

INFORME DE VALORACIÓ DE LES PROPOSICIONS TÈCNICO-ECONÒMIQUES I PROPOSTA PER A L'ADJUDICACIÓ, MITJANÇANT PROCEDIMENT OBERT HARMONITZAT, DEL CONTRACTE D'OBRES DE CONSTRUCCIÓ DE 57 HABITATGES AL CARRER RIPOLLÈS NUM. 75-85 DEL SECTOR RESIDENCIAL X DEL LLEDONER DE GRANOLLERS, EN EL MARC DEL PLA DE RECUPERACIÓ, TRANSFORMACIÓ I RESILIÈNCIA FINANÇAT PER LA UNIÓ EUROPEA – NEXT GENERATION EU

L'Àrea d'Edificació, en relació a la licitació mitjançant procediment obert harmonitzat, del contracte d'obres de construcció de 57 habitatges al carrer Ripollès núm. 75-85 del sector residencial X del Lledoner de Granollers, en el marc del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència finançat per la Unió Europea – Next Generation EU, amb pressupost de 10.590.950,38 € (+ IVA), i un termini d'execució que serà la suma dels terminis de les dues fases de què consta el contracte: una 1a fase consistent en l'execució de les obres de 20 mesos, i una 2a fase consistent en l'execució de les millores addicionals segons oferta del licitador (millores relatives al manteniment i altres millores), amb un mínim de 12 mesos des de la recepció de les obres.

El 26 d'agost de 2025 es va publicar a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública la licitació del contracte d'obres esmentat.

El 13 d'octubre de 2025 va tenir lloc l'obertura del sobre C de les ofertes presentades pels licitadors.

OBJECTE

L'objecte del present informe és valorar les ofertes lliurades pels licitadors que han participat en el procediment anteriorment descrit.

L'apartat H del Plec de Clàusules Administratives Particulars especifica els criteris de valoració de les propostes lliurades, amb un total de 100 punts valorables de manera automàtica, dels quals 75 punts corresponen a l'oferta econòmica i 25 punts corresponen a criteris de qualitat quantificables de forma automàtica.

ANÀLISI DE LES OFERTES

Oferta econòmica

El resultat de l'obertura pública de les ofertes lliurades és el següent:

Pressupost de licitació

10.590.950,38 €

Licitadors	Import oferta	Baixa
1 ARCADÍ PLA, SAU	9.760.619,87 €	7,84%
2 ARNÓ INFRAESTRUCTURAS, S.L.U	9.966.155,92 €	5,90%
3 CERTIS OBRES I SERVEIS	9.888.945,59 €	6,63%
4 CITANIAS OBRAS Y SERVICIOS	10.297.581,05 €	2,77%
5 Copcisa	9.742.983,12 €	8,01%
6 COPISA CONSTRUCTORA PIRENAICA	9.929.542,28 €	6,25%
7 COSPLAAN OBRAS Y SERVICIOS LA	10.038.804,51 €	5,21%
8 Garcia Riera, s.l.	10.044.487,90 €	5,16%
9 GRUPMAS CONSTRUCTORS S.L.U.	9.776.544,20 €	7,69%
10 ROMERO POLO, S.A.U.	9.732.024,30 €	8,11%
11 M. I J. GRUAS, S.A.	10.253.099,06 €	3,19%
12 Obrascón Huarte Lain, SA (OHLA)	10.163.075,98 €	4,04%
13 ROIG CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS	10.219.466,31 €	3,51%
14 ROMÀ INFRAESTRUCTURES I SERVEIS	9.632.469,37 €	9,05%
15 Serveis Integrals 360 Plus	9.530.635,57 €	10,01%
16 SOLDUCT, S.L.	10.269.934,54 €	3,03%
17 TARRACO EMPRESA CONSTRUCTORA	10.101.293,20 €	4,62%
18 VIALSER EDIFICACIÓN Y OBRA CIVIL, S.L.U.	10.548.586,58 €	0,40%

Coeficient per determinar les **baixes anormals**

superiors a >

7,86%

Determinació baixa de referència	
Mitjana de les baixes BM	5,63
Desviació estàndard de les baixes	2,54
Oferta més econòmica no desproporcionada	9.760.619,87 €
Baixa de Referència (si $n' \geq 5$) BR	5,86
Nombre d'ofertes per a baixa de referència n'	13
Nombre d'ofertes efectives n	18
Diferencial per a baixa temerària (%)	2
Límit baixa temerària (%)	7,86

Determinació de les ofertes econòmiques amb valors anormals o desproporcionats

Atès que **n'** és **igual o superior a 5**, és el valor **BR** (baixa de referència) el que determina el límit de la presumpció de temeritat, i per tant, es considerarà presumptament anormal o desproporcionada tota oferta en la que **BOi > BR + 2**.

Per tot això, es considera presumptament anormal o desproporcionada aquelles ofertes amb un percentatge de baixa superior a **7,86 %**.

En conseqüència, les propostes econòmiques dels següents licitadors s'han considerat presumptament anormals o desproporcionades, en superar el seu percentatge de baixa el límit de presumpció de temeritat:

- COPCISA
- ROMERO POLO, S.A.U.
- ROMÀ INFRAESTRUCTURES I SERVEIS
- SERVEIS INTEGRALS 360 PLUS

D'acord amb el que preveu l'article 149 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, el 4 de novembre de 2025, es comunica als licitadors abans esmentats la seva condició d'oferta presumptament anormal o desproporcionada per tal que, si ho creu convenient, presenti justificació de la seva proposta.

En el termini i forma exigits, els següents licitadors han presentat justificació de la seva oferta:

- COPCISA
- ROMERO POLO, S.A.U.
- ROMÀ INFRAESTRUCTURES I SERVEIS
- SERVEIS INTEGRALS 360 PLUS

Consideracions respecte les justificacions de les ofertes econòmiques incurses en presumpció de anormalitat o desproporció

• **Consideracions de caràcter general**

La convocatòria de concurs per procediment obert harmonitzat per a l'adjudicació de les obres de referència conté un Plec de Clàusules Administratives Particulars que regula aquesta licitació.

La mera presentació per part de qualsevol aspirant comporta l'acceptació de les bases contingudes en aquest plec, inclosos els criteris de valoració de les ofertes i la determinació de les que es poden considerar presumptament com anormals o desproporcionades, com així ve determinat al Plec.

L'experiència dels ofertants en obres similars, exigida en forma de classificació empresarial com a garantia de solvència, no és en cap cas objecte de puntuació.

El mètode de valoració de les ofertes econòmiques està concebut com un mètode que, mitjançant les pròpies ofertes, regula en cada moment els preus de les obres a prendre en consideració, a través de la mitjana de les ofertes presentades corregides en un percentatge predeterminat. D'aquesta manera, partint d'un pressupost inicial de projecte, que és el mateix per a tota empresa que es vulgui presentar, són els propis ofertants en el seu conjunt els que mitjançant les seves ofertes determinen quin ha de ser el preu considerat com a mínims perceptibles per a la bona consecució de les obres

Només en el cas que es s'argumentés de manera objectiva i contrastada aquells elements o condicions de l'oferta que siguin susceptibles de determinar el seu baix nivell de preu o cost, i en particular pel que fa als següents valors:

- L'estalvi que permeti els serveis prestats.
- Les solucions tècniques adoptades i les condicions excepcionalment favorables de què disposi per prestar els serveis.
- La innovació i originalitat de les solucions proposades per prestar els serveis .
- El respecte d'obligacions que siguin aplicables en matèria mediambiental, social o laboral, i de subcontractació, i no són justificables preus per sota de mercat o que incompleixin el que estableix l'article 201.
- La possible obtenció d'una ajuda d'Estat.

podria justificar la proposta d'una oferta que superés amb la seva baixa el límit per a incórrer en temeritat tal com determina l' art.149 de la LCSP.

Tan sols d'aquesta manera es podria qüestionar la validesa del mètode de valoració emprat: base de partida i baixa de referència corregida en els punts que determini el Plec, obtinguda a partir de la baixa mitjana de les baixes de les ofertes que es troben dins d'una desviació estàndard, i per tant, configurada per les ofertes dels propis licitadors.

En conseqüència i tenint en consideració tot l'exposat anteriorment, s'ha procedit a analitzar acuradament la justificació de l'oferta econòmica presentada pels licitadors que es troben en condició d'anormalitat o desproporció.

A continuació s'exposen les justificacions aportades pels licitadors:

- **COPCISA**

Import ofert: 9.742.983,12 € (més IVA)
Percentatge de baixa: 8,01%

El licitador exposa textualment:

La oferta presentada és fruit d'un estudi econòmic en profunditat de les feines prèvies, sistemes constructius, acabats i a les instal·lacions de suport a realitzar, així com de les mesures per a realitzar-la amb qualitat, segons prescripció de projecte, i de forma segura, amb preus contrastats de mà d'obra i rendiments, així com d'ofertes econòmiques dels fabricats i muntadors dels materials prescrits en projecte o variants de les mateixes o de superior qualitat.

Per a fixar el preu de l'obra s'ha realitzat un estudi acurat de l'organització de la mateixa. Hem estudiat la logística de tota l'obra i de les seves activitats, així com els costos implícits al Pla de Seguretat i Salut i a l'execució de la totalitat de les unitats d'obra.

Els criteris tinguts en compte dels següents conceptes, atenent a l'estructura especificada en el seu escrit, son els següents:

1. COST DE LA MÀ D'OBRA DIRECTA.

Els costos del personal d'obra no son en cap cas inferiors als del conveni col·lectiu d'aplicació..

En la oferta tècnica s'expliquen els equips humans que hi participen així com els seus rendiments per a les tasques programades.

2. COST DE LA MAQUINARIA.

Es correspon amb les tarifes de mercat, degudament negociades amb els nostres proveïdors i per a les condicions de treball específiques d'aquesta obra. La maquinaria compleix sempre la normativa i reglaments d'aplicació, aspectes revisats i verificats pel nostra tècnic de seguretat i prevenció fix en obra.

S'obté amb preus d'ofertes específiques de diferents proveïdors consultats.

Els salaris dels operadors de maquinaria no son en cap cas inferiors als del conveni col·lectiu d'aplicació.

3. COST DE SUBCONTRACTACIÓ.

Els costos dels treballs subcontractats responen a ofertes d'empreses de mercat, degudament negociats amb aquestes, habituals en la nostra activitat, sempre amb les

condicions de compliment de retribucions salarials no inferiors a les del corresponent conveni col·lectiu. S'han obtingut amb ofertes específiques dels diferents industrials consultats, específicament per aquesta obra.

Cal tenir present l'avantatge que suposa el pertànyer a un grup industrial que disposa de l'empresa instal·ladora ISTEM, que permet unes tarifes més ajustades i una reducció significativa dels costos pel que fa al suport logístic de les instal·lacions provisionals i a les pròpies d'aquest equipament així com en totes les feines relacionades amb la pavimentació.

4. COST DE MATERIALS.

Els costos dels materials responen als ofertats pels nostres proveïdors habituals, de mercat, degudament negociats amb les empreses proveïdores escollides, habituals de la nostra activitat, d'acord amb els requeriments de qualitat establerts en projecte.

Cal tenir present l'avantatge que suposa el pertànyer a un grup industrial que disposa de les plantes de fabricació i distribució de formigó de l'empresa HORMICONSA, el que permet unes tarifes més ajustades i una reducció significativa dels costos.

5. COST INDIRECTE D'OBRA.

Els costos de despeses indirectes d'obra s'han valorat a partir d'ofertes específiques d'industrials especialistes o bé de preus de subministres/lloguers/activitats similars de que disposem en obres en curs similars a la d'aquest projecte i per a cada activitat. En aquest projecte hem previst uns costos d'un 5%, repercutits sobre cada activitat que els suporta.

6. DESPESSES GENERALS.

Les despeses generals s'ajusten al requeriment del 13%, segons correspon per indicació del Plec de Bases d'aquesta licitació.

7. BENEFICI INDUSTRIAL.

El benefici industrial s'ajusta al 6%, segons correspon per indicació del Plec de Bases d'aquesta licitació.

8. IMPORT FINAL D'OBRA.

L'import final de l'oferta resultant es el presentat en la licitació resultat de la suma dels preus unitaris i dels seus descomposts.

Cal considerar que COPCISA esta realitzant i ha realitzat obres amb logística i acabats de característiques similars a les d'aquesta obra, motiu pel que comptem amb el coneixement dels sistemes de treball a emprar, equips humans (en els quals s'inclouen caps d'obra, encarregats i oficials especialistes, tècnics de seguretat, de qualitat i de medi ambient, oficina tècnica i de planificació) i de gestió per a realitzar-los i amb els que comptem per optimitzar-los.

A tot allò s'ha d'afegir la presència d'una seu social a Barcelona, junt a la ubicació d'aquest emplaçament, amb els mitjans humans de suport adequats i uns costos baixos de desplaçament, de personal, maquinària i materials.

Per lo que Copcisa, S.A. que un cop revisats els preus que s'han considerat per a cada una de les unitats que figuren al pressupost de projecte, ratifica i manifesta que pot realitzar aquesta obra en el termini i preu ofertat, amb el degut respecte a la seguretat, qualitat i al medi ambient sense que la oferta sigui, en realitat, temerària.

- Analitzada la justificació de l'oferta econòmica presentada per **COPCISA** es procedeix a la seva valoració tècnica.

Els arguments exposats com a justificatius de la seva baixa anormal o desproporcionada per part dels ofertants objecte d'aquest informe es limiten a justificar costos o remuneracions que donen un resultat menor respecte a aquells que el propi conjunt de professionals ofertants ha considerat mínim, però no aporten cap proposta nova o diferent en el model de prestació del contracte. Per tant i sense posar en dubte les dades aportades, es tracta d'arguments que no sabem si la resta d'ofertes, que estan intrínsecament establint la valoració global, estan contemplant també, i que són irrellevants a l'hora de justificar les causes de la oferta anormal o desproporcionada.

Tot el referent a l'experiència de l'empresa ofertant en obres similars i a la seva dotació de mitjans tècnics i humans forma part de la solvència tècnica requerida per a la seva presentació i no és en cap cas objecte de puntuació.

Altres arguments es refereixen a circumstàncies particulars de cada empresa o professional en un moment i lloc concret, com ara, el fet de disposar actualment de personal i equips especialitzats propis per a la correcta execució de l'obra, amb experiència i alt coneixement en obres similars, o el fet de pertànyer a un grup empresarial, que ningú no pot garantir que siguin invariables al llarg de la durada del contracte, com tampoc es pot garantir el termini i la temporalitat (el moment exacte) de la prestació del contracte, la qual cosa invalida aquestes circumstàncies com a justificació d'una oferta anormal o desproporcionada.

De la mateixa manera, l'àmbit geogràfic no es pot tenir en compte per tractar-se d'un criteri considerat com a discriminatori en la regulació europea de la contractació pública.

Per altra banda, el compliment de les obligacions que resultin aplicables en matèria ambiental, social, laboral, així com les obligacions vigents en matèria de subcontractació, forma part de les condicions d'admissió de les ofertes requerit en el procés de licitació i per tant, no és objecte de valoració.

Amb els arguments anteriors, entenem que les justificacions presentades pel licitador **COPCISA** no aporta cap plantejament que permeti considerar que la seva oferta econòmica, situada per sota del llindar mínim determinat segons les regles del Plec de clàusules administratives particulars del concurs, pugui ser considerada com a no anormal o desproporcionada en els termes que estableix l'article 149 de la LCSP.

- **ROMERO POLO, S.A.U.**

Import ofert: 9.732.024,30 € (més IVA)
Percentatge de baixa: 8,11%

El licitador exposa textualment:

En virtut de la seva notificació sol·licitant-nos les justificacions per les que l'esmentada oferta està inclosa en supòsit de valors anormals o desproporcionats, en virtut del que disposa la clàusula 10.4 del Plec de Clàusules Administratives Particulars de l'obra de referència, la justificació de l'oferta econòmica de JOSÉ ANTONIO ROMERO POLO, S.A.U., recau en els factors que es detallen a continuació:

JOSÉ ANTONIO ROMERO POLO, S.A.U. disposa dels mitjans propis, auxiliars i de transport per a poder dur a terme el servei, ajustant-se la proposició econòmica presentada en el seu dia. El fet de disposar dels mitjans propis per al

desenvolupament del servei comporta que la nostra oferta sigui més competitiva respecte a la resta de licitadors.

A més a més, JOSÉ ANTONIO ROMERO POLO, S.A.U. ha considerat renunciar a part del benefici industrial quantificat en un 6%, elaborant la millor oferta que permeti cobrir els costos. Tot perquè la nostra prioritat es protegir l'ocupació de la nostra empresa i dels nostres mitjans, tant humans, com materials.

Per tot això, JOSÉ ANTONIO ROMERO POLO, S.A. es ratifica en l'oferta econòmica presentada i, en conseqüència, sol·licitem que es tingui en consideració com a possible adjudicatària del present concurs i, no sigui qualificada com a baixa temerària o desproporcionada per la Mesa de Contractació, en base a les justificacions citades anteriorment.

- Analitzada la justificació de l'oferta econòmica presentada per **ROMERO POLO, S.A.U.** es procedeix a la seva valoració tècnica.

Els arguments exposats com a justificatius de la seva baixa anormal o desproporcionada per part d'aquest ofertant es limiten a justificar el fet de disposar de mitjans propis, auxiliars i de transport per dur a terme l'execució de les obres respon a les circumstàncies particulars de l'empresa en un moment i lloc concret, en el que ningú no pot garantir que siguin invariables al llarg de la durada del contracte. A més, tot i que el cost pot ser més avantatjós, aquest mai serà nul, ja que aquests mitjans pateixen desgast, avaries, pèrdues i han de ser amortitzats, pel que és realista considerar que també suposen un cost per l'acompliment de les obres.

Tanmateix, aquest factor proposat susceptible de determinar el baix nivell de preu no ha estat justificat ni amb una avaluació sobre l'impacte directe sobre l'oferta ni tampoc amb l'estalvi quantitatiu que suposa, el que permetria observar objectivament l'existència de millores competitives respecte la resta de licitadors. Pel que no s'aclareixen els possibles dubtes de que sigui factible, a l'empara del procediment i pauta dels valors que recull l'art. 149.4 de la LCSP.

No és possible argüir a la reducció del marge de benefici industrial contemplat en el pressupost base de licitació de les obres, atès que el percentatge del 6% de benefici industrial és establert en l'art. 131 del Reglament general de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat pel Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre, i és en base a aquest valor fixat sobre el que es calculen les indemnitzacions a percebre en certes causes de resolució del contracte d'obres, tal i com recull l'art. 246 de la LCSP.

Amb els arguments anteriors, entenem que les justificacions presentades pel licitador **ROMERO POLO, S.A.U.** no aporta cap plantejament que permeti considerar que la seva oferta econòmica, situada per sota del llindar mínim determinat segons les regles del Plec de clàusules administratives particulars del concurs, pugui ser considerada com a no anormal o desproporcionada en els termes que estableix l'article 149 de la LCSP.

- **ROMÀ INFRAESTRUCTURES I SERVEIS**

Import ofert: 9.632.469,37 € (més IVA)
Percentatge de baixa: 9,05%

El licitador exposa textualment:

En referència al vostre escrit on ens fèieu coneixedors de la presumpció de TEMERITAT en la nostra oferta presentada per optar a les obres de referència, i atesa la naturalesa del

procediment de contractació, l'empresa considera que la proposició econòmica realitzada és fruit de la suma de diferents factors que ens porten a realitzar la millor oferta possible:

La disponibilitat d'equips propis i personal experimentat en l'execució d'obres similars a l'objecte de licitació.

La gestió de residus amb mitjans propis, en gran part, i la metodologia aplicar, prioritzant al reciclatge (amb mitjans propis) abans que l'abocament controlat, amb la consegüent reducció de despeses indirectes, i de retruc el benefici pel medi ambient.

La aplicació de menors marges de benefici, ens permet realitzar una oferta més ajustada.

Es per tot això, que considerem viable la nostra proposta econòmica que els varem lliurar per la realització dels treballs previstos en la licitació.

Analitzada la justificació de l'oferta econòmica presentada per **ROMÀ INFRAESTRUCTURES I SERVEIS** es procedeix a la seva valoració tècnica.

Tot el referent a l'experiència de l'empresa ofertant en obres similars i a la seva dotació de mitjans tècnics i humans forma part de la solvència tècnica requerida per a la seva presentació i no és en cap cas objecte de puntuació

Pel que fa a la gestió de residus es limita a justificar l'import de la seva oferta arguint la disposició de mitjans propis, en gran part. En cap cas es basen en una proposta radicalment diferent en la forma de dur a terme el contracte.

Amb els arguments exposats relatius a la reducció de marges de benefici, no aporten cap proposta nova o diferent en el model de prestació del contracte. Es tracta d'arguments que no sabem si la resta d'ofertes, que estan intrínsecament establint la valoració global, ho estan contemplant també, i que són irrellevants a l'hora de justificar les causes de la oferta anormal o desproporcionada.

Amb els arguments anteriors, entenem que les justificacions presentades pel licitador **ROMÀ INFRAESTRUCTURES I SERVEIS** no aporta cap plantejament que permeti considerar que la seva oferta econòmica, situada per sota del llindar mínim determinat segons les regles del Plec de clàusules administratives particulars del concurs, pugui ser considerada com a no anormal o desproporcionada en els termes que estableix l'article 149 de la LCSP.

- **SERVEIS INTEGRALS 360 PLUS**

Import ofert: 9.530.635,57 € (més IVA)

Percentatge de baixa: 10,01%

El licitador exposa de forma resumida:

Que en el termini fixat en els Plecs Administratius, SERVEIS INTEGRALS 360 SL va presentar proposta de participació (oferta) en el procediment de licitació per a la licitació.

Que en data 04 de Novembre de 2025 ens ha estat notificat el requeriment sobre el procediment de licitació abans referit, segons acord de la Mesa de Contractació, per tal de justificar la valoració de l'oferta, ja que aquesta es troba en situació d'oferta amb valor anormal o desproporcionat perquè justifiquem la valoració de l'oferta i precisar les condicions de la mateixa en els termes que estableix l'article 149.4 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

SERVEIS INTEGRALS 360 SL tenint estructura i treballant amb procediments altament tècnics per dur a terme els seus serveis amb màxima eficàcia. I permet, pels volums contractats i els procediments tècnics implementats, un estalvi de costos sense minvar la qualitat d'execució de les obres.

SERVEIS INTEGRALS 360 SL actualment compta amb una plantilla de treballadors altament qualificats, està especialitzada en la realització d'obres de construcció (obra nova d'edificació), especialistes en el sector que assegurin la màxima qualitat de les obres dins de les instruccions marcades pels plecs de clàusules tècniques i administratives.

És per això que SERVEIS INTEGRALS 360 SL compta amb una dilatada experiència de més de 10 anys en el sector, comptem amb processos tecnificats i precisos per als càlculs de costos. A la clàusula tercera, adjuntem el resum dels costos contemplats per fixar el preu de la nostra oferta.

- Analitzada la justificació de l'oferta econòmica presentada per **SERVEIS INTEGRALS 360 PLUS** es procedeix a la seva valoració tècnica.

Tot el referent a l'experiència de l'empresa ofertant en obres similars i a la seva dotació de mitjans tècnics i humans forma part de la solvència tècnica requerida per a la seva presentació i no és en cap cas objecte de puntuació.

Altres arguments es refereixen a circumstàncies particulars de cada empresa o professional en un moment i lloc concret, com ara, el fet de disposar actualment de personal i equips especialitzats, propis per a la correcta execució de l'obra, amb experiència i alt coneixement en obres similars, que ningú pot garantir que siguin invariables al llarg de la durada del contracte, com tampoc es pot garantir el termini i la temporalitat (el moment exacte) de la prestació del contracte. A més, tot i que el cost pot ser més avantatjós, aquest mai serà nul, ja que aquests equips pateixen desgast, avaries, pèrdues i han de ser amortitzats, pel que és realista considerar que també suposen un cost per l'acompliment de les obres, la qual cosa invalida aquestes circumstàncies com a justificació d'una oferta anormal o desproporcionada.

De la mateixa manera, l'àmbit geogràfic no es pot tenir en compte per tractar-se d'un criteri considerat com a discriminatori en la regulació europea de la contractació pública.

Per altra banda, el compliment de les obligacions que resultin aplicables en matèria ambiental, social, laboral, així com les obligacions vigents en matèria de subcontractació, forma part de les condicions d'admissió de les ofertes requerit en el procés de licitació i per tant, no és objecte de valoració.

Amb els arguments anteriors, entenem que les justificacions presentades pel licitador **SERVEIS INTEGRALS 360 PLUS** no aporta cap plantejament que permeti considerar que la seva oferta econòmica, situada per sota del llindar mínim determinat segons les regles del Plec de clàusules administratives particulars del concurs, pugui ser considerada com a no anormal o desproporcionada en els termes que estableix l'article 149 de la LCSP.

VALORACIÓ DE LES OFERTES

Valoració de les ofertes econòmiques

La puntuació econòmica resta de la següent manera:

LICITADOR/A	Oferta econòmica		Puntuació econòmica
	Import	BOi (% baixa)	
Valoració màxima			75,00
ARCADI PLA, SAU	9.760.619,87 €	7,84	75,00
ARNÓ INFRAESTRUCTURAS, S.L.U	9.966.155,92 €	5,90	74,13
CERTIS OBRES I SERVEIS	9.888.945,59 €	6,63	74,45
CITANIAS OBRAS Y SERVICIOS	10.297.581,05 €	2,77	72,72
Copcisa	9.742.983,12 €	8,01	Desproporcionada
COPIA CONSTRUCTORA PIRENAICA	9.929.542,28 €	6,25	74,28
COSPLAAN OBRAS Y SERVICIOS LA	10.038.804,51 €	5,21	73,82
Garcia Riera, s.l.	10.044.487,90 €	5,16	73,79
GRUPMAS CONSTRUCTORS S.L.U.	9.776.544,20 €	7,69	74,93
ROMERO POLO, S.A.U.	9.732.024,30 €	8,11	Desproporcionada
M. I J. GRUAS, S.A.	10.253.099,06 €	3,19	72,91
Obrascón Huarte Lain, SA (OHLA)	10.163.075,98 €	4,04	73,29
ROIG CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS	10.219.466,31 €	3,51	73,05
ROMÀ INFRAESTRUCTURES I SERVEIS	9.632.469,37 €	9,05	Desproporcionada
Serveis Integrals 360 Plus	9.530.635,57 €	10,01	Desproporcionada
SOLDUCT, S.L.	10.269.934,54 €	3,03	72,84
TARRACO EMPRESA CONSTRUCTORA	10.101.293,20 €	4,62	73,55
VIALSER EDIFICACIÓN Y OBRA CIVIL, S.L.U.	10.548.586,58 €	0,40	71,65

Valoració dels altres criteris de valoració automàtica

Revisada la documentació aportada pels licitadors que no incorren en oferta econòmica anormal o desproporcionada envers el conjunt d'ofertes presentades, s'ha observat que cal esmenar alguna de la documentació presentada per resultar insuficient o indeterminada per valorar alguns dels apartats puntuables.

D'acord amb el que preveu l'article 95 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, el 18 de novembre de 2025, es sol·licita als licitadors següents, que aportessin documentació addicional per puntuar:

- Als licitadors CITANIAS OBRAS Y SERVICIOS SLU, COSPLAAN OBRAS Y SERVICIOS LAANTIT, SLU, GRUPMAS CONSTRUCTORS S.L.U, ROIG CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS S.L. i a TARRACO EMPRESA CONSTRUCTORA, S.L.U, els manca documentació per a poder puntuar en l'apartat d'altres criteris de valoració automàtica A3.4 del PCAP:

D'acord amb el PCAP, Per obtenir la corresponent puntuació automàtica en el punt A3.4 *Disposar d'un responsable adscrit a l'obra pel seguiment del compliment mediambiental del principi de no causar un perjudici significatiu al medi ambient (Do No Significant Harm - DNSH)*, és imprescindible presentar la següent documentació:

1. Presentar signat i emplenat l'apartat A3.4 del **model 3** del dossier justificatiu de la documentació tècnica, on es manifesta el compromís relatiu a disposar d'un responsable adscrit a l'obra pel seguiment del compliment mediambiental del principi de no causar un perjudici significatiu al medi ambient (Do No Significant Harm - DNSH) en els termes assenyalats.
2. Aportar certificat conforme la persona proposada disposa de la qualificació d'Assessor BREAM ES conforme a la norma UNE-EN ISO/IEC 17024, emès per una organització acreditada per l'ENAC, degudament signat o d'Avaluador acreditat per GBCe, també degudament signat.
3. Per l'acreditació de l'experiència d'haver realitzat almenys una certificació ambiental durant els últims 5 anys amb el sistema d'avaluació i certificació BREEAM ES habitatge, VERDE ús residencial o DGNB d'un edifici acabat d'habitatges plurifamiliar de nova construcció, cal aportar el corresponent certificat ambiental atorgat a l'edifici en qüestió.

Relació de la documentació que els manca per a puntuar el punt A3.4:

- **CITANIAS OBRAS Y SERVICIOS SLU**: Manca aportar la documentació dels punts 1, 2 i 3
- **COSPLAAN OBRAS Y SERVICIOS LAANTIT, SLU**: Manca aportar la documentació del punt 3
- **GRUPMAS CONSTRUCTORS S.L.U.**: El certificat que aporta pel punt 3, no és el certificat ambiental final. Cal aportar el certificat ambiental de l'edifici acabat.
- **ROIG CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS S.L.**: Manca aportar la documentació dels punts 2 i 3
- **TARRACO EMPRESA CONSTRUCTORA S.L.U.**: Manca aportar la documentació dels punts 2 i 3

Revisada la documentació aportada es conclou:

Tots els licitadors aporten la documentació sol·licitada i puntuen en l'apartat A3.4, excepte CITANIAS OBRAS Y SERVICIOS SL, que només aporta la documentació del punt 1, i no aporta la documentació dels punts 2 i 3, i per tant no puntua en l'apartat A3.4 *Disposar d'un responsable adscrit a l'obra pel seguiment del compliment mediambiental del principi de no causar un perjudici significatiu al medi ambient (Do No Significant Harm - DNSH)*

- Al licitador **COSPLAAN OBRAS Y SERVICIOS LAANTIT, SLU**, li manca aportar els certificats acreditatius de tenir implantat a l'empresa un sistema de Gestió de qualitat (UNE-EN ISO 9001:2015), un de Gestió ambiental (UNE-EN ISO 14001:2015), i un de Seguretat i Salut laboral (UNE-EN ISO 45001:2018)

Revisada la documentació aportada es conclou:

El licitador ha aportat els certificats sol·licitats i puntua en l'apartat A3.3

A partir de la documentació presentada pels licitadors que no incorren en oferta econòmica anormal o desproporcionada envers el conjunt d'ofertes presentades, es procedeix a valorar la proposta tècnica d'acord amb els criteris de valoració automàtica establerts a l'apartat H del plec de clàusules administratives particulars i que a continuació s'exposen succintament:

A1. Millores relatives al manteniment

Criteris de puntuació:

A1.1. Millores relatives al manteniment de les instal·lacions de l'edifici i l'aparcament

Termini mínim de 12 mesos des de recepció de les obres (contractual): 0 punts

A partir dels 12 mesos, l'oferta amb major termini tindrà una puntuació de 7 punts. La resta, proporcional i la puntuació s'arrodonirà al segon decimal. El període màxim total a oferir es fixa en 48 mesos des de recepció de les obres, que corresponen a 36 mesos addicionals.

A1.2. Millora relativa al manteniment de les instal·lacions i plantacions de l'espai lliure de parcel·la

Termini mínim de 12 mesos des de la recepció de les obres (contractual): 0 punts

A partir dels 12 mesos, l'oferta amb major termini tindrà una puntuació de 3 punts. La resta, proporcional i la puntuació s'arrodonirà al segon decimal. El període màxim total a oferir es fixa en 48 mesos des de recepció de les obres, que corresponen a 36 mesos addicionals.

A2. Altres millores

Criteris de puntuació:

A2.1. Vigilància de l'obra amb posterioritat al termini de garantia

Termini mínim de 12 mesos des de recepció de les obres (contractual): 0 punts

A partir dels 12 mesos, l'oferta amb major termini tindrà una puntuació de 2 punts. La resta, proporcional i la puntuació s'arrodonirà al segon decimal. El període màxim total a oferir es fixa en 24 mesos des de recepció de les obres, que corresponen a 12 mesos addicionals.

A2.2. Neteja de la promoció abans del seu lliurament als usuaris, en la data que determini Incasòl en funció de la data del seu lliurament als usuaris.

Neteja fina de l'obra (contractual): 0 punts

Fins a 24 mesos des de recepció de les obres: 2 punts

L'oferta amb major termini tindrà una puntuació de 2 punts. La resta, proporcional i la puntuació s'arrodonirà al segon decimal.

A2.3. Assumpció dels costos per assaigs, anàlisis i proves control qualitat superiors a 1% s/PEM estipulat en el Decret 77/1984

1,00% pressupost d'execució material de l'obra (contractual): 0 punts

A partir de l'1%, l'oferta major tindrà una puntuació de 2 punts. La resta, proporcional i la puntuació s'arrodonirà al segon decimal. El percentatge màxim total a oferir es fixa en un 2%, que equival a un 1% addicional.

A3. Qualitat, medi ambient i seguretat i salut laboral

Criteris de puntuació:

A3.1. Disposar d'un Sistema de Gestió de la Qualitat implantat

La puntuació serà de 2 punts, corresponent a un sistema de gestió de la qualitat implantat.

A3.2. Disposar d'un Sistema de Gestió Ambiental implantat

La puntuació serà de 2 punts, corresponent a un sistema de gestió ambiental implantat.

A3.3. Disposar d'un Sistema de Gestió de Seguretat i Salut laboral implantat

La puntuació serà de 2 punts, corresponent a un sistema de gestió de la seguretat i salut laboral implantat.

A3.4. Disposar d'un responsable adscrit a l'obra pel seguiment del compliment mediambiental del principi de no causar un perjudici significatiu al medi ambient (Do No Significant Harm – DNSH)

La puntuació serà de 2 punts, corresponent al compromís d'adscriure un responsable a l'obra.

A4. Aplicació de la metodologia BIM

Criteri de puntuació: Accions BIM addicionals: 1 punt

La valoració de la proposta tècnica es detalla en següent quadre:

LICITADOR/A	Apartat H.2-A1.1		Apartat H.2-A1.2		Apartat H.2-A2.1		Apartat H.2-A2.2		Apartat H.2-A2.3		Apartat H.2-A3.1		Apartat H.2-A3.2		Apartat H.2-A3.3		Apartat H.2-A3.4		Apartat H.2-A4		Puntuació criteris avaluables de forma automàtica
	Manteniment instal·lacions edifici		Manteniment instal·lacions espai lliure		Vigilància obra		Neteja promoció		Control qualitat		Sistema Gestió Qualitat		Sistema Gestió Ambiental		Sistema Gestió Seguretat i Salut		Seguiment DNSH		BIM		
	Ofertat	Puntuació	Ofertat	Puntuació	Ofertat	Puntuació	Ofertat	Puntuació	Ofertat	Puntuació	Acreditat	Puntuació	Acreditat	Puntuació	Ofertat	Puntuació	Ofertat	Puntuació	Ofertat	Puntuació	
Valoració màxima	48	7	48	3,00	24	2,00	24	2,00	2,00%	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	1,00	25,00
ARCADI PLA, SAU	48	7,00	48	3,00	24	2,00	24	2,00	2,00%	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	1,00	25,00
ARNÓ INFRAESTRUCTURAS,S.L.U	48	7,00	48	3,00	24	2,00	24	2,00	2,00%	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	1,00	25,00
CERTIS OBRES I SERVEIS	48	7,00	48	3,00	24	2,00	24	2,00	2,00%	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	1,00	25,00
CITANIAS OBRAS Y SERVICIOS	48	7,00	48	3,00	24	2,00	24	2,00	2,00%	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	NO	0,00	SI	1,00	23,00
COPISA CONSTRUCTORA PIRENAICA	48	7,00	48	3,00	24	2,00	24	2,00	2,00%	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	1,00	25,00
COSPLAAN OBRAS Y SERVICIOS LA	48	7,00	48	3,00	24	2,00	24	2,00	2,00%	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	1,00	25,00
Garcia Riera, s.l.	48	7,00	48	3,00	24	2,00	24	2,00	2,00%	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	1,00	25,00
GRUPMAS CONSTRUCTORS S.L.U.	48	7,00	48	3,00	24	2,00	24	2,00	2,00%	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	1,00	25,00
M. I J. GRUAS, S.A.	48	7,00	48	3,00	24	2,00	24	2,00	2,00%	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	1,00	25,00
Obrascón Huarte Lain, SA (OHLA)	48	7,00	48	3,00	24	2,00	24	2,00	2,00%	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	1,00	25,00
ROIG CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS	48	7,00	48	3,00	24	2,00	24	2,00	2,00%	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	1,00	25,00
SOLDUCT, S.L.	48	7,00	48	3,00	24	2,00	24	2,00	2,00%	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	1,00	25,00
TARRACO EMPRESA CONSTRUCTORA	24	2,33	24	1,00	12	0,00	6	0,50	1,50%	1,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	NO	0,00	12,83
VIALSER EDIFICACIÓN Y OBRA CIVIL, S.L.U.	48	7,00	48	3,00	24	2,00	24	2,00	2,00%	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	2,00	SI	1,00	25,00

Finançat per

Puntuació total de les ofertes: puntuació econòmica + puntuació tècnica

Com a resultat de la suma de les puntuacions econòmica i tècnica, detallades als apartats anteriors, el resultat, ordenat de major a menor puntuació, de la puntuació final de les ofertes presentades i admeses és el següent:

VALORACIÓ TOTAL PER ORDRE DE PUNTUACIÓ

LICITADOR/A	Oferta econòmica	Puntuació econòmica	Puntuació criteris avaluables de forma automàtica	PUNTUACIÓ TOTAL
Valoració màxima		75,00	25,00	100,00
ARCADI PLA, SAU	9.760.619,87	75,00	25,00	100,00
GRUPMAS CONSTRUCTORS S.L.U.	9.776.544,20	74,93	25,00	99,93
CERTIS OBRES I SERVEIS	9.888.945,59	74,45	25,00	99,45
COPISA CONSTRUCTORA PIRENAICA	9.929.542,28	74,28	25,00	99,28
ARNÓ INFRAESTRUCTURAS,S.L.U	9.966.155,92	74,13	25,00	99,13
COSPLAAN OBRAS Y SERVICIOS LA	10.038.804,51	73,82	25,00	98,82
Garcia Riera, s.l.	10.044.487,90	73,79	25,00	98,79
Obrascón Huarte Lain, SA (OHLA)	10.163.075,98	73,29	25,00	98,29
ROIG CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS	10.219.466,31	73,05	25,00	98,05
M. I J. GRUAS, S.A.	10.253.099,06	72,91	25,00	97,91
SOLDUCT, S.L.	10.269.934,54	72,84	25,00	97,84
VIALSER EDIFICACIÓN Y OBRA CIVIL, S.L.U.	10.548.586,58	71,65	25,00	96,65
CITANIAS OBRAS Y SERVICIOS	10.297.581,05	72,72	23,00	95,72
TARRACO EMPRESA CONSTRUCTORA	10.101.293,20	73,55	12,83	86,38
Copcisa	9.742.983,12	0,00	0,00	0,00
ROMERO POLO, S.A.U.	9.732.024,30	0,00	0,00	0,00
ROMÀ INFRAESTRUCTURES I SERVEIS	9.632.469,37	0,00	0,00	0,00
Serveis Integrals 360 Plus	9.530.635,57	0,00	0,00	0,00

Conclusió

Vistes les ofertes presentades i un cop analitzades i valorades totes, es proposa, per resultar l'oferta millor valorada i amb major puntuació global (100,00 punts sobre 100,00) l'empresa **ARCADI PLA, SAU** com adjudicatària de les obres de construcció, manteniment i postvenda de 77 habitatges al carrer Ripollès núm. 75-85 del sector residencial X del Lledoner de Granollers, en el marc del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència finançat per la Unió Europea – Next Generation EU, per un import de **9.760.619,87 € (+IVA)**, equivalent a una baixa sobre el pressupost de licitació del **7,84%**, i un termini de 68 mesos, dels quals 20 mesos correspondran a l'execució de les obres i 48 mesos des de la recepció de les obres correspondran a l'execució de les millores addicionals (període de garantia i servei d'assistència postvenda, manteniment de les instal·lacions de l'edifici), d'acord amb la proposta de la seva oferta.

El coordinador de Projectes, Carles Mas Viñola

El director d'Habitatge i Edificació, Pere Picorelli i Riutord