inscrit en algun registre oficial.
- Estar homologat pel fabricant de l'equip objecte del manteniment.
- Disposar d'experiència.
- Costos relacionats amb mitjans necessaris per al desenvolupament del servei, on cal tenir en compte que Infraestructures.cat ha fet una estimació dels costos dels mitjans que necessita el personal del servei adscrit al contracte per desenvolupar la seva activitat.

El preu final de la part variable corresponent a la prestació d'Altres intervencions i correctius extra, serà el que resulti d'aplicar a les intervencions i correctius encarregats, les valoracions pactades amb l'Adjudicatari, d'acord amb el previst en el PPTP, PCAP i a l'oferta de l'Adjudicatari.

Així doncs, el pressupost base de licitació és de de **2.869.057,52** euros (IVA inclòs), desglossats en **2.371.121,92** euros (IVA no inclòs) i **497.935,60** euros (IVA al tipus vigent del 21%).

El pressupost base de licitació es divideix segons els següents conceptes:

Serveis de transició	16.171,32 € (IVA no inclòs)
Serveis de conservació i manteniment i gestió energètica i millora ambiental:	1.968.049,27 € (IVA no inclòs)
Altres intervencions i correctius extra:	403.072,65 € (IVA no inclòs)

	Serveis de transició, de conservació i manteniment i de gestió energètica i millora ambiental euros (IVA no inclòs)	Altres intervencions i correctius extra euros (IVA no inclòs)	TOTAL euros (IVA no inclòs)
LOT 1	711.062,43 €	124.999,95 €	836.062,38 €
LOT 2	1.089.212,83 €	241.735,50 €	1.330.948,33 €
LOT 3	167.774,01 €	36.337,20 €	204.111,21 €
TOTAL	1.968.049,27 €	403.072,65 €	2.371.121,92 €

El pressupost de licitació per anualitats és el següent:

	Any		TOTAL (IVA no inclòs)
	2025	2026	
LOT 1	222.949,97 €	613.112,41 €	836.062,38 €
LOT 2	354.919,55 €	976.028,78 €	1.330.948,33 €
LOT 3	54.429,66 €	149.681,55 €	204.111,21 €
TOTAL	632.299,18 €	1.738.822,74 €	2.371.121,92 €

VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE:

El valor estimat del contracte (com es pot observar en el quadre adjunt) resulta del càlcul següent:

$$VEC = I_l + I_p + M_c$$

I_l = Import de licitació



I_p = import de una possible pròrroga. Per obtenir aquest import cal tenir present els següents aspectes:

- No inclou el servei de transició l'Annex 1 [Relació d'equipaments adscrits al contracte] del PPTP conté un desglossament d'aquest import equipament per equipament).
- El termini del servei de conservació i manteniment i gestió energètica i millora ambiental és de 25 mesos.

M_c = Modificació del contracte corresponent al 20 % de l'import de licitació (sense incloure el servei de transició) i la possible pròrroga.

VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE: **5.106.098,85 euros** (IVA no inclòs), que inclou el pressupost base de licitació, una possible pròrroga del contracte de fins a un màxim de 12 mesos per tots els conceptes previstos en el present plec (excepte el servei de transició), estimada en el mateix import mensual que el pressupost del contracte i la modificació prevista del contracte de fins un 20 % del preu inicial del contracte i la possible pròrroga.

Lot	Pressupost Total de licitació (IVA no inclòs)	Servei de transició	Imports mensuals en euros (IVA no inclòs)			Import pròrroga	Import 20% Modificació de contracte	VALOR ESTIMAT CONTRACTE
			Servei de manteniment i gestió energètica	Pla Intervencions	Import prorrogable			
1	836.062,38	5.702,05	47.024,03	8.333,33	55.357,36	664.288,26	300.070,13	1.800.420,76
2	1.330.948,33	9.077,23	72.009,04	16.115,70	88.124,74	1.057.496,88	477.689,04	2.866.134,25
3	204.111,21	1.392,06	11.092,13	2.422,48	13.514,61	162.175,32	73.257,31	439.543,84
TOTAL	2.371.121,92	16.171,34	130.125,20	26.871,51	156.996,71	1.883.960,46	851.016,48	5.106.098,85

Per últim, també cal posar de manifest, en aquest apartat de Dades econòmiques del contracte allò que resulta entre d'altres pronunciaments, de l'Informe 3/2021, de 30 d'abril, de la Junta Consultiva de Contractació Pública de Catalunya, segons el qual, "en la licitació d'un contracte que comporti l'obligació de l'empresa contractista de subrogar-se com a ocupadora del personal adscrit a l'execució del contracte precedent, no procedeix tenir en compte com a cost o despesa, en el càlcul del pressupost base de licitació i del valor estimat del contracte, els deutes que, si escau, l'empresa contractista anterior tingui envers el personal, pel que fa a salaris i a quotes de la Seguretat Social meritades, atès que no es tracta d'un cost laboral derivat de l'execució del nou contracte que es licita".

7. Durada del contracte.

Així doncs, per a la fixació del termini de durada del contracte cal tenir en compte les següents fites:

- ✓ **Inici del contracte.** Ve marcat per l'inici del servei de transició. Es produirà fins a **1 mes** abans de l'inici de les operacions de manteniment i gestió energètica. Durant aquest període, els adjudicatariis i les empreses de manteniment sortints coincidirán però en cap cas solaparan les seves funcions. La previsió de l'inici del contracte (i del servei de transició) és l'**1 d'agost de 2025**.
- ✓ **Inici del servei de conservació i manteniment i de gestió energètica i millora ambiental.** El servei de manteniment i gestió energètica objecte de la present licitació està previst que s'iniciï l'**1 de setembre de 2025**, amb una durada màxima en tal cas, de **15 mesos, fins el 30 de novembre de 2026**.
- ✓ Així doncs, el termini de durada inicial del contracte serà com a **màxim, de 16 mesos (incloent el servei de transició)**, però quedarà definitivament fixat un cop finalitzat el procediment de licitació i fixada la data de signatura de contracte. **En tot cas, la durada inicial del contracte finalitzarà el 30 de novembre de 2026.**



Possibilitat de pròrrogues i termini: Finalitzat el termini de durada inicial del contracte, aquest es podrà prorrogar una o varies vegades fins a un **màxim de 12 mesos** més, previ encàrrec del Departament, per acord d'Infraestructures.cat, que serà notificat a l'Adjudicatari. Aquesta/es pròrroga/es serà/n obligatòria/es per a l'Adjudicatari quan el seu preavís s'hagi efectuat amb un termini mínim de 2 mesos.

Així mateix, un cop finalitzat el termini màxim de durada del contracte, inclosa/es l'eventual/les pròrroga/ues el contracte es podrà prorrogar en cas que, d'acord amb el que preveu l'art. 29.4 paràgraf cinquè de la LCSP, al seu venciment no s'hagués formalitzat el nou contracte que garanteixi la continuïtat de les prestacions per esdeveniments imprevisibles per a l'Òrgan de contractació produïts en el procediment d'adjudicació, sempre que existeixin causes d'interès públic per a no interrompre la prestació i sempre que l'anunci de licitació del nou contracte s'hagi publicat amb una antelació mínima de tres mesos respecte de la data de finalització d'aquest contracte. En aquest supòsit, la pròrroga serà per un període màxim de 9 mesos, sense modificar la resta de condicions del contracte, i s'acordarà en els termes i condicions previstes al citat article.

8. Modificació del contracte

El contracte podrà modificar-se, durant la seva vigència, fins a un import màxim del 20% del preu inicial del contracte (sense computar el servei de transició) i les pròrrogues previstes amb motiu de:

- Ampliació o reducció dels serveis prestats per:
 - o Addició o supressió sobrevinguda de tasques de manteniment per canvis en la normativa vigent o per adequar la qualitat del servei a les necessitats de l'equipament.
 - o Increment o decrement de l'import del Pla d'intervencions i correctius extra.
- El tancament d'equipaments o parts d'ells que suposaria la supressió de les prestacions en dits equipaments.
- La incorporació temporal o permanent de nous equipaments de la Generalitat de Catalunya o del seu sector públic, que suposaria un increment de les prestacions per dur-les a terme en els nous equipaments.
- Els canvis organitzatius i/o de jornada i horaris en els serveis que es presten als diferents i les circumstàncies sobrevingudes que alterin les condicions del servei i que duguin a l'Administració a ajustar els horaris i la dotació en funció de les necessitats del propi servei.

El contractista no podrà reclamar indemnització en el cas que la modificació signifiqui una reducció del valor del contracte fins el límit màxim del 20% del preu inicial del contracte.

9. Criteris de solvència econòmica i financera i tècnica o professional.

Considerant l'objecte del contracte i el seu valor estimat, així com els principis de no discriminació i proporcionalitat que han de regir en la contractació administrativa, els requisits de solvència que s'hauran d'exigir als licitadors per a participar en aquest procediment d'adjudicació són els següents:

Les empreses han de disposar, i acreditar quan se li requereixi, la seva solvència econòmica i Considerant l'objecte del contracte i el seu valor estimat, així com els principis de no discriminació i proporcionalitat que han de regir en la contractació administrativa, els requisits de solvència que s'hauran d'exigir als licitadors per a participar en aquest procediment d'adjudicació són els següents:

Les empreses han de disposar, i acreditar quan se li requereixi, la seva solvència econòmica i financera i tècnica, indistintament per algun dels mitjans següents:

A) La classificació en el grup i subgrup de classificació amb la categoria de classificació següent:



- Per al Lot 1:

Grup	Subgrup	Categoria
O	1 (Conservació i manteniments d'edificis)	3
P	3 (Manteniment i reparació d'equips i instal·lacions de calefacció i aire condicionat)	

- Per al Lot 2:

Grup	Subgrup	Categoria
O	1 (Conservació i manteniments d'edificis)	4
P	3 (Manteniment i reparació d'equips i instal·lacions de calefacció i aire condicionat)	

- Per al Lot 3:

Grup	Subgrup	Categoria
P	5 (Manteniment i reparació d'equips i instal·lacions de seguretat i contra incendis)	2

Pel Lot 3: els serveis només poden ser oferts per empreses de seguretat degudament autoritzades o que, si s'escau, hagin presentat la corresponent declaració responsable d'acord amb el que preveu la Llei 5/2014, de 4 d'abril, de seguretat privada, i que estiguin inscrites en el Registre Nacional de Seguretat Privada del Ministeri de l'Interior o en el Registre especial d'empreses de seguretat de Catalunya.

B) Mitjançant la disposició i acreditació dels mitjans de solvència següents:

- Solvència econòmica i financera:

a) Els equipaments objecte de la licitació disposen d'instal·lacions complexes. Amb l'objectiu de garantir que l'adjudicatari pugui fer front als desperfectes que pugui ocasionar alguna operació de manteniment incorrecta els licitadors hauran d'aportar un justificant de l'existència d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals per un import no inferior a 600.000 Euros, amb indicació expressa dels riscos coberts i del seu termini de vigència o data de venciment.

b) Així mateix, amb l'objectiu de garantir que el licitador està capacitat per desenvolupar el volum de producció previst a la licitació, es considera suficient que el licitador acrediti una xifra de negocis anual, en l'àmbit del contracte, en algun dels exercicis 2021, 2022 ó 2023 igual o superior al valor anual mig del pressupost de licitació (IVA no inclòs), segons el següent detall:

- Per al Lot 1: 600.000 €
- Per al Lot 2: 1.200.000 €
- Per al Lot 3: 150.000 €

Empreses de nova creació: Quan l'empresa sigui de nova creació o sent persona natural el licitador hagi iniciat la seva activitat professional recentment, en ambdós casos amb una antiguitat inferior a cinc anys, serà suficient acreditar la seva solvència econòmica i financera mitjançant la disposició de l'assegurança d'indemnització per riscos professionals assenyalada en l'apartat anterior.

- Solvència tècnica o professional:

Declaració del representant de l'empresa licitadora en la que s'indiqui la relació dels principals serveis realitzats en el decurs dels últims tres anys que siguin d'igual o similar naturalesa als que constitueixen l'objecte del contracte atenent per cada lot al codi:

- Lot 1: CPV 50700000-2 (Serveis de reparació i manteniment d'equips d'edificis)
- Lot 2: CPV 50700000-2 (Serveis de reparació i manteniment d'equips d'edificis)



- Lot 3: CPV 50610000-4 (Serveis de reparació i manteniment d'equips de seguretat)

, indicant l'import, les dates, el lloc d'execució dels treballs i el destinatari públic o privat.

Serà requisit necessari que els licitadors acreditin haver executat en els últims tres anys fins a la data de publicació de la licitació (inclou l'any en curs), com a mínim, un contracte d'una tipologia similar i import anual igual o superior a (IVA no inclòs):

- Per al Lot 1: 600.000 €
- Per al Lot 2: 1.200.000 €
- Per al Lot 3: 150.000 €

Empreses de nova creació: atès el previst a l'art. 90.4 LCSP, tractant-se de contracte subjecte a regulació harmonitzada, els licitadors hauran de complir necessàriament amb la solvència tècnica o professional precedent.

10. Contingut de l'oferta

Les licitadores hauran de presentar una oferta que tindrà el següent contingut

10.1.- Contingut del sobre amb les propostes quantificables amb criteris objectius

Aquest sobre haurà de contenir les dades següents:

- a) Servei de conservació i manteniment i de gestió energètica i millora ambiental. Les empreses licitadores hauran d'indicar el preu ofertat per a l'execució de la part del contracte corresponent als serveis de transició, de conservació i manteniment i de gestió energètica i millora ambiental. Aquest preu serà l'expressat en l'Annex (2) corresponent que s'haurà d'incloure en el sobre que conte la proposta avaluable amb criteris automàtics i en un Arxiu en format electrònic (.xlsx) que, addicionalment, inclourà la distribució de costos del preu ofert. Aquest darrer arxiu també s'haurà d'incloure en aquell sobre i els imports que figurin a la proposta quantificable amb criteris objectius (Annex 2) i a l'Arxiu en format electrònic (.xlsx), de distribució de costos.
- b) Pla d'intervencions. Les empreses licitadores hauran d'indicar les següents xifres i dades complementàries:
 - a. El percentatge en concepte de despeses generals i benefici industrial a aplicar al pressupost d'execució material (PEM) de la valoració de les eventuais intervencions del Pla d'intervencions .El valor ofertat estarà entre 0% i 8% (ambdós inclosos).
 - b. El percentatge en concepte de redacció de memòria valorada a aplicar al pressupost d'execució per contracte (PEC) de les eventuais intervencions del Pla d'intervencions.El valor ofertat estarà entre 0% i 10% (ambdós inclosos).
 - c. El valor de la franquícia sobre els materials, components d'equips o equips que la licitadora assumirà al seu càrrec (sense cap cost per Infraestructures.cat) en manteniment correctiu. El valor ofertat haurà de ser superior o igual a 600 € (IVA no inclòs) i inferior o igual a 1.250 € (IVA no inclòs).
- c) Servei de transició. El licitador haurà d'indicar l'opció que per concretar el perfil d'algun dels membres de l'equip de camp del servei de transició.



d) Servei de conservació i manteniment. El licitador haurà d'indicar l'opció que aplicarà durant l'execució del contracte en relació als següents aspectes organitzatius del servei:

- Perfil dels operaris de l'equip d'intervenció, concretant el perfil dels operaris de l'equip d'intervenció.
- Equip operatiu del servei d'intervenció 24 hores. En la seva oferta l'adjudicatari determinarà si disposarà d'un servei d'intervenció 24 hores format per personal propi del servei habitual de manteniment del contracte, amb les següents condicions:
 - o Estarà actiu fora dels torns de servei habitual.
 - o Estarà format com a mínim per una persona.
 - o Aquesta persona formarà part de l'equip d'intervenció habitual destinat al servei (l'encarregat o qualsevol dels operaris).
 - o En cas de ser requerida la seva presència, s'haurà de presentar a l'equipament amb el temps suficient per poder resoldre les incidència classificada com a urgent o molt urgent.
 - o Tindrà capacitat per diagnosticar la incidència rebuda, resoldre-la en cas que tingui les capacitats i eines necessàries o mobilitzar els recursos que siguin necessaris.
 - o Un cop diagnosticat el problema, n'informarà per correu electrònic als responsables del servei.
- Flota de vehicles. En la seva oferta, el licitador determinarà les emissions dels vehicles utilitzats pel personal del servei.

e) Nivells de servei. Increment del grau mínim de compliment dels nivells de servei descrits a l'Annex 9 [Nivells del Servei] del PPTP. El licitador ofertarà el grau mínim de compliment dels nivells de servei. El valor ofertat haurà d'estar dins d'un rang establert.

- a. Valor del grau mínim de compliment (I3ref) del nivell de servei de presència global a tot el contracte (NS3global). El valor ofertat estarà entre 90% i 96% (ambdós inclosos)
- b. Valor del grau mínim de compliment (I4ref) del nivell de servei de temps de presència global a tot el contracte (NS4global). El valor ofertat estarà entre 97,5% i 100% (ambdós inclosos)
- c. Valor del grau mínim de compliment (I5ref) del nivell de servei de compliment d'ordres de preventiu global a tot el contracte (NS5global). El valor ofertat estarà entre 90% i 98% (ambdós inclosos).
- d. Valor del grau mínim de compliment (I6ref) del nivell de servei de sol·licituds de correctiu global a tot el contracte (NS6global). El valor ofertat estarà entre 90% i 98% (ambdós inclosos)
- e. Valor del grau mínim de compliment (I7ref) del nivell de servei d'ordres obligatòries global a tot el contracte (NS7global). El valor ofertat estarà entre 95% i 100% (ambdós inclosos).

f) Millores addicionals a l'execució del contracte que el licitador assumirà al seu càrrec (sense cap cost per Infraestructures.cat). El licitador haurà d'indicar aquelles millores que aplicarà durant el desenvolupament del contracte:

Pels Lots 1 i 2:

En relació a les següents millores, el licitador haurà d'indicar aquelles millores que aplicarà durant el desenvolupament del contracte per contingències no previstes en el PPTP.

- a. Equips portàtils de fred. En la seva oferta el licitador determinarà si aporta un mínim de 10 equips de 3kW o 5 kW
- b. Equips portàtils de calor. En la seva oferta el licitador determinarà si aporta un mínim de 10 equips de 3kW o 5 kW.
- c. Aparells d'inspecció de canonades. En la seva oferta el licitador determinarà si aporta un sistema de càmera per fer inspeccions de canonades fins a 25 m.



- d. Analitzador de xarxes
- e. Grups d'emergència. En la seva oferta el licitador determinarà si aporta grup d'emergència d'una potència igual o superior a 100 kW.
- f. Termografies
- g. Formació de personal
- h. Realització de projectes de legalització.

Pel Lot 3 :

En relació a les següents millores, el licitador haurà d'indicar aquelles millores que aplicarà durant el desenvolupament del contracte per contingències no previstes en el PPTP.

- a. Analitzador de xarxes
- b. Grups d'emergència. En la seva oferta el licitador determinarà si aporta grup d'emergència d'una potència igual o superior a 100 kW.
- c. Termografies
- d. Formació de personal
- e. Realització de projectes de legalització.

Aquestes millores estaran subjectes a les següents condicions:

d) Formació del personal

El personal destinat a aquest lot ha de tenir la formació:

- Formació demostrable dels sistemes de control d'accessos basat en les tecnologies aplicades per la companyia Intemo Technologies, degut a que es el sistema que hi ha actualment instal·lat a l'equipament
- Formació en el camp dels sistemes de CCTV, Intrusió i Interfonia.

11. Criteris que es tindran en consideració per adjudicar el contracte

D'acord amb el previst a l'article 145.1 LCSP, l'adjudicació del contracte es realitzarà utilitzant una pluralitat de criteris d'adjudicació, en base a la millor relació qualitat - preu. S'ha considerat que la millor relació qualitat-preu s'aconsegueix valorant a més del preu, altres criteris directament vinculats amb l'objecte del contracte però que no tenen en compte el cost o preu si no altres aspectes més relacionats amb la qualitat o eficàcia del servei. Així, el servei objecte d'aquesta licitació s'adjudicarà a l'empresa que, en el seu conjunt, faci la proposició més avantatjosa, segons els criteris que, amb la ponderació corresponent, s'assenyalen a continuació:

Puntuació màxima total: fins a 100 punts.

11.1.- Criteris d'adjudicació de les propostes quantificables amb criteris automàtics o avaluables d'acord amb fórmules matemàtiques:

En tots aquells criteris la valoració dels quals depèn d'una opció triada per la licitadora, si la licitadora no ha marcat cap opció o n'ha marcat més d'una, la puntuació d'aquell criteri serà de 0 punts.

Puntuació màxima dels criteris d'adjudicació de les propostes quantificables amb criteris automàtics o avaluables d'acord amb fórmules matemàtiques: 100 punts



- a) Servei de conservació i manteniment. Preu dels Serveis de transició, de conservació i manteniment i de gestió energètica i millora ambiental (fins a 47 punts).

S'atorgarà la màxima puntuació a l'oferta més econòmica i la resta d'ofertes es puntuaran d'acord amb la següent fórmula. Per a valorar aquest criteri s'utilitza una funció contínua que consta de dues rectes amb pendents diferents. El canvi de pendent es produeix quan el preu o la baixa ofertades suposen una baixa respecte l'import de licitació del 20%. A partir d'aquest punt, quan més gran és la baixa més puntuació s'obté, però la recta és més plana.

Amb aquestes fórmules es prioritza la qualitat del servei que es pot veure perjudicada per preus excessivament baixos que poden donar lloc a presumptes ofertes anormalment baixes.

$$\begin{aligned} PEM_i &= 2,1 * B_i && \text{(per a } B_i \leq 20\%) \\ PEM_i &= 42 + 0,0625 * (B_i - 20) && \text{(per a } B_i > 20\%) \end{aligned}$$

On, B_i = baixa de l'oferta i per a la part del contracte corresponent al servei de manteniment i de gestió energètica i millora ambiental respecte tipus licitació (expressada en % arrodonida a 2 decimals)

PEM_i = Puntuació econòmica per a la part del contracte corresponent al servei de manteniment i de gestió energètica i millora ambiental de l'oferta i

- b) Pla d'intervencions

- b1) Percentatge en concepte de despeses generals i benefici industrial a aplicar al pressupost d'execució material (PEM) de la valoració de les eventuais intervencions del Pla d'intervencions (fins a 5 punts).

La funció utilitzada per valorar aquest criteri és una única recta de manera que quan més baixa sigui la despesa, millor puntuació s'obté. En aquest cas s'ha optat per un pendent únic perquè els valors que es poden ofertar es consideren adequats en relació a la qualitat del servei que es busca.

La puntuació es calcularà mitjançant la següent fórmula:

$$PDVi = 5 * \left(1 - \frac{DVi}{8}\right)$$

On:

$PDVi$ = puntuació obtinguda de l'oferta del percentatge en concepte de despeses generals i benefici industrial a aplicar al PEM de la valoració de les eventuais intervencions del Pla d'intervencions de l'oferta i.

DVi = percentatge en concepte de despeses generals i benefici industrial a aplicar al PEM de la valoració de les eventuais intervencions del Pla d'intervencions de l'oferta i. S'expressa en % i arrodonit a 2 decimals. El seu valor ha de ser inferior a igual a 8,00%.

- b2) Percentatge en concepte de redacció de memòria valorada a aplicar al pressupost d'execució per contracte (PEC) de les eventuais intervencions del Pla d'intervencions (fins a 5 punts).



La funció utilitzada per valorar aquest criteri és una única recta de manera que quan més baixa sigui el percentatge, millor puntuació s'obté. En aquest cas s'ha optat per un pendent únic perquè els valors que es poden ofertar es consideren adequats en relació a la qualitat del servei que es busca.

La puntuació es calcularà mitjançant la següent fórmula:

$$PRMi = 5 * \left(1 - \frac{RMi}{10}\right)$$

On:

PRMi = puntuació obtinguda de l'oferta del percentatge en concepte de redacció de memòria valorada a aplicar al PEC de les eventuais intervencions del Pla d'intervencions de l'oferta i.

RMi= percentatge en concepte de redacció de memòria valorada a aplicar al PEC de les eventuais intervencions del Pla d'intervencions de l'oferta i. S'expressa en % i arrodonit a 2 decimals. El seu valor ha de ser inferior a igual a 10,00%.

B3) Valor de la franquícia sobre els materials per manteniment correctiu (fins a 7 punts).

En aquest apartat és valora la quantitat econòmica que l'empresa assumeix al seu càrrec (sense cap cost per Infraestructures.cat) en les operacions de manteniment correctiu. Per sobre d'aquesta quantitat, l'empresa podrà facturar els materials, d'acord amb les indicacions del Plec de Prescripcions Tècniques Particulars. La funció utilitzada per valorar aquest criteri és una única recta. En aquest cas s'ha optat per un pendent únic perquè els valors que es poden ofertar es consideren adequats en relació a la qualitat del servei que es busca.

Es tindran en consideració com a valors màxims i mínims a ofertar els següents:

Import màxim franquícia: 1.250 € (IVA no inclòs)

Import mínim franquícia: 600 € (IVA no inclòs)

El valor de la franquícia ofert no podrà ser superior o inferior a aquests valors. En cas que el licitador oferti un valor major es considerarà que ha ofert el valor màxim de franquícia. En cas que el licitador oferti un valor menor es considerarà que ha ofert el valor mínim de franquícia.

La puntuació es calcularà mitjançant la següent fórmula:

$$PFCi = 7 * \frac{Xi - X_{mín}}{X_{max} - X_{mín}}$$

On:

PFCi = puntuació obtinguda de l'oferta de l'import de la franquícia de l'oferta i.

Xi= Import de la franquícia de l'oferta i.

Xmax = Import màxim de la franquícia (1.250 € IVA no inclòs)

Xmín= Import mínim de la franquícia (600 € IVA no inclòs)

c) Servei de transició. Proposta organitzativa (fins a 5 punts)

c.1) Concreció del perfil de l'equip de camp (fins a 5 punts)

En aquest apartat es valora el perfil de l'equip de camp que realitzarà l'auditoria inicial de l'equipament. Si l'equip està especialitzat, l'auditoria podrà ser de major qualitat i per tant, el licitador obtindrà millor puntuació.



- No es concreta el perfil de cap membre de l'equip de camp del servei de transició (0 punts)
- Al menys 1 persona de l'equip de camp tindrà el perfil d'instal·lador mantenidor de baixa tensió o el perfil de frigorista amb una dedicació del 100% (2,5 punt).
- Al menys per 1 persona amb el perfil d'instal·lador mantenidor de baixa tensió i 1 persona amb el perfil de frigorista amb una dedicació de cada un d'ells del 100% (5 punts)

d) Servei de manteniment i de gestió energètica. Proposta organitzativa (fins 9 punts)

En aquest apartat es valoren diversos aspectes relacionats amb l'equip que prestarà el servei de manteniment i els seus mitjans:

- La major dedicació implicarà més presència en els centres, millor qualitat en el servei i per tant, millor puntuació.
- Si l'equip està especialitzat, les incidències relatives a aquestes especialitats es podran resoldre amb més eficiència, el servei serà de millor qualitat i per tant, el licitador obtindrà millor puntuació.
- Si l'equip operatiu del servei 24 hores està format per personal propi amb coneixements de l'edifici, les incidències que s'hagin d'atendre mitjançant aquest equip es podran resoldre amb més eficiència, el servei serà de millor qualitat i per tant, el licitador obtindrà millor puntuació.
- El servei de manteniment d'Infraestructures.cat està orientats a l'eficiència energètica i a la millora ambiental. En la mesura que el licitador proposi una flota de vehicles de baixes emissions disposarà de millor puntuació.

d.1) Perfil dels operaris de l'equip d'intervenció (fins a 2 punts)

- Es mantenen els perfils mínims establerts al PPTP (0 punts)
- Tots els operaris de l'equip d'intervenció del contracte tindran el perfil d'instal·lador mantenidor de baixa tensió o el perfil d'instal·lador mantenidor frigorista o el perfil mantenidor de calderes (2 punts)

d.2) Equip operatiu del servei d'intervenció 24 hores (fins a 3 punts)

- El licitador no disposarà d'un servei d'intervenció 24 hores format per personal propi amb coneixement del funcionament de l'edifici (0 punts)
- El licitador disposarà d'un servei d'intervenció 24 hores format per personal propi amb coneixement del funcionament de l'edifici (3 punts)

d.3) Flota de vehicles (fins a 4 punts)

- El licitador no es compromet amb cap de les opcions plantejades (0 punts)
- El licitador aportarà al contracte almenys el 50% dels vehicles amb etiquetatge 0 emissions o ECO (1 punt)
- El licitador aportarà al contracte el 100% dels vehicles amb etiquetatge 0 emissions o ECO (2 punts)
- El licitador aportarà al contracte el 100% dels vehicles amb etiquetatge 0 emissions (4 punts)

e) Nivells de servei. Increment del grau mínim de compliment del Nivell de Servei (fins a 10 punts)

El PPTP estableix uns llindars inferiors que els indicadors utilitzats per avaluar els nivells de servei han d'assolir. Els licitadors podran pujar aquests llindars inferiors o graus mínims de compliment. Quan més alts siguin aquests graus mínims més gran serà el compromís del licitador per assolir el nivell de servei establert i per tant, millor obtindrà puntuació. La funció utilitzada per valorar aquests criteris tenen una única recta. En aquest cas s'ha optat per un pendent únic perquè els valors que es poden ofertar es consideren adequats en relació a la qualitat del servei que es busca.



e1) Valor del grau mínim del compliment ($I3_{ref}$) del nivell de servei de presència global a tot el contracte ($NS3_{global}$) (fins 2 punts)

$$PC3i = 2 * \frac{I3_{refi} - 90}{I3_{refmax} - 90}$$

On,

$I3_{refi}$ = Valor (%) del grau mínim de de compliment del nivell de servei $NS3_{global}$ de l'oferta i (aquest valor ha de ser superior o igual al 90%).

$I3_{refmax}$ = Valor (%) màxim del grau mínim de compliment del nivell de servei $NS3_{global}$ ($I3_{refmax} = 96\%$).

$PC3i$ = puntuació obtinguda del valor del grau mínim de compliment del nivell de servei $NS3_{global}$ de l'oferta i.

e.2) Valor del grau mínim de compliment ($I4_{ref}$) del nivell de servei de temps de presència global a tot el contracte ($NS4_{global}$) (fins a 2 punts)

$$PC4i = 2 * \frac{I4_{refi} - 97,5}{I4_{refmax} - 97,5}$$

On,

$I4_{refi}$ = Valor (%) del grau mínim de de compliment del nivell de servei $NS4_{global}$ de l'oferta i (aquest valor ha de ser superior o igual a 97,5).

$I4_{refmax}$ = Valor (%) màxim del grau mínim de compliment del nivell de servei $NS4_{global}$ ($I4_{refmax} = 100\%$).

$PC4i$ = puntuació obtinguda del valor del grau mínim de compliment del nivell de servei $NS4_{global}$ de l'oferta i.

e.3) Valor del grau mínim de compliment ($I5_{ref}$) del nivell de servei de compliment d'ordres de preventiu global a tot el contracte ($NS5_{global}$) (fins a 2 punts)

$$PC5i = 2 * \frac{I5_{refi} - 90}{I5_{refmax} - 90}$$

On,

$I5_{refi}$ = Valor (%) del grau mínim de compliment del nivell de servei $NS5_{global}$ de l'oferta i (aquest valor ha de ser superior o igual a 90%).

$I5_{refmax}$ = Valor (%) màxim del grau mínim de compliment del nivell de servei $NS5_{global}$ ($I5_{refmax} = 98\%$).

$PC5i$ = puntuació obtinguda del valor del grau mínim de compliment del nivell de servei $NS5_{global}$ de l'oferta i.

e.4) Valor del grau mínim de compliment ($I6_{ref}$) del nivell de servei de sol·licituds de correctiu global a tot el contracte ($NS6_{global}$) (fins a 2 punts)

$$PC6i = 2 * \frac{I6_{refi} - 90}{I6_{refmax} - 90}$$

On,

$I6_{refi}$ = Valor (%) del grau mínim de compliment del nivell de servei $NS6_{global}$ de l'oferta i (aquest valor ha de ser superior o igual a 90%).



$I6_{ref_{max}}$ = Valor (%) màxim del grau mínim de compliment del nivell de servei $NS6_{global}$ ($I6_{ref_{max}} = 98\%$).

$PC6_i$ = puntuació obtinguda del valor del grau mínim de compliment del nivell de servei $NS6_{global}$ de l'oferta i .

e.5) Valor del grau mínim de compliment ($I7_{ref}$) del nivell de servei d'ordres obligatòries global a tot el contracte ($NS7_{global}$) (fins a 2 punts)

$$PC7_i = 2 * \frac{I7_{ref_i} - 95}{I7_{ref_{max}} - 95}$$

On,

$I7_{ref_i}$ = Valor (%) del grau mínim de compliment del nivell de servei $NS7_{global}$ de l'oferta i (aquest valor ha de ser superior o igual a 95%).

$I7_{ref_{max}}$ = Valor (%) màxim del grau mínim de compliment del nivell de servei $NS7_{global}$ ($I7_{ref_{max}} = 100\%$).

$PC7_i$ = puntuació obtinguda del valor del grau mínim de compliment del nivell de servei $NS7_{global}$ de l'oferta i .

f) Millores addicionals a l'execució del contracte (fins a 12 punts)

En relació a les següents millores, es valoraran aquelles a les que el licitador es compromet a executar per contingències no previstes en el PPTP.

Pels Lots 1 i 2:

- f.1) Equips portàtils de fred (fins a 2 punts)
 - f.1.1) Un mínim de 10 equips de 3 kW (1 punt)
 - f.1.2) Un mínim de 10 equips de 5 kW (2 punts)
- f.2) Equips portàtils de calor (fins a 2 punts)
 - f.2.1) Un mínim de 10 equips de 3 kW (1 punt)
 - f.2.2) Un mínim de 10 equips de 5 kW (2 punts)
- f.3) Aparells d'inspecció de canonades (2 punt)
- f.4) Analitzador de xarxes (1 punt)
- f.5) Grups emergència (1 punt)
- f.6) Termografies (1 punt)
- f.7) Formació personal (1 punt)
- f.8) Projectes de legalització d'instal·lacions (2 punts)

Pel Lot 3:

- f.1) Analitzador de xarxes (2 punt)
- f.2) Grups emergència (2punt)
- f.3) Termografies (1 punt)
- f.4) Formació personal (5 punt)



f.5) Projectes de legalització d'instal·lacions (2 punts)

12. Condicions especials d'execució i obligacions essencials del contracte.

És condició especial d'execució del contracte la següent:

- a) El compliment del Conveni Sectorial i Territorial aplicable a l'Adjudicatari i als seus subcontractistes.
- b) Compliment dels Principis ètics i regles de conducta previstos en el Plec.
- c) L'obligació d'informació del contractista relativa a la comprovació de pagaments per part d'aquest als subcontractistes.
- d) Atès que en l'execució del contracte es pot tractar la visualització d'imatges de càmeres de videovigilància, l'obligació de l'Adjudicatari de sotmetre's a la normativa vigent estatal i de la Unió Europea, en matèria de protecció de dades.

Tenen caràcter d' **obligació essencial** del contracte les següents:

- a) La condició especial esmentada de compliment del Conveni Sectorial i territorial i el pagament durant l'execució del contracte dels salaris per part de l'Adjudicatari als treballadors adscrits als contracte.
- b) L'adscripció al contracte dels mitjans humans, tècnics i de suport d'acord amb l'establert al Plec de Clàusules Administratives Particulars i al Plec de Prescripcions Tècniques Particulars
- c) L'obligació de subrogar-se com ocupador en les relacions laborals que consten descrites en els annexos corresponents del PCAP i mantenir les obligacions laborals vigents.
- d) El compliment de la normativa de competència.
- e) En relació al tractament de dades personals, per compte d'Infraestructures.cat o del tercer ocupant de l'equipament, en condició de responsables del tractament, l'execució del contracte podrà requerir, les obligacions següents:
 - L'obligació de l'Adjudicatari de formalitzar un contracte de sots-encàrrec de tractament.
 - L'obligació de l'Adjudicatari de sotmetre's a la normativa vigent estatal i de la Unió Europea, en matèria de protecció de dades.
 - La finalitat per la qual es cediran les dades personals serà exclusivament a efectes de l'adequada prestació dels serveis encarregats a l'Adjudicatari en el marc del contracte adjudicat.
 - L'obligació de l'Adjudicatari de presentar abans de la formalització del contracte una declaració on es faci constar on s'ubicaran els servidors utilitzats als efectes del tractament de dades i on es prestaran els serveis associats als mateixos.
 - L'obligació de l'Adjudicatari de comunicar qualsevol canvi que es produeixi durant la vigència del contracte respecte d'allò declarat al punt anterior.
 - L'obligació dels licitadors d'indicar en la seva oferta les dades següents:
 - Si es té previst subcontractar els servidors o els serveis associats als mateixos
 - El nom d'aquest/s subcontractista/es
 - o cas que encara no es disposi del nom, el perfil empresarial que es requerirà respecte de les condicions de solvència professional o tècnica als subcontractistes als qui es vagi a encomanar dita/es prestació/ns.



13.- Subcontractació

En aquesta licitació hi ha limitació de treballs que no es podran subcontractar:

- No es podrà subcontractar les posicions, tasques i operacions que estan previstes a la clàusula 4 del PPTP i que han de ser desenvolupades obligatòriament per personal propi de l'Adjudicatari. Aquesta limitació de la subcontractació s'estableix atès que aquest personal es considera estratègic per poder donar una resposta eficaç i eficient per a la prestació dels serveis amb la qualitat esperada i les seves funcions i tasques no poden ser delegades a tercers.
- Cal tenir present les disposicions del Plec sobre la possible subcontractació de servidors o serveis associats als mateixos per part de l'Adjudicatari, que contindran les dades personals cedides per Infraestructures.cat que requereixen el seu tractament per part de l'Adjudicatari per a l'execució del contracte.

14.- Règim de penalitzacions

En el PCAP es contemplarà un règim de penalitzacions per les següents causes:

- Deficiències en el servei de conservació i manteniment prestat.
- Defectes de qualitat de actuacions del Pla d'intervencions.
- Deficiència i/o endarreriments en la informació o incompliment del protocol d'emergències
- Incompliment d'ordres del personal d'Infraestructures.cat durant el desenvolupament del Pla d'intervencions.
- Incompliment d'ordres del Coordinador de Seguretat i Salut durant el desenvolupament del Pla d'intervencions.
- Incompliment de les condicions especials d'execució i de les obligacions essencials del contracte.
- Incompliment de criteris d'adjudicació del contracte.
- Incompliment de les obligacions en matèria de subcontractació.

A Barcelona,

El Cap de la Gerència de Facility Management i Socioeconòmic 4