

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE
D' OBRES D'ADEQUACIÓ INTERIOR I
INSTAL·LACIÓ DE MESURES DE PROTECCIÓ
ACTIVA I PASSIVA CONTRA INCENDIS

EXPEDIENT 2026-09L

I. Àrea/Àmbit que proposa la contractació	2
1. Àrea que impulsa	2
2. Gerència que proposa la contractació	2
3. Responsable del contracte.....	2
II. La necessitat i idoneïtat del contracte	3
4. Objecte del contracte i expedient de contractació.....	3
4.1. Codificació	3
5. Justificació de la necessitat del contracte.....	3
6. Idoneïtat de l' objecte i contingut del contracte que es proposa per a satisfer-les.....	4
7. Determinacions necessàries per a la redacció del PCAP	4
7.1. Procediment i tramitació de l' expedient.....	4
7.2. Solvència.....	4
7.3. Criteris de valoració	5
7.4. Valor estimat.....	5
7.5. Sistema de determinació del preu	5
8. Insuficiència de mitjans propis	6
9. Inici i termini del contracte	6
10. Mesa de contractació	6
11. Ofertes amb valors anormals o desproporcionats.....	6
12. Variants.....	7
13. Garanties	7
14. Forma de pagament	7
15. Revisió de preus.....	7
16. Causes especials de resolució del contracte	8
17. Penalitats	8
18. Modificació del contracte.....	10



I. Àrea/Àmbit que proposa la contractació

1. Àrea que impulsa

Administració

2. Gerència que proposa la contractació

Gerència de Tecsal,S.A.

3. Responsable del contracte

Maribel Collado Soler, Cap d' Administració

II. La necessitat i idoneïtat del contracte

4. Objecte del contracte i expedient de contractació

Expedient de contractació núm. 2026-09L

L'objecte del present contracte és l'execució de les obres d'adequació interior i millora de les mesures de protecció activa i passiva contra incendis del Garden (Jardinarium) de Tecsal,S.A., incloent actuacions constructives, instal·lacions de protecció contra incendis, adequacions elèctriques i treballs auxiliars necessaris per garantir el compliment de la normativa vigent en matèria de seguretat contra incendis.

Les actuacions inclouen, entre d'altres:

- Xarxa de distribució d' aigua
- Boca d' incendi equipada
- Protecció passiva contra incendis d'estructura metàl·lica, amb pintura intumescent EI-30
- Protecció passiva contra incendis d' estructura metàl·lica, amb morter projectat EI-90
- Mitjans auxiliars
- Substitució de lluernaris i franja tallafocs

La prestació objecte del contracte inclourà l' aportació de tots els mitjans humans i materials necessaris per a l' execució de les obres.

Les obres s'executaran a les instal·lacions del Garden (Jardinarium) de Tecsal,S.A., ubicades al Carrer Progrés 10-12 de Cornellà de Llobregat (08940).

No procedeix la divisió en lots, ja que la realització independent de les diverses prestacions que formen l'objecte del contracte podria comprometre la coordinació preventiva, la compatibilitat tècnica de les instal·lacions de protecció contra incendis (PCI), així com la correcta planificació i execució simultània dels treballs en unes instal·lacions en funcionament. Així mateix, la divisió en lots podria comportar una pèrdua d'eficiència i dificultats de coordinació en l'execució global del contracte

4.1. Codificació

El CPV del contracte és el següent:

- 45343000-3 Treballs d'instal·lació de dispositius de protecció contra incendis

5. Justificació de la necessitat del contracte

La necessitat del contracte es justifica en l'obligació de Tecsal,S.A. de garantir la seguretat de les seves instal·lacions i l'adequació dels espais del Garden a la normativa vigent en matèria de protecció contra incendis, evacuació i seguretat dels treballadors i usuaris.

Les actuacions previstes inclouen tant mesures de protecció activa com passiva contra incendis, així com adequacions constructives i elèctriques necessàries per garantir la seguretat i funcionalitat de les instal·lacions.

En tractar-se d'una prestació de servei que implica un conjunt de treballs que, donada la seva magnitud, són inassolibles amb personal i recursos propis, es fa necessària la seva contractació externa per part d'una empresa especialitzada.

L'empresa adjudicada haurà de ser especialista i professional donant compliment als requisits que causa un servei com aquest per tal de garantir qualitat i seguretat.

6. Idoneïtat de l' objecte i contingut del contracte que es proposa per a satisfer-les

Aquest contracte té caràcter privat i es tipifica com a contracte d'obres d'acord amb l'article 13 de la LCSP.

Es planteja un plec en el qual per a la selecció del contractista, es valoraran criteris quantitatius i qualitatius; s'adjudicarà el contracte a l'oferta que presenti una millor relació qualitat – preu.

7. Determinacions necessàries per a la redacció del PCAP

7.1. Procediment i tramitació de l' expedient

Tramitació: Ordinària

Procediment d'adjudicació: Obert. No subjecte a regulació harmonitzada

Forma d'adjudicació: criteri quantitatiu i qualitatiu

L'oferta adjudicada serà la que obtingui més puntuació d'acord amb els criteris indicats a la clàusula 18 del plec de clàusules administratives.

7.2. Solvència

a) Solvència econòmica i financera

S'ha d'acreditar mitjançant:

- Comptes anuals aprovats i dipositats al Registre Mercantil, o registre oficial on estigui inscrit, el volum anual de negocis del licitador, referit a l'any de major volum de negoci dels 3 últims anys conclusos, el qual caldrà que sigui al menys una vegada i mitja el valor anual mitjà del contracte
- Declaració del compromís de renovació o pròrroga de la pòlissa d'assegurança d'indemnització de riscos professionals, que d'acord amb l'article 87.3 b) LCSP, no podrà ser inferior al Valor Estimat del Contracte (VEC)

- En previsió de possibles danys a tercers, el contractista haurà de comptar amb una assegurança vigent de responsabilitat civil general, que cobreixi tots els possibles accidents i danys produïts a tercers.

Import mínim de cada risc:

- Capital assegurat per sinistre: 300.000,00 €
- Capital assegurat per víctima: 60.000 €

b) Solvència professional o tècnica

S'ha d'acreditar mitjançant:

- S'aportarà relació de les principals obres realitzades en els últims 3 anys, que siguin d'igual o similar naturalesa (segons codi CPV) als que constitueixen l'objecte del contracte, acompanyats de certificats de bona execució expedits pels clients
- L'import anual acumulat en l'any de major execució de les obres d'igual o similar naturalesa ha de ser igual o superior al 70 per 100 de l'annualitat mitja del contracte.

7.3. Criteris de valoració

S'adjudicarà el contracte a l'oferta que presenti la millor oferta en relació qualitat - preu, valorada d'acord amb una puntuació total la qual es fixa en 100 punts, i es desglossarà de la següent forma:

1. **Criteri quantitatiu: de 0 a 49 punts**
2. **Criteris qualitius: de 0 a 51 punts**

7.4. Valor estimat

A continuació es detalla el valor estimat del contracte, calculat d'acord amb el Pressupost Base de Licitació (PBL) i la possible modificació prevista del 10%, IVA exclòs:

Concepte	PBL	10% modificació	Valor estimat del contracte
TOTAL VE (amb possible modificació)	47.508,49 €	4.750,85 €	52.259,34 €

7.5. Sistema de determinació del preu

El sistema de determinació del PBL (Pressupost Base de Licitació) s'ha establert en base a l'estimació econòmica de les actuacions objecte del contracte, d'acord amb els amidaments, unitats d'obra, preus de mercat, costos de mà d'obra, materials, mitjans auxiliars i instal·lacions necessàries per a l'execució de les obres així com augment IPC, percentatge de benefici industrial, despeses generals i d'altres.

8. Insuficiència de mitjans propis

En tractar-se d'una prestació de servei que implica un conjunt de treballs que, donada la seva magnitud, són inassolibles amb personal i recursos propis, es fa necessària la seva contractació externa. L'empresa adjudicada haurà de ser especialista i professional donant compliment als requisits que causa un servei com aquest per tal de garantir qualitat i seguretat.

9. Inici i termini del contracte

El termini màxim d'execució del contracte serà de sis (6) mesos, amb previsió d'inici durant el mes de juliol de 2026. No hi ha possibilitat de pròrrogues.

10. Mesa de contractació

La mesa estarà formada per:

Mihai Fodor, Conseller delegat com a President

Pat Casalà Albacete, Gerenta com a Secretària

Maribel Collado Soler, Cap d'administració com a Vocal

Marta González Tobes, Cap de secció com a Vocal

11. Ofertes amb valors anormals o desproporcionats

Els criteris que es tindran en compte per apreciar les ofertes desproporcionades o temeràries, seran els establerts en els articles 84-86 del RD 1098/2001, de 12 d'octubre, del Reglament de la Llei de contractes de les administracions públiques (BOE 26-10-2001).

Si l'oferta econòmica es troba en algun dels següents supòsits serà considerada anormal o desproporcionada:

- Quan, concorrent un únic licitador, sigui inferior al pressupost base de licitació en més de 25 unitats percentuals.
- Quan concorren dos licitadors, la que sigui inferior en més de 20 unitats percentuals a l'altre oferta.
- Quan concorren tres licitadors, les que siguin inferiors en més de 10 unitats percentuals a la mitjana aritmètica de les ofertes presentades. No obstant s'exclourà per al càlcul de l'esmentada mitjana l'oferta de la quantia més elevada quan sigui superior en més de deu unitats percentuals a dita mitjana. En qualsevol cas, es considerarà desproporcionada la baixa superior a 25 unitats percentuals.
- Quan concorren quatre o més licitadors, les que siguin inferiors en més de deu unitats percentuals a la mitjana aritmètica de les ofertes presentades. No obstant, si entre elles existeixen ofertes que siguin superior a l'esmentada mitjana en més de deu unitats percentuals es procedirà

al càlcul d'una nova mitjana només amb les ofertes que no es trobin en el supòsit indicat. En tot cas si el número de les ofertes és inferior a tres, la nova mitjana es calcularà sobre les tres ofertes de menor quantia.

En el supòsit que alguna de les ofertes pugui ser considerada presumptament anormal o desproporcionada, la Mesa de contractació sol·licitarà a l'empresa licitadora que l'hagi presentat perquè la justifiqui per tal que l'òrgan de contractació pugui determinar si efectivament l'oferta resulta anormal o desproporcionada.

L'empresa licitadora disposarà d'un termini de tres (3) dies, a comptar des de la data de publicació del requeriment, per presentar les justificacions per escrit.

Transcorregut aquest termini, si la Mesa de contractació no rep la informació justificativa sol·licitada es considerarà que la proposició no podrà ser completada, quedant l'empresa licitadora exclosa del procediment.

Si la Mesa de contractació rep la informació justificativa sol·licitada en el termini esmentat, la sotmetrà a consideració dels seus membres per tal que aquests decideixin per votació previ assessorament tècnic del servei corresponent, o bé l'acceptació de l'oferta, perquè considera acreditada la seva viabilitat, o bé, en cas contrari, el seu rebuig i exclusió.

12. Variants

No s'admeten variants.

13. Garanties

No se'n requereixen. D'acord amb l'article 107 de la LCSP, s'eximeix a l'adjudicatari de l'obligació de constituir una garantia ja que l'objecte del contracte té relació directa amb la inclusió social i laboral de persones que pertanyen a col·lectius en risc d'exclusió social.

14. Forma de pagament

35% del total del pressupost a l'acceptació del pressupost

65% del total del pressupost a la finalització de l'obra

Pagament prèvia presentació de factura i aprovació d'aquesta per part del cap d'administració.

15. Revisió de preus

No procedeix

16. Causes especials de resolució del contracte

Són causes de resolució del contracte, a més de les previstes a la LCSP, les següents:

- El fet d'incórrer el contractista en qualsevol de les causes de prohibició per contractar amb l'administració pública estipulades a l'article 71 de la LCSP.
- Per l'incompliment del termini total o parcial per causes imputables al contractista.
- Per l'incompliment d'alguna de les condicions especials d'execució del contracte.
- Per l'incompliment per part del contractista de tenir, en cas d'emergència o necessitats extraordinàries del servei, la disponibilitat del personal i/o equipaments tècnics indicats pel mateix o per l'incompliment d'atendre l'emergència o necessitat en el temps de resposta a que es va comprometre.
- Cedir el contracte o subcontractar amb tercers la prestació parcial del mateix, sense el vist-i-plau de Tecsal, S.A
- La falsedat comprovada en qualsevol moment per Tecsal, S.A. de les dades o documents aportats per l'adjudicatari en la fase de licitació
- Per l'incompliment per part de l'adjudicatari de qualsevol altra de les seves obligacions contractuals o el seu compliment defectuós
- L'incompliment de l'obligació del contractista del deure de confidencialitat respecte de les dades o antecedents que no essent públics o notoris estiguin relacionats amb l'objecte del contracte.
- L'incompliment de l'obligació del contractista de disposar d'una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil per un import mínim de 300.000 euros.
- L'incompliment de l'obligació del contractista d'adscriure a l'execució del contracte els mitjans personals i materials necessaris per a l'execució de l'objecte del contracte

17. Penalitats

En cas d'incompliment parcial, compliment defectuós o demora en l'execució de les prestacions objecte del contracte imputables al contractista, Tecsal, S.A. podrà imposar les penalitats següents, sense perjudici de la indemnització pels danys i perjudicis efectivament causats.

Es consideraran incompliments contractuals, entre d'altres, els següents:

a) Incompliments lleus

- Retard de fins a dos (2) dies hàbils respecte del termini d'inici compromès pel licitador.
- Incompliments puntuals de caràcter administratiu o documental que no afectin de manera rellevant l'execució del contracte.

- Deficiències puntuals en la coordinació o comunicació amb Tecsal, S.A., sempre que no afectin greument el desenvolupament de les obres.

b) Incompliments greus

- Retard d'entre tres (3) i cinc (5) dies hàbils respecte del termini d'inici compromès.
- Paralització injustificada parcial de les obres o disminució significativa del ritme d'execució.
- Incompliment injustificat del planning o cronograma d'execució presentat pel contractista, quan afecti el desenvolupament normal de les obres o l'activitat ordinària de les instal·lacions.
- Incompliment de les obligacions de coordinació d'activitats empresarials (CAE).
- No aportar la documentació tècnica o administrativa requerida dins els terminis establerts, sense causa justificada.
- Incompliment de les instruccions tècniques o organitzatives dictades per Tecsal, S.A.
- Incompliment reiterat de les obligacions de coordinació, seguiment o comunicació establertes al contracte.
- Les ofenses verbals o físiques o el tractament vexatori a qualsevol persona
- La manca de puntualitat sistemàtica (reiteració) en la prestació del servei

c) Incompliments molt greus

- Retard superior a cinc (5) dies hàbils respecte del termini d'inici compromès.
- En cas d'urgència, l'incompliment del termini de resposta de 24 hores des de la notificació de Tecsal, S.A.
- Retard injustificat en el termini total d'execució del contracte.
- Paralització total de les obres per causa imputable al contractista.
- Abandonament parcial o total de les obres sense autorització prèvia de Tecsal, S.A.
- Disminució manifesta i continuada dels recursos humans o materials adscrits al contracte que comprometi la correcta execució de les obres.
- Execució de treballs que no compleixin la normativa tècnica o de seguretat aplicable, especialment en matèria de protecció contra incendis.
- Incompliment de les obligacions essencials del contracte o execució manifestament defectuosa de les prestacions.
- Incompliment de les obligacions en matèria de seguretat i salut laboral que comporti risc greu per a les persones o instal·lacions.
- Cessió o subcontractació no autoritzada del contracte.
- Falsedat en la documentació presentada durant la licitació o execució del contracte.

Es considerarà reiteració la comissió de tres (3) incompliments del mateix tipus en un període de sis (6) mesos.

Imports de les penalitats:

- **Incompliments lleus: fins al 2% del preu d'adjudicació del contracte, IVA exclòs.**
- **Incompliments greus: fins al 5% del preu d'adjudicació del contracte, IVA exclòs.**
- **Incompliments molt greus: fins al 10% del preu d'adjudicació del contracte, IVA exclòs.**

La imposició d'aquestes penalitats es pot realitzar sense perjudici del dret que assisteix a Tecsal, S.A. de formular la corresponent reclamació a l'adjudicatari per danys i perjudicis

Quan la suma de les penalitzacions imposades al contractista, ja sigui per incompliment total o parcial de termini d'execució, arribi a un import equivalent al 20% del preu del contracte, es produirà necessàriament la seva resolució, sens perjudici de la facultat d'opció que tindrà atribuïda Tecsal, S.A. en supòsits d'imports inferiors d'acumulació de penalitzacions.

18. Modificació del contracte

Es preveu la possible modificació del contracte tot justificant-ho d'acord amb les condicions, abast i límits següents: quan sigui necessari realitzar prestacions addicionals que únicament pugui portar a terme el contractista per raons econòmiques o tècniques o perquè una nova adjudicació pugui generar inconvenients significatius o un augment substancial de costos per Tecsal,S.A.

Per a dur a terme la modificació es seguirà el següent procediment:

- L' adjudicatari ha d'informar i justificar a Tecsal,S.A. la necessitat de sol·licitar un ajust en l' import del contracte
- Tecsal,S.A. ho valorarà i informarà a l' adjudicatari de la seva resolució
- Es publicarà un anunci de modificació al perfil del contractant de l'òrgan de contractació en el termini de cinc (5) dies des de l'aprovació de la mateixa.

La modificació del contracte es formalitzarà conforme al que estableix l'article 153 de la LCSP

La modificació del contracte podrà afectar, com a màxim, a l'alça o a la baixa el 10% del pressupost base de licitació. IVA exclòs.

La modificació no pot suposar l'establiment de nous preus unitaris no previstos al contracte

Maribel Collado Soler
Cap d' administració

Pat Casalà Albacete
Gerenta

Cornellà de Llobregat, emès a data 20 de maig de 2026 i signat a la data de la signatura electrònica.