

INFORME TÈCNIC JUSTIFICATIU DE LA NECESSITAT DE CONTRACTAR, MITJANÇANT UN PROCEDIMENT NEGOCIAT SENSE PUBLICITAT PER RAÓ D'UNA DECLARACIÓ DE DESERT PRÈVIA, LES OBRES RELATIVES AL PROJECTE DE REHABILITACIÓ DE L'EDIFICI DE LA MASIA, FASE II, PROJECTE RESTAURANT, AL PARC D'ATRACCIONS DEL TIBIDABO

I.- ANTECEDENTS

L'Òrgan de Contractació de Barcelona de Serveis Municipals, S.A. (en endavant, BSM o l'entitat contractant, indistintament) aprova, en data 29 de juliol del 2025, l'inici del procediment basat en l'acord marc amb número d'expedient 2021ST0294OB, que té per objecte l'execució d'obres de rehabilitació, millora i gran manteniment per a les instal·lacions gestionades per BSMSA, PATSA i CBSA, Lot 1, corresponent a les obres de VEC > 500.000,00 €, per a la contractació de les obres relatives al projecte de rehabilitació de l'edifici de la Masia, fase II, projecte restaurant, al Parc d'Atraccions del Tibidabo de Barcelona.

En aquest sentit, en data 31 de juliol del 2025, es publica a la Plataforma de Serveis a la Contractació Pública de la Generalitat de Catalunya (en endavant, PSCP) la licitació basada amb número d'expedient 2021ST0294OBV39, convidant i sol·licitant ofertes a la totalitat de les empreses homologades en el lot concret, segons el funcionament de l'acord marc i la seva contractació basada.

Les empreses constructores homologades i convidades són les que s'indiquen a continuació:

- VORACYS, S.L.
- CONSTRUCTORA SAN JOSE, S.A.
- VIAS Y CONSTRUCCIONES, S.A.
- COBRA INSTALACIONES Y SERVICIOS, S.A.
- OBRES I CONTRACTES PENTA, S.A.
- CONSTRUCCIONES FERTRES, S.L.
- SERVEIS INTEGRALS DE MANTENIMENT RUBATEC. S.A.
- JOSÉ ANTONIO ROMERO POLO, S.A.U.
- EUROCATALANA OBRES I SERVEIS, S.L.
- ACSA OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.

En data 26 de setembre del 2025, finalitza el termini de presentació d'ofertes després de diverses ampliacions del termini i, d'entre els deu proveïdors als que es remet la corresponent invitació i se sol·licita la seva oferta en un context de competència i concurrència, cap d'ells presenta finalment la seva respectiva proposta a aquest contracte basat.

Com a conseqüència de l'anterior, actualment, s'està tramitant la declaració de desert del citat expedient de contractació basada, en tant que malgrat ampliar el termini de presentació d'ofertes i resoldre en temps i forma tots els dubtes i consultes plantejats pels interessats i, a més, publicar les oportunes respostes a la PSCP, no es va rebre cap oferta dins del termini establert.

II.- CONSIDERACIONS TÈCNiques I JURÍDIQUES

Amb caràcter previ és rellevant posar de manifest que, per motius tècnics i vinculats a l'operativa de la unitat de negoci del Parc d'Atraccions del Tibidabo de BSM, resulta necessari efectuar, amb caràcter d'urgència i amb la màxima celeritat possible, la contractació de les obres relatives al projecte de rehabilitació de l'edifici de la Masia, fase II, projecte restaurant, al Parc d'Atraccions del Tibidabo de Barcelona.

Així doncs, atès que la necessitat de contractar les obres de referència no només roman intacta, sinó que a dia d'avui resulta encara més urgent, inajornable i imprescindible per a l'assoliment dels objectius principals de l'entitat contractant, es proposa convidar a les següents empreses constructores, considerant que han acreditat en contractes anteriors formalitzats amb BSM i de característiques, objecte i requeriments similars, uns elevats nivells de solvència, tant des d'una perspectiva tècnica com econòmica:

- VORACYS, S.L.
- EUROCATALANA OBRES I SERVEIS, S.L.
- OBRES I CONTRACTES PENTA, S.A.

D'aquesta manera, si bé l'article 168.a).1º de la Llei de Contractes del Sector Públic (en endavant, LCSP) no preveu expressament l'obligatorietat de convidar a tres operadors econòmics diferents, es decideix aplicar l'article 169.2 de la LCSP, precepte que disposa que, per a la tramitació dels procediments amb negociació, el número mínim de candidats convidats ha de ser de tres, als efectes de dotar al present expedient de contractació de certa concurrència i competència efectiva.

Així les coses, en primer lloc, sobre la procedència de la tramitació d'un procediment negociat sense publicitat, l'article 168.1º de la LCSP habilita als Òrgans de Contractació a tramitar un procediment negociat sense publicitat en el següent cas:

“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:***

1.º No se haya presentado ninguna oferta; ninguna oferta adecuada; ninguna solicitud de participación; o ninguna solicitud de participación adecuada en respuesta a un procedimiento abierto o a un procedimiento restringido, siempre que las condiciones iniciales del contrato no se modifiquen sustancialmente, sin que en ningún caso se pueda incrementar el presupuesto base de licitación ni modificar el sistema de retribución, y que se envíe un informe a la Comisión Europea cuando esta así lo solicite.”

El mateix article afegeix:

“Se considerará que una oferta no es adecuada cuando no sea pertinente para el contrato, por resultar manifiestamente insuficiente para satisfacer, sin cambios sustanciales, las necesidades y los requisitos del órgano de contratación especificados en los pliegos que rigen la contratación. Se considerará que una solicitud de participación no es adecuada si el empresario de que se trate ha de ser o puede ser excluido en virtud de los motivos establecidos en la presente Ley o no satisface los criterios de selección establecidos por el órgano de contratación.”

Doncs bé, tenint en compte l'exposat en els antecedents, aquest és el cas que es produeix i motiva el present procediment. Concretament, d'acord amb l'exposat, finalitzat el termini de presentació d'ofertes de l'expedient previ (2021ST0294OBV39) no es va presentar cap empresa homologada en un context de concurrència i competència efectiva i, conseqüentment, a dia d'avui a BSM s'està tramitant la declaració de desert del citat expedient de contractació basada.

Així mateix, l'esmentat article 168.a).1º de la LCSP estableix com a requisits per a la utilització d'aquest procediment els que s'indiquen a continuació:

- Manteniment de les condicions inicials del contracte, o no modificació substancial de les mateixes.
- Manteniment del pressupost base de licitació.
- No modificació del sistema de retribució.

D'acord amb l'exposat i, tenint en compte les característiques del present procediment, es tractaria d'un supòsit que troba encaix en l'article 168.a).1º LCSP i, per tant, Barcelona de Serveis Municipals, S.A. estaria habilitada per l'adjudicació del contracte mitjançant un procediment negociat sense publicitat. En aquest sentit, concorren tots els anteriors requisits que, amb caràcter acumulatiu, han de donar-se per tal de poder utilitzar el present procediment negociat sense publicitat per raó d'una declaració de desert prèvia.

A més, en el present procediment de contractació negociat sense publicitat es procedirà a convidar, com ja s'ha exposat, a un total de tres empreses, en aplicació del previst a l'article 169.2 de la LCSP.

III.- CONTINGUT DE LES PROPOSTES

Per a presentar la seva oferta, les empreses convidades al present procediment de contractació negociat sense publicitat, hauran de presentar la següent documentació en relació amb els criteris de negociació que es detallen a continuació:

Oferta econòmica

Concepte	Pressupost base de licitació (IVA exclòs)	Import que s'ofereix (IVA exclòs)
Obres relatives al projecte de rehabilitació de l'edifici de la masia, fase II, projecte executiu restaurant, al Parc d'Atraccions del Tibidabo	2.196.390,89.-€	

Les empreses convidades i que, en el seu cas, optin per a presentar oferta hauran d'aportar el seu pressupost contenidor de la proposta econòmica, convenientment omplert amb els preus unitaris oferts, així com els següents arxius:

- Arxiu del pressupost en format TCQ i/o EXCEL (l'arxiu Excel caldrà incorporar-lo en qualsevol cas).
- Arxiu PDF amb el pressupost complert i l'últim full del pressupost (això és, l'arxiu TCQ convertit a PDF sencer o l'arxiu EXCEL convertit a PDF sencer).

Oferta avaluable automàticament (diferent de preu)

1. L'empresa es compromet a reduir el termini d'execució de l'obra respecte el termini inicialment establert de sis mesos:

Criteri	Marcar amb una X
Sí, es proposa una reducció de dos mesos	
Sí, es proposa una reducció d'un mes	

No, no es proposa cap reducció de termini	
---	--

L'empresa presentarà una carta de compromís juntament amb el pla d'obres amb la reducció proposada i aplicada a tal efecte. **La reducció proposada s'entendrà respecte a la planificació de sis mesos.** El compliment de l'oferta és condició essencial del contracte i, en cas d'incompliment, s'aplicaran les penalitzacions previstes al contracte d'obra que, en el seu cas, es formalitzarà amb l'empresa adjudicatària i, en particular, el règim previst pels supòsits d'endarreriment en l'execució de l'obra.

IV.- TERMINI DE PRESENTACIÓ DE PROPOSTES

S'estableix un termini de presentació d'ofertes de 7 dies hàbils a comptar des de la data de l'enviament de la corresponent invitació, període que es considera adequat i suficient per a que les tres empreses convidades puguin estudiar el projecte i presentar la seva proposta, tenint en compte que els criteris establerts són automàtics i referents a preu i costos.

V.- CRITERIS DE NEGOCIACIÓ

De conformitat amb l'article 145.1 de la LCSP i, atenent a l'objecte del contracte de referència, es proposen els següents criteris de negociació en base a la millor relació qualitat-preu, amb la finalitat d'obtenir una obra d'elevada qualitat que respongui el màxim possible a les necessitats que es pretenen contractar.

Si bé els criteris de negociació automàtics que s'estableixen estan relacionats amb el preu i els costos, aquests són, l'oferta econòmica i una eventual reducció del termini d'execució, la qualitat en l'execució de l'obra està plenament assegurada amb el compliment de tots els criteris i requisits d'obligat compliment continguts en el projecte executiu.

- **Criteris vinculats a l'objecte del contracte avaluable de forma automàtica: fins a 100 punts**

A. CRITERIS ECONÒMICS: fins a 70 punts

Ponderats de la següent manera:

$$P_i = P_{max} \times \left(\frac{L - O_i}{L - O_{min}} \right)$$

On:

- O_i = Import de l'oferta
- O_{min} = Import de l'oferta mínima
- P_i = Puntuació final
- P_{max} = Puntuació màxima
- L = pressupost de licitació

B. ALTRES CRITERIS VINCULATS AMB ELS COSTOS: fins a 30 punts

1. Reducció del termini d'execució de les obres

L'empresa es compromet a reduir el termini d'execució de l'obra respecte el termini inicialment establert de sis mesos:

Criteri	Puntuació
Sí, es proposa deducció de dos mesos	30
Sí, es proposa reducció d'un mes	15
No, no es proposa reducció de termini	0

VI.- DURADA, PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ I VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

1. Durada del contracte

El present contracte tindrà una durada de sis mesos, sens perjudici que el termini d'execució de les obres sigui inferior degut a l'eventual reducció que pugui proposar l'empresa que, finalment, resulti adjudicatària.

2. Pressupost base de licitació

Concepte	Pressupost de licitació (IVA exclòs)	IVA (21%)	Pressupost de licitació (IVA inclòs)
Obres relatives al projecte de rehabilitació de l'edifici de la masia, fase II, projecte executiu restaurant, al Parc d'Atraccions del Tibidabo	2.196.390,89.-€	461.242,08.-€	2.657.632,98.-€

3. Facturació

Es faran certificacions mensuals segons l'obra realment executada, de manera que el seu pagament es realitzarà per l'import de les obres adjudicades i segons els amidaments realment executats.

L'empresa contractista emetrà una factura amb data final de mes en concepte dels treballs de que hagi realitzat en aquell període degudament certificats i prèvia validació per part de BSM.

A totes les factures es farà constar el número de contracte i el número de comanda que, a tal efecte, BSM facilitarà. Les factures s'enviaran en format electrònic PDF, mitjançant l'e-mail facturabsm@bsmsa.cat, indicant a l'assumpte la paraula Factura, i adjuntant un PDF per factura.

4. Valor estimat del contracte

El valor estimat del contracte ascendeix a l'import de 2.635.669,07.-€ (IVA exclòs), que es correspon amb el següent desglossament:

- Pressupost base de licitació (IVA exclòs): 2.196.390,89.-€
- Possibles modificacions (IVA exclòs): 439.278,18.-€ (20%)

5. Causes de modificació previstes

Es preveuen les següents causes de modificació del contracte, de conformitat amb l'establert a l'article 204 de la LCSP:

- Incidències vinculades a la compatibilitat de l'ús habitual de la instal·lació.
- Incidències vinculades a incompliment de terminis no causats pel propi contractista.
- Incidències vinculades a nous requeriments sol·licitats per part de l'operador.
- Incidències vinculades a possibles afectacions a serveis existents dels que no es disposa suficient informació.
- Imprevists relacionats amb elements ocults de l'estat actual de l'àmbit d'actuació, dels instal·lacions auxiliars i espais annexes, de les estructures, de les instal·lacions i/o infraestructures.
- Mesures de prevenció addicionals no previstes en el projecte.
- Per la necessitat d'ajustos o adaptacions derivada de canvis en la normativa que tingui impacte en l'objecte del contracte.

VII.- CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ

En l'expedient de contractació de referència, més enllà del projecte executiu, consta addicionalment un plec de prescripcions tècniques en relació amb els terminis d'execució, que té la finalitat de definir els terminis d'execució temporals corresponents a l'execució de les obres.

Aquestes especificacions són de caràcter complementari i addicional als requisits tècnics d'obligat compliment continguts al projecte executiu i, en tot cas, sens perjudici de la proposta de l'empresa que resulti adjudicatària en relació amb el criteri relatiu a la reducció del termini d'execució.

VIII.- CONCLUSIONS

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

Únic.- APROVAR l'inici del present expedient de contractació negociat sense publicitat, per raó d'una prèvia declaració de desert, corresponent a les obres relatives al projecte de rehabilitació de l'edifici de la masia, fase II, projecte executiu restaurant, al Parc d'Atraccions del Tibidabo, el qual es durà a terme convidant a les empreses indicades al present informe i en base als criteris continguts en el mateix, i de conformitat amb el següent desglossament econòmic:

- o Pressupost base de licitació (IVA exclòs): 2.196.390,89.-€
- o Possibles modificacions (IVA exclòs): 439.278,18.-€
- o Valor estimat del contracte (IVA exclòs): 2.635.669,07.-€

Barcelona, 1 d'octubre del 2025

Sr. Xavier Pascual i Prat
Director Corporatiu de Serveis Tècnics
Barcelona de Serveis Municipals, S.A.