

INFORME TÈCNIC PROPOSTA ADJUDICACIÓ SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

D'acord amb l'acta de la Mesa de Contractació de data 18 de desembre de 2025, es van declarar en presumpta anormalitat o desproporcionalitat la oferta presentada per l'empresa **FUENTES Y ARIZA, S.A.** requerint la presentació de la corresponent documentació per tal de justificar la viabilitat de la seva oferta.

En data 29 de desembre de 2025, **FUENTES Y ARIZA, S.A.**, va presentar escrit de justificació de l'oferta incorreguda en presumpció de baixa anormal, en el qual detalla els arguments següents:

1. Reafirmació de l'Oferta i Compromís de Solvència

L'empresa FUENTES Y ARIZA, S.A. es ratifica en l'oferta econòmica presentada, tot i haver estat considerada com a anormalment baixa, i manifesta expressament la viabilitat econòmica de la proposta i la seva capacitat per executar el contracte amb garanties. Aquesta declaració es fonamenta en una experiència de 36 anys en el sector del manteniment i la reforma d'edificis, en el control dels processos per part del seu equip tècnic, així com en la disposició de les certificacions ISO 9001:2015 i ISO 14001:2015, que avalen la qualitat i l'eficiència del servei.

2. Eficiència per Continuïtat i Experiència Directa amb PUMSA

L'empresa justifica que la competitivitat de l'oferta presentada es basa en l'eficiència derivada de la continuïtat del servei i de l'experiència adquirida en els immobles gestionats per PUMSA. En aquest sentit, FUENTES Y ARIZA, S.A. acredita haver estat adjudicatària de contractes de manteniment correctiu i d'adequació d'edificis de PUMSA de manera ininterrompuda des de l'any 2018, circumstància que li ha permès adquirir un coneixement exhaustiu tant de la tipologia dels immobles com de les instal·lacions, els punts crítics i la casuística habitual d'incidències.

Segons exposa l'empresa, aquesta continuïtat permet eliminar els costos associats a la fase inicial d'implantació del servei, així com els costos indirectes vinculats a la inspecció inicial i a l'adaptació logística que hauria d'assumir una nova empresa adjudicatària. Així mateix, destaca que disposa de personal propi altament especialitzat i amb experiència específica en les instal·lacions de PUMSA, fet que contribueix a una major eficiència operativa del servei.

3. Avantatges Competitius i Experiència

L'empresa FUENTES Y ARIZA, S.A. fonamenta els seus avantatges competitius en una àmplia i consolidada experiència en el sector del manteniment integral, la reparació i l'adequació d'edificis i instal·lacions, especialment per a administracions públiques. A tal efecte, aporta una relació de contractes executats de naturalesa similar a l'objecte de la present licitació, que acrediten la seva capacitat tècnica i organitzativa per gestionar serveis de manteniment correctiu i integral en edificis de diversa tipologia i complexitat.

Aquesta experiència ha permès a l'empresa desenvolupar una estructura operativa eficient, amb personal propi qualificat i especialitzat, així com una elevada capacitat de resposta davant incidències, aspectes que contribueixen a optimitzar els temps d'intervenció. També destaca la seva implantació a Mataró, la qual proporciona un avantatge logístic que afavoreix la rapidesa i agilitat en la resposta.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QED7NDEFD55M6WVOVAYYW7Y	Data i hora	15/01/2026 13:37:17
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QED7NDEFD55M6WVOVAYYW7Y	Pàgina	1/4



Finalment, FUENTES Y ARIZA, S.A. indica que els treballs els realitza amb personal propi, fet que permet estalviar el benefici industrial de les empreses subcontractades.

4. Justificació de la baixa anormal

L'empresa fonamenta la justificació econòmica en la mà d'obra, utilitzant com a referència el banc de preus BEDEC 2025.

Categoria	Preu hora Conveni	PEM ITEC	Baixa 21% s/ PEM ITEC	PEC Preu Oferta	Marge
Cap d'Obra	30,75	37,91	29,95	35,64	13,72%
(*) Titulat grau universitari	29,05	37,91	29,95	35,64	18,49%
Encarregat d'obra	26,66	32,89	25,98	30,92	13,78%
Oficial 1ª d'ofici	23,86	29,42	23,24	27,66	13,73%
(*) Oficial 2ª d'ofici	22,29	26,12	20,63	24,56	9,23%
Ajudant d'ofici	21,04	26,12	20,63	24,56	14,32%

Segons manifesta, malgrat aplicar una baixa del 21 % respecte del preu de referència ITEC, el pressupost resultant permet mantenir un marge de benefici del 13,88 % sobre el cost de la mà d'obra regulat pel conveni col·lectiu d'aplicació.

Així mateix, l'empresa basa una part significativa de la justificació en el cost dels materials d'obra i d'instal·lacions, al·legant la seva condició d'empresa instal·ladora especialitzada, fet que, segons indica, li permet accedir a descomptes comercials rellevants en l'adquisició de materials, situats en una forquilla compresa entre el 25 % i el 35 % respecte dels preus de tarifa.

En suport d'aquesta afirmació, l'empresa incorpora a la documentació presentada les cartes de compromís dels proveïdors de materials d'obra i d'instal·lacions que, segons s'indica, subministraran els materials necessaris per a l'execució del present contracte.

Conclusió tècnica sobre la justificació de l'oferta anormal

Analitzada la documentació aportada per l'empresa **FUENTES Y ARIZA, S.A.** en relació amb la justificació de l'oferta econòmica considerada com a anormal, es constata que aquesta es fonamenta en criteris objectius, verificables i coherents amb l'objecte del contracte.

L'empresa es ratifica expressament en l'oferta presentada i acredita disposar de la capacitat tècnica, organitzativa i econòmica necessària per garantir la correcta execució del servei en els termes establerts als plecs.

La justificació econòmica de l'empresa queda acreditada malgrat aplicar una baixa del 21 % respecte del preu de referència ITEC, el pressupost resultant permet mantenir un marge de benefici del 13,88 % sobre el cost de la mà d'obra regulat pel conveni col·lectiu d'aplicació, descartant així possibles pèrdues.

D'altra banda, la continuïtat del servei amb **PUMSA** des de l'any 2018 i el coneixement previ de les instal·lacions permeten justificar una major eficiència operativa, la reducció de costos d'implantació inicial i una optimització dels temps d'intervenció, factors que contribueixen a la sostenibilitat

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QED7NDEFD55M6WVOVAYYW7Y	Data i hora	15/01/2026 13:37:17
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QED7NDEFD55M6WVOVAYYW7Y	Pàgina	2/4



econòmica de l'oferta. Igualment, la capacitat acreditada d'obtenir descomptes rellevants en materials reforça la viabilitat global de la proposta.

En conseqüència, es considera que la justificació presentada és adequada i suficient, i que l'oferta econòmica pot ser **acceptada i validada**, sense perjudici del seguiment i control que, si escau, s'haurà d'efectuar durant l'execució del contracte.

Per totes aquestes consideracions qui subscriu dona per acomplerts el requeriment de justificació la baixa anormal pel servei de manteniment correctiu, adequació i millora dels elements constructius, instal·lacions i immobles gestionats per PUMSA presentades per l'empresa **FUENTES Y ARIZA, S.A.**, i que poden executar pel preu ofert el servei licitat sense que hagi de comportar pèrdues econòmiques a l'empresa ni cap disminució en la qualitat del servei, i per tant recomana a la Mesa de contractació **no excloure-les del procés de licitació**.

A continuació es procedeix a realitzar la valoració i puntuació de les ofertes admeses, ordenant-les de major a menor puntuació d'acord amb el Plec de clàusules particulars. S'adjunta quadre annex.

Per tant qui subscriu proposa a la Mesa de contractació adjudicar el **"servei de manteniment correctiu, adequació i millora dels elements constructius, instal·lacions i immobles gestionats per PUMSA"** a l'empresa que ha obtingut la major puntuació en el procés de valoració de les ofertes, en concret a , **FUENTES Y ARIZA, S.A.**, amb un percentatge de baixa ofert a aplicar als preus de contracte del **21%; una ampliació addicional del termini de garantia de 132 mesos** respecte la prevista al plec i declara que disposen d'un **vehicle amb distintiu ambiental (DGT)** adscrit a aquest contracte amb qualificació **Zero**.

Mataró, a la data de la signatura electrònica.

Carlos García Mateo

ÀREA DE PATRIMONI

ARQUITECTE TÈCNIC, RESPONSABLE DEL CONTRACTE

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QED7NDEFD55M6WVOVAYYW7Y	Data i hora	15/01/2026 13:37:17
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QED7NDEFD55M6WVOVAYYW7Y	Pàgina	3/4





SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, ADEQUACIÓ I MILLORA DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS, INSTAL·LACIONS I IMMOBLES GESTIONATS PER PUMSA

LICITADOR	A. BAIXA OFERTA		B) TERMINI DE GARANTIA		C) VEHICLE		P TOTAL
	% Baixa econòmica oferta	Desproporció nada	Punts Baixa Oferta	Ampliació termini garantia	Punts Ampliació garantia	Distintiu ambiental DGT	Punts vehicle
FUENTES Y ARIZA, S.A.	21,00%	SI	70,00	132,00	20,00	Zero	10
CONSTRAULA SAU	17,00%	NO	56,67	37,00	5,61	Zero	10
CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS FAUS, S.A	15,00%	NO	50,00	12,00	1,82	Zero	10
COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT SAU	5,68%	NO	18,93	12,00	1,82	Zero	10
TOTAL OFERTES A VALORAR							30,75

4

21,00%
5,68%

MITJANA (Bm) excloent Bmàx i Bmín :	16,00%
OFERTES DESPROPORCIONADES > Bm/0,90	17,78%

A. OFERTA ECONÒMICA
$P = 70 \cdot B_o / B_{max}$
On:
P = puntuació de l'oferta
Bo = % baixa econòmica oferta
Bmax = % baixa econòmica més alta oferta

B) AMPLIACIÓ DEL TERMINI DE GARANTIA
$P = 20 \cdot T_o / T_{max}$
On:
To = Termini ofert
Tmax = Termini més alt

C) QUALITAT AMBIENTAL DEL VEHICLE	
Distintiu ambiental	Puntuació
Zero	10
ECO	5

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QED7NDEFD55M6WVOVAYYW7Y	Data i hora	15/01/2026 13:37:17
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Carlos García Mateo		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QED7NDEFD55M6WVOVAYYW7Y	Pàgina	4/4

