

**INFORME TÈCNIC-JURÍDIC JUSTIFICATIU DE LA NECESSITAT DE CONTRACTAR
MITJANÇANT PROCEDIMENT NEGOCIAT PER RAONS TÈCNIQUES EL SERVEIS DE
MANTENIMENT DE HARDWARE I SOFTWARE DEL SISTEMA ESCADA PER AL
CONTROL REMOT DEL SISTEMA DE CLIMA DE LES INSTAL·LACIONS DE L'EDIFICI
DE CALABRIA 66**

I.- ANTECEDENTS

L'edifici de Calabria 66 disposa d'un sistema escada per al control centralitzat del sistema de clima, que permet gestionar les instal·lacions de clima de tot l'edifici. Aquesta instal·lació va estar desenvolupada i posada en servei per l'empresa **SAUTER IBERICA, S.A.** Es tracta d'un sistema que ja estava instal·lat i integrat a les instal·lacions de l'edifici abans de que B:SM es fes càrrec de la gestió del manteniment.

Aquest sistema escada és una solució tecnològica i global que facilita la gestió dels diferents equips (ventilació, equips de clima, il·luminació, tancaments de portes, sistemes de renovació d'aire, etc.) existents a les instal·lacions. Aquest control el realitza a través de mòduls auxiliars específics, comunicats per una xarxa pròpia, que es troben instal·lats a totes les nostres instal·lacions. A aquests mòduls es connecten tots els actuadors i sensors, permeten així una gestió a través d'un monitoratge previ de l'estat de les instal·lacions.

Aquest escada, actualment, només controla el sistema de clima, tot i que està preparat, tal i com hem indicat, per integrar altres elements (il·luminació, cortines, sistema de renovació d'aire, etc.) que en un futur es determinessin com a necessàries per al bon funcionament de les instal·lacions o la confortabilitat dels usuaris.

Amb el sistema Escada de Sauter es controlen enceses del clima, temperatures ambient i de consigna, totes les dependències, de manera remota. El fet de substituir el sistema existent a l'edifici, o bé remodelar-lo per a que existeixin més alternatives pel seu manteniment, suposaria un cost excessivament elevat i, fins i tot, desproporcionat per a

BSM, quelcom que no seria assumible i, per tant, el que correspon és buscar una solució de manteniment en base al sistema actual.

Adicionalment, convé destacar que el sistema de control instal·lat per a la gestió remota del clima va ser subministrat i instal·lat íntegrament per l'empresa **SAUTER IBERICA, S.A.**, previ a la gestió de l'edifici a l'agost del 2022 per part de B:SM. Segons es justificarà en el present informe, aquesta empresa és l'única al mercat i, concretament, a territori espanyol, que pot efectuar el manteniment de l'aplicatiu Escada, tant des d'un punt de vista preventiu, correctiu com evolutiu.

El 9 de gener de 2024 es va formalitzar el primer contracte negociat amb Sauter Iberica SA, amb número d'expedient PLYCA **2023SM0280AC**, amb vigència des del 10 de gener de 2024 a 9 de gener de 2026.

El sistema estava instal·lat en un PC de l'edifici de forma local i en aquest període de manteniment s'ha implementat com a millora la migració del sistema a un aplicatiu instal·lat en un Hosting, propietat de Sauter Iberica, SA.

II.- CONSIDERACIONS TÈCNIQUES

Cal especificar, tal i com indica el certificat d'exclusivitat adjunt (en aquest mateix document) que **SAUTER IBERICA, S.A.** es el desenvolupador del hardware i software d'aquesta instal·lació i que, per tant, és l'únic en el mercat que pot oferir la prestació d'aquest servei de manteniment preventiu, correctiu i evolutiu del seu propi sistema.

En aquest sentit, **SAUTER IBERICA, S.A.**, és el titular del sistema, resultant doncs, en l'únic proveïdor al mercat que, per raons d'exclusivitat tècnica, pot realitzar el manteniment, i com a conseqüència, l'única empresa que pot garantir el rendiment, fiabilitat i durabilitat dels sistemes de control instal·lats.

Així les coses, l'empresa SAUTER és l'únic proveïdor en territori espanyol capaç de dur a terme el subministrament de l'aplicatiu Escada i, per tant, també és l'única empresa que, actualment, pot realitzar el manteniment de l'esmentat aplicatiu en exclusiva, així com també l'actualització amb nous evolutius i el seu desenvolupament. D'aquesta manera, SAUTER és la propietària, a Espanya, dels drets de propietat intel·lectual en relació amb l'aplicatiu Escada que li permeten ser la subministradora i mantenidora en exclusiva de l'esmentat aplicatiu.

Així mateix, i per tal de mantenir la garantia del sistema, s'inclou, també, les adquisicions dels recanvis que B:SM realitzi durant la vigència del contracte, destinats a realitzar els treballs necessaris per mantenir la instal·lació en condicions òptimes de funcionament. El subministrament per part de l'empresa d'aquests recanvis consisteix en una prestació estretament vinculada amb el manteniment i, a més, aquest subministrament també és exclusiu de SAUTER, en tant que és l'únic proveïdor al mercat que, tractant-se del fabricant del sistema, pot subministrar els esmentats accessoris assegurant les condicions òptimes de funcionament del mateix.

III.- CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

Pel que fa al procediment de contractació, resta seguir l'especificat a l'article 168.a).2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, el qual estableix:

“Los órganos de contratación podrán adjudicar contratos utilizando el procedimiento negociado sin la previa publicación de un anuncio de licitación únicamente en los siguientes casos:

a) En los contratos de obras, suministros, servicios, concesión de obras y concesión de servicios, en los casos en que:

(...)

*2.º Cuando las obras, los suministros o los servicios **solo puedan ser encomendados a un empresario determinado**, por alguna de las siguientes razones: que el contrato tenga por objeto la creación o adquisición de una obra de arte única no integrante del Patrimonio Histórico español o actuación artística única; que no exista competencia por razones técnicas; o que proceda la protección de derechos exclusivos, incluidos los derechos de propiedad intelectual e industrial.*

Doncs bé, seguint l'exposat a l'apartat anterior, SAUTER és l'única empresa que pot dur a terme el subministrament de l'aplicatiu Escada, així com també el seu manteniment, tant des d'un punt de vista correctiu, com evolutiu. És per això que es compleixen tots els requisits per a comprovar l'existència del supòsit habilitant que, el citat precepte, preveu per a poder tramitar un procediment negociat sense publicitat per raó d'exclusivitat tècnica.

En aquest sentit, atès que SAUTER és l'únic proveïdor que pot realitzar el manteniment d'Escada, es considera necessari convidar a presentar oferta, per raons tècnica i, particularment, degut a la manca d'alternatives raonables en el mercat, és a dir, per una qüestió d'exclusivitat tècnica, a l'empresa **SAUTER IBERICA, S.A.** que, com ja s'ha exposat anteriorment, és l'única empresa en el mercat que pot realitzar el manteniment de l'aplicatiu Escada, així com l'actualització del mateix mitjançant evolutius.

IV.- DURADA, PRESSUPOST DE LICITACIÓ I VALOR ESTIMAT

A. DURADA

Aquest nou contracte entrarà en vigor el 10 de gener de 2026, just a l'endemà de la finalització del contracte actualment vigent, el 9 de gener de 2026.

La durada del nou contracte serà de 4 anys, mitjançant comunicació fefaent dirigida al domicili designat per SAUTER IBERICA, S.A., cas que aquesta empresa convidada presenti oferta a l'expedient de contractació de referència.

Per tant, el període de vigència del nou contracte serà des del 10 de gener de 2026 fins al 9 de gener de 2030.

B. PRESSUPOST DE LICITACIÓ I VALOR ESTIMAT

El pressupost del contracte està segregat en dues partides;

- Partida Principal, que cobreix el manteniment preventiu del hardware i software del sistema, el Manteniment del sistema de Hosting de Sauter Vision Center i Actualitzacions de llicència del Software SAUTER instal·lats.

- Partida alçada, destinada a donar resposta al manteniment correctiu, mà d'obra i materials i les millores i evolutius del sistema.

Durada: 4 anys	Primer Any	Segon Any	Tercer Any	Quart Any
Partida Principal	8.742,16€	8.742,16€	8.742,16€	8.742,16€
Manteniment Preventiu software i hardware Mateniment Hosting Sauter + Actaulització Llicències	8.742,16€	8.742,16€	8.742,16€	8.742,16€
Partida Alçada	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
Manteniment Correctiu, mà d'obra i materials. Millores de les instal·lacions i evolutius proposats.	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
TOTAL ABANS IVA	58.742,16 €	58.742,16 €	58.742,16 €	58.742,16 €
IVA (21%)	12.335,85€	12.335,85€	12.335,85€	12.335,85€
TOTAL IVA INCLÒS	71.078,01€	71.078,01€	71.078,01€	71.078,01€

Pressupost Base de Licitació (4 anys)	234.968,64 €
Possibles modificacions contractuals (20%)	46.993,73€
Valor Estimat del Contracte (abans d'IVA)	281.962,37 €
IVA (21%)	59.212,10 €
VALOR ESTIMAT TOTAL DEL CONTRACTE (IVA inclòs)	341.174,47 €

C. POSSIBLES CAUSES PER LA MODIFICACIÓ DEL CONTRACTE

Es preveuen les següents causes específiques de modificació del contracte:

- Incidències vinculades a possibles afectacions a serveis existents dels que no es disposa de suficient informació durant el termini d'execució del contracte.
- Imprevists relacionats amb elements ocults de l'espai actual de les instal·lacions, subsòl infraestructures i de l'entorn durant el termini d'execució del contracte
- Imprevistos relacionats amb elements no previstos.
- Adaptació del contracte a nous requeriments o ampliació de l'abast.
- Possibles esmenes per part de l'Administració Pública, no contemplades en la presentació pública ni a la normativa vigent.

- Mesures de prevenció addicionals no previstes que siguin requerides durant el termini d'execució del contracte
- Per tal de cobrir mesures de seguretat que siguin requerides durant el termini d'execució del contracte
- Per l'augment o reducció en el nombre de dependències o instal·lacions gestionats per BSM.
- Per la necessitat d'ajustos o adaptacions derivada de canvis en la normativa que tingui impacte en l'objecte del contracte.
- Per atendre avenços tecnològics.

III.- CONCLUSIONS

Per tot l'exposat, donant per reproduïts tots i cadascun dels arguments que integren el present informe, s'eleva a l'Òrgan de Contractació la següent proposta:

“Primer.- APROVAR l'expedient de contractació corresponent al servei de MANTENIMENT DE HARDWARE I SOFTWARE DEL SISTEMA ESCADA PER AL CONTROL REMOT DEL SISTEMA DE CLIMA DE LES INSTAL·LACIONS DE L'EDIFICI DE CALABRIA 66.

Segon.- ADJUDICAR, de conformitat amb el present informe tècnic que consta a l'expedient de referència i mitjançant el Procediment Negociat per raons tècniques regulat a l'article 168.a).2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, el Contracte relatiu al servei de **MANTENIMENT DE HARDWARE I SOFTWARE DEL SISTEMA DE CONTROL REMOT A L'EDIFICI DE CALABRIA 66.** a la societat **SAUTER IBERICA, SA** amb **NIF: A08252843** i domicili a efectes d'aquest contracte a **CityParc - Edifici Londres Ctra. de L'Hospitalet, 147-149**, (www.sauteriberica.com) per un termini d'execució de **4 anys**, i un import total i màxim de **281.962,37 € (abans IVA)** desglossat en:

Pressupost Base de Licitació (4 anys)	234.968,64 €
Possibles modificacions contractuals (20%)	46.993,73€
Valor Estimat del Contracte (abans d'IVA)	281.962,37 €
IVA (21%)	59.212,10 €
<i>VALOR ESTIMAT TOTAL DEL CONTRACTE (IVA inclòs)</i>	341.174,47 €

Barcelona, setembre 2025

Sgt.: Jose Luis Pelagio
Cap Àrea manteniment Serveis Tècnics
Barcelona Serveis Municipals.

ANNEX 1 - Certificat Sauter



SAUTER Head Office
Fr. Sauter AG
Im Surinam 55
CH – 4016 Basel

Basel, 1th of August 2025

To whom it may concern

Mr Werner Karlen, with ID card No. C5514128 (Switzerland), in the name and on behalf of Fr. SAUTER AG, VAT No. CHE-116.267.584 NWST, with registered offices at Im Surinam 55, CH-4058 Basel (Switzerland),

CERTIFIES that,

The group Fr. SAUTER AG is manufacturer and supplier of equipment and systems for the control and regulation of building installations.

The company SAUTER IBERICA, S.A. is the exclusive distributor of Fr. SAUTER AG for Spain of the products and their maintenance.

Fr. SAUTER AG



Werner Karlen
CEO



Philippe Bippes
CFO

CALABRIA 66

Barcelona, a 1 de Agosto de 2025

El Sr. Jorge Muñoz Morato, con DNI núm. 50850033T en calidad de Director General España, Portugal y Latam SAUTER Ibérica, S.A., de la Empresa SAUTER IBÉRICA S.A., con CIF A08252843 y domicilio en Ctra. Hospitalet, 147 Piso 1 CITYPARK Edif. LONDRES 08940 Cornellà de Llobregat (BARCELONA)

CERTIFICA que:

El grupo Fr. Sauter AG. es fabricante y proveedor de los equipos y sistemas de control y regulación de instalaciones de edificios, incluyendo material de campo, controladores y software de gestión BMS (Building Management System), que Sauter Ibérica S.A. tiene instalado en el Hospital San Pedro de Logroño.

La empresa SAUTER IBÉRICA S.A. es distribuidor en exclusiva para España de Fr. Sauter AG. y realiza los servicios de mantenimiento preventivo, correctivo y reparaciones de sus equipos y sistemas en exclusiva por motivos técnicos y de garantías, dados los requerimientos específicos de uso de herramientas informáticas propias, personal técnico cualificado y certificado, así como licencias y documentación homologada.

Todo ello, implica que sólo Sauter puede realizar la Actualización del software y de los equipos de Sauter.

Atentamente,

Jorge Muñoz Morato
Dir. General Sauter Ibérica S.A.