



mercabarna

**INFORME DE VALORACIÓ DE L'OFERTA ECONÒMICA
PRESENTADA PER XAIRÓ SERVEIS D'ARQUITECTURA S.A.
EN PRESUMPCIÓ D'ANORMALITAT.**

**SERVEIS DE REDACCIÓ DE PROJECTES (BÀSIC, EXECUTIU I L·LICÈNCIA
D'ACTIVITATS), DIRECCIÓ D'OBRA I TRAMITACIÓ DE L·LICÈNCIA
D'ACTIVITATS DE LES OBRES D'ADEQUACIÓ I REFORMA PARCIAL DE LA
PLANTA BAIXA DEL CENTRE DIRECTIU I L'ADEQUACIÓ D'INSTAL·LACIONS,
SECTORITZACIÓ I CANVI DE FINESTRES DE FAÇANES DE L'EDIFICI
D'OFICINES DEL PAVELLÓ G**

**LOT 1: ACTUACIONS DE LA PLANTA BAIXA DEL CENTRE DIRECTIU, AIXÍ
COM LA PLANTA SEGONA I ZONES PUNTUALS DE LA RESTA DE L'EDIFICI**

LOT 2: ACTUACIONS DE L'EDIFICI D'OFICINES DEL PAVELLÓ G

EXP. 2025OB0017

(11/08/2025)

1. OBJECTE DE L'INFORME

L'objecte del present informe és el d'analitzar si l'oferta econòmica presentada per XAIRÓ SERVEIS D'ARQUITECTURA, tant en el Lot 1 com en Lot 2, s'ha de considerar o no anormalment baixa, i si per tant s'ha d'excloure o no l'empresa licitadora del procediment d'adjudicació.

2. ANTECEDENTS

En la licitació per a la redacció del projecte s'han presentat un total de 3 empreses per Lot:

LOT 1: ACTUACIONS DE LA PLANTA BAIXA DEL CENTRE DIRECTIU, AIXÍ COM LA PLANTA SEGONA I ZONES PUNTUALS DE LA RESTA DE L'EDIFICI

- XAVIER GRACIA QUILEZ.
- GRUPO INGENIERIA Y ARQUITECTURA.
- XAIRO SERVEIS D'ARQUITECTURA SLP

LOT 2: ACTUACIONS DE L'EDIFICI D'OFICINES DEL PAVELLÓ G

- ENGITECSA SOLUCIONS TECNOLOGIQUES S.L.
- GRUPO INGENIERIA Y ARQUITECTURA
- XAIRO SERVEIS D'ARQUITECTURA SLP

El 31/07/2025 es va procedir a l'obertura del sobre C (criteris automàtics) i a continuació es va procedir a la valoració de les ofertes de les 3 empreses en els dos Lots, indicades anteriorment.

A continuació es mostra una taula amb de les ofertes econòmiques presentades.

Lot 1: L'import de licitació és de **49.953,59 € (IVA exclòs)**

EXP. 2025OB0017 - LOT 1

Nº	EMPRESA	OFERTA LICITADOR	% BAIXA LINIAL RESPECTE LICITACIÓ	% BAIXA RESPECTE MITJANA
1	GRUPO DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA	40.462,25 €	19,00%	-2,80%
2	JAVIER GRACIA QUILEZ	44.958,23 €	10,00%	8,00%
4	XAIRO SERVEIS D ARQUITECTURA, SLP	39.467,00 €	20,99%	-5,19%

Lot 2: L'import de licitació és de **75.814,61 € (IVA exclòs)**

EXP. 2025OB0017 - LOT 2

Nº	EMPRESA	OFERTA LICITADOR	% BAIXA LÍNIAL RESPECTE LICITACIÓ	% BAIXA RESPECTE MITJANA
----	---------	---------------------	--------------------------------------	--------------------------------

1	ENGITECSA SOLUCIONS TECNOLÒGIQUES, S.L.	68.233,15 €	10,00%	8,00%
2	GRUPO DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA	61.409,83 €	19,00%	-2,80%
4	XAIRO SERVEIS D ARQUITECTURA, SLP	59.900,00 €	20,99%	-5,19%

Atenent el que disposa el Plec de Clàusules Particulars, *“Es considerarà que una proposta pot contenir valors anormals o desproporcionats, quan sigui inferior a 5 unitats percentuals (5%) a la de la mitjana aritmètica del conjunt de les ofertes presentades”*.

Per tant, es comprova que l'oferta de XAIRO SERVEIS D'ARQUITECTURA SLP. presenta una baixa superior al 5% respecte a la mitjana, concretament el 5,19%.

De la resta de les ofertes, cap més presenta una baixa superior al 5% respecte a la mitjana.

Conseqüentment, d'acord amb les estipulacions de l'article 149 de la LCSP, i tal i com estableix el Plec de Clàusules Particulars, la Mesa de Contractació va sol·licitar a XAIRO SERVEIS D'ARQUITECTURA SLP. la informació necessària per tal que l'òrgan de contractació pugui determinar si efectivament l'oferta econòmica resulta anormalment baixa en relació amb la prestació i s'hagi d'excloure, o pel contrari, l'oferta no resulti anormal ni desproporcionada i s'hagi de tenir en compte per a l'adjudicació del contracte.

3. DOCUMENTACIÓ JUSTIFICATIVA APORTADA PER L'EMPRESA LICITADORA

Per tal de justificar la seva oferta econòmica, XAIRO SERVEIS D'ARQUITECTURA SLP. aporta un document PDF el qual es distribueix fonamentalment en els següents 3 apartats: els factors justificatius de la proposta, un compromís de qualitat, garantia i compliment de terminis; i un quadre de desglossament de costos i hores assignades.

Els factors justificatius que aporta l'empresa son:

- Eines de gestió pròpies: Automatització de tasques com actes d'obra, control de qualitat, mostres, repassos i no conformitats, reduint temps administratiu i augmentant eficiència.
- Experiència especialitzada: Amplia trajectòria en projectes similars i amb Administració Pública, amb coneixement dels procediments tècnics i administratius.
- Estructura financera sòlida: L'oferta és un percentatge reduït respecte la facturació anual (~1 M€), tant de l'empresa com dels col·laboradors, garantint recursos sense risc financer.

- Despeses de transport mínimes: Proximitat a Mercabarna i vehicles amortitzats, reduint temps i costos de desplaçament.
- Estratègia comercial: Interès en establir relació amb Mercabarna com a client estratègic, assumint una reducció del marge de benefici.
- Estructura interna optimitzada: Equip tècnic estable i multidisciplinari sense necessitat de subcontractacions importants.
- Economia d'escala: Assumir Lots 1 i 2 permet integrar fases, reduir desplaçaments i aprofitar treballs previs.
- Metodologies desenvolupades internament: Programari i sistemes propis per al seguiment i control d'obres

El compromís de qualitat, garantia i compliment de termini, exposa

- Compromís total: Garantir qualitat i compliment de terminis sense reduir recursos ni dedicació, aportant tot el personal previst i, si cal, recursos addicionals.
- Garantia ampliada: Oferir una garantia definitiva superior al 5% mínim establert i per un període d'almenys 1 any, amb possibilitat d'ampliar import i termini segons decideixi l'òrgan de contractació.

Quadre de desglossament de costos i hores assignades

El LOT 1 contempla un total de **665 hores de dedicació professional**, distribuïdes entre diferents perfils tècnics (arquitectes, enginyers i especialistes) per al desenvolupament de totes les fases del projecte: aixecament i coordinació inicial, projecte bàsic i executiu, projecte tècnic per a la llicència d'activitats, tràmits i gestió administrativa, direcció d'obra i seguiment d'instal·lacions.

El cost base ascendeix a **36.309 €**, al qual s'afegeix una partida addicional del **9%** (3.158 €) en concepte de bossa d'hores, contingències i imprevistos.

L'import total ofert per a l'execució del LOT 1 és de **39.467 €**.

El LOT 2 contempla un total de **1.045 hores de dedicació professional**, distribuïdes entre diferents perfils tècnics (arquitectes, enginyers i especialistes), per al desenvolupament de totes les fases del projecte: aixecament i coordinació inicial, projecte bàsic i executiu, projecte tècnic per a la llicència d'activitats, tràmits i gestió administrativa, direcció d'obra i seguiment d'instal·lacions i estructures.

El cost base ascendeix a **57.057 €**, al qual s'afegeix una partida addicional del **5%** (2.843 €) en concepte de bossa d'hores, contingències i imprevistos.

L'import total ofert per a l'execució del LOT 2 és de **59.900 €**.

4. CONSIDERACIONS

S'ha examinat la proposta econòmica presentada per XAIRÓ SERVEIS D'ARQUITECTURA SLP, que incorpora una reducció superior al 5 % respecte a la mitjana de les ofertes econòmiques dels altres licitadors.

La documentació aportada inclou una justificació tècnica detallada i coherent, que argumenta la reducció de preu fonamentalment en economies d'escala, optimització de recursos interns, ús d'eines pròpies i la proximitat geogràfica a l'emplaçament de l'obra. Aquestes condicions permeten un estalvi real i sostenible en la prestació del servei.

L'empresa demostra una solvència tècnica i econòmica adequada, amb experiència prèvia en projectes similars i un equip qualificat que coneix bé els procediments administratius i operatius associats, fet que minimitza riscos d'endarreriments i incidències. Així mateix, disposa d'una facturació anual que situa el contracte com un percentatge assumible i estable dins la seva capacitat financera.

Un punt rellevant és la disposició de l'empresa a ampliar la garantia definitiva més enllà del mínim requerit, oferint una cobertura addicional que reforça la confiança en el compliment dels compromisos assumits.

Per tant, tot i la baixa significativa, la justificació tècnica i econòmica aportada, juntament amb la garantia addicional i la proximitat logística, avalen la capacitat de l'empresa per executar el contracte amb la qualitat, terminis i garanties requerides.

5. CONCLUSIÓ

Atès l'anàlisi global de la proposta, es considera que la baixa ofertada per XAIRÓ SERVEIS D'ARQUITECTURA SLP és assumible i no compromet l'execució del contracte. Per tant, s'accepta l'oferta presentada, valorant positivament els avantatges competitius i la solidesa tècnica i econòmica de l'empresa, que aporten garanties suficients per assegurar un correcte desenvolupament del projecte d'arquitectura.

ALBERT
ORDEIG
OLIVARES
47276757G

Firmado
digitalmente por
ALBERT ORDEIG
OLIVARES
47276757G
Fecha: 2025.08.12
13:14:23 +02'00'

Albert Ordeig

Projects & Facilities Management, S.L.