INFORME DE MOTIVACIÓ DE NECESSITAT DEL CONTRACTE I D'INSUFICIÈNCIA DE MITJANS

Informe de motivació de necessitat i d'insuficiència de mitjans del contracte del **servei de Facility Management que inclou el servei de coordinació per al manteniment preventiu, normatiu, conductiu i correctiu de l'edifici H2O, seu de l'Institut Català de Recerca de l'Aigua (ICRA)** amb codi d'expedient **2025/2**

De conformitat amb el previst als articles 28 i 116 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (en endavant LCSP), a l'expedient de contractació s'han de justificar els aspectes que es detallen en els referits preceptes de la norma abans esmentada.

A tal efecte, el present informe s'emet, per tant, per tal de justificar els aspectes que s'estableixen a continuació:

I. Necessitat a satisfer.

El contracte té com a finalitat assegurar la continuïtat i qualitat del manteniment preventiu, conductiu, normatiu i correctiu de les instal·lacions de l'edifici H2O, seu de l'Institut Català de Recerca de l'Aigua (ICRA). Aquest manteniment és imprescindible per garantir la funcionalitat, la seguretat i el compliment normatiu dels espais i sistemes tècnics d'un centre d'investigació científica de primer nivell.

ICRA, des de l'amortització de la posició de tècnic de manteniment en la seva Relació de Llocs de Treball (RLT), no disposa de mitjans propis per dur a terme els serveis de Facility Management i coordinació dins del servei de manteniment per al nou període de licitació, un cop finalitzi l'actual contracte en data 31/12/2025. Aquesta situació fa imprescindible la contractació externa d'un proveïdor especialitzat per garantir el correcte funcionament de l'edifici i la continuïtat del servei.

II. Objecte del contracte, idoneïtat i contingut

L'objecte és la contractació del servei de "Facility Management" que inclou el servei de coordinació per al manteniment complet de l'edifici. Inclou la gestió tècnica integral dels sistemes instal·lats, incloent vigilància no presencial en caps de setmana o festius, accions correctives i atencions puntuals amb furgoneta.

El codi CPV aplicable és el 45259000-7: Reparació i manteniment d'instal·lacions.

III. Insuficiència de mitjans:

ICRA no disposa de recursos humans ni tècnics interns per dur a terme aquestes tasques, ni seria eficient crear una estructura pròpia per un servei tan especialitzat i continuat. Per tant, s'ha d'acudir a contractació externa especialitzada.

IV. Justificació del procediment utilitzat per l'adjudicació del contracte:

Atenent a l'objecte de la present contractació, aquesta es qualifica com un contracte de serveis. Així mateix, el contracte s'adjudicarà mitjançant el procediment obert simplificat amb 25% dels criteris subjectes a judici de valor.

V. Divisió en lots:

Atenent a la naturalesa del present contracte, no es considera adient la seva divisió en lots ja que la realització independent de les diverses prestacions compreses en l'objecte del contracte dificultaria la correcta execució del mateix des del punt de vista tècnic i econòmic.

VI. Durada del contracte:

El contracte tindrà una durada inicial de 1 any , amb la possibilitat d'aprovar-se 1 pròrroga més, potestativa per part d'ICRA, d'una durada de 1 any més.

VII. Dades econòmiques:

El preu del contracte es formularà en termes de tan alçat.

- **El pressupost base de licitació del contracte és de 61.419,60€, IVA inclòs** i amb el següent desglossament:

PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ (PBL)	
Concepte	**Import en €**
Despeses Directes	43.758,62€
Despeses Indirectes	
-Despeses generals (10%)	4.375,86 €
- Benefici industrial (6%)	2.625,52 €
Total	50.760,00€
IVA (21%)	10.659,60€
Total PBL	61.419,60€

- **El valor estimat del contracte és de 111.672,00€, IVA exclòs,** per tota la seva durada, incloses, en el seu cas, pròrrogues, modificacions, essent el detall:

VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE (VEC)	
Concepte	**Import en €**
PBL sense IVA	50.760,00€
Possible prorroga 1 sense IVA	50.760,00€
Modificacions (20%)	10.152,00€
Total sense IVA = VEC	111.672,00€

VIII. Modificacions:

Es preveuen com a possibles causes de modificació del contracte:

Causes tècniques o de servei

- Assignació de funcions addicionals imprescindibles que, no previstes en el plantejament inicial, es revelin necessàries per a l'adequada prestació del servei de Facility Management.
- Adaptació a noves normatives tècniques o de seguretat que entrin en vigor durant l'execució.
- Millores necessàries en instal·lacions crítiques (electricitat, climatització, ascensors, etc.) no previstes inicialment però imprescindibles per garantir la continuïtat del servei.

Causes operatives

- Increment de superfícies o zones a mantenir derivat de canvis en l'ús de l'edifici.
- Ampliació d'horaris de servei (per ex., si l'edifici passa a obrir-se en caps de setmana o nits).
- Increment justificat en la freqüència de determinats serveis preventius (neteja especialitzada, revisions periòdiques addicionals).

Causes econòmiques

- Increment de costos per mesures mediambientals o socials obligatòries (per ex., gestió separada de residus per normativa nova).

Causes de força major o necessàries

- Obligacions derivades de sinistres o emergències (incendis, inundacions, plagues) que exigeixin intervencions addicionals per restituir el servei.
- Exigències de l'autoritat competent (inspeccions oficials que obliguin a actuacions no previstes).

El contracte es podrà modificar durant la seva vigència fins a un màxim del 20 % del preu inicial i per les causes anteriorment esmentades, en els termes establerts a l'art. 204 de la LCSP.

Les anteriors causes de modificació s'estableixen sense perjudici de la possibilitat de modificació del contracte quan es compleixin els requisits i concorrin els supòsits previstos en l'article 205 de la LCSP, de conformitat amb el procediment regulat en l'article 191 de la LCSP i amb les particularitats de l'article 207 de la LCSP.

IX. Revisió de preus:

No és possible la revisió de preus, atesa la prohibició normativa vigent.

X. Solvències:

- **Solvència econòmica i financera**

a) De conformitat amb l'article 87.1.a) de la LCSP: la solvència econòmica i financera es justificarà acreditant que el volum anual de negocis del licitador, referit a l'any de millor volum de negocis dels tres (3) últims exercicis disponibles en funció de la data de creació o d'inici de les activitats de l'empresa (ambdós casos IVA exclòs), és igual o superior a una vegada i mig el valor estimat del contracte.

167.508,00€

El mitjà per acreditar aquesta solvència serà, d'acord amb l'article 87.3 a) de la LCSP, la presentació dels comptes anuals aprovats i dipositats en el Registre Mercantil, si l'empresari estigués inscrit en el registre, i en cas contrari pels dipositats en el registre oficial en el qual hagi d' estar inscrit. Els empresaris individuals no inscrits en el Registre Mercantil acreditaran el seu volum anual de negocis mitjançant els seus llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzats pel Registre Mercantil.

b) Aportació d'un justificant de l'existència d'una assegurança de responsabilitat per riscos professionals per un import mínim de

600.000,00€.

L'acreditació s'ha d'efectuar per mitjà d'un certificat emès per l'assegurador, en el que hi constin els imports i els riscos assegurats i la data de venciment de l'assegurança.

L'assegurança haurà de ser vigent, com a mínim, fins a la fi del termini de presentació d'ofertes, i s'ha d'aportar un compromís de renovació o pròrroga que garanteixi el manteniment de la seva cobertura durant tota l'execució del contracte.

- **Solvència professional i tècnica**

a) La relació dels principals serveis de naturalesa igual o similar als que constitueixen l'objecte d'aquest contracte en el decurs dels últims tres (3) anys, tot indicant el seu import, data i destinació pública o privada amb justificació dels documents més importants, a la qual s'incorporaran els corresponents certificats sobre els mateixos, expedits o visats per l'òrgan competent, quan el destinatari sigui una entitat del sector públic o es tracti d'organismes públics, i pel contractant quan la destinació sigui privada o, mancant aquest últim, una declaració responsable del licitador; l'import anual acumulat de l'any de major execució sigui igual o superior al 70 per cent de l'anualitat mitjana del contracte.

35.532,00€

b) D'acord amb l'establert a l'article 90.4 LCSP, les empreses amb una antiguitat inferior a cinc anys, no hauran d'acreditar l'experiència descrita en aquest punt, i hauran d'acreditar disposar de l'equip professional detallat a l'apartat referent a mitjans a adscriure al contracte.

Registre Electrònic de licitadors (RELIC), Registre Oficial de Licitadors i Empreses Classificades de l'Estat (ROLECE): és obligatori pel tipus de procediment.

Mitjans personals a l'execució del contracte:

L'empresa adjudicatària destinarà 2 persones al servei descrit en el plec de prescripcions tècniques (PPT). Ambdues persones hauran d'estar totalment familiaritzades amb ICRA i les seves particularitats amb l' objectiu de donar una resposta ràpida sempre que sigui necessari.

El personal ha d'estar vinculat al licitador, no essent acceptats com a vàlids perfils de personal laboral a compte d'altri, o propi no vinculat a l' entitat licitadora.

S' haurà d' acreditar una experiència professional segons es requereix en el PPT, així com una vinculació a l' entitat licitadora que en cap cas podrà ser inferior a 3 anys per al perfil 1 i a 2 anys per al perfil 2.

Els perfils indicats seran considerats com les persones de contacte durant la durada del contracte.

Si fos necessari substituir algun dels perfils s'haurà d'acreditar per part de l'adjudicatari el compliment dels requisits indicats en aquest plec.

Perfils:

Perfil 1: Responsable de Back Office FM1

Formació: Enginyer tècnic o Enginyer superior.

Experiència a acreditar:

- Gestió de manteniment igual o superior a dos anys continuats.
- Projectes i adreces d' obra d' execució d' espais per a laboratoris i els seus equipaments, no menys de dos, havent-se d' indicar la referència del mateix indicant un breu resum d' un paràgraf i import del projecte.
- Projecte i legalització d' instal·lacions, no menys de dos, havent-se d' indicar la referència del mateix indicant un breu resum d' un paràgraf i import del projecte.
- Coordinació d' industrials igual o superior a dos anys continuats.

Competències:

- Gestió pressupostària.
- Capacitat de gestió i coordinació d' equips.
- Negociació de contractes.

Funcions:

- Estratègia
- Relació amb gerència i usuaris ICRA en nous projectes a executar.
- Gestió de contractes d' obra i manteniment.
- Gestió d' aspectes legals en les infraestructures de l' ICRA.
- Elaboració de projectes de millora de les instal·lacions incloent la documentació necessària per procedir al procés de contractació o licitació si escau.

Perfil 2: Tècnic de recepció FM2

Formació: FPI o FPII, Formació professional grau mitjà o superior o equivalent.

Experiència a acreditar:

- Treball en entorn laboratori químic o biològic.
- Coneixement d' equips de laboratori químic o biològic.
- Experiència en gestió de residus.

Funcions:

- Aplicació plans de manteniment.
- Interacció presencial amb usuaris.
- Gestió de residus.
- Implantació de millores en infraestructures i les seves instal·lacions.
- Reforç a OP quan requerit.

Perfil 3: Coordinador, de servei de Coordinació FM3

Formació:

- Formació i/o experiència acreditada en tasques de manteniment suficient per poder assumir les funcions que es detallen en aquest plec i que de manera expressa seran conformades en la fase de incorporació, tal com indica aquest plec.

- Competències suficients per la gestió ofimàtica de les eines requerides per executar les funcions de la posició.

Funcions:

- Coordinació de projectes interns ICRA, tant amb empreses externes com amb els desenvolupats per FM.

- Coordinació de gestió de projectes en curs amb personal ICRA, especialment Recepció, PTS i SCT.

- Gestor de les diferents agendes (tiquets, PLANNER, Canvis de Torn, ...) que estiguin actius en referència a la gestió

- Reforç a OP quan requerit.

- Gestió directa de necessitats de climatització de l'edifici, tant laboratoris com despatxos i espais comuns.

XI. Classificació de l'empresari:

No s'exigeix per la tipologia de procediment.

XII. Garanties:

Garantia provisional: No aplica

Garantia definitiva: L'adjudicatari haurà de dipositar una garantia del contracte, per un import corresponent al 5% del preu d'adjudicació, en qualsevol de les formes previstes per la LCSP, així com constituir-la mitjançant transferència a favor de l'ICRA o constituir-la mitjançant retenció en el preu si així ho indica la licitadora expressament en una sol·licitud, o bé, ho posa de manifest en el moment que se li requereixi per aportar la documentació necessària per a l'adjudicació del contracte.

XIII. Criteris d'adjudicació:

Criteris automàtics:

1. **Oferta econòmica (40 punts)**

   Els licitadors obtindran la puntuació que resulti d'aplicar la fórmula següent, seguint la directriu 1/2020 d'aplicació de fórmules de valoració i puntuació de les proposicions econòmica i

Técnica de la Direcció General de Contractació Pública del Departament de la Vicepresidència i d'Economia i Hisenda de la Generalitat de Catalunya:

$$P_v = \left[1 - \left(\frac{O_v - Om}{IL}\right) \times \left(\frac{1}{VP}\right)\right] \times P$$

P_v = Puntuació de l'oferta a Valorar
P = Punts criteri econòmic
O_m = Oferta Millor
O_v = Oferta a Valorar
IL = Import de Licitació
VP = Valor de ponderació

2. Dedicació del personal (35 punts)

La dedicació de personal es calcula sobre una jornada laboral anual a dedicació completa de 1.780 h (FTE12) a 12 mesos.

La dedicació mínima de personal per a FM és de 40% de FTE12 per 712 h mínim per a 12 mesos.

En el supòsit que l' adjudicatari no completés la jornada adjudicada, es descomptaria de la factura corresponent al mes de desembre de 202X la part alíquota no servida.

En el supòsit que l' adjudicatari acredités un nombre d' hores superior a l'adjudicat, no generaria cap dret de compensació per aquestes.

La facturació final del període contractat haurà de reflectir les hores efectivament treballades, ja que de donar-se el cas que, al llarg del contracte, les hores acumulades efectivament realitzades siguin sensiblement inferiors a la projecció de l' execució de les hores adjudicades, fos quina fos la causa que hagi provocat aquesta situació, ICRA es reserva el dret d' informar l'adjudicatari que procedeixi a no emetre factures fins que aquesta situació sigui regularitzada.

Amb aquesta acció s' evitaria que l' adjudicatari hagués d' abonar imports que ICRA hagués avançat.

La proposta de dedicació d'hores per part de l'adjudicatari no podrà ser en cap cas inferior a 712 h (40% FTE12).

Qualsevol proposta inferior al número anterior implicarà l'exclusió de la proposta d'aquest procés de licitació.

La puntuació basada en la dedicació de personal es calcularà en base a la següent fórmula:

$$p_2 = \frac{Of_x}{Of_a} x\ 25$$

P2.- Puntuación del licitador
Ofa.- Dedicació mes alta
Ofx.- Dedicació del licitador

Criteris de judici de valor:

3. Memòria tècnica (25 punts)

Es puntuarà un màxim de 25 punts a cada licitador en funció del judici de valor de la memòria presentada sobre la proposta d' execució del servei licitat.

La memòria ha de contenir:

- **Proposta tècnica del servei (fins a 10 punts)**

La proposta ha de ser clara, completa, coherent, que cobreixi tots els aspectes de forma eficient i permeti assegurar de forma clara el compliment dels requisits descrits en el Plec de Prescripcions Tècniques, aportant elements que donin un valor afegit. La proposta inclourà els diferents protocols aplicats per part de l' empresa adjudicatària en l' execució del contracte.

S' ha de descriure l' organització dels treballs propis i la gestió d' adjudicatari d' Operari de primera amb especial importància del seguiment d' execució i necessitats amb la gerència d'ICRA.

De manera expressa s' ha de justificar el temps de resposta de 15 minuts, indicant des de centre de treball de l' empresa es realitzarà.

- **Equip de treball (fins a 5 punts).**

Descripció de les persones que componen l' equip de treball, que executaran les tasques objecte del contracte, i les seves funcions, indicant referències a la seva experiència i les competències que són punts forts per als treballs a realitzar. També s' haurà d' indicar la ubicació de l' equip de treball, membres... Es valoraran millores en els perfils de l' equip de treball requerits.
S'haurà d'incloure com a annex a la memòria un breu CV d'una pàgina dels membres de l'equip de treball en els quals es puguin constatar les dades requerides en aquests plecs (experiència, vinculació, formació, acreditacions, ...) Aquests CV hauran d' anar annexats a la memòria, però no comptaran en el còmput de les 5 pàgines que ha de tenir com a màxim aquesta.

- **Descriure experiència (fins a 5 punts).**

Descriure experiència de l' empresa en instal·lacions i manteniment de baixa tensió, de RITE i Laboratoris.

És imprescindible aportar certificats de bona execució per acreditar l' experiència. Aquests certificats hauran d' anar annexats a la memòria, però no comptaran en el còmput de les 5 pàgines que ha de tenir com a màxim aquesta.

- **Descripció serveis addicionals (fins a 5 punts).**

Breu descripció de com s' orientarien els serveis addicionals que poguessin sorgir fora de l'abast dels descrits a l' apartat XX del plec de prescripcions tècniques.

La memòria s'haurà d'adjuntar en format PDF (màxim 5 pàgines a lletra tipus arial mida 11+annexos de CV i certificats de bona execució) al sobre electrònic sent motiu de l'exclusió en format diferent.

XIV. <u>Criteris per a la determinació de l'existència d'ofertes presumptament anormals</u>

La determinació de les ofertes que presentin uns valors anormals o temeraris s'ha de dur a terme en funció dels límits i els paràmetres objectius establerts a continuació:

a. Si concorre una empresa licitadora, es considera que l'oferta és anormal si compleix els dos criteris següents:

i. Que l'oferta econòmica sigui un 25% més baixa que el pressupost de licitació.
ii. Que la puntuació que li correspongui en la resta de criteris d'adjudicació diferents del preu (criteris avaluables de forma automàtica) sigui superior al 80% de la puntuació de dits criteris.

b. Si concorren dues empreses licitadores, es considera oferta anormal la que compleixi el criteri següent:

i. Que la puntuació total que li correspongui en la suma de punts de tots els criteris d'adjudicació avaluables de forma automàtica sigui superior en més d'un 20% a la puntuació total més baixa.

c. Si concorren tres o més empreses licitadores, es considera oferta anormal la que compleixi un dels dos criteris següents:

i. Que la puntuació que li correspongui en l'oferta econòmica sigui inferior en més de 10 unitats percentuals a la mitjana aritmètica de les ofertes presentades. Això no obstant, si entre elles hi ha ofertes que siguin superiors a aquesta mitjana en més de 10 unitats percentuals, es procedirà al càlcul d'una nova mitjana només amb les ofertes que no es trobin en el supòsit indicat. En tot cas, si el nombre de les restants ofertes és inferior a tres, la nova mitjana es calcula sobre les tres ofertes de menor quantia.

ii. Que la puntuació que li correspongui en la resta de criteris d'adjudicació diferents del preu, sigui superior a la suma de la mitjana aritmètica de les puntuacions de les ofertes i la desviació mitjana d'aquestes puntuacions. Per calcular la desviació mitjana de les puntuacions s'obtindrà, per a cada oferta, el valor absolut de la diferència entre la seva puntuació i la mitjana aritmètica de les puntuacions de totes les ofertes. La desviació mitjana de les puntuacions és igual a la mitjana aritmètica d'aquests valors absoluts.

XV. <u>Cessió i subcontractació</u>: L'adjudicatari solament podrà cedir i subcontractar vàlidament els drets i obligacions que neixin de la present contractació, mitjançant l'autorització expressa i per escrit ICRA i de conformitat amb els requisits assenyalats als articles 214 i 215 de la LCSP.

XVI. **<u>Condicions especials d'execució</u>:** El contractista haurà de complir les següents condicions especials d'execució del contracte:

1. Compliment per part de l'empresa contractista de la seva activitat als principis ètics i a les regles de conducta establerts per ICRA.

2. Obligació d'aplicar a la plantilla que executi el contracte les condicions de treball establertes pel conveni col·lectiu sectorial vigent en cada moment de la durada del contracte, en què s'enquadri i es desenvolupi la prestació contractual, sens perjudici de les millores que pugui establir.

3. L'empresa adjudicatària està obligada a afavorir l'estabilitat d'ocupació, la igualtat d'oportunitats entre homes i dones i la integració social dels col·lectius més desfavorits, i ha de disposar de mitjans propis per al desenvolupament de la prestació objecte del contracte.

4. El contractista estarà obligat a sotmetre's a la normativa nacional i de la Unió Europea en matèria de protecció de dades, sense perjudici del que estableix l'últim paràgraf de l'apartat 1 de l'article 202.

Aquestes condicions tenen el caràcter d'obligacions contractuals essencials de conformitat amb el que disposa la lletra f) de l'apartat 1 de l'article 211 de la LCSP.

Girona 6 d'octubre de 2025

Iván Sánchez Tolosa
Gerent ICRA