

Informe: 830/25/LF

Expedient: X2025004301

Assumpte: Obres de dotació, consolidació i restauració per a la rehabilitació parcial del Castell de Palafròlles amb ajut del Programa de millora de la competitivitat i dinamització del Patrimoni històric amb ús turístic.
Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència. Next Generation EU.

INFORME

Valoració tècnica documentació Sobre 1.

Memòries tècniques. Avaluació mitjançant judici de valor.

Licitació del contracte d'obres de dotació, consolidació i restauració per a les àrees 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 i 11 del recinte sobirà del Castell i completar les àrees 1 del recinte sobirà i 7 del recinte jussà.

ANTECEDENTS

La Mesa de Contractació, en sessió de 02/09/2025, va fer l'obertura del SOBRE 1 relatiu a la documentació administrativa i documentació avaluable mitjançant judici de valor amb el resultat de tres empreses concurrents a la licitació :

1. URCOTEX INMOBILIARIA SLU
2. Vesta Rehabilitación SL
3. CONSTRUCTORA D'ARO, SA

Així mateix, a la mateixa sessió es va atorgar al licitador 3 un termini de tres dies per a esmenar la contradicció observada a la seva documentació en relació a la intenció de concórrer a la licitació en unió temporal d'empreses.

Esmenada aquesta contradicció, es va procedir a donar compliment al preceptiu procediment d'anàlisi *ex ante* de conflicte d'interès. Amb el resultat que en data 5 de setembre de 2025, l'Agència Estatal d'Administració Tributària (AEAT) ha emès l'informe en relació a l'anàlisi de Riscos de Conflictes d'Interès realitzat per MINERVA, segons el qual respecte els decisors i els potencials beneficiaris no s'ha detectat l'existència de risc de conflicte d'interès.

Per tot això, la Mesa de contractació va declarar l'admissió a licitació de les proposicions presentades per les empreses següents :

1. URCOTEX INMOBILIARIA SLU
2. Vesta Rehabilitación SL
3. CONSTRUCTORA D'ARO, SA

I havent comprovat el contingut de l'esmentat sobre per a cadascuna de les empreses licitadores admeses ha acordat traslladar la documentació presentada per totes tres empreses pel seu estudi i avaluació tècnica d'acord amb les clàusules 9 a 11 del Plec de Condicions Administratives Particulars (PCAP) que regeix el present procés de licitació.

Els licitadors hauran d'acomplir les condicions mínimes de solvència tècnica, professional i financera indicades a la clàusula 10 del Plec de Condicions següents :

- 10.1.A) Disposar de la classificació empresarial requerida (K.7.4) o justificació alternativa fixada a la mateixa clàusula. (art 77.1a LCSP)
- 10.1.B) Acreditar haver finalitzat l'execució d'un mínim de 2 obres de caràcter similar a la licitada amb un volum econòmic no inferior al 50% d'aquesta, dins els darrers 10 anys. (art 88.1 LCSP)
- 10.2.A) Acreditar la solvència tècnica i professional mínima del Cap d'Obra proposat, indicada a la mateixa clàusula.

La valoració de les proposicions rebudes es realitzarà de 0 a 100 punts conforme als criteris fixats a la clàusula 11 de l'esmentat PCAP. Dels quals 25 punts correspondran a la valoració mitjançant judici de valor de la Memòria Tècnica, amb contingut i format definits a la mateixa clàusula per a cadascun dels 5 apartats requerits:

- A.- Composició i organització dels medis personals. (puntuació màxima 4+1 punts)
- B.- Característiques dels medis materials a emprar. (puntuació màxima 4 punts)
- C.- Organització dels equips de treball. (puntuació màxima 4 punts)
- D.- Organització dels espais de treball. (puntuació màxima 4 punts)
- E.- Cronograma i planificació dels treballs. (puntuació màxima 4 punts)
- F.- Justificació addicional de l'experiència en obres similars a la licitada. (punt. màx. 4 punts)

D'acord amb la clàusula 09 no es valoraran els continguts que es troben després de la pàgina vint i quatre de la memòria.

També, d'acord amb la mateixa clàusula 09, al sobre 1 no es podrà incloure cap referència a l'oferta econòmica, que correspon exclusivament al sobre núm. 2. Tampoc contindrà cap referència a les millores que els licitadors poden oferir com a millores sense cost addicional per a l'Ajuntament.

En tots els casos anteriors es tracta d'una informació que forma part del sobre 2. Si s'observa a la documentació presentada qualsevol de les casuístiques anteriorment indicades, serà causa d'exclusió del licitador respecte el procediment.

Així mateix, d'acord amb la clàusula 11, a nivell general i per a cadascun dels apartats de la Memòria Tècnica anteriorment indicats, s'aplicaran els següents paràmetres valorables :

- La qualitat i coherència de la proposició presentada d'acord amb l'annex tècnic i l'objecte de la licitació.
- La concreció de la informació indicada a la memòria tècnica.

La valoració tindrà particularment en compte els criteris generals explicitats a l'Annex Tècnic (annex 1) del Plec de Condicions que regeix el procés de licitació.

D'acord amb la mateixa clàusula 11, la oferta que no obtingui una puntuació mínima de 10 punts serà exclosa del procediment de licitació.

AVALUACIÓ

D'acord amb l'exposat anteriorment, s'avaluarà cadascun dels apartats i subapartats de la memòria presentats pels licitadors, conforme amb el següent escalat de puntuació:

- Valoració excel·lent: 100% de la puntuació.

- Valoració correcta: 75% de la puntuació.
- Valoració suficient: 50% de la puntuació
- Valoració insuficient: 25% de la puntuació.
- Valoració molt deficient: 0% de la puntuació.

Llevat de l'apartat F, al qual la puntuació correspondrà a 1 punt per a cadascuna de les obres addicionals convenientment justificades.

Contingut documental del sobre 1.

La clàusula 09 del PCAP determina que els licitadors hauran d'incorporar al sobre 1 els següents documents, amb contingut avaluable :

- Memòria tècnica explicativa de la proposta.
- Pla de treball que inclogui la totalitat de l'execució de l'objecte del contracte.

1. URCOTEX INMOBILIARIA SLU

El licitador aporta :

- Els vuit documents de caràcter administratiu amb les corresponents declaracions requerides d'acord amb els annexes 4 a 11 del PCAP, verificats a l'obertura del sobre 1.
- Les acreditacions relatives a solvència tècnica i econòmica requerides a la clàusula 10 del PCAP, justificades al document administratiu 3 (annex 6 PCAP), en el sentit de :
 - clàusula 10.1.A, disposar de la classificació empresarial K.7.4
 - clàusula 10.1.B, haver executat 2 obres de caràcter similar a la licitada, amb un volum econòmic no inferior al 50% d'aquesta, dins dels darrers 10 anys:
 - *Restauració del Saló de Sant Jordi del Palau de la Generalitat de Catalunya, 2023-2024, 1.893.356,38 € sense IVA;*
 - *i Obres d'emergència a la torre de Sant Francesc, muralla i torre de la Pardala del Castell de Morella, 2019-2021, 1.511.895 €.*
 - clàusula 10.2.A, proposar com a Cap d'Obra l'Arquitecte Tècnic en Carles Ribé Zamora, aportant títol acadèmic i declaració responsable del mateix indicant haver completat les 2 obres següents dins dels darrers 10 anys:
 - *Restauració de la canònica romànica i restauració per la posada en valor del Claustre Alt de la Catedral de Sant Pere de Vic, 2019-2023, 961.567,17€ sense IVA;*
 - *Projecte tècnic Episcopus de la Catedral de Sant Pere de Vic, restauració de les façanes Nord, Llevant, Albergueria i Gòtica. Reforma integral de l'edifici de l'Escrivania i restauració de la capella de Sant Bernat Calbó (Vic), 2019-2021, 2.030.808,54€ sense IVA.*
- Una Memòria tècnica composta de 24 fulls A4, amb 5 annexes que la complementen en la forma regulada a clàusula 09.
- Un Pla de treball amb el contingut no ajustat a l'avantprojecte de l'Annex 1 del PCAP però del qual es poden concloure els compromisos temporals i de volum d'obra a executar per períodes tal com es requerit al Plec de condicions.

El contingut documental aportat s'ajusta als requisits del PCAP i per tant es pot procedir a la valoració detallada del mateix conforme als criteris de la clàusula 11.

2. VESTA REHABILITACIÓN SL

El licitador aporta :

- Els vuit documents de caràcter administratiu amb les corresponents declaracions requerides d'acord amb els annexes 4 a 11 del PCAP, verificats a l'obertura del sobre 1.

- Les acreditacions relatives a solvència tècnica i econòmica requerides a la clàusula 10 del PCAP, justificades amb l'aportació de la següent documentació :
 - clàusula 10.1.A, disposar de la classificació empresarial K.7.4 mitjançant el document digital "E_RH_250806_Z_CLASSIF_CAT.pdf"
 - clàusula 10.1.B, haver executat 2 obres de caràcter similar a la licitada, amb un volum econòmic no inferior al 50% d'aquesta, dins dels darrers 10 anys, mitjançant el document digital "E_RH_250806_Z_CBE_ACRE_SOLV_S.pdf" :
 - *Restauració del Claustre Gòtic del Monestir de Santes Creus*, 01/2023-(previst) 01/2026, 2.205.562,98 € sense IVA. (Aporten acta de recepció parcial subscrita el propassat juliol de 2025, sense indicació del grau de satisfacció vers l'obra executada);
 - i *Rehabilitació Edifici Adoberies Medievals de Vic*, 2022-2024, 2.163.766,03 € sense IVA.
 - clàusula 10.2.A, mitjançant l'aportació del mateix document digital anterior, proposar com a Cap d'Obra l'Arquitecte Tècnic en Iker Oñate Jiménez, aportant títol acadèmic i declaració responsable del mateix indicant haver completat les 2 obres indicades anteriorment juntament amb una relació més extensa corresponent al C.V. del Sr. Oñate.
- Una Memòria tècnica composta de 23 fulls A4 amb el contingut requerit al Plec de condicions.
- Un annex a la Memòria (doc digital "E_RH_250806_09_01_ANNEXOS_CBE_PUNTUA_S.pdf", amb justificació addicional d'experiència en obres per a l'apartat F de la Memòria Tècnica.
- Un Pla de treball amb el contingut ajustat a l'avantprojecte de l'Annex 1 del PCAP del qual es dedueix el compromís de cloure totes les obres previstes dins del període de sis mesos entre el 01/10/2025 i el 31/03/2026. Aquest Pla de treball incorpora a la seva columna 5a el detall econòmic per a cada unitat i sub-unitat d'obra que, pels seus imports i estructura corresponen al detall de la seva oferta econòmica.

El contingut documental aportat NO s'ajusta als requisits del PCAP.

Incompleix el requisit de la clàusula 09 en el sentit que "al sobre 1 no es podrà incloure cap referència a l'oferta econòmica".

Amb la conseqüència que "serà causa d'exclusió del licitador respecte el procediment", i per tant s'ha de procedir a l'exclusió d'aquest licitador del procediment de licitació en curs.

3. CONSTRUCTORA D'ARO, SA

El licitador aporta :

- Els vuit documents de caràcter administratiu amb les corresponents declaracions requerides d'acord amb els annexes 4 a 11 del PCAP, verificats a l'obertura del sobre 1.
- Les acreditacions relatives a solvència tècnica i econòmica requerides a la clàusula 10 del PCAP, justificades amb l'aportació dels següents documents :
 - clàusula 10.1.A, disposar de la classificació empresarial K.7.4, "ClassificacióEmpresa.pdf"
 - clàusula 10.1.B, haver executat 2 obres de caràcter similar a la licitada, amb un volum econòmic no inferior al 50% d'aquesta, dins dels darrers 10 anys:

Aporta vuit certificacions relatives a vuit obres de rehabilitació i restauració de les quals només una correspon a una obra similar a la licitada d'acord amb la definició que el PCAP que regula la present licitació fa d'obra similar ("S'entén per obra similar aquella que hagi tingut per objecte la consolidació, restauració o rehabilitació d'un edifici o una construcció medieval del tipus castell, fortalesa, muralla, convent, monestir o edificació civil."

 - *Intervenció a l'Illa de la Pietat-1a fase (Vic) (18021_Cert_Intervenció Illa Pietat Fase1.pdf)*, 2019-2020, 490.685,65 € sense IVA.

S'incompleix aquest requisit en tant que només justifica una obra similar a la licitada i amb un import econòmic equivalent al 31,04% de la licitació.

- clàusula 10.2.A, proposar com a Cap d'Obra l'Arquitecte Tècnic en Ramon Pérez Fernández, aportant títol acadèmic ("6_Ramon_Perez_Títol_Arq_Tècnic.pdf") i declaració responsable del mateix indicant haver completat les 2 obres següents dins els darrers 10 anys ("Declaració_CapdObra_SIG.pdf") :

- *Condicionament de les diferents plantes de la Casa Batlló per l'adequació-Arquitectura d'acabats i complementari (Fase II)* , fi 04/2021, 5.301.964,85€ sense IVA;
- *Conservació de la façana posterior, pati i mur posterior de casa Batlló*, fi 05/2025, 2.499.266,90€ sense IVA.

Cap d'aquestes dues obres constitueix una obra similar a la licitada, com tampoc cap de les addicionals a la Memòria Tècnica, per tant cal concloure que s'incompleix el requisit que el PCAP estableix a la seva clàusula 10.2.A.

- Una Memòria tècnica composta de 21 fulls A4, complementada amb 5 certificacions d'obra executada com a justificacions addicionals per a l'apartat F ("15032_Cert_CasaBatlló Fase-I.pdf", "18002_Cert_EdificatFUB3_General.pdf", "20017_Cert_PLArmesBIMSA.pdf", "20027_Cert_Pau_Claris_General.pdf", i "23003_Cert_Palo Alto.pdf". Així com el títol acadèmic de l'arquitecte Adrià Prat Rodrigo com a justificació addicional a l'apartat A, en la forma regulada a clàusula 09.
- Un Pla de treball amb el contingut ajustat a l'avantprojecte de l'Annex 1 del PCAP i del qual es poden concloure els compromisos temporals i de volum d'obra a executar per períodes tal com es requereix al Plec de condicions.

El licitador no justifica suficientment els requeriments de solvència tècnica de la clàusula 10 :

- Apartat 1.B, només justifica una obra similar a la licitada i amb un import econòmic equivalent al 31,04% de la licitació.
- Apartat 2.A, cap de les dues obres indicades com a justificació de la solvència professional del tècnic proposat com a Cap d'Obra constitueix una obra similar a la licitada, com tampoc cap de les addicionals a la Memòria Tècnica.

La clàusula 10 del PCAP estableix que "En qualsevol cas l'empresa que no acrediti suficientment la solvència econòmica i tècnica, no es considerarà empresa apta per continuar en el procediment de licitació i serà exclosa."

Per tant, s'ha de procedir a requerir l'acreditació de la solvència tècnica i professional de conformitat amb la clàusula 10 apartats 1.B i 2.A, atès que de la documentació aportada amb el sobre 1 es desprèn una possible manca de solvència professional i tècnica que en el seu cas seria causa d'exclusió.

CONCLUSIÓ

En base a tot l'exposat anteriorment s'informa el següent :

- 1) El licitador "1. URCOTEX INMOBILIARIA SLU" ha aportat la documentació correctament conforme al PCAP. Restarà pendent la valoració de la seva Memòria Tècnica d'acord amb la clàusula 11 del mateix PCAP fins a la resolució d'allò indicat al punt 4 d'aquestes conclusions.
- 2) Procedeix excloure del procés el licitador "2. VESTA REHABILITACIÓN SL" per les següents raons :
 - Incompliment del requisit de la clàusula 09 en tant que "al Sobre 1 no es podrà incloure cap referència a l'oferta econòmica".

El Pla de treball aportat incorpora a la seva columna 5a el detall econòmic per a cada unitat i sub-unitat d'obra que, pels seus imports i estructura, corresponen al detall de la seva oferta econòmica.

- 3) Procedeix requerir el licitador “3. CONSTRUCTORA D'ARO, SA” que acrediti la solvència tècnica i professional de conformitat amb la clàusula 10 apartats 1.B i 2.A, atès que de la documentació aportada amb el sobre 1 es desprèn una possible manca de solvència professional i tècnica que en el seu cas seria causa d'exclusió :
- Apartat 1.B, només justifica una obra similar a la licitada i amb un import econòmic equivalent al 31,04% de la licitació (inferior al 50% requerit).
 - Apartat 2.A, cap de les dues obres indicades com a justificació de la solvència professional del tècnic proposat com a Cap d'Obra constitueix una obra similar a la licitada, com tampoc cap de les addicionals a la Memòria Tècnica.
- 4) Procedeix suspendre la valoració de la Memòria Tècnica fins a la resolució d'allò indicat al punt 3 d'aquestes conclusions.

Signat electrònicament a la data que consta a l'encapçalament.