

INFORME JUSTIFICATIU DE LA NECESSITAT I IDONEÏTAT DE LA CONTRACTACIÓ DEL SERVEI DE MANTENIMENT CORRECTIU, NORMATIU, PREVENTIU I MILLORA DE LES INSTAL·LACIONS COMUNITÀRIES ELÈCTRIQUES, DE CONTRA INCENDIS, TÈRMiques, DE FONTANERIA, DE CONTROL I PREVENCIÓ DE LEGIONEL·LOSI, I DE PORTES I AUTOMATISMES DELS EDIFICIS I INSTAL·LACIONS GESTIONATS PER PUMSA.

1. ANTECEDENTS

L'empresa municipal PUMSA té com a finalitat, entre d'altres, complir amb totes aquelles competències derivades de les gestions d'urbanisme, patrimoni, mobilitat i altres serveis logístics de la circulació i el transport de la ciutat de Mataró.

En el marc de les seves finalitats estatutàries, té encomanades la gestió i administració dels immobles de titularitat municipal o pròpia, incloent habitatges, locals comercials, oficines, aparcaments, trasters, solars i altres elements vinculats als serveis urbans que administra.

Aquest conjunt d'immobles incorpora diverses instal·lacions, entre elles les elèctriques, tèrmiques, de fontaneria, de protecció contra incendis, de control i prevenció de la legionel·losi, i de portes i automatismes, que requereixen actuacions de manteniment preventiu, normatiu i correctiu, així com intervencions de millora.

La prestació adequada d'aquests serveis exigeix disposar d'un operador especialitzat que asseguri el correcte funcionament de les instal·lacions i garanteixi el compliment de les obligacions tècniques i normatives associades.

2. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT

Actualment PUMSA té diversificats entre múltiples empreses els serveis corresponents al manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les instal·lacions comunitàries dels edificis gestionats per PUMSA, fins al punt que un mateix servei pot arribar a ser prestat per diverses empreses en funció a cada edifici. Aquest fet dificulta als serveis tècnics de PUMSA la coordinació i gestió dels contractes, ja que implica establir relacions i interlocucions amb múltiples professionals per a un mateix servei, obligant a PUMSA a reiterar instruccions tècniques i supervisions, per a cadascun d'aquests professionals.

Per una altra banda, determinats adjudicataris han vingut declinant l'encàrrec efectuat per PUMSA atenent l'escassa entitat dels mateixos o l'excés de feina externa de la seva empresa, obligant a PUMSA a fer una nova tramitació per encarregar la reparació, amb el conseqüent retard en l'inici dels treballs.

En base a tot plegat, s'ha cregut necessari replantejar la fórmula de contractació d'aquests serveis, per tal d'aconseguir major eficiència en la coordinació dels adjudicataris, aconseguint agilitat i garanties en les reparacions a efectuar, i alhora optimitzar els tràmits dels encàrrecs i l'execució dels mateixos, de manera que faciliti la gestió interna per part de PUMSA.

Per aquest motiu, es considera necessari convocar una licitació, que tingui per objecte els referits serveis de manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les instal·lacions esmentades, creant lots específics per a cada servei a contractar que es refereixen a la totalitat dels edificis gestionats per PUMSA, garantint així una única adjudicació per a cada servei, facilitant, d'aquesta manera la coordinació dels mateixos per part de PUMSA.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RVQANNJVKIWMLUQVBA7THMA	Data i hora	12/02/2026 09:59:47
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/IV7RVQANNJVKIWMLUQVBA7THMA	Pàgina	1/16



3. INSUFICIÈNCIA DE MITJANS

Per altra banda, la prestació de l'objecte del contracte no es pot realitzar amb mitjans propis de l'entitat, atès que PUMSA no disposa de personal tècnic especialitzat ni de la capacitat operativa necessària per assumir el manteniment correctiu, normatiu, preventiu i de millora de les diverses instal·lacions presents als immobles que gestiona. La complexitat i la varietat d'aquestes instal·lacions requereixen coneixements específics, recursos materials i disponibilitat immediata, elements que excedeixen l'estructura interna de PUMSA.

Per aquest motiu, resulta necessari contractar amb empreses especialitzades, als efectes de garantir una resposta ràpida i eficient davant incidències, assegurar el compliment de la normativa tècnica aplicable i optimitzar els recursos dedicats a la gestió del patrimoni immobiliari.

4. CONDICIONS QUE HAN DE REGIR LA CONTRACTACIÓ REQUERIDA

4.1. Objecte del contracte

El present procediment de licitació té per objecte la contractació del servei de manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora i adequació de les instal·lacions dels immobles gestionats per PUMSA, ja siguin de la seva titularitat o de titularitat de l'Ajuntament, la gestió dels quals es troba encomanada a la referida empresa municipal.

Els immobles que seran objecte dels serveis a contractar corresponen a tipologies diverses, referint-se tant a habitatges com a locals, oficines, aparcaments, trasters, solars, elements constructius adscrits al servei de mobilitat (com poden ser proteccions de parquímetres, via pública, paviment, voreres, etc.) o qualsevol altra considerada com a tal.

Les instal·lacions cobertes per l'abast global del contracte inclouen:

- Instal·lacions elèctriques.
- Instal·lacions de contra incendis.
- Instal·lacions tèrmiques.
- Instal·lacions de fontaneria.
- Control i prevenció de legionel·losi.
- Portes i automatismes.

L'abast concret de les tasques de manteniment i de millora que comprenen l'objecte d'aquest contracte, així com el règim per a la seva execució, es troben definits al Plec de Prescripcions Tècniques.

4.2. Divisió en lots

L'objecte del contracte es divideix en quatre lots diferenciats, d'acord amb la naturalesa específica de les prestacions a executar:

- **Lot 1:** manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les instal·lacions elèctriques dels immobles gestionats per PUMSA.
- **Lot 2:** manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les instal·lacions tèrmiques, de fontaneria i de control i prevenció de legionel·losi dels immobles gestionats per PUMSA.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RVQANNJVKIWMLUQVBA7THMA	Data i hora	12/02/2026 09:59:47
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/IV7RVQANNJVKIWMLUQVBA7THMA	Pàgina	2/16



- **Lot 3:** manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les instal·lacions de protecció contra incendis dels immobles gestionats per PUMSA.
- **Lot 4:** manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de portes i automatismes dels immobles gestionats per PUMSA.

4.3. Codis CPV

Els codis CPV que es corresponen amb els serveis objecte del present contracte són els següents:

- Lot 1:
 - Principal:
 - 50711000-2 – Serveis de reparació i manteniment d'equips elèctrics i mecànics d'edificis
- Lot 2:
 - Principal:
 - 50710000-8 – Serveis de reparació i manteniment de sistemes de calefacció
 - Complementaris:
 - 50730000-1 – Serveis de reparació i manteniment de sistemes de refrigeració
 - 50531100-7 – Serveis de reparació i manteniment de calderes
 - 90733000-2 – Serveis relacionats amb la contaminació de l'aigua
- Lot 3:
 - Principal:
 - 50413200-5 – Serveis de reparació i manteniment d'equips contra incendis
- Lot 4:
 - Principal:
 - 98395000-8 – Serveis de serralleria
 - Complementaris:
 - 50712000-9 – Serveis de reparació i manteniment d'equips mecànics en els edificis

4.4. Durada del contracte

Es proposa una durada màxima del contracte de 5 anys, sense possibilitat de pròrroga, a comptar des de la data de la seva formalització.

Així, la durada màxima del contracte proposada no superaria els terminis màxims previstos a la LCSP.

4.5. Valor estimat del contracte i pressupost base de licitació

4.5.1. S'entén per valor estimat del contracte el valor de l'import total, sense incloure l'Impost del Valor Afegit, pagador segons les estimacions realitzades.

El mètode aplicat per calcular el valor estimat del contracte inclou tots els conceptes previstos a l'article 101 de la LCSP aplicables al contracte (possibles modificacions i pròrrogues), a excepció de l'Impost sobre el Valor Afegit.

El valor estimat del contracte que s'estima i els conceptes que el conformen són els següents:

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RVQANNJVKIWMLUQVBA7THMA	Data i hora	12/02/2026 09:59:47
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/IV7RVQANNJVKIWMLUQVBA7THMA	Pàgina	3/16



Concepte	Pressupost base de licitació	Possibles modificacions (20%)	VEC
Lot 1: Manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les instal·lacions elèctriques dels immobles gestionats per PUMSA.	812.770,00 €	162.554,00 €	975.324,00 €
Lot 2: Manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les instal·lacions tèrmiques, fontaneria i control i prevenció de la legionel·losi dels immobles gestionats per PUMSA.	738.680,00 €	147.736,00 €	886.416,00 €
Lot 3: Manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les instal·lacions de protecció contra incendis dels immobles gestionats per PUMSA.	189.740,00 €	37.948,00 €	227.688,00 €
Lot 4: Manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les portes i automatismes dels immobles gestionats per PUMSA.	275.000,00 €	55.000,00 €	330.000,00 €
Total	2.016.190,00 €	403.238,00 €	2.419.428,00 €

Total valor estimat del contracte: 2.419.428,00 €, IVA exclòs.

4.5.2. S'entén per pressupost base de licitació el límit màxim de despesa que en virtut del contracte pot comprometre l'òrgan de contractació, inclòs l'Impost del Valor Afegit, excepte disposició en contrari.

El pressupost base de licitació que es considera ajustat als preus de mercat és el següent, desglossat en les següents dues partides diferenciades:

- Import fixe a consumir en la seva totalitat**, atenent a les necessitats del contracte: 1.918.455,00 euros, IVA inclòs, que es correspon amb el següent detall:

Concepte	Import anual (IVA exclòs)	Import contracte (IVA exclòs)	IVA (21%)	Import total (IVA inclòs)
Lot 1: Manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les instal·lacions elèctriques dels immobles gestionats per PUMSA. PUMSA.	130.500,00 €	652.500,00 €	137.025,00 €	789.525,00 €

Concepte	Import anual (IVA exclòs)	Import contracte (IVA exclòs)	IVA (21%)	Import total (IVA inclòs)
Lot 2: Manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les instal·lacions tèrmiques, fontaneria i control i prevenció de la legionel·losi dels immobles gestionats per PUMSA.	118.900,00 €	594.500,00 €	124.845,00 €	719.345,00 €
Lot 3: Manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les instal·lacions de protecció contra incendis dels immobles gestionats per PUMSA.	21.500,00 €	107.500,00 €	22.575,00 €	130.075,00 €
Lot 4: Manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les portes i automatismes dels immobles gestionats per PUMSA.	46.200,00 €	231.000,00 €	48.510,00 €	279.510,00 €
Total	317.100,00 €	1.585.500,00 €	332.955,00 €	1.918.455,00 €

Atenent a que l'objecte del contracte consisteix en l'execució d'una pluralitat de serveis de forma successiva i per preu unitari, sense que el número total de prestacions es pugui definir en exactitud al temps de celebrar el contracte per estar subordinat a les necessitats de PUMSA, en aplicació de la Disposició addicional trenta-tresena de la LCSP, s'aprova un pressupost de licitació màxim a consumir íntegrament durant la vigència del contracte si les necessitats del servei així ho determinen. Aquests serveis es corresponen amb els serveis propis del manteniment correctiu i el contracte s'executarà en els termes indicats, aplicant el percentatge de baixa ofert sobre els preus unitaris del banc BEDEC de l'ITEC.

En aplicació de la Disposició addicional trenta-tresena de la LCSP, en cas que les necessitats reals superessin les estimades dins de la vigència del contracte, caldrà tramitar una modificació del contracte, en els termes de l'apartat O del Quadre de Característiques del PCAP. Aquesta modificació caldrà tramitar-la abans que s'esgoti el pressupost màxim inicialment aprovat.

El fet de que els preus unitaris del banc BEDEC estiguin sotmesos a baixa no altera la naturalesa d'aquesta partida com a bossa pressupostària fixa, atès que la baixa s'aplica sobre preus unitaris estimatius i no sobre un import total tancat, i PUMSA ha previst el consum íntegre del seu pressupost màxim durant la vigència del contracte.

- Import corresponent a les actuacions obligatòries fixades al Plec de Prescripcions Tècniques, l'import final de les quals es troba condicionat al percentatge de baixa ofert i aplicat al seus preus unitaris: 521.134,90 (IVA inclòs), que es correspon amb el següent detall:

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RVQANNJVKIWMLUQVBA7THMA	Data i hora	12/02/2026 09:59:47
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/IV7RVQANNJVKIWMLUQVBA7THMA	Pàgina	5/16



Concepte	Import anual (IVA exclòs)	Import contracte (IVA exclòs)	IVA (21%)	Import total (IVA inclòs)
Lot 1: Manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les instal·lacions elèctriques dels immobles gestionats per PUMSA.	32.054,00 €	160.270,00 €	33.656,70 €	193.926,70 €
Lot 2: Manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les instal·lacions tèrmiques, fontaneria i control i prevenció de la legionel·losi dels immobles gestionats per PUMSA.	28.836,00 €	144.180,00 €	30.277,80 €	174.457,80 €
Lot 3: Manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les instal·lacions de protecció contra incendis dels immobles gestionats per PUMSA.	16.448,00 €	82.240,00 €	17.270,40 €	99.510,40 €
Lot 4: Manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les portes i automatismes dels immobles gestionats per PUMSA.	8.800,00 €	44.000,00 €	9.240,00 €	53.240,00 €
Total	86.138,00 €	430.690,00 €	90.444,90 €	521.134,90 €

Aquesta partida recull actuacions d'execució necessària durant la vigència del contracte, definides al Plec de Prescripcions Tècniques en forma de preus unitaris, que es corresponen amb les actuacions detallades a l'Annex 2.B del mencionat PPT. Sobre aquests preus, els licitadors hauran d'oferir un percentatge de baixa, que s'aplicarà uniformement a tots els conceptes inclosos.

Adicionalment, a efectes exclusivament informatius i sense que tingui incidència en la configuració de les ofertes dels licitadors, el pressupost base de licitació total que figura a continuació és el resultat de la suma dels imports corresponents a la partida fixa (B.2.1) i la partida condicionada a la baixa oferta sobre els preus unitaris de les actuacions obligatòries definides al PPT (B.2.2):

Concepte	Import anual (IVA exclòs)	Import contracte (IVA exclòs)	IVA (21%)	Import total (IVA inclòs)
Lot 1: Manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les instal·lacions elèctriques dels immobles gestionats per PUMSA.	162.554,00 €	812.770,00 €	170.681,70 €	983.451,70 €

Concepte	Import anual (IVA exclòs)	Import contracte (IVA exclòs)	IVA (21%)	Import total (IVA inclòs)
Lot 2: Manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les instal·lacions tèrmiques, fontaneria i control i prevenció de la legionel·losi dels immobles gestionats per PUMSA.	147.736,00 €	738.680,00 €	155.122,80 €	893.802,80 €
Lot 3: Manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les instal·lacions de protecció contra incendis dels immobles gestionats per PUMSA.	37.948,00 €	189.740,00 €	39.845,40 €	229.585,40 €
Lot 4: Manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les portes i automatismes dels immobles gestionats per PUMSA.	55.000,00 €	275.000,00 €	57.750,00 €	332.750,00 €
Total	403.238,00 €	2.016.190,00 €	423.399,90 €	2.439.589,90 €

Total pressupost base de licitació del contracte: 2.439.589,90 €, IVA inclòs.

Per tant, aquest pressupost base de licitació global s'utilitza únicament a efectes instrumentals -com ara per al càlcul de la garantia definitiva o d'eventuals penalitats per retirada de les ofertes- i no representa l'import real sobre el que els licitadors han de basar les seves ofertes.

Justificació del pressupost base de licitació:

Per a la determinació del pressupost base de licitació, s'han aplicat els següents criteris, fonamentats en l'experiència de contractes anteriors, l'evolució del mercat i la cobertura de necessitats previsibles durant la vigència contractual:

- S'ha pres com a referència l'import mitjà facturat durant els darrers tres anys de vigència dels contractes corresponents a aquests serveis (des de l'any 2022).
- Sobre aquesta base s'ha aplicat un índex d'actualització acumulat fins a desembre de 2025, per tal d'adequar els imports a l'evolució dels costos del sector.
- Igualment, s'ha incorporat un coeficient corrector per incloure els increments en els costos de materials, subministraments i transport, que impacten de manera directa en la prestació del servei objecte del present contracte.
- Addicionalment, s'ha inclòs una partida de modificació per tal d'atendre increments de serveis, per les causes indicades a l'apartat O del present Quadre de Característiques.

Pel què fa al conjunt del pressupost base de licitació, aquest es configura en preus unitaris, que s'aplicaran a les prestacions executades. Així, en el pressupost indicat a l'apartat B.2.1, els preus unitaris aplicables són els del banc BEDEC, sobre els quals s'aplicarà un percentatge de baixa unitari ofert pels licitadors, i que serveix per valorar la bossa pressupostària màxima que es consumirà íntegrament durant la vigència del contracte.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RVQANNJVKIWMLUQVBA7THMA	Data i hora	12/02/2026 09:59:47
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/IV7RVQANNJVKIWMLUQVBA7THMA	Pàgina	7/16



Per la seva part, en el pressupost de l'apartat B.2.2, els preus unitaris es corresponen amb les actuacions obligatòries definides al Plec de Prescripcions Tècniques, també sotmesos a la baixa presentada pels licitadors, que s'hauran d'executar imperativament durant el termini de vigència del contracte.

D'aquesta manera, per al conjunt del pressupost base de licitació, aquest es configura mitjançant preus unitaris que s'aplicaran a les prestacions executades durant la vigència del contracte, d'acord amb la naturalesa de cadascuna de les partides.

Per altra banda, de conformitat amb la Resolució 59/2024, de 14 de febrer, del Tribunal Català de Contractes del Sector Públic, així com l'Informe 26/2023, de 29 de setembre, de la Junta Consultiva de Contractació Pública de Catalunya, en tractar-se d'un contracte amb un pressupost base de licitació que es configura en preus unitaris referits als diferents conceptes que integren l'objecte del contracte, no procedeix el seu desglossament en termes de costos directes i indirectes, doncs es consideren integrats en la seva determinació i ajustats a preu de mercat.

4.6. Tramitació de l'expedient i procediment d'adjudicació.

- Tramitació: ordinària
- Procediment d'adjudicació: obert
- Regulació: harmonitzada
- Recurs especial en matèria de contractació: sí

4.7. Requeriments de solvència econòmica i financera i tècnica o professional

4.7.1. Condicions de solvència

Atenent a l'objecte del contracte i al seu valor estimat, així com als principis de no-discriminació i proporcionalitat que han de regir tota contractació es proposen els següents criteris de solvència. No obstant això, únicament hauran d'acreditar documentalment el compliment d'aquests requisits l'empresa o empreses proposada/es com a adjudicatària/es. Sens perjudici d'això, PUMSA podrà sol·licitar als licitadors, en qualsevol moment anterior a la proposta d'adjudicació, l'acreditació del compliment d'aquests extrems:

A) Solvència econòmica i financera:

- (i) Volum global de negocis, referit al millor exercici dins dels tres últims exercicis disponibles en funció de la data de creació o d'inici de les activitats de l'empresari, en la mesura que es disposi de les referències d'aquest volum de negocis. El volum global de negoci anual haurà de ser, com a mínim, d'**una vegada i mitja l'anualitat mitjana del contracte**, en estar prevista per aquest contracte una durada superior a un (1) any, que es correspon amb els següents imports:

- Lot 1: **292.597,20** euros.
- Lot 2: **265.924,80** euros.
- Lot 3: **68.306,40** euros.
- Lot 4: **99.000,00** euros.

Aquest requisit s'acreditarà mitjançant l'aportació dels comptes anuals dels 3 últims exercicis per al qual estigui vençuda l'obligació d'aprovació dels comptes anuals aprovats i dipositats al Registre Mercantil o en el Registre oficial que correspongui.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RVQANNJVKIWMLUQVBA7THMA	Data i hora	12/02/2026 09:59:47	
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/IV7RVQANNJVKIWMLUQVBA7THMA	Pàgina	8/16	

Els empresaris individuals no inscrits al Registre Mercantil han d'acreditar el seu volum anual de negocis sempre respecte als 3 últims exercicis mitjançant els llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzats pel Registre Mercantil.

En el cas d'empreses estrangeres, per acreditar aquest requisit hauran d'aportar l'equivalent als comptes anuals aprovats i dipositats al Registre Mercantil o al Registre oficial que correspongui en el país del seu domicili social.

B) Solvència tècnica o professional:

- (i) Una relació dels principals serveis o treballs d'igual o similar naturalesa als que són objecte del contracte realitzats en els darrers tres anys que inclogui import, dates i el destinatari, públic o privat, dels mateixos. Aquests treballs s'acreditaran mitjançant certificats expedits o visats per l'òrgan competent si el destinatari és una entitat del sector públic o, quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant un certificat expedit per aquest. A falta del certificats, els treballs destinats a subjectes privats es podran acreditar mitjançant una declaració de l'empresari licitador, que haurà d'anar acompanyada dels documents en poder del mateix que acreditin la realització de la prestació.

Els empresaris hauran d'acreditar haver executat, serveis d'igual o similars naturalesa al de l'objecte del contracte per al qual es licita, amb un import anual acumulat de l'any de major execució dels darrers tres anys **igual o superior a l'anualitat mitjana del contracte**, això és:

- Lot 1: **195.064,80** euros.
- Lot 2: **177.283,20** euros.
- Lot 3: **45.537,60** euros.
- Lot 4: **66.000,00** euros.

C) Classificació empresarial:

Alternativament, si bé de conformitat amb l'article 77.1 b) de la LCSP per a aquest contracte no és exigible la classificació de l'empresari, els licitadors poden acreditar que compleixen amb les condicions mínimes de solvència a través de la següent classificació:

Lot	Grup	Subgrup	Categoria	Descripció
1	P	1	1	Manteniment i reparació d'instal·lacions elèctriques
2	P	2/3	1	Manteniment i reparació d'instal·lacions tèrmiques
3	P	5	1	Manteniment i reparació d'instal·lacions de contra incendis
4	J	5	1	Manteniment i reparació de portes i automatismes

La classificació s'acreditarà mitjançant l'aportació del certificat de classificació definitiva o còpia autenticada d'aquest, expedit pel Registre Oficial de Licitadors i Empreses Classificades de l'Estat o per la Junta Consultiva de Contractació Administrativa del Departament d'Economia i Finances de la Generalitat de Catalunya.

Aquest certificat s'acompanyarà d'una declaració sobre la seva vigència i de les circumstàncies que serviren de base per a la seva obtenció.

Els certificats de classificació o documents similars que acreditin la inscripció en llistes oficials d'empresaris autoritzats per a contractar establertes pels Estats membres de la Unió Europea o d'Estats signataris de l'Acord sobre l'Espai Econòmic Europeu, assenten una presumpció d'aptitud dels empresaris inclosos en elles.

D) Compromís d'adscripció de mitjans personals (art. 76.2 de la LCSP):

De conformitat amb l'establert al Plec de Prescripcions Tècniques de cadascun dels lots d'aquest contracte, cal adscriure a l'execució del contracte un equip mínim de professionals que haurà de disposar dels següents perfils i experiències:

Lots 1/2/3:

- Gestor-Responsable del contracte (GRC): una (1) persona amb la titulació d'arquitectura o arquitectura tècnica, o d'enginyeria en l'àmbit de l'Edificació i l'Obra Civil H, amb experiència laboral demostrable de dos (2) anys en gestió integral de manteniment d'edificis.

S'admetran titulacions equivalents a les exigides per al Gestor-Responsable del contracte, sempre que aquestes permetin acreditar un nivell de coneixements tècnics, competències i formació d'abast i especialització assimilables als requerits per a les titulacions d'Arquitectura, Arquitectura Tècnica o Enginyeria en l'àmbit de l'Edificació i l'Obra Civil.

A aquests efectes, es consideraran equivalents aquelles titulacions que permetin demostrar una qualificació professional suficient per desenvolupar les tasques pròpies de la posició a ocupar, d'acord amb la normativa vigent i amb els estàndards habituals en el sector. La valoració de l'equivalència, que correspondrà als Serveis Tècnics de PUMSA, es realitzarà tenint en compte el contingut formatiu, les competències adquirides i la seva relació directa amb les tasques pròpies de la gestió integral del manteniment d'instal·lacions.

En qualsevol cas, es considerarà equivalent a les titulacions indicades l'experiència acreditada en obra civil i d'edificació de 10 anys en tasques de cap d'obra, encarregat general o responsable en empreses del sector i/o gestió integral de manteniment de instal·lacions.

- Encarregat: una (1) persona amb experiència laboral demostrable de tres (3) anys com a encarregat d'obres de rehabilitació i manteniment d'edificis.

Lot 4:

- Encarregat: una (1) persona amb experiència laboral demostrable de tres (3) anys com a encarregat d'obres de rehabilitació i manteniment d'edificis.

Els criteris de solvència anteriors s'han establert d'acord amb el previst als articles 87.1 a) i 90.1a) de la LCSP, dins dels marges permesos per la normativa i atenent a la discrecionalitat tècnica de l'òrgan de contractació. Igualment, aquests criteris s'han configurat de conformitat amb els principis que han de regir la contractació pública, recollits a l'article 1 LCSP.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RVQANNJVKIWMLUQVBA7THMA	Data i hora	12/02/2026 09:59:47
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/IV7RVQANNJVKIWMLUQVBA7THMA	Pàgina	10/16



Els requisits de volum anual de negocis, experiència prèvia en serveis d'igual o similar naturalesa, la possibilitat d'acreditar la solvència mitjançant classificació empresarial i el compromís d'adscripció de mitjans personals han estat fixats de manera proporcional a l'abast de les prestacions i a l'anualitat mitjana de cada lot. Aquests criteris responen a la necessitat d'assegurar que les empreses licitadores disposin de la capacitat econòmica, tècnica i organitzativa suficient per garantir una execució adequada del contracte, atesa la diversitat i complexitat de les instal·lacions objecte del manteniment.

La configuració d'aquests requisits garanteix la igualtat de tracte i la no discriminació entre licitadors, assegura la transparència en la definició i aplicació de les condicions d'accés i manté la proporcionalitat, establint únicament les exigències necessàries i adequades a la naturalesa i import del contracte. Així mateix, s'afavoreix l'eficiència en l'ús dels recursos públics, permetent seleccionar empreses que acreditin una solvència suficient per garantir la correcta prestació del servei i la continuïtat en el manteniment de les instal·lacions gestionades per PUMSA.

E) Requisits d'habilitació professional:

L'adjudicatari haurà de presentar els **certificats d'inscripció al Registre d'empreses acreditades (REA)** i/o al **Registre d'Agents de la Seguretat Industrial de Catalunya (RASIC)**, depenent de l'especialitat, tant del contractista com de totes les empreses i/o treballadors autònoms amb personal assalariat que intervinguin com a subcontractistes.

Igualment, haurà d'aportar les acreditacions i/o carnets professionals que autoritzin la realització, manteniment i reparació de les instal·lacions que es contemplen en els corresponents plecs de prescripcions tècniques, de tot el personal que intervingui en l'execució del contracte (assalariat i/o autònom).

4.8. Determinació de les categories professionals a incloure en la declaració sobre condicions laborals del personal

Als efectes de determinar el compliment de les condicions laborals dels licitadors en relació a la declaració continguda en l'Annex 6 del Plec de clàusules particulars, es defineixen les següents categories professionals a informar en relació a l'objecte del present contracte:

Lots 1/2/3

- Enginyer/arquitecte tècnic/arquitecte.
- Oficial 1a d'ofici.
- Oficial 2a d'ofici.
- Ajudant d'ofici.

Lot 4

- Oficial 1a d'ofici.
- Oficial 2a d'ofici.
- Ajudant d'ofici.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RVQANNJVKIWMLUQVBA7THMA	Data i hora	12/02/2026 09:59:47
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/IV7RVQANNJVKIWMLUQVBA7THMA	Pàgina	11/16



4.9. Criteris d'adjudicació del contracte

De conformitat amb l'article 145.1 de la LCSP i atenent a l'objecte del contracte de referència, es proposen els següents criteris d'adjudicació en base a la millor relació qualitat-preu, amb la finalitat d'obtenir uns serveis de qualitat que responguin lo millor possible a les necessitats que es pretenen contractar.

4.9.1. Criteris d'adjudicació quantificables mitjançant l'aplicació de fórmules matemàtiques, amb una valoració màxima de 100 punts (aplicables a tots els lots que configuren la licitació de referència):

a) Oferta econòmica: baixa sobre els preus de referència del banc BEDEC (fins a 60 punts):

1. Es donarà la màxima puntuació a l'oferta que presenti un major percentatge de baixa econòmica sobre els preus unitaris del banc BEDEC, que sigui admissible, és a dir, que no sigui anormalment baixa.

2. Les restants ofertes econòmiques es valoraran de conformitat amb la següent fórmula:

$$Puntuació de l'oferta = 60 \times \frac{\% \text{ baixa econòmica oferta}}{\% \text{ baixa econòmica més alta de totes les ofertes}}$$

b) Oferta econòmica: baixa sobre els preus unitaris recollits a l'Annex 2.B del Plec de Prescripcions Tècniques (fins a 30 punts):

1. Es donarà la màxima puntuació a l'oferta que presenti un major percentatge de baixa econòmica sobre els preus unitaris relatius a inspeccions de manteniment preventiu, previstos al Plec de Prescripcions Tècniques, que sigui admissible, és a dir, que no sigui anormalment baixa.

2. Les restants ofertes econòmiques es valoraran de conformitat amb la següent fórmula:

$$Puntuació de l'oferta = 30 \times \frac{\% \text{ baixa econòmica oferta}}{\% \text{ baixa econòmica més alta de totes les ofertes}}$$

c) Ampliació del termini de garantia (fins a 10 punts):

Es valoraran els mesos addicionals oferts d'ampliació de la garantia del contracte, que s'estableix obligatòriament en un (1) any.

Així, es podrà ampliar aquest termini mínim per mesos i l'assignació de la puntuació es realitzarà en aplicació de la següent fórmula:

$$Puntuació del criteri = 10 \times \frac{\text{nombre de mesos que es valora}}{\text{nombre més alt de mesos oferts}}$$

4.9.2. Criteris de desempat: en casos d'empat en les puntuacions obtingudes per les ofertes de les empreses licitadores, s'estarà a allò regulat en l'article 147.2 LCSP.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RVQANNJVKIWMLUQVBA7THMA	Data i hora	12/02/2026 09:59:47
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/IV7RVQANNJVKIWMLUQVBA7THMA	Pàgina	12/16



4.9.3. Justificació de fórmules: de conformitat amb l'article 146.2 de la LCSP, per a l'avaluació de les ofertes conforme a criteris quantificables mitjançant la mera aplicació de fórmules, s'utilitzen les previstes als apartats anteriors, per a cadascun dels criteris econòmics i objectius d'aquesta licitació.

1. Fórmules relatives a les ofertes econòmiques:

- Baixa sobre els preus unitaris del banc BEDEC:

$$Puntuació de l'oferta = 60 \times \frac{\% \text{ baixa econòmica oferta}}{\% \text{ baixa econòmica més alta de totes les ofertes}}$$

- Baixa sobre els preus unitaris de l'Annex 2.B del PPT:

$$Puntuació de l'oferta = 30 \times \frac{\% \text{ baixa econòmica oferta}}{\% \text{ baixa econòmica més alta de totes les ofertes}}$$

Es dona la màxima puntuació a les ofertes que presentin el major percentatge de baixa, sempre que sigui admissible, és a dir, que no sigui anormalment baixa. Per tant, s'utilitzen fórmules de proporcionalitat directa, que atribueixen la puntuació en funció del percentatge de baixa ofert per cada licitador, en relació amb la millor baixa registrada.

2. Fórmula relativa a l'ampliació del termini de garantia:

$$Puntuació del criteri = 10 \times \frac{\text{nombre de mesos que es valora}}{\text{nombre més alt de mesos oferts}}$$

A l'oferta que presenti el nombre més alt de mesos d'ampliació del termini de garantia, se li atorga la màxima puntuació. La resta d'ofertes obtenen una puntuació proporcional en funció del nombre de mesos oferts. Per tant, s'utilitza una fórmula de proporcionalitat directa que assegura una distribució contínua i equitativa de la puntuació i evita distorsions entre ofertes, respectant els principis de proporcionalitat, transparència i igualtat de tracte previstos a la LCSP.

3. Justificació de fórmules: les fórmules utilitzades asseguruen l'aplicació efectiva dels principis de transparència, proporcionalitat, igualtat de tracte i eficiència previstos a la LCSP, permetent comparar de manera clara i neutral les ofertes econòmiques i garantir que l'adjudicació es basa en criteris purament objectius.

4. La ponderació assignada a cada criteri respon al pes econòmic i funcional de cadascuna de les partides dins de l'estructura del contracte:

- La baixa sobre els preus del banc BEDEC rep major ponderació atès que representa la partida principal vinculada al manteniment correctiu (de major import) i a la bossa pressupostària fixa, que s'ha de consumir íntegrament durant la vigència del contracte.
- La baixa sobre els preus unitaris de l'Annex 2.B del PPT es valora amb menor pes en correspondència amb la seva incidència relativa en el pressupost i amb el fet que es tracta d'actuacions reglamentàries d'execució necessària però no configurades com a partida d'import fixe.
- L'ampliació del termini de garantia s'assigna un màxim de 10 punts, ja que constitueix un element qualitatiu complementari però no determinant en la configuració econòmica del contracte.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RVQANNJVKIWMLUQVBA7THMA	Data i hora	12/02/2026 09:59:47
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/IV7RVQANNJVKIWMLUQVBA7THMA	Pàgina	13/16



5. Criteris per a la determinació de les ofertes amb valors presumptament anormals o desproporcionats:

Atès que l'oferta econòmica consisteix en la presentació d'un percentatge de baixa únic aplicable tant als preus del banc BEDEC com als preus unitaris per actuacions previstos al Plec de Prescripcions Tècniques, la identificació d'ofertes amb valors presumptament anormals o desproporcionats es realitzarà atenent, exclusivament, al percentatge de baixa ofert.

A aquest efecte, seran considerades incurses en presumpció d'anormalitat les ofertes que es trobin en alguna de les circumstàncies següents:

1. En cas que concorri una única empresa licitadora, si l'oferta presentada és inferior al resultat de multiplicar per 0,80 l'import del pressupost de licitació.
2. En cas que concorrin dos licitadors, la que sigui inferior al resultat de multiplicar per 0,85 l'import de l'altre oferta.
3. En cas que concorrin tres licitadors, qualsevol oferta inferior al resultat de multiplicar per 0,90 el valor de la mitjana.
4. En cas que concorrin més de tres licitadors, qualsevol oferta inferior al resultat de multiplicar per 0,90 el valor de la mitjana de les ofertes presentades. Per al càlcul d'aquesta mitjana s'exclourà l'oferta màxima i l'oferta mínima presentades.

En el supòsit que haguessin presentat oferta empreses que pertanyin a un mateix grup, en el sentit de l'article 42.1 del Codi de Comerç, es prendrà únicament, per aplicar el règim d'identificació de les ofertes incurses en presumpció d'anormalitat, aquella que fos la més baixa, amb independència que presentin la seva oferta en solitari o conjuntament amb una altra empresa o empreses alienes al grup i amb les quals concorrin en unió temporal.

De conformitat amb els articles 145 i 146 de la LCSP, es considera que tots els criteris d'adjudicació estan formulats de manera objectiva, no són discriminatoris i tenen una vinculació directa i clara amb l'execució del mateix i el seu objecte, buscant-ne la seva millor prestació.

Aquests criteris s'han definit respectant els principis de transparència, igualtat de tracte i proporcionalitat, garantint que la valoració de les ofertes es realitza amb paràmetres verificables i alineats amb les necessitats reals del servei. La seva configuració assegura que la ponderació entre criteris afavoreix una adjudicació basada en la qualitat global de la proposta, fomentant la competència en termes d'eficiència i adequació a l'objecte contractual.

4.10. Causes de modificació del contracte

Tal com estableix l'article 204 de la llei LCSP, un cop perfeccionat el contracte, l'òrgan de contractació només podrà modificar el contracte per les causes següents:

Subjectives:

- A. Successió total o parcial del Contractista inicial derivada d'una reestructuració empresarial, donant compliment als requisits i condicions establerts a l'article 98 de la LCSP i sempre que això no impliqui altres modificacions substancials dels contracte, ni tingui per objecte eludir l'aplicació de la Directiva.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RVQANNJVKIWMLUQVBA7THMA	Data i hora	12/02/2026 09:59:47
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/IV7RVQANNJVKIWMLUQVBA7THMA	Pàgina	14/16



B. Substitució del contractista inicial com a conseqüència de la cessió del contracte a un tercer, en els termes establerts a l'article 214 de la LCSP. En aquest supòsit caldrà l'autorització prèvia i expressa de l'Òrgan de contractació per a la cessió del contracte i que el cessionari tingui plena capacitat per contractar amb el sector públic, tingui la solvència exigible en el Plec i no es trobi en supòsits d'incapacitat o prohibicions de contractar amb el sector públic determinats per la legislació vigent. El cessionari del contracte quedarà subrogat en tots els drets i obligacions que corresponien al cedent.

Objectives: en aplicació de la Disposició adicional trenta-tresena de la LCSP, es preveuen les següent causes de modificació, relacionades amb les necessitats reals de contractació de PUMSA:

- A. Increment de les actuacions de manteniment, tant preventives com correctives, a realitzar per PUMSA, ja sigui com a conseqüència de l'adquisició de nous immobles per part de PUMSA o de l'Ajuntament de Mataró, o bé per altres causes sobrevingudes que no poden ser objecte de previsió ni de quantificació prèvia, com ara accions o actes vandàlics.
- B. En el cas que sorgeixi la necessitat d'executar noves instal·lacions o la implantació de nous sistemes de caràcter no habitual.

4.11. Condicions especials d'execució contractual de caràcter socialment responsable

Es considera necessari, d'acord amb la previsió de l'article 202 LCSP, establir les següents condicions especials d'execució del contracte que es consideren vinculades amb el seu objecte, no són discriminatòries i són compatibles amb el dret comunitari:

- Els licitadors i contractistes s'obliguen a adoptar una conducta èticament exemplar i actuaran per evitar la corrupció en qualsevol de les seves possibles formes i hauran d'adequar la seva activitat a l'efecte, assumint particularment les obligacions recollides en l'annex de **Principis ètics i regles de conducta**, que s'adjunta en el Plec de clàusules particulars.
- Garantir la seguretat i la protecció de la salut al lloc de treball. El contractista estarà obligat al compliment de les disposicions vigents en matèria laboral i de seguretat social, així com a garantir la seguretat i la protecció de la salut en el lloc de treball i el compliment dels convenis col·lectius aplicables.
- El pagament per part del contractista de les factures dels seus subcontractistes i/o proveïdors derivades de l'execució de serveis objecte del present contracte s'haurà de fer en el termini previst a la Llei 3/2004, de 29 de desembre, per la qual s'estableixen mesures de lluita contra la morositat de les operacions comercials. Així mateix, i d'acord amb el que s'estableix al contracte, l'empresa contractista ha de presentar la documentació que justifiqui el compliment efectiu dels terminis d'abonament a les empreses subcontractistes, quan sigui requerida pel responsable del contracte i, en tot cas, una vegada finalitzat el contracte.
- Compliment de les obligacions derivades del tractament de dades personals, d'acord amb el que es preveu al Plec de clàusules particulars.

Aquestes condicions tenen caràcter d'obligació contractual essencial als efectes assenyalats en l'article 211.f) de la LCSP, per tant, el seu incompliment pot ser causa de resolució del contracte, sense perjudici que pugui ser objecte de penalització, d'acord amb l'article 192.1 de la LCSP.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RVQANNJVKIWMLUQVBA7THMA	Data i hora	12/02/2026 09:59:47
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/IV7RVQANNJVKIWMLUQVBA7THMA	Pàgina	15/16



4.12. Obligacions essencials d'execució específica del contracte

- El Contractista quedarà vinculat per l'oferta que hagi presentat, el compliment de la qual, en tots els seus termes, tindrà caràcter d'obligació essencial del contracte.
- Les obligacions determinades a la clàusula 28.3 del Plec de Clàusules Administratives Particulars, relatives a les obligacions de l'empresa contractista durant l'execució del contracte.
- Destinar a l'execució del contracte els mitjans humans i materials establerts a la clàusula 3.3 del Plec de Prescripcions Tècniques.
- Aquelles obligacions del Plec de Clàusules Particulars i del Plec de Prescripcions Tècniques a les que específicament se'ls hi atribueixi el caràcter d'obligació contractual essencial.
- El compliment de les obligacions establertes a la clàusula 20a del present plec relatives a les obligacions derivades del tractament de dades, l'incompliment de les quals es considerarà incompliment d'una obligació essencial del contracte, essent causa de resolució del mateix.
- L'efectiva dedicació o adscripció a l'execució del contracte l'equip de professionals mínims i/o materials exigits al Plec de Prescripcions Tècniques així com aquells indicats en la seva oferta, si s'escau.

4.13. Consideracions d'interès

No aplica.

4.14. Condicions de la convocatòria

4.14.1 La data prevista per a la publicació de la convocatòria serà durant la segona quinzena del mes de febrer de 2026 .

4.14.2 Es preveu un termini de presentació d'ofertes de 30 dies, a partir de la data d'enviament de l'anunci de licitació al DOUE.

A tals efectes, s'emet el present informe a Mataró, en data de la signatura electrònica.

Carlos García Mateo

ARQUITECTE TÈCNIC DE L'ÀREA DE PATRIMONI
RESPONSABLE DEL CONTRACTE

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RVQANNJVKIWMLUQVBA7THMA	Data i hora	12/02/2026 09:59:47
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/IV7RVQANNJVKIWMLUQVBA7THMA	Pàgina	16/16

