



MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE NECESSITAT, IDONEÏTAT I EFICIÈNCIA DEL CONTRACTE DE SERVEIS DE MANTENIMENT GLOBAL I OBRES DE CONSERVACIÓ I REPARACIÓ DELS EDIFICIS DE BARCELONA ACTIVA

1. Objecte

L'objecte del contracte són els serveis de manteniment global i obres de conservació i reparació dels edificis de Barcelona Activa.

2. Import

Pressupost de licitació (IVA exclòs): 802.279,96 €

Import corresponent a l'IVA: 168.478,79 €

3. Descripció de la prestació

Les principals funcions que s'han de desenvolupar per l'empresa contractista queden detallades a continuació:

- Instal·lació d'aire condicionat, climatització, control i regulació, calefacció, extracció, ventilació, humificació, conductes, canonades i accessoris associats.
- Analítiques de qualitat d'aire (segons normativa vigent).
- Instal·lació de fontaneria, xarxa d'aigua freda i calenta, desguassos, xarxa de baixants de pluvials, pou i xarxa d'aigües negres, bombes de bombeig, etc.
- Instal·lació elèctrica de baixa tensió, quadres i subquadres, elements de protecció directe i indirecte, terres, parallamps, xarxa de distribució, enllumenat, enllumenat d'emergència, control i regulació, xarxa de terra, etc.
- Plantes solars fotovoltaïques. Primera assistència tècnica en cas de mal funcionament o avaria. El manteniment preventiu queda fora de l'abast d'aquest plec.
- Cablejat estructurat de veu, dades, megafonia i TV. No inclou el manteniment dels equips i sistemes informàtics.
- Instal·lació d'audiovisuals. Contempla les accions bàsiques preventives i correctives dels equips, instal·lacions i reposició d'equips i gestió d'aviso de incidències i seguiment amb empresa especialitzada subcontractada per BA. El manteniment preventiu no està inclòs en aquest plec tècnic.
- Sistemes de detecció i extinció de incendis. Inclou extintors, bies, xarxa de ruixadors, grups de pressió, sistemes d'extinció automàtica, senyalètica, comportes tallafocs, portes RF, central de detecció de incendis i de monòxid de carboni, etc.
- Instal·lacions de intrusió, CCTV i control d'accessos. Primera assistència de manteniment correctiu bàsic de les instal·lacions, gestió d'aviso de incidències i seguiment amb empresa especialitzada subcontractada per BA. El manteniment preventiu no està inclòs en aquest plec tècnic.
- Grups electrògens i SAI's. Inclou el manteniment correctiu i preventiu dels grups i equips de sistemes d'alimentació ininterrompuda.
- Correctius d'obra civil. Reparació de filtracions en cobertes, actuacions en façana, canvis de vidres, petita obra civil, paraments interiors, fusteria, manyeria, pintura, etc.
- Mobiliari. Petites reparacions en mobiliari de tipus oficina. Muntatge i desmuntatge per trasllat o reubicació de mobiliari.
- Manteniment correctiu bàsic de fusteria i manyeria tant d'elements de fusta com metàl·lics. L'abast inclou portes, tanques, finestres, panys, etc.
- Tancaments exteriors; Manteniment preventiu i correctiu de les portes motoritzades i automàtiques d'accés als equipaments o pàrquings.
- Modificacions, reparacions, reposicions d'equips per obsolescència o obres de manteniment per deteriorament de paraments i espais, que no precisin de projecte en els edificis i instal·lacions objecte del present plec.
- Aparells elevadors. Primera assistència de verificació de la possible avaria, gestió d'aviso de incidències i seguiment amb empresa especialitzada subcontractada per BA. El manteniment preventiu no està inclòs en aquest plec tècnic.
- Varis. Petit bricolatge, canvi de panys, còpies de claus, acompanyar visites o instal·ladors, etc.

En general, el contracte pivota sobre els següents àmbits d'aplicació:

- *Actualització dels inventaris* associats a la gestió del manteniment d'equipaments.



- *Manteniment preventiu*, consistent en les inspeccions, verificacions, controls i accions mantenidores de les instal·lacions incloses en aquest plec, segons normatives vigents.
- *Manteniment normatiu* consistent en realitzar les operacions de manteniment d'acord amb les recomanacions dels fabricants i de les especificacions dels Reglaments Oficials vigents, així com la gestió de les revisions d'instal·lacions obligatòries subjectes a inspecció del manteniment normatiu per una entitat de control acreditada.
- *Manteniment conductiu* consistent en realitzar les tasques necessàries per garantir la funcionalitat de les instal·lacions i condicions òptimes de funcionament, seguretat, mediambientals i energètiques, en consonància als seus usos.
- *Manteniment correctiu* consistent en aquells treballs no planificats de les diferents especialitats necessàries per reparar les avaries causades per l'envelliment o ús, i les incidències de les instal·lacions i dels propis edificis.
- *Manteniment modificatiu i/o substitutiu*, consistent en l'execució de treballs de conservació i reparació de maquinari o edificació que no requereixin de projecte previ.
- *Servei de 24 hores*, consistent en realitzar un servei d'assistència de 24 hores i 365 dies/any per totes les avaries de caràcter urgent que sorgeixin fora de l'horari d'oficina.

4. Justificació de la necessitat i idoneïtat del contracte

Barcelona Activa és l'Agència de Desenvolupament Local de l'Ajuntament de Barcelona i té la missió de promoure l'ocupació de qualitat, la iniciativa emprenedora, la competitivitat empresarial i la diversificació del teixit productiu, per a assolir un model econòmic sostenible, inclús i just.

Aquest contracte es justifica en la necessitat de mantenir en perfecte estat de funcionament i conservació les instal·lacions i elements constructius de Barcelona Activa.

5. Justificació de mesures de contractació pública sostenible

En compliment del Decret d'Alcaldia S1/D/2017-1271 de 24 d'abril, de contractació pública sostenible de l'Ajuntament de Barcelona es proposa aplicar les següents mesures:

- Pla d'igualtat o mesures d'igualtat.
- Mesures contra l'assetjament sexual i per raó de sexe.
- Igualtat d'oportunitats i no discriminació de les persones LGTBI.
- Mesures de conciliació corresponsable del temps laboral, familiar i personal.
- Sistema de prevenció de delictes o "compliance".

Totes aquestes mesures porten causa en les Directives comunitàries en matèria de contractació, que impulsen el caràcter social de la contractació pública com a evolució de la normativa anterior més economicista.

Estan relacionades amb l'objecte del contracte i es justifiquen perquè contribueixen a garantir la qualitat de les prestacions durant tot el seu cicle de vida pel fet que donen resposta als interessos de caràcter social tant de l'entitat contractant com dels contractistes i subcontractistes i a les necessitats de les persones encarregades de l'execució i, per tant, contribuiran de manera satisfactòria a la millora de les prestacions.

6. Insuficiència de mitjans

Barcelona Activa SAU SPM no disposa ni de mitjans ni de personal tècnic altament especialitzat que tingui els suficients coneixements específics per poder executar correctament les prestacions objecte d'aquest contracte, per tant, és necessari contractar una empresa experta en l'àmbit de la gestió integral del manteniment en edificis i obres de reparació en els mateixos.

Per aquest motiu, es requereix la contractació d'una empresa externa per incorporar aquesta expertesa que és clau per a la correcta prestació dels serveis.

7. Divisió en lots

No. D'acord amb l'article 99.3 LCSP, l'objecte del contracte no s'ha dividit en lots, ja que es considera que per la necessària uniformitat, complementarietat i coordinació de la totalitat de les tasques del contracte no es considera adequada la divisió en lots per garantir una correcta execució des del punt de vista tècnic.

L'objecte del contracte relatiu al servei de manteniment global i obres de conservació i reparació dels edificis de Barcelona Activa no pot ser fraccionat en lots, doncs, en cas de divisió, es dificultaria la seva correcta execució, en la mesura que les prestacions que integren aquest servei han d'anar coordinades entre si, atesa la seva complexitat d'execució i en la mesura que totes elles en conjunt van dirigides a satisfer una única necessitat de l'ens contractant i són controlades i coordinades per un únic professional que desenvolupa les funcions de responsable del contracte.

8. Pressupost base de licitació i valor estimat del contracte (VEC)

El pressupost de licitació és el que s'indica en el quadre adjunt:

Any	Programa	Import net	% IVA	Import IVA	Import total
2025	Manteniment Barcelona Activa	133.713,33 €	21 %	28.079,80 €	161.793,13 €
2026	Manteniment Barcelona Activa	668.566,63 €	21 %	140.398,99 €	808.965,62 €
TOTAL		802.279,96 €		168.478,79 €	970.758,75 €

Sistema de determinació del preu: Mixt. A tant alçat la partida corresponent als serveis fixos i a preus unitaris la bossa d'hores:

Serveis fixos: 352.279,95 € (IVA exclòs) a tant alçat.

Bossa d'hores per manteniment correctiu, modificatiu i/o substitutiu (materials i hores d'especialistes): 450.000,00 € (IVA exclòs). Es tracta d'un pressupost màxim que s'anirà consumint en funció de les necessitats reals de BARCELONA ACTIVA. Aquest import, per la seva part, es divideix i s'ha estimat en els següents conceptes i imports:

- Gestió del manteniment correctiu, modificatiu i/o substitutiu: l'import màxim destinat a aquests manteniments s'ha calculat en base als següents imports estimats: 350.000,00 € IVA exclòs (desglossament d'aquest import a l'Annex 1).
- Materials requerits per manteniments correctius i preventius: 100.000,00 € IVA exclòs.

Preus hora màxims (IVA exclòs) dels perfils especialistes per aquests manteniments:

Preus/hora dels perfils especialistes en horari laboral	Preu/hora màxim (IVA exclòs)
Oficial/a de primera instal·lacions (frigorista/electricista)	28,00 €
Oficial/a de segona instal·lacions (frigorista/electricista)	25,00 €
Oficial/a de primera obra civil (paleta, pintor, fuster, manya)	26,00 €
Oficial/a de segona obra civil (paleta, pintor, fuster, manya)	24,00 €
Oficial de primera especialista frigorista	35,00 €
Oficial de primera soldador	40,00 €

Preus/hora dels perfils especialistes <u>fora d'horari laboral (22h a 6h)</u>	Preu/hora màxim (IVA exclòs)
Preu/hora Oficial/a de primera instal·lacions (frigorista/electricista)	33,00 €
Preu/hora Oficial/a de segona instal·lacions (frigorista/electricista)	29,50 €



Preu/hora Oficial/a de primera obra civil (paleta, pintor, fuster, manya)	30,60 €
Preu/hora Oficial/a de segona obra civil (paleta, pintor, fuster, manya)	28,30 €
Preu/hora Oficial de primera especialista frigorista	41,30 €
Preu/hora Oficial de primera soldador	47,20 €

D'acord amb la previsió de la Disposició adicional 33 LCSP, la quantia del pressupost base es considera estimativa i té el caràcter de pressupost màxim i limitatiu d'aquest contracte condicionat a la quantitat de serveis que efectivament realitzi l'empresa contractista en funció dels serveis requerits, aplicant els corresponents preus unitaris. BARCELONA ACTIVA no resta obligat a exhaurir el pressupost en atenció a què el preu final es determina en funció de les seves necessitats i aplicant els preus unitaris corresponents.

El valor estimat del contracte és el que s'indica en el quadre adjunt: 4.813.679,76 €

Any	VE prestació	VE eventuais pròrrogues	VE modificacions previstes	VE altres conceptes	SUMA
2025	133.713,33 €		26.742,67 €		160.456,00 €
2026	668.566,63 €	133.713,33 €	133.713,33 €	26.742,67 €	962.735,95 €
2027		802.279,96 €		160.455,99 €	962.735,95 €
2028		802.279,96 €		160.455,99 €	962.735,95 €
2029		802.279,96 €		160.455,99 €	962.735,95 €
2030		668.566,63 €		133.713,33 €	802.279,96 €
TOTAL	802.279,96 €	3.209.119,84 €	160.455,99 €	641.823,97 €	4.813.679,76 €

Davant la impossibilitat per part de l'òrgan de contractació de preveure en quin moment es podria modificar el contracte, s'estableix el seu valor estimat en la mesura que és l'import màxim que el contracte pot assolir. Per fer-ho, per una banda, s'ha calculat el 20% sobre el preu inicial del contracte per a les modificacions previstes d'acord amb l'art. 204 LCSP i, per altra, s'ha calculat l'increment sobre l'import de les eventuais pròrrogues tant si la modificació es produeix durant la durada inicial del contracte i es consolida, com si ho fa en període de pròrroga.

El desglossament del pressupost net, sense l'IVA, en costos directes i indirectes es considera que és el següent:

Costos directes	
Costos salarials (42%)	336.322,03 €
Costos seguretat social (16%)	124.775,47 €
Costos materials (27%)	213.824,37 €
TOTAL	Suma costos directes: 674.921,87 €
Costos indirectes	
Despeses generals d'estructura(11%)	87.139,74 €
Benefici industrial (5%)	40.218,34 €
TOTAL	Suma costos indirectes: 127.358,08 €
TOTAL DE COSTOS (directes + indirectes):	802.279,95 €

Per la gestió del manteniment correctiu, modificatiu i/o substitutiu, l'import màxim destinat a aquests manteniments s'ha calculat en base als següents imports estimats:

	Imports anuals estimats IVA exclòs
Mà d'obra	158.556,25 €
Gestió de residus i altres taxes i impostos	14.700,00 €
Materials i maquinària	117.200,18 €
Seguretat i salut (1,5%)	4.356,85 €
Despeses generals (13%)	37.759,34 €



Benefici industrial (6%)	17.427,39 €
TOTAL PRESSUPOST NET ANUAL	350.000,00 €

D'acord amb la previsió de l'article 130 LCSP, en annex del PCAP s'informa de les condicions de les persones treballadores afectades per la subrogació de la plantilla als efectes d'una exacta informació dels costos laborals i tot d'acord amb la informació facilitada per l'actual empresa prestadora del servei.

Aquest desglossament es refereix a la manera que l'òrgan de contractació ha calculat el pressupost base de licitació i té caràcter merament orientatiu en relació al desglossament de l'oferta econòmica que pugui presentar la licitadora, no existint, per tant, obligació de prendre com a invariables o com a màxims els imports indicats.

9. Imputació al pressupost municipal

Aquest pressupost base de licitació s'ha d'entendre comprensiu de la totalitat de l'objecte del contracte i anirà amb càrrec als següents codis d'imputació, en funció de cada equipament:

- Seu Central: 8992515001
- Incubadora Glòries: 8992515003
- Parc Tecnològic: 8992515004
- Ca n'Andalet: 8992515006
- Convent Sant Agustí: 8992515008
- MediaTIC Cibernarium: 8992515010
- Oficina d'Atenció a l'Empresa: 8992515012
- Espai Lidera: 8992515011
- Nou Barris Activa: 8992515016
- Sant Andreu Activa: 8992515090

10. Existència de crèdit i conformitat jurídica

D'acord amb l'article 116.3 de la LCSP prèviament a l'aprovació de l'expedient s'ha acreditat l'existència de crèdit per part de la Directora d'Economia i Finances i, de la mateixa manera, s'ha informat favorablement la conformitat jurídica per part del Director de Serveis Jurídics, d'acord amb la documentació que s'incorpora a l'expedient.

11. Procediment d'adjudicació

En termes de règim jurídic, aquest contracte té naturalesa privada i se sotmet en quant a la seva preparació i adjudicació a la LCSP i la normativa de desenvolupament i es tipifica com a contracte de serveis d'acord amb les previsions de l'article 17 de la LCSP. Pel que fa als efectes i extinció se sotmet al Dret Privat, a excepció d'allò previst a la mateixa LCSP com d'aplicació bàsica als contractes dels poders adjudicadors no Administració Pública i com d'aplicació supletòria quan no hi hagi altra regulació expressa.

Es proposa la utilització del procediment d'adjudicació obert que és considerat en l'article 131.2 de l'LCSP com a un procediment ordinari d'utilització preferent.

Es tracta d'un contracte subjecte a regulació harmonitzada per raó del seu VEC, d'acord amb els articles 22 i 101 de la LCSP.

12. CPV

50700000 Serveis de reparació i manteniment d'equips d'edificis del Reglament (CE) 213/2008 de la Comissió de 28 de novembre de 2007.

13. Requisits de capacitat i solvència i justificació



Solvència econòmica i financera:

D'acord amb la previsió de l'article 87.1.a) LCSP, el volum anual de negocis referit al millor dels tres últims exercicis anteriors a la data de presentació de les proposicions o en funció de les dates de constitució o d'inici d'activitats de l'empresa, ha de tenir un valor superior a 1.444.103,92 €. En el cas de què la data de constitució de l'empresa o d'inici d'activitat sigui inferior a un any comptat des de la data final de presentació de proposicions, el requeriment s'entendrà proporcional al període.

D'acord amb l'article 87.b) LCSP, disposició d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals vigent fins a la fi del termini de presentació d'ofertes per un import no inferior al valor estimat del contracte, amb el compromís de la seva renovació o pròrroga que garanteixi el manteniment de la seva cobertura durant tota l'execució del contracte. Aquest requisit s'entén complert per l'empresa licitadora o candidata que inclogui amb la seva oferta un compromís vinculant de subscripció, en cas que en resulti adjudicatària, de l'assegurança exigida, compromís que ha de fer efectiu dins del termini de deu dies hàbils des de la recepció del requeriment.

L'exigència de la justificació de la solvència econòmica i financera té com a objectiu demostrar al poder adjudicador que les empreses licitadores estan en possessió dels mitjans, de qualsevol classe, que són necessaris per executar el contracte. En aquest sentit, l'anàlisi del volum de negocis donarà un reflex de la situació econòmica i financera de les empreses licitadores i, per tant, es podrà saber si disposen de recursos suficients per a l'execució del contracte.

Solvència tècnica o professional:

Es requereix una solvència mínima tant a la licitadora com al personal adscrit a l'execució del contracte.

D'acord amb l'article 90.1.a) LCSP, l'import anual, sense incloure els impostos, que l'empresa licitadora ha de declarar com a executat durant l'any de superior execució en el decurs dels últims tres anys en serveis o treballs de naturalesa igual o similar que els que constitueixen l'objecte d'aquest contracte ha de ser com a mínim de 561.595,97 euros.

El criteri de correspondència entre els serveis executats per l'empresa licitadora i els que constitueixen l'objecte del contracte és la pertinença al mateix subgrup de classificació, si el contracte està enquadrat en algun dels que estableix el Reglament de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques (RLCAP), Real Decret 1098/2001, de 12 d'octubre, i en cas contrari, la igualtat entre els tres primers dígits dels respectius codis CPV.

No es requereix un import superior atès que aquest import respon a les necessitats i proporcionalitat de la dimensió econòmica del contracte a adjudicar, alhora que la mateixa Llei requereix que estigui relacionat amb l'objecte del contracte. En aquest sentit, d'acord amb els objectius de la LCSP, es vol garantir l'accés a la petita i mitjana empresa a la contractació pública.

Es tracta d'un contracte de caràcter intel·lectual la qualitat del qual depèn de l'experiència i especialització que tinguin les persones adscrites als perfils de Coordinador/a tècnic/a del contracte, Encarregat/da del servei i Oficials de primera.

D'acord amb l'article 90.1.b) LCSP, el personal tècnic, integrat o no en l'empresa, adscrit al perfil de Coordinador/a tècnic/a del contracte ha de disposar d'uns bons coneixements en l'àmbit de manteniment global d'edificis i per tant, ha de disposar de titulació de grau en enginyeria, enginyeria o enginyeria tècnica. En el mateix sentit, es considera que l'experiència professional mínima és de 5 anys, ja que és l'experiència mínima que garanteix aquests coneixements altament especialitzats i aquesta capacitat d'aplicació al cas concret, d'acord amb les especificacions dels plecs reguladors per garantir la qualitat dels serveis que es volen contractar. Així les coses, aquest perfil es considera essencial per garantir la qualitat necessària en l'execució del contracte i per garantir una correcta coordinació i interlocució amb Barcelona Activa.

Així mateix, d'acord amb l'article 90.1.b) LCSP, el personal tècnic, integrat o no en l'empresa, adscrit al perfil d'encarregat/da del servei ha de disposar de bons coneixements en l'àmbit de manteniment global d'edificis i per tant, ha de disposar de titulació de grau en formació professional d'oficial d'FP II d'electricista, electrònic o frigorista. En el mateix sentit, es considera que l'experiència professional mínima és de 5 anys, ja que és l'experiència mínima i suficient que garanteix aquests coneixements altament especialitzats per aquest perfil i aquesta capacitat d'aplicació al cas concret,



d'acord amb les especificacions dels plecs reguladors per garantir la qualitat dels serveis que es volen contractar. Així les coses, aquest perfil es considera també essencial per garantir la qualitat necessària en l'execució del contracte atès que executarà el volum més alt de les tasques objecte d'aquest contracte.

En darrer terme, i també d'acord amb l'article 90.1.b) LCSP, el personal tècnic, integrat o no en l'empresa, adscrit als perfils d'oficial de primera (en qualsevol de les especialitats) ha de disposar de bons coneixements en l'àmbit de manteniment global d'edificis i per tant, ha de disposar de titulació de grau en formació professional d'oficial d'FP II d'electricista, electrònic o frigorista (o cap en cas del perfil polivalent). En el mateix sentit, es considera que l'experiència professional mínima és de 3 anys, ja que és l'experiència mínima i suficient que garanteix aquests coneixements altament especialitzats per aquest perfil i aquesta capacitat d'aplicació al cas concret, d'acord amb les especificacions dels plecs reguladors per garantir la qualitat dels serveis que es volen contractar. Així les coses, aquest perfil es considera també essencial per garantir la qualitat necessària en l'execució del contracte atès que executarà el volum més alt de les tasques objecte d'aquest contracte.

Per últim cal dir que aquest requisit de solvència relatiu a les persones adscrites respecta plenament els principis d'igualtat, lliure concurrència, no discriminació i transparència ja que no és un requisit de l'empresa licitadora, sinó que és de les persones que s'adscriuen a l'execució del contracte. En cas que l'empresa licitadora no disposi de personal amb aquesta qualificació, pot optar per acudir al mercat laboral i contractar-los.

14. Criteris d'adjudicació

Criteris d'adjudicació avaluable automàticament, amb un màxim de 60 punts:

El primer criteri avaluable de forma automàtica és l'oferta econòmica, amb un màxim de 32 punts, d'acord amb la distribució següent:

- Per l'oferta econòmica dels serveis fixos: 24 punts.
- Per l'oferta econòmica dels preus/hora de les persones especialistes, en horaris laborables: 5 punts, d'acord amb els sub barems següents:
 - o Oficial/a de primera instal·lacions (frigorista/electricista): 1 punt
 - o Oficial/a de segona instal·lacions (frigorista/electricista): 0,5 punts
 - o Oficial/a de primera obra civil (paleta, pintor, fuster, manya): 1 punt
 - o Oficial/a de segona obra civil (paleta, pintor, fuster, manya): 0,5 punts
 - o Oficial de primera especialista frigorista: 1 punt
 - o Oficial de primera soldador: 1 punt
- Per l'oferta econòmica dels preus/hora de les persones especialistes fora d'horari laborable (22h a 6h): 3 punts, d'acord amb els sub barems següents:
 - o Oficial/a de primera instal·lacions (frigorista/electricista): 0,5 punts
 - o Oficial/a de segona instal·lacions (frigorista/electricista): 0,5 punts
 - o Oficial/a de primera obra civil (paleta, pintor, fuster, manya): 0,5 punts
 - o Oficial/a de segona obra civil (paleta, pintor, fuster, manya): 0,5 punts
 - o Oficial de primera especialista frigorista: 0,5 punts
 - o Oficial de primera soldador: 0,5 punts

La distribució de la puntuació s'ha fet conforme al pes que té cada servei en l'execució del contracte. Així, els serveis fixes tenen més pes que els preus unitaris per la bossa d'hores, ja que se'n garanteix l'execució dels mateixos; mentre que els preus unitaris tindran menor pes en el contracte, tot i ser esperats i necessaris, sobretot aquells en horari laboral (per això tenen més pes que els de fora de l'horari laborable).

S'atorgarà la màxima puntuació a la licitadora que formuli el preu més baix que sigui admissible, és a dir, que no sigui anormalment baix i que no superi el preu unitari màxim de licitació i a la resta d'empreses licitadores la distribució de la puntuació es farà aplicant la següent fórmula establerta per Instrucció de la Gerència Municipal i aprovada per Decret d'Alcaldia de 22 de juny de 2017 publicat en la Gasetta Municipal del dia 29 de juny:

Preu hora màxim de licitació – preu hora ofert

----- x Punts màxims = puntuació resultant
Preu hora màxim de licitació – preu hora ofert més econòmic

El segon criteri avaluable de forma automàtica amb un màxim de puntuació de 16 punts és l'experiència més enllà dels requisits de solvència de les persones treballadores ocupades en l'execució del contracte, en virtut del previst a Apartat 9.5 Instrucció i 145.2.2n LCSP:

Pel perfil de Coordinador/a tècnic/a del contracte fins a 5 punts distribuïts de la forma següent:

- 5 punts si té una experiència en la gestió de contractes de manteniment superior a 9 anys.
- 3 punts si té una experiència en la gestió de contractes de manteniment entre 8 i 9 anys.
- 1 punt si té una experiència en la gestió de contractes de manteniment d'entre 6 i fins a 8 anys (no inclòs).
- 0 punts si té una experiència en la gestió de contractes de manteniment inferior a 6 anys.

Pel perfil de oficial/a de primera / encarregat/da del servei fins a 3 punts distribuïts de la forma següent:

- 3 punts si té una experiència com a cap d'equip superior a 9 anys.
- 1,5 punts si té una experiència com a cap d'equip entre 6 i 9 anys.
- 0 punts si té una experiència com a cap d'equip inferior a 6 anys.

Pels quatre perfils d'oficial/a de primera, fins a 8 punts (amb un màxim de 2 punts per perfil), distribuïts de la forma següent:

- 2 punts si el o la oficial/a de primera té una experiència superior a 6 anys.
- 1 punt si el o la oficial/a de primera té una experiència entre 4 i 6 anys.
- 0 punts si el o la oficial/a de primera té una experiència inferior a 4 anys.

Aquesta part de la prestació objecte d'aquest contracte és de tipus intel·lectual, en què la qualitat de la seva execució depèn de manera determinant de la valia professional de les persones encarregades d'executar-lo. És per tot això que, d'acord amb la Sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea (Sala Cinquena) de 26 de març de 2015 així com la LCSP, en aquest criteri de valoració es té en compte l'experiència i el currículum dels membres de l'equip adscrit. Per tant, es valoraran els anys d'experiència i les titulacions addicionals a la solvència de les persones de l'equip que executi el contracte.

Els altres criteris automàtics a valorar en aquest contracte, que es justifiquen per la seva adequació a obtenir una proposta sostenible, estable en els preus i amb més garanties de les obres realitzades, són els següents:

- Amb un màxim de puntuació de 3 punts, el període de garantia ofert en les reparacions, d'acord amb la distribució següent:
 - Quan s'ofereixi un període de garantia de les reparacions d'igual o superior a 3 mesos: 3 punts.
 - Quan s'ofereixi un període de garantia de les reparacions de 2 mesos i fins a 3 mesos (no inclòs): 1,5 punts.
 - Quan no s'ofereixi cap increment al període de garantia establert a l'apartat 3.10 del PPT (1 mes) o aquest no arriba a ser de 2 mesos: 0 punts.
- Amb un màxim de puntuació de 2 punts, la utilització d'un vehicle no contaminant, ponderat de la manera següent:
 - Si la licitadora adscriu un vehicle elèctric (zero emissions): 2 punts
 - Si la licitadora adscriu un vehicle híbrid (ECO): 1 punt
 - Si la licitadora adscriu un vehicle dièsel o benzina o qualsevol altre que no sigui ECO o zero emissions: 0 punts.
- Amb un màxim de puntuació de 7 punts, el percentatge de recàrrec en concepte de gestió del material en els diferents serveis de manteniment (amb un màxim del 15%), i ponderat de la manera següent:

$$\text{Puntuació} = \frac{15\% - \% \text{ d'oferta a valorar}}{15\% - \% \text{ de l'oferta amb \% menor}} \times 7$$

Criteris d'adjudicació avaluables mitjançant judici de valor, fins a un màxim de 40 punts.

Els criteris vinculats a l'objecte del contracte que depenen d'un judici de valor i que serviran de base per a la seva adjudicació tenen una puntuació màxima de 40 punts i seran ponderats de la manera següent:

Metodologia de treball (Màx. 20 punts):

- Desenvolupar un pla de posta en marxa i de gestió del servei de manteniment global, indicant les tasques, freqüències i objectius de la implantació del servei, per exemple, accions claus previstes en el traspàs, adquisició del coneixement previ de les instal·lacions, temporització de l'actualització del inventari, revisió i actualització de les tasques associades a les gammes preventives, posta en marxa del llibre conductiu, mesures de seguiment de compliment del servei, indicadors previstos per avaluar el servei, que posteriorment i un cop consensuat amb BA caldrà implantar (10 punts).
- Desenvolupar una proposta de gestió i control de les instal·lacions desenvolupant les mesures i seguiment per optimitzar el consum dels diferents subministraments energètics (aigua, climatització, baixa tensió i gas), en els equipaments i elements o indicadors de mesura per avaluar la seva evolució (5 punts).
- Desenvolupar una proposta de sistema de gestió i minimització de residus que implantarà en el servei per gestionar tots els residus derivats del servei, indicant els tipus de contenidor que instal·larà, procediment i freqüència de recollida fins abocament, informes emesos, etc. Adjuntarà un certificat de gestió mediambiental atorgat per una entitat reconeguda, en cas de disposar d'ell (5 punts).

Organització i gestió del servei i mitjans (Màx. 20 punts):

- Desenvolupar els serveis en quant a la composició dels equips humans i tècnics destinats als edificis, horaris de cobertura proposats, organització, mitjans de locució assignats al servei, previsió de substitucions per vacances, baixes i formacions, i proposta d'operativa d'assistència als diferents equipaments inclosos en el plec de prescripcions tècniques, així com els serveis o unitats de suport tècnic, mòbil o administratiu, o subcontractes que podrien donar recolzament al servei en cas de necessitat. (10 punts).
- Desenvolupament del servei de gestió d'avaries 24 hores. Descriure l'organització del servei de 24 hores proposat en aquest servei, descrivint el protocol de comunicació de l'avaria, nivells d'escalats, equip tècnic destinat al contracte (si és tracta del personal adscrit al servei, servei extern,...), les tasques a realitzar i si es contempla algun procediment especial per instal·lacions crítiques com per exemple la sala de servidors (CPD). (10 punts).

15. Justificació dels criteris d'adjudicació

La selecció de l'oferta més avantatjosa es determinarà tenint en compte la millor relació qualitat-preu amb l'objectiu d'obtenir ofertes de gran qualitat.

Pel que fa a l'oferta econòmica té una ponderació del 32 % de la puntuació total, d'acord amb la Instrucció de l'Ajuntament de Barcelona per a l'aplicació de la LCSP. En aquest sentit la puntuació, s'ha dividit en tres partides econòmiques de manera proporcional en funció de la seva afectació sobre el preu total del contracte inicial i, si s'escauen, de les successives pròrrogues.

Tal i com s'ha especificat en els criteris de solvència, l'experiència del perfil de cap de projecte és essencial per determinar la qualitat i eficiència del contracte, atès que és el perfil que garanteix la qualitat de l'execució i ha de portar el seu pes i coordinar l'execució amb Barcelona Activa, és per això que la major part de la puntuació dels criteris d'adjudicació relacionats amb l'experiència es refereixen a aquest perfil professional. Concretament, 5 punts sobre els 16 punts de l'experiència. També cal advertir que es tracta d'activitats altament especialitzades en el sector objecte del contracte i no generalistes, és a dir, qualsevol perfil no pot executar aquest contracte, sinó que, degut a l'especialitat de les matèries, ha de ser un perfil especialista en el manteniment global d'edificis i coordinació dels equips que ho duguin a terme.

Per dur a terme les tasques del perfil de coordinador/a tècnic/a i complir amb tots els requisits especificats en el plec cal que aquesta figura disposi d'un coneixement profund teòric i pràctic dels edificis, instal·lacions i sistemes a mantenir atès que dins d'un manteniment global el nivell d'especialització ha de ser elevat. En concret ha de tenir: una alta capacitat de resolució de problemes que s'adquireix amb anys d'experiència; la capacitat de gestionar equips de treball, assignar



tasques i assegurar que aquestes s'executen dins dels terminis establerts; coneixements suficients per donar compliment a les normatives i estàndards de seguretat qualitat aplicables subjectes en l'abast del plec i una visió per a la millora continua del servei, identificant oportunitats de millora que augmentin l'eficiència i la prestació del servei reduint els costos. Es considera que per poder desenvolupar totes aquestes habilitats professionals necessàries per garantir una correcta prestació del servei és necessari que aquest perfil disposi d'una experiència mínima de cinc anys.

Per la seva banda, el perfil de d'encarregat/da i els operaris de primera, tot i no tenir el mateix rol primordial per garantir la coordinació en l'execució, també es considera essencial per garantir la qualitat en l'execució, atès tindrà un percentatge d'execució superior. De la mateixa manera, atès que es tracta d'activitats altament especialitzades en el sector objecte del contracte i no generalistes, s'ha considerat que per garantir la màxima qualitat en l'execució de les prestacions valorar l'experiència del d'aquest perfil en tasques relacionades amb l'objecte del contracte. És per això que l'experiència de l'encarregat/da té una ponderació del 3% i la dels oficials de primera del 8% (2% per cada oficial).

Per dur a termes les tasques del perfil d'encarregat/da i complir amb tots els requisits especificats en el plec, cal que aquesta figura disposi d'un coneixement profund teòric i estigui familiaritzat amb una gamma d'equips i sistemes que li permeti identificar i resoldre problemes de forma eficient. Així mateix, ha de tenir una capacitat important per resoldre problemes complexos i urgents en diferents àmbits que únicament s'adquireix amb anys d'experiència. D'altra banda, es requereix que tingui una àmplia experiència en el sector que a aporta els coneixements i les habilitats necessàries per garantir les normatives de seguretat, minimitzant riscos i assegurar un entorn de treball segur. Per últim, el perfil d'encarregat/da haurà de tenir capacitat per liderar i coordinar equips d'una manera eficaç i efectiva, assolint els terminis establerts, realitzant una òptima gestió dels recursos, tant humans com materials, i una alta capacitat per l'adaptabilitat i aprenentatge continu, adaptant-se als canvis de normatives i tecnologies. Per tant, es considera que per poder desenvolupar totes aquestes habilitats professionals i garantir una correcta prestació del servei és necessari que aquest perfil disposi d'una experiència mínima de cinc anys.

Com s'observa, l'experiència addicional que és objecte de valoració està plenament relacionada amb l'objecte del contracte. Per tant, una major experiència en els àmbits específics que es valoren pot suposar una major especialització dels perfils adscrits i a la vegada una millor qualitat en l'execució de les tasques que li seran pròpies a cadascun d'aquests.

En relació a la ponderació, aquest criteri té una puntuació de 16 punts sobre 100, és a dir, té una ponderació del 16%, essent plenament proporcional a la importància d'aquest aspecte en la plasmació de la qualitat del servei, valorant-se altres criteris de qualitat com els especificats en els criteris que depenen d'un judici de valor i no convertint-se l'experiència en l'únic criteri de qualitat que es valora. A més a més, es tracta d'un criteri de puntuació progressiu i proporcional.

En relació amb la resta de criteris automàtics descrits anteriorment, tenen, en conjunt una ponderació del 12%. Es refereixen a criteris qualitius i que assegurin una millor gestió ambiental del contracte, així com una millor garantia dels serveis prestats i de l'estabilitat en els preus que Barcelona Activa pagarà en el decurs de l'execució del contracte (recàrrec).

En relació als criteris que depenen d'un judici de valor els que s'han considerat més eficients per la vinculació a la valoració del projecte, són els que es relacionen amb la qualitat tècnica de les propostes presentades en els aspectes que s'assenyalen en el plec de prescripcions tècniques.

Com s'observa tots els criteris estan plenament vinculats amb les prestacions objecte del contracte atès que aportaran una major qualitat i millores concretes en l'execució del mateix. La puntuació màxima per a cada criteri s'ha atorgat en funció dels pes d'aquests sobre l'execució del contracte i en funció de la millora sobre la qualitat en aquesta que pot suposar cadascun d'ells. Els criteris que es valoren amb menys puntuació, tot i de tractar-se d'aspectes relacionats amb l'objecte principal del contracte, els quals per la seva complexitat i naturalesa es consideren altament importants per a garantir la major qualitat en l'execució de totes les tasques objecte del contracte, són més accessoris i és per això que se'ls ha atorgat una puntuació més baixa en funció del seu pes sobre la millora de qualitat en l'execució d'aquestes prestacions.



De la mateixa manera, per garantir una valoració el més proporcional possible s'han introduït fins a 6 barems de puntuació per cadascun dels criteris, en funció de la puntuació màxima, i algun subcriteri que permeti una valoració encara més proporcional.

Així doncs, en relació als criteris que depenen d'un judici de valor els que s'han considerat més eficients per la vinculació a la valoració del projecte, són els que es relacionen amb la qualitat tècnica de les propostes presentades en els aspectes que s'assenyalen en el plec de prescripcions tècniques.

16. Subcontractació

D'acord amb la previsió de l'article 215.2.e) LCSP, la contractista haurà de realitzar directament, sense possibilitat de subcontractar-les, les tasques de manteniment conductiu, preventiu i correctiu que s'han de realitzar diàriament en els edificis o equipaments de Barcelona Activa, així com les tasques de direcció, coordinació i seguiment del contracte, perquè es consideren d'especial rellevància i amb característiques crítiques, atès que externalitzar-les a tercers suposaria la pèrdua del control de la correcta execució del contracte i amb uns nivells de qualitat mínims i correcte funcionament dels serveis.

La contractista podrà subcontractar, prèvia autorització per part de Barcelona Activa tal i com preveu la clàusula 24 d'aquest plec, les tasques no derivades directament del servei a prestar i que requereixin d'especialistes, per exemple: manteniments de sai's, grup electrogen, centrals de detecció de incendis, etc.

La contractista podrà subcontractar, prèvia autorització per part de Barcelona Activa tal i com preveu la clàusula 24 del Plec de clàusules administratives, les altres tasques del contracte.

17. Pòlissa d'assegurança

Es requereix tenir contractada una pòlissa de responsabilitat civil, per import suficient per cobrir les responsabilitats de qualsevol tipus que es puguin derivar de l'execució del contracte.

18. Garantia

L'empresa seleccionada amb la millor oferta haurà de constituir una garantia definitiva consistent en el 5% del pressupost de licitació (IVA exclòs) pel que fa a l'oferta econòmica dels preus unitaris i 5% de la seva oferta econòmica (IVA exclòs) pel que fa a l'oferta econòmica a tant alçat.

19. Termini de garantia

El termini de garantia coincidirà amb el termini d'execució del contracte, atès que no es tracta d'un servei que pugui generar responsabilitats més enllà de la seva execució.

20. Període d'execució

La durada del contracte serà d'1 any comptador a partir de l'1 de novembre de 2025 o a partir de la data de formalització del contracte, si aquesta fos posterior.

La durada del contracte es podrà prorrogar per acord de l'òrgan de contractació. Termini de les pròrrogues: fins a 48 mesos addicionals. La o les pròrrogues seran per períodes màxims de 12 mesos. Atenent la previsió de l'article 29.2 LCSP, la pròrroga serà obligatòria per a l'empresa si l'avís de pròrroga es comunica com a mínim amb dos mesos d'anticipació a la data de finalització del contracte o de la pròrroga corresponent.

La durada total del contracte incloent les eventuais pròrrogues serà de com a màxim 5 anys.

21. Condicions especials d'execució i justificació



Amb els objectius de contribuir a garantir la qualitat de les prestacions i el respecte a la normativa de caràcter social que pot tenir influència en matèria de contractació, es proposa aplicar les següents condicions especials d'execució:

- Comunicació inclusiva.
- Pagament del preu a les empreses subcontractistes en els termes legals.
- Manteniment durant la vigència del contracte les condicions laborals i socials de les persones treballadores ocupades en l'execució del contracte, fixades en el moment de presentar l'oferta, segons el conveni que sigui d'aplicació.
- Percentatge mínim d'ocupació de persones amb diversitat funcional en la plantilla de l'empresa.

Totes aquestes mesures porten causa en les Directives comunitàries en matèria de contractació, que impulsen el caràcter social de la contractació pública com a evolució de la normativa anterior més economicista.

Estan relacionades amb l'objecte del contracte i es justifiquen perquè contribueixen a garantir la qualitat de les prestacions durant tot el seu cicle de vida pel fet que donen resposta als interessos de caràcter social tant de l'entitat contractant com dels contractistes i subcontractistes i a les necessitats de les persones encarregades de l'execució i, per tant, contribuiran de manera satisfactòria a la millora de les prestacions.

22. Pagament de preu

El pagament del preu es realitzarà mitjançant la presentació de les factures i prèvia comprovació i supervisió de les prestacions realitzades.

23. Modificació del contracte

Es pot modificar el contracte per les causes imprevistes establertes en els articles 204, 205 i 290 de l'LCSP en les condicions i requisits establerts legalment.

Atès que durant l'execució del contracte es poden donar moltes situacions que no queden cobertes amb l'actual dimensió del contracte, és per això que també es pot modificar, fins un 20%, per:

- Ampliació o reducció dels serveis objecte del contracte per causes d'organització, necessitats i normal funcionament de Barcelona Activa.
- Situacions de retallada, contenció o modificació de la despesa per raons pressupostàries.
- Ampliació o reducció del número d'edificis o equipaments que són objecte del contracte.

Tal i com estableix la Disposició Addicional 33 LCSP en els contractes amb preus unitaris en cas que, dins de la vigència del contracte, les necessitats reals siguin superiors a les estimades inicialment, es podrà modificar el mateix en els termes que estableix l'article 204. La modificació es tramitarà abans que s'esgoti el pressupost màxim aprovat inicialment.

En el cas de preus unitaris, tal i com estableix l'article 204.1 lletra b) LCSP, la modificació no pot suposar l'establiment de nous preus unitaris no previstos en el contracte.

24. Cessió

Sí, sempre que la nova entitat reuneixi els mateixos requeriments de capacitat i solvència previstos en aquest plec i en la normativa aplicable.

25. Revisió de preus

D'acord amb la previsió de l'article 103 de la Llei de Contractes del Servei Públic, en aquest contracte no es podrà revisar el preu durant la seva durada.

26. Règim de penaltats

No es preveu un règim de penaltats diferent de l'especificat en els model de plecs de clàusules administratives particulars.



27. Tractament de dades de caràcter personal i sistemes d'informació

No existeixen fitxers a tractar que contenen dades de caràcter personal.

28. Responsable del contracte

La unitat encarregada del seguiment i execució és la Direcció de Compres, Serveis Generals i Infraestructures i la persona responsable del contracte Manel Balsells Ortuño, Responsable de Serveis Generals i Infraestructures.

Montse Charle Torre
Directora Corporativa de Recursos

Lorenzo Di Pietro
Director General de BARCELONA ACTIVA SAU SPM