



Ajuntament del Masnou

Pg. Prat de la Riba, 1
08320 El Masnou
Tel. 93 557 17 00
Fax 93 557 17 01
www.elmasnou.cat

Àrea/Departament	Territori / Urbanisme
Expedient	X2026023860 LIC 43/2026. Contracte d'obres relatives al projecte d'adequació de les façanes i mitgera de l'edifici del Casinet
Destinació	Junta de Govern Local / Comissió Informativa / Ple / Alcalde / Regidor delegat
Assumpte	Informe secretaria PCAP façanes Casinet

Expedien BPM: X2026023860

Carlos Siota Vila, arquitecte tècnic municipal del Masnou, en relació amb el **PROJECTE DE REFORMA DE LES FAÇANES I MITGERA DE L'EDIFICI DEL CASINET**, situat al carrer Barcelona núm. 5 del Masnou, emeto el següent:

INFORME

ANTECEDENTS

Per acord del Ple de data 19 de febrer de 2026, es va aprovar definitivament el projecte de les obres de reforma de les façanes i mitgera de l'edifici del Casinet del municipi del Masnou, expedient X2026002121, amb un pressupost d'execució per contracte (PEC) sense IVA de 253.274,72 €, més 53.187,69 € en concepte del 21% l'IVA, ascendint el total de l'obra a **306.462,41 €** amb l'IVA inclòs del 21%.

L'acord ha esdevingut de caràcter definitiu en no haver-se produït cap tipus de reclamacions o al·legacions durant el termini d'informació pública a què va estar sotmès el projecte.

L'edifici del Casinet s'ubica al carrer de Barcelona número 5 del Masnou (08320, Barcelona) i la seva referència cadastral és **3023405DF4932S**.

Es redacta el present informe als efectes de determinar els criteris tècnics que han de regir el procés de licitació de les obres de referència.

FONAMENTS DE DRET

Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

El Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques.

PROPOSTA

El projecte de reforma de la façana consisteix, bàsicament, en l'actuació de les dues façanes de l'edifici del Casinet, situat en el carrer de Barcelona, núm. 5:

- La façana principal d'aproximadament 17 m de llargada i a nivell de tota l'alçada de la mateixa, la qual dona al carrer Barcelona.
- La façana lateral que dona a la plaça de la llibertat i que té aproximadament una llargada d'uns 25 m.

Codi de verificació electrònic: 0a83ff47-89e8-4785-9c2f-6348e46266f0

GENEBFIR
v. 2026/06



Aquestes dues façanes són l'espai en què bàsicament es farà tota l'actuació de reforma, ja que es on es troba més malament la façana, tan a nivell del revestiment que fa la imitació de l'obra de fabrica com els revestiment de la pedra artificial.

En la façana posterior i la mitgera el revestiment és continu i llis i es farà un sanejament del mateix.

Tanmateix, el projecte també inclou actuacions a nivells d'elements singulars de les façanes com són els brancals i llindes, el trencaaigües de les obertures, la substitució de les peces de coronament de les façanes principal i lateral.

Es preveu en el projecte que la intervenció es pot realitzar en dos fases:

- 1a Fase: Façana lateral i façana posterior
- 2a Fase: Façana principal i mitgera

A continuació s'enumeren els criteris que han de regir aquest procés de licitació:

1. Codificació de l'objecte del contracte i classificació del contractista

D'acord amb la catalogació del vocabulari comú dels contractes públics, a les obres objecte del contracte els correspon els següents codis:

- **CPV: 45443000-4**
 - Treballs de façana
- **CPA: 43.99.60**
 - Maçoneria i paleta

El pressupost base de licitació de la contractació es desglossa en els conceptes següents:

Pressupost execució material (PEM)	212.835,90 €
13% despeses generals	27.668.67 €
6% benefici industrial	12.770.15 €
Pressupost per contracte (PEC)	253.274,72 €
21% IVA	53.187,69 €
Pressupost per contracte (PEC) amb IVA inclòs	306.462,41€

El preu màxim que les empreses que concorrin a la licitació poden licitar és de **253.274,72 € (exclòs IVA)**. Si l'oferta presentada pel licitador excedís del pressupost base de licitació, serà rebutjada per la Mesa de contractació en resolució motivada essent causa d'exclusió del licitador.

DOCUMENT Informe amb signatura	ÒRGAN Territori	EXPEDIENT X2026023860
Codi Segur de Verificació: 0a83ff47-89e8-4785-9c2f-6348e46266f0 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081189_2026_3152035 Data d'impressió: 15/10/2026 15:17:19 Pàgina 3 de 10		SIGNATURES 1.- L'arquitecte tècnic - CARLOS SIOTA VILA - 14/10/2026



2. Solvència tècnica

La solvència professional o tècnica haurà d'acreditar-se pels mitjans que tot seguit s'indiquen:

- Relació de les obres executades en el curs dels cinc últims anys, avalada per certificacions de bona execució, emeses per l'administració o ens promotor.

Per a cadascuna de les obres realitzades que es relacionin per tal d'acreditar la seva solvència tècnica, caldrà que els licitadors adjuntin una breu descripció de la mateixa i el seu PEM.

Per ser admeses a la licitació, les empreses hauran d'acreditar, mitjançant certificats de bona execució, haver executat durant aquest període un mínim de dues obres de característiques similars en naturalesa i preu.

- Declaració de la maquinària, material i equip tècnic concret que l'empresari es compromet a adscriure a l'execució de l'obra.
- En els contractes d'obres de valor estimat inferior a 500.000 € (sense IVA), les empreses licitadores no han d'acreditar obligatòriament la classificació del contractista que es presenti, però si s'acredita aquesta classificació, estaran exempts de presentar els certificats d'altres obres o façanes de característiques similars que hagueu realitzat en els últims anys.

- **GRUP C SUBGRUP 4 CATEGORIA 2**

- Obres de paleta, arrebossats i revestiments.

- **GRUP C SUBGRUP 3 CATEGORIA 2**

- Edificació integral.

3. Durada del contracte

El termini d'execució de l'obra serà de **8 MESOS**. L'inici del termini d'execució del contracte començarà amb l'acta de comprovació del replanteig.

Dins del termini que es consignin en el contracte, que no podrà ser superior a un mes des de la data de la seva formalització excepte casos excepcionals justificats, el servei de l'Administració encarregada de les obra procedirà, en presència del contractista, a efectuar la comprovació del replanteig.

Es concedirà pròrroga d'aquest termini si apareixen incidències en l'execució de l'obra no imputables al contractista i prèviament informades favorablement pels tècnics municipals.

Tot allò relatiu a exigències de drets i compliment d'obligacions, incidències i modificacions contractuals, extinció i liquidació del contracte, es regirà pel que disposa la normativa vigent en matèria de contractació administrativa.

DOCUMENT Informe amb signatura	ÒRGAN Territori	EXPEDIENT X2026023860
Codi Segur de Verificació: 0a83ff47-89e8-4785-9c2f-6348e46266f0 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081189_2026_3152035 Data d'impressió: 15/10/2026 15:17:19 Pàgina 4 de 10		SIGNATURES 1.- L'arquitecte tècnic - CARLOS SIOTA VILA - 14/10/2026



4. Documentació requerida per a la valoració de propostes

Per tal de que la proposta sigui valorada haurà de presentar la documentació següent:

Implantació de l'obra amb:

- Àmbits ocupables per a l'acopi de material, implantació de zones de treball i previsió dels mitjans auxiliars i sistemes de seguretat necessaris per a la deguda execució de les obres.
- Recorregut d'entrada de material fins a l'àmbit d'obra.
- Recorregut de sortida de residus i proposta d'ubicació del lloc d'acumulació.
- Planning d'obra amb detall d'execució de la mateixa, desglossat i detallat amb les diferents fases de d'obra.

5. Criteris de valoració per a l'adjudicació del contracte

Els criteris a tenir en compte a l'hora de considerar quina és la millor proposició relació qualitat-preu seran, de forma decreixent, els que tot seguit s'indiquen, d'acord amb la ponderació que es detalla per a cadascun d'ells:

CRITERIS AVALUABLES DE FORMA AUTOMÀTICA

CRITERI 1: Oferta econòmica, (fins a un màxim de 70 punts)

El procediment a seguir per establir la puntuació pel que fa referència a aquest apartat serà el següent:

1. Es calcularà el percentatge de la baixa de cada oferta respecte al preu de licitació.
2. Per a les baixes susceptibles de ser considerades anormals o desproporcionades s'aplicarà el que s'estableix a l'apartat 5 del present informe.
3. A les proposicions econòmiques corresponents als licitadors acceptats, s'aplicarà la següent fórmula:

$$P_i = 70 - 70 * \left(\frac{B_{max} - B_i}{B_{max}} \right)^5$$

On:

P_i és la puntuació obtinguda per la proposició (i)

B_{max} és el percentatge de baixa de l'oferta més econòmica

B_i és el percentatge de baixa ofert per la proposició (i)

- **Valoració màxima de la millora 70 punts**



CRITERI 2: Ampliació del termini de garantia de l'obra (fins a 21 punts) M1

El licitador pot oferir l'ampliació del termini de garantia de les obres per sobre del mínim legal establert (1 any), d'acord amb el següent detall.

Àmbits d'actuació	Puntuació
1 any més de garantia (total de 2 anys de garantia)	08 punts
2 anys més de garantia (total de 3 anys de garantia)	21 punts

- Valoració màxima de la millora 21 punts

CRITERI 3: Millora dels materials, revestiments i artesans estucadors, M2

3.1. Millora de la qualitat dels materials i revestiments (6 punts)

S'atorgaran 6 punts al licitador que es comprometi a complir les dues millores següents:

- Millora la qualitat o prestació del morter de reparació definit en el projecte, utilitzant morter de calç amb trossos de marbre o d'alta transpirabilitat.
- Ús de pintures al silicat o calç, garantint l'ús de veladures o pintures minerals que uneixen químicament al suport i no facin una pel·lícula plàstica.

3.2. Adscripció de personal especialista restaurador

S'atorgaran 3 punts al licitador que assumeixi el compromís d'adscriure directament a l'execució dels treballs d'estucats i esgrafiats durant la realització d'aquestes tasques, un professional amb el següent perfil:

- Oficial de primera restaurador o tècnic de béns culturals amb titulació mínima acreditable en esgrafiats.
- Experiència mínima de tres anys en esgrafiats i obres similars.

Àmbits d'actuació	Puntuació
Millora de Materials i revestiments	6 punts
Assignació oficial estucador o tècnic de béns culturals	3 punts

- Valoració màxima de la millora 9 punts

PUNTUACIÓ TOTAL DELS CRITERIS OBJECTIUS O AUTOMÀTICS: 100 PUNTS.

No es preveuen criteris de valoració subjectiva.

Resultarà adjudicatària l'oferta que hagi obtingut més punts en aplicació dels criteris exposats, sempre i quan no hagi estat considerada anormalment baixa o desproporcionada.

Les millores proposades pel licitador no podran ser objecte de modificació i s'incorporaran al contracte un cop aquest hagi estat adjudicat per l'òrgan de contractació, i l'adjudicatari

DOCUMENT Informe amb signatura	ÒRGAN Territori	EXPEDIENT X2026023860
Codi Segur de Verificació: 0a83ff47-89e8-4785-9c2f-6348e46266f0 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081189_2026_3152035 Data d'impressió: 15/10/2026 15:17:19 Pàgina 6 de 10		SIGNATURES 1.- L'arquitecte tècnic - CARLOS SIOTA VILA - 14/10/2026



tindrà l'obligació d'executar-les, essent això, condició essencial i el seu incompliment podrà ser causa de resolució.

En tot cas, l'Ajuntament del Masnou es reserva la facultat d'adjudicar el contracte a qui reuneixi, al seu entendre, les condicions més avantatjoses en relació qualitat-preu d'acord amb els criteris assenyalats o a declarar-lo desert en els termes d'allò que disposa l'article 150.3 de la LCSP.

6. Ofertes anormalment baixes

Els criteris perquè una oferta pugui ser considerada com anormal o desproporcionada es determina de la següent manera:

Resulta del sumatori de la baixa econòmica més l'import econòmic de les millores que ofereixi segons la valoració de les mateixes que determina el present informe.

La baixa teòrica és la que s'utilitza en la formulació següent:

Es calcula la baixa mitjana del percentatge de baixes:

$$BM = \frac{1}{n} * \sum_{i=1}^n B_i$$

Després es calcula la desviació estàndard (σ):

$$\sigma := \left(\frac{1}{n} * \sum_{i=1}^n (B_i - BM)^2 \right)^{1/2}$$

Entre les n ofertes s'escolliran aquelles n' ofertes que, a més, compleixin la condició:

$$|B_i - BM| \leq \sigma$$

El conjunt d'ofertes n' s'obté únicament amb la finalitat d'obtenir la baixa de referència (BR).

S'entendrà que una oferta (d'entre totes les n ofertes) és presumptament anormal o desproporcionada quan el seu percentatge de baixa respecte del pressupost de licitació (B_i) sigui superior als següents valors:

- Si n'és igual o superior a 5: Caldrà obtenir el valor BR (Baixa de referència) per determinar el límit de la presumpció de valors desproporcionats o anormals:

$$BR = \frac{1}{n'} * \sum_{i=1}^{n'} B_i$$

Es considerarà presumptament anormal o desproporcionada tota oferta a la qual $B_i > BR + 3$.

- Si n' és inferior a 5: Es considerarà presumptament anormal o desproporcionada tota oferta a la qual $B_i > BM + 3$.

Per a les proposicions econòmiques susceptibles de ser considerades anormals o desproporcionades, es donarà audiència al licitador que l'hagi presentat perquè justifiqui la valoració de l'oferta i precisi les condicions excepcionalment favorables de què disposa per executar la prestació, l'originalitat de les prestacions proposades, el respecte de les condicions relatives a la protecció de l'ocupació i les condicions de treball vigents en el lloc on s'hagi de realitzar la prestació.

DOCUMENT Informe amb signatura	ÒRGAN Territori	EXPEDIENT X2026023860
Codi Segur de Verificació: 0a83ff47-89e8-4785-9c2f-6348e46266f0 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081189_2026_3152035 Data d'impressió: 15/10/2026 15:17:19 Pàgina 7 de 10		SIGNATURES 1.- L'arquitecte tècnic - CARLOS SIOTA VILA - 14/10/2026



En el procediment s'ha de sol·licitar l'assessorament del servei corresponent.

En aquest supòsit d'ofertes que es considerin anormalment baixes, se seguirà el procediment establert en l'article 149 del LCSP 9/2017, a fi de garantir que el contracte pugui ser executat en els termes fixats per l'Administració.

7. Sobre l'estabilitat, seguretat o estanquitat de l'obra:

Realitzada la revisió del projecte, als efectes del que preveu l'article 235 de la LCSP s'ha comprovat la integritat formal del projecte, la seva adequació a la normativa tècnica de compliment obligat i l'existència dels documents preceptius.

D'acord amb el projecte aprovat, no s'afecta l'estabilitat, seguretat o estanquitat de l'obra. Això no obstant, la responsabilitat sobre l'exactitud dels càlculs estructurals, el detall dels mesuraments i l'eficàcia de les solucions tècniques adoptades correspon exclusivament a l'autor/s del projecte, conforme al que disposa l'art. 312 de la LCSP.

Aquest informe no convalida els errors o les omissions de disseny que no siguin detectables mitjançant una revisió documental estàndard, ni eximeix el redactor de la seva responsabilitat per vicis ocults o defectes de disseny d'acord amb la Llei d'ordenació de l'edificació (LOE).

8. Sobre la repercussió econòmica del contracte:

La realització d'aquesta obra NO suposarà un augment de la despesa relacionat amb el manteniment de la instal·lació.

9. Justificació de la fórmula escollida:

La fórmula proposada és la següent:

$$P_i = 70 - 70 * \left(\frac{B_{max} - B_i}{B_{max}} \right)^5$$

I es compara amb la fórmula lineal:

$$P_i = 70 * \left(\frac{B_i}{B_{max}} \right)$$

Es simula un escenari d'ofertes realista i amb el pressupost de la licitació de l'obra de la reforma de la façana del Casinet, només amb l'objectiu de demostrar el comportament de la fórmula escollida i els objectius buscats:



PBL253.274,72

	Punts	%
Oferta econòmica	70	70%
Millora 1	21	21%
Millora 2	9	9%
Total	100	100%

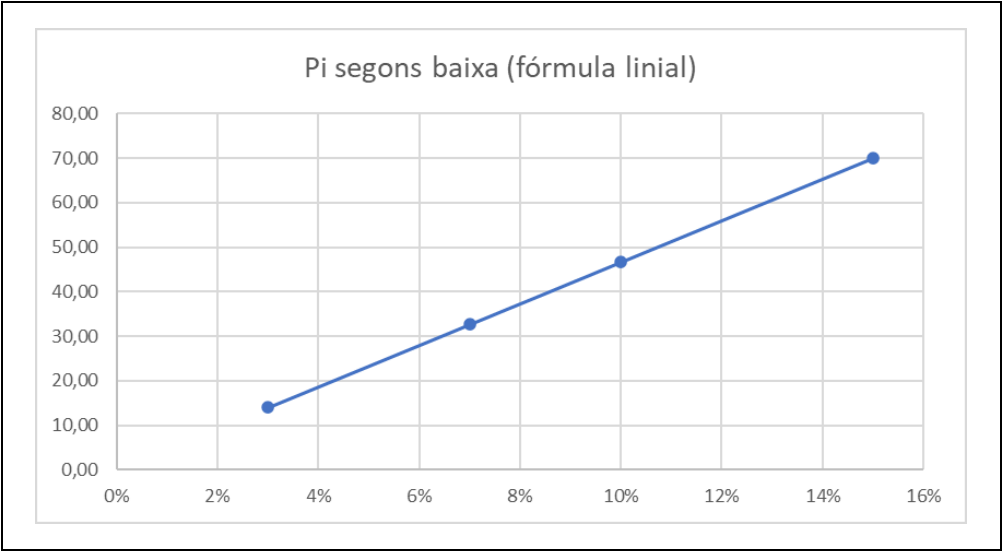
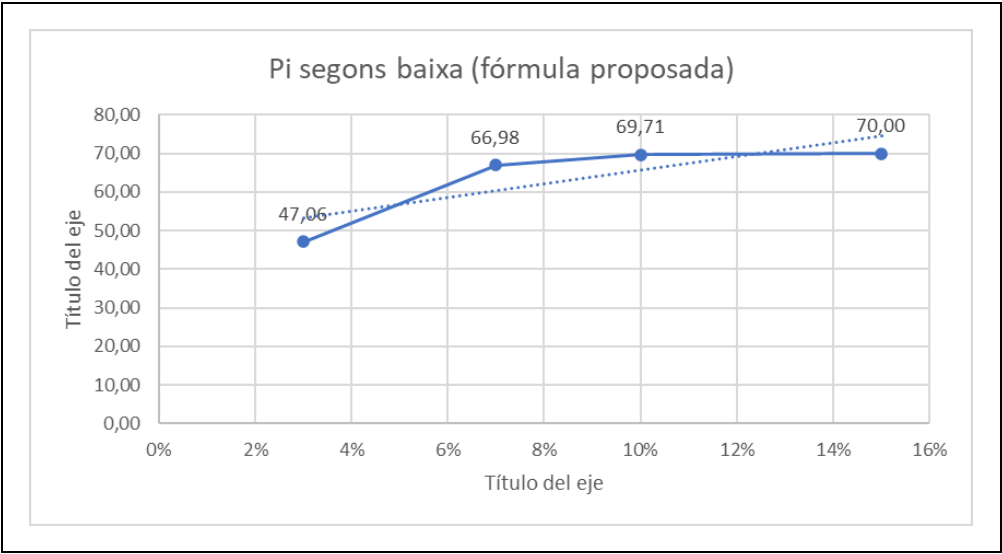
Bmax15%

Oferta	Preu	Baixa respecte PBL	Fórmula proposada	Millores	Total
A	245676,48	3%	47,06	30	77
B	235545,49	7%	66,98	30	97
C	227947,25	10%	69,71	30	100
D	215283,51	15%	70,00	9	79

Oferta	Preu	Baixa respecte PBL	Fórmula lineal	Millores	Total
A	245676,48	3%	14,00	30	44,00
B	235545,49	7%	32,67	30	62,67
C	227947,25	10%	46,67	30	76,67
D	215283,51	15%	70,00	9	79

Oferta C	baixa econòmica	25.327,47	millores	1 i 2
Oferta D	baixa econòmica	37.991,21	millores	2

Fórmula lineal		guanya D
Fórmula proposada		guanya C



Mitjançant la fórmula proposada, una vegada determinada la baixa màxima, es redueix significativament la diferència de puntuació entre les ofertes que s'hi apropen. Aquest mecanisme desincentiva les baixes agressives i afavoreix la moderació de les propostes econòmiques, atès que les ofertes desproporcionades o temeràries ja han estat prèviament excloses.

En aquest escenari, el criteri de les millores adquireix un pes determinant: qualsevol licitador que vulgui tenir opcions d'adjudicació haurà d'agafar el màxim nombre de millores possible.

A diferència d'una fórmula de ponderació lineal convencional — on l'obtenció de la millora amb menor puntuació ja resultaria suficient per guanyar la licitació —, el model escollit permet un equilibri més rigorós.

Per aquest motiu, s'ha definit l'ús de **L'EXPONENT 5** com el valor òptim per equilibrar proporcionalment el pes de l'oferta econòmica amb la valoració de les millores

DOCUMENT Informe amb signatura	ÒRGAN Territori	EXPEDIENT X2026023860
Codi Segur de Verificació: 0a83ff47-89e8-4785-9c2f-6348e46266f0 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081189_2026_3152035 Data d'impressió: 15/10/2026 15:17:19 Pàgina 10 de 10	SIGNATURES 1.- L'arquitecte tècnic - CARLOS SIOTA VILA - 14/10/2026	



10. Aplicació pressupostaria del pressupost municipal

La licitació d'aquesta obra va a càrrec del pressupost municipal de l'exercici 2026, d'acord amb el detall següent:

- Aplicació pressupostària: **401.93300.63202**
- Descripció de l'aplicació: **Reforma Façana Casinet**
- Codi Projecte d'inversió: **2026/4/IFS/4**

Per tant, **S'INFORMA FAVORABLEMENT**, l'informe de necessitats als efectes oportuns.

El Masnou, a la data de la signatura electrònica

Document signat electrònicament

L'arquitecte tècnic
CARLOS SIOTA VILA
14/10/2026