



IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT

Número d'expedient: 1379-6028/2026

Assumpte: Contracte d' obres de la REMODELACIÓ DE L'EDIFICI OFICINES FINCA TIL.LERS

Servei gestor: Serveis Territorials d'Urbanisme i Medi Ambient

INFORME

A. Objecte i necessitat

Descripció de l'objecte: El projecte executiu té per objecte definir i pressupostar els treballs necessaris de les obres de la REMODELACIÓ DE L'EDIFICI OFICINES FINCA TIL.LERS de Montgat.

Descripció de la necessitat: L'obra consisteix en una rehabilitació integral d'un edifici administratiu existent, que inclou la renovació de la coberta i de l'envolupant, noves distribucions interiors, substitució dels acabats, fusteries interiors i exteriors, execució completa de noves instal·lacions d'electricitat, enllumenat, climatització, ventilació, fontaneria, sanejament, telecomunicacions, protecció contra incendis, control d'accessos, instal·lació fotovoltaica, ascensor i la resta d'equipaments necessaris per al correcte funcionament de l'edifici millorant el comportament climàtic i permetin l'estalvi energètic.

El projecte està estructurat en 3 Fases que respecte al principi d'obra completa, la divisió proposada al projecte dona compliment al precepte establert per l'article 13.3 de la Llei de contractes del sector públic (Llei 9/2017 de 8 de novembre) segons el que es determina que els contractes d'obres han de referir-se a una obra completa, entesa com aquella susceptible de ser entregada al ús general o al servei corresponent, que compren tots i cada un dels elements precisos per a la utilització de l'obra.

Aquesta licitació aborda les Fases 1 i 2.

La Fase 1 es correspon a la actuació de rehabilitació energètica i estètica de l'edifici, mentre que la Fase 2 es correspon a la reforma interior per adequar l'edifici per a l'ús d'oficines tècnic-administratives.

La Fase 3 que es correspon a la reforma de les plantes soterrani i semisoterrani, que contindran programa no essencial i complementari de l'edifici tècnic-administratiu, no és objecte d'aquesta licitació i es deixa pendent per un futur donat que existeixen possibles evolucions a la finca que permetin introduir situacions que millorarien les possibilitats de distribució ventilació i il·luminació. Aquesta possibilitat aconsella demorar la contractació de la tercera Fase, més tenint en consideració que es tractaria de una Fase que té la consideració d'obra completa i no resulta necessària per a les altres Fases. També cal indicar que la seva materialització pot demorar-se en el temps al no resultar essencial al disposar de alternatives actualment que ja cobreixen el programa que si vol destinar.

Lots:

X	El contracte no es divideix en lots. No és considera convenient la divisió del contracte en lots diferenciats per tipus de prestacions per les següents raons
---	---





d'oportunitat:

En el present cas, el projecte d'obres es divideix en dues fases d'execució, fase 1 i fase 2, cadascuna de les quals, considerada individualment, constitueix una actuació completa i funcionalment susceptible d'execució independent.

Tanmateix, aquesta divisió en fases respon a raons de planificació i execució de l'actuació, però no determina que les dues fases siguin tècnicament independents a efectes de contractació, atès que existeixen entre ambdues importants dependències constructives, físiques i de planificació que fan necessària la seva execució coordinada i sota la responsabilitat d'un únic contractista.

En particular, la no divisió en lots es fonamenta en les circumstàncies següents:

1. Existència d'un accés únic a l'àmbit d'actuació

Les actuacions corresponents a les fases 1 i 2 comparteixen un mateix accés a l'edifici i a la zona d'obra.

Aquesta circumstància condiona directament la logística i l'organització dels treballs, atès que l'accés ha de ser utilitzat per al trasllat de materials, personal, mitjans auxiliars i maquinària necessaris per a l'execució de les dues fases.

La contractació de les fases amb contractistes diferents obligaria a coordinar l'ús d'un únic accés, amb el risc d'interferències entre equips de treball, incompatibilitats en els horaris d'accés, afectacions sobre la programació de les obres i dificultats en la gestió de la seguretat i salut.

L'existència d'aquest punt d'accés compartit constitueix, per tant, una dependència física directa entre les dues fases que fa especialment convenient la seva execució sota una única direcció i responsabilitat contractual.

2. Dependència directa entre la rehabilitació de la coberta i els treballs de la fase

Una de les dependències tècniques més significatives entre les dues fases deriva del fet que la fase 2 preveu la instal·lació o posicionament de maquinària sobre la coberta de l'edifici, mentre que la rehabilitació d'aquesta coberta forma part de la fase 1.

Aquesta circumstància implica que els treballs de la fase 1 han de deixar la coberta en unes condicions constructives, estructurals i d'acabat adequades per suportar les operacions i càrregues derivades de l'execució de la fase 2.

Per tant, la correcta execució de la rehabilitació de la coberta no es pot considerar aliena a les necessitats de la fase 2, sinó que ha de tenir en compte des del primer moment les condicions necessàries per al posterior posicionament de la maquinària, incloent, si escau, la capacitat portant, les zones de suport, els elements de protecció, els acabats i les condicions d'accessibilitat i treball necessàries.

La intervenció d'un contractista diferent en la fase 2 introduiria un risc addicional



pel que fa a la compatibilitat entre els treballs executats en la fase 1 i les necessitats de la fase 2, així com a la delimitació de responsabilitats en cas que es produeixin desperfectes o afectacions sobre la coberta rehabilitada com a conseqüència del posicionament i moviment de la maquinària.

Així mateix, si els treballs de la fase 2 requereixen proteccions, reforços, punts de suport o altres elements específics sobre la coberta, aquests han de ser previstos i coordinats amb els treballs de rehabilitació executats en la fase 1.

3. Risc d'afectació dels treballs de la fase 1 per l'execució de la fase 2

El fet que la maquinària necessària per a la fase 2 s'hagi de posicionar sobre una superfície que ha estat objecte de rehabilitació en la fase 1 comporta un risc evident d'afectació dels treballs prèviament executats.

La contractació conjunta permet que el mateix contractista planifiqui i executi la rehabilitació de la coberta tenint en compte les necessitats posteriors de la fase 2, i que adopti les mesures de protecció necessàries per garantir que el posicionament de la maquinària no comprometi els treballs executats.

En canvi, la intervenció de dos contractistes diferents faria necessari establir una complexa delimitació de responsabilitats sobre l'estat de la coberta abans i després de la intervenció de la fase 2, amb el consegüent risc de conflictes respecte de l'origen de possibles desperfectes, patologies o deterioraments.

4. Necessitat d'una planificació conjunta de la seqüència d'execució

Les circumstàncies anteriors determinen que la seqüència d'execució de les dues fases hagi de ser objecte d'una planificació conjunta.

En particular, la fase 1 ha de garantir que els elements sobre els quals es desenvoluparan els treballs de la fase 2, especialment la coberta, estiguin executats i protegits en les condicions adequades abans de l'entrada de la maquinària corresponent a aquesta segona fase.

Aquesta dependència temporal i constructiva fa que una eventual contractació separada exigeixi una coordinació addicional entre contractistes i incrementi el risc de retards, interferències, incompatibilitats o necessitat d'actuacions de reparació o adaptació.

5. Unitat de responsabilitat sobre la integració del conjunt de l'actuació

La contractació conjunta permet atribuir a un únic contractista la responsabilitat sobre la correcta coordinació i compatibilitat de les actuacions de les dues fases, especialment en aquells elements que constitueixen una interfície entre ambdues, com és el cas de la coberta i dels accessos a l'edifici.

Aquesta unitat de responsabilitat resulta especialment rellevant atès que els treballs de la fase 2 incideixen físicament sobre un element que ha estat objecte d'intervenció en la fase 1.



CONCLUSIÓ

Per tot l'exposat, es considera que, malgrat que les fases 1 i 2 constitueixen individualment actuacions completes, existeixen entre elles dependències tècniques i físiques que desaconsellen la seva contractació separada.

En particular, són determinants:

l'existència d'un únic accés compartit per a l'execució de les dues fases;
la necessitat que la maquinària de la fase 2 es posicioni sobre la coberta de l'edifici;
el fet que la rehabilitació d'aquesta coberta formi part de la fase 1;
la necessitat que els treballs de rehabilitació de la coberta es projectin i executin tenint en compte les càrregues, suports, accessos i requeriments derivats de la maquinària de la fase 2;
el risc que els treballs de la fase 2 puguin afectar o deteriorar elements executats en la fase 1;
la necessitat d'una planificació unitària de la seqüència d'execució i dels mitjans auxiliars; i
la conveniència de mantenir una única responsabilitat contractual sobre els elements constructius i les interfícies compartides.

En conseqüència, la divisió de les fases 1 i 2 en lots diferenciats podria generar interferències en l'accés, dependències entre els treballs, riscos d'afecció sobre obres ja executades, dificultats en la coordinació dels mitjans auxiliars i problemes de delimitació de responsabilitats, especialment en relació amb la rehabilitació i posterior utilització de la coberta.

Per aquests motius, es considera que la no divisió en lots de les fases 1 i 2 està justificada per raons de caràcter tècnic i d'eficiència en l'execució del contracte, atès que l'execució conjunta permet garantir una adequada coordinació dels treballs, minimitzar les interferències i els riscos derivats de la intervenció de diferents contractistes i assegurar la correcta integració del conjunt de les actuacions.

Aquesta configuració no obsta perquè el projecte mantingui la seva estructuració en dues fases d'execució, atès que aquesta divisió respon a criteris de planificació de l'obra, però sense que això comporti la necessitat o conveniència de configurar-les com a lots contractuals independents.

- Interlocució unificada:

Facilita la direcció, el seguiment i el control de la qualitat de les obres i per part de la unitat municipal responsable del contracte.



Codi CPV:

Codi CPV Principal de l'Obra

Núm. CPV	Nom
45210000-2	Treballs de construcció d'edificis
45400000-1	Treballs d'acabat d'edificis

Codis CPV per a Subgrup i Unitat d'Obra

Núm. CPV	Nom
45262500-6	Feines de paleta i treballs connexos
45421152-4	Col·locació de plaques de cartró-guix
45421141-4	Col·locació de divisòries lleugeres
45431200-9	Trabajos de alicatado de paredes
45432210-9	Trabajos de revestimiento de paredes
45443000-4	Trabajos de fachada
45261420-4	Trabajos de impermeabilización
45321000-3	Treballs d'aïllament tèrmic
45422000-1	Fusteria metàl·lica / tancaments
45441000-4	Treballs de vidrieria
45421148-3	(Instal·lació de divisòries de vidre
45259900-6	Actualización de instal·lacions
45343200-5	Trabajos de instalación de dispositivos contra incendios
45343000-3	Trabajos de instalación de dispositivos de protección contra incendios
45314000-1	Instalación de equipo de telecomunicaciones
45331000-6	Treballs d'instal·lació de calefacció, ventilació i aire condicionat.
45311000-0	Trabajos de instalación de cableado y accesorios eléctricos

Categoria 4: Es fixa el límit econòmic del contracte per anualitat (2.400.000)

Les instal·lacions especialitzades incloses en el projecte, com ara les d'electricitat, climatització i ventilació, protecció contra incendis, telecomunicacions, ascensors, instal·lació fotovoltaica i la resta d'instal·lacions tècniques, hauran de ser executades per empreses degudament habilitades d'acord amb la normativa sectorial que els sigui aplicable, ja sigui directament pel contractista principal o mitjançant empreses subcontractistes legalment autoritzades.

La classificació exigida s'entén sense perjudici de l'obligació del contractista d'acreditar la solvència tècnica i professional que, si escau, estableixin els plecs, així com del compliment de totes les habilitacions professionals i autoritzacions administratives necessàries per a l'execució de les diferents unitats d'obra.

Nom del projecte, autor i data d'aprovació: **EI PROJECTE REMODELACIÓ DE L'EDIFICI OFICINES FINCA TIL·LERS DE MONTGAT**, redactat per EDDAB Arquitectura, SLP, va estar aprovat inicialment per acord del Ple de la Corporació en sessió ordinària de data 30 de juliol de 2026,.



Sotmès a informació pública pel termini de trenta dies hàbils, mitjançant la inserció de l'anunci corresponent al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de data 5 d'agost de 2026, al tauler d'anuncis i no havent-se presentat cap al·legació, ni reclamació, durant el termini d'informació pública, l'esmentat projecte es va aprovar definitivament, i es va fer públic mitjançant la publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona l'1 d'octubre de 2026 i Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el 2 d'octubre de 2026, i a l' e-tauler municipal.

B. Dades econòmiques

El projecte estableix un pressupost estructurat en tres fases i d'execució material, pressupost d'execució per contracte i pressupost total conforme al detall econòmic incorporat a la documentació tècnica.

Aquesta licitació comprèn exclusivament les fases 1 i 2. El pressupost de la fase 3 s'indica, si escau, només com a informació del projecte global i no forma part del pressupost d'aquest contracte. El pressupost d'Execució en el conjunt de les 3 Fases és de 2.733.256,98 €, al que cal afegir el 21% d'IVA 573.983,97 que suposa un pressupost per a la contacta de 3.307.240,95 €.

Aquesta licitació abasta les Fases 1 i 2 del projecte i les despeses exigibles al contractista.

Fase	Pressupost d'Execució Material que inclou les despeses generals i el benefici industrial (PEM)	IVA	PEC
FASE 1	967.684,33 €	203.213,71 €	1.170.898,04 €
FASE 2	926.327,96 €	194.528,87 €	1.120.856,83 €
P Execució 1+2	1.894.012,29 €	397.742,58 €	2.291.754,87 €

Són de compte del contractista, les despeses i impostos que resultin d'aplicació, segons les disposicions vigents en la forma i quantia que aquestes assenyalin.

Així mateix donat que aquesta obra disposarà de finançament de Generalitat pel PUOSC i de la Diputació de Barcelona pel PGI, el contractista instal·larà a la seva costa els cartells d'identificació de l'obra, amb les característiques que s'estableixin. Aquestes despeses tindran un màxim de 3.615,13 euros iva inclòs (21%) resultat del cost de subministrament i instal·lació dels cartells.

B1. Determinació del preu:

x	Preus unitaris
---	----------------



B2. Valor estimat del contracte:

El valor estimat del projecte global a efectes de determinar les regles de licitació: fases 1, 2 i 3, és de 2.733.256,98 € sense IVA

B3. Pressupost base de licitació:

Import de la prestació (IVA exclòs)	Tipus d'IVA	Import d'IVA	Import total amb IVA
1.897.000 €	21%	398.370€	2.295.370,00 €

C. Existència de crèdit

C1. Contractació anticipada:

Núm. partida	Nom partida
--------------	-------------

D'acord amb el que estableix l'apartat segon de la disposició addicional tercera de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP), la present contractació té la consideració de contractació anticipada, atès que l'execució material del contracte ha de començar l'exercici següent i el seu finançament dependrà, en part, de dues subvencions sol·licitades a altres administracions (PGI de la Diputació de Barcelona i PUOSC de la Generalitat de Catalunya).

En conseqüència, l'adjudicació i la formalització del contracte resten sotmeses a la condició suspensiva de la consolidació efectiva dels recursos que han de finançar el contracte.

L'eficàcia del contracte i l'inici de la seva execució quedaran, per tant, condicionats a l'aprovació definitiva del pressupost corresponent i a l'existència de crèdit adequat i suficient per atendre la despesa.

En el cas que no es produeixi l'existència o disponibilitat efectiva del crèdit necessari, el contracte no podrà iniciar la seva execució, sense que aquesta circumstància generi dret a indemnització a favor de l'adjudicatari, sens perjudici de les conseqüències que legalment corresponguin.

C2. Expedient d'abast pluriennal:

X	El contracte si té abast pluriennal
---	-------------------------------------



D. Termini de durada del contracte i lloc d'execució de la prestació

Termini:

X	La durada de l'execució material del contracte és de 5 mesos.
---	---

ME 3 Planning



Possibilitat i durada de les pròrrogues:

X	No es preveuen prorrogues més enllà de les que preveu la legislació de contractes i el PCAP
---	---

Lloc d'execució de la prestació:

X	Carrer Til·lers 4
---	-------------------

E. Variants

X	No es preveu la presentació de variants
---	---

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

Forma de tramitació:

X	Ordinària
---	-----------

Procediment d'adjudicació: **obert**

Termini de presentació d'ofertes:

El **termini mínim** de presentació d'ofertes que correspon a aquest procediment és de **vint-i-sis dies naturals** a comptar des de l'endemà de la publicació de l'anunci de licitació al perfil del contractant de l'Ajuntament de Montgat.

X	El termini de presentació d'ofertes serà el mínim exposat més 10 hores, és a dir, finalitzarà a les 10:00:00 h. del dia següent a la finalització del còmput esmentat.
---	---

Presentació d'ofertes mitjançant l'eina de Sobre Digital: sí

Nombre de sobres a presentar: **Dos** (sobres A i B)

—Sobre «A»: Documentació Administrativa.

—Sobre «B»: Documentació de l'oferta econòmica i amb criteris automàtics



G. Solvència i classificació empresarial

G1. Criteris de selecció relatius a la solvència econòmica i financera i tècnica o professional

G1.a Criteris de selecció relatius a la solvència econòmica i financera:

X	El volum anual de negocis del licitador o candidat, que referit a l'any de més volum de negoci dels tres últims acabats ha de ser almenys una vegada i mitja el valor estimat del contracte quan la seva durada no sigui superior a un any, i almenys una vegada i mitja el valor anual mitjà del contracte si la seva durada és superior a un any.
---	---

Declaració responsable: S'hi fa referència perquè l'empresa indiqui si està inscrita i les dades estan vigents, o si ha presentat la sol·licitud prèvia.

(<https://canalempresa.gencat.cat/ca/integraciodepartamentaltramit/tramit/PerTemes/Registre-electronic-dEmpreses-licitadores-RELI>),

(https://reli.gencat.cat/ecofin_rlic/pages/docs/faqs/preguntesFrequentsRELI.pdf)

G1.b Criteris de selecció relatius a la solvència tècnica o professional:

La solvència tècnica o professional s'apreciarà mitjançant una relació d'obres executades en els tres últims anys, de la mateixa o similar naturalesa que els que constitueixen l'objecte del contracte, l'import anual acumulat dels quals l'any de més execució sigui igual o superior al 70 per cent de l'annualitat mitjana del contracte. Caldrà indicar l'import, la data i el destinatari, públic o privat.

G2. Classificació empresarial:

X	<ul style="list-style-type: none">Grup C – Edificacions.Subgrup C4 – Paleta, revocs i revestiments.• Categoria 4.
---	---

G3. Adscripció de mitjans materials i/o personals a l'execució del contracte:

X	Haurà de adscriure a l'obra un cap d'obra
---	---

G4. Certificats acreditatius del compliment de les normes de garantia de la qualitat i/o de gestió mediambiental:

L'exigència de les normes ISO 9001 i 14001 es considera directament vinculada i proporcional a l'objecte del contracte, atesa la complexitat tècnica de la reforma integral d'oficines, la coordinació de tancaments de vidre amb estructures de pladur i instal·lacions de clima, i la necessitat d'una gestió estricta i sostenible dels volums de residus generats dins de l'entorn urbà.

Els licitadors hauran d'acreditar obligatòriament el compliment de les normes de garantia de la qualitat i de gestió mediambiental mitjançant l'aportació dels següents certificats en el Sobre A (Documentació administrativa):

A) Normes de garantia de la qualitat. Requisit: Certificat d'acord amb la norma UNE-EN ISO 9001 (o equivalent), vigent a la data de finalització del termini de presentació d'ofertes, que empari l'activitat d'execució, reforma o construcció d'obres d'edificació.



Mitjà d'acreditació: Certificació oficial expedida per organismes independents degudament acreditats en virtut de la sèrie de normes europees pertanyents, o bé certificacions equivalents d'organismes establerts en altres Estats membres de la Unió Europea.

Mesures equivalents: D'acord amb l'article 93.2 de la LCSP, s'acceptaran altres proves de mesures equivalents de garantia de la qualitat en el cas que les empreses licitadores no tinguessin accés a aquests certificats, o no tinguessin la possibilitat d'obtenir-los en els terminis fixats per motius que no els siguin imputables, sempre que s'acrediti que les mesures de garantia de la qualitat proposades compleixen les normes de garantia de la qualitat requerides.

B) Normes de gestió mediambiental. Requisit: Certificat d'acord amb la norma UNE-EN ISO 14001 (o equivalent), o bé el sistema de gestió i auditoria ambientals de la Unió Europea (Reglament EMAS), vigent a la data de presentació d'ofertes, que empari les activitats d'execució d'obres en l'àmbit físic de l'obra o de la gestió de residus de construcció. Mitjà d'acreditació: Certificació expedida per organismes reconeguts o acreditats d'acord amb el dret de la Unió Europea o internacional. Mesures equivalents: D'acord amb l'article 94.2 de la LCSP, s'admetrà com a prova equivalent l'aportació d'evidències documentals de la implantació efectiva de mesures de gestió mediambiental equivalents, sempre que el licitador provingui d'un Estat on no tingui accés a aquests certificats o no pugui obtenir-los per causes alienes a la seva voluntat, i porti elements de prova suficients que justifiquin que aquestes mesures compleixen amb el nivell d'exigència ambiental requerit

X	Certificat ISO 9001 o qualsevol certificat equivalent expedit per organismes reconeguts en qualsevol Estat membre ISO 14001 o EMAS (Sistema de Gestió Ambiental): Certifica que l'empresa constructora té implantat un sistema per minimitzar els impactes ambientals directes de l'obra (gestió correcta de residus, control de pols, soroll i consums d'aigua/energia).
---	--

G5. Assegurances:

X	Assegurança de responsabilitat civil de mínim 1.500.000 €, amb sublímit per víctima de 300.000 €.
---	---

Cobertures obligatòries exigides. La pòlissa d'assegurança haurà d'incloure, de forma expressa, les següents garanties:

Responsabilitat Civil d'Explotació: Que cobreixi les reclamacions per danys i perjudicis causats a tercers de forma directa o indirecta amb motiu de la realització dels treballs de construcció, reforma i activitats pròpies de l'obra.

Responsabilitat Civil Patronal: Que cobreixi la responsabilitat de l'assegurat pels danys corporals soferts en un accident de treball per qualsevol empleat o treballador que presti serveis en l'obra.

Responsabilitat Civil Creuada: Que empari la responsabilitat civil en què pugui incórrer el contractista principal per danys causats als subcontractistes de l'obra (tals com instal·ladors de climatització o muntadors de vidrieria), així com els danys que aquests puguin causar-se entre si o al contractista principal.



Responsabilitat Civil Post-Treballs (o d'Obra Acabada): Amb una vigència mínima obligatòria que s'estengui fins al venciment del termini de garantia de l'obra (mínim de 12 mesos a comptar des de la data de l'Acta de Recepció de l'obra), per cobrir les reclamacions per danys derivats de defectes en les instal·lacions o estructures executades.

Pòlissa de Tot Risc de Construcció (TRC): L'adjudicatari està obligat a subscriure i mantenir vigent, a la seva costa, una pòlissa d'assegurança de Tot Risc de Construcció (TRC) que cobreixi el valor total de l'obra, fixat en 2.300.000 €. Aquesta pòlissa haurà de garantir de manera expressa la cobertura total davant de qualsevol dany material accidental o inherent a l'execució dels treballs, incloent-hi, en tot cas, els riscos d'incendi i d'inundació.

Les franquícies que s'estableixin en aquesta pòlissa seran en tot cas a càrrec exclusiu del contractista adjudicatari.2

Pòlissa de Responsabilitat Civil (RC): Així mateix, el contractista haurà de contractar una assegurança de Responsabilitat Civil per cobrir els danys personals, materials i els perjudicis consecutius que es puguin causar a tercers, incloent-hi la pròpia Administració, com a conseqüència directa o indirecta de l'execució de les obres. El límit de cobertura per aquesta pòlissa no serà inferior a 1.500.000 € per sinistre.

Vigència i acreditació: La vigència de totes dues assegurances s'haurà d'estendre des de l'endemà de la signatura de l'acta de comprovació del replanteig i s'estengui fins al venciment del termini de garantia de l'obra. El contractista haurà d'acreditar documentalment davant l'Administració la formalització de les pòlisses, el detall de les seves cobertures i el pagament de la prima corresponent abans del començament efectiu dels treballs.

H. Criteris d'adjudicació

Criteris automàtics	Màxim punts 100
Criteri	Ponderació
<p>1. Oferta econòmica</p> <p>La puntuació corresponent al preu s'atorgarà d'acord amb la fórmula següent, referida al preu total amb IVA inclòs:</p> $PO_i = P_{max} \times \frac{PBL - O_i}{PBL - (\bar{x}_0 \times 0,9)}$ <p>On:</p> <p>PO_i = puntuació de l'oferta valorada</p> <p>P_{max} = puntuació màxima de ponderació</p> <p>PBL = pressupost base de licitació</p> <p>O_i = oferta valorada</p> <p>$\bar{x}_0$ = mitjana aritmètica de les ofertes presentades</p> <p>En cas que el resultat d'aquesta fórmula doni una puntuació superior a la puntuació màxima, la puntuació de l'oferta valorada serà igual a la puntuació màxima.</p>	<p>Màxim 70 punts</p>



Criteris automàtics	Màxim punts 100
Criteri	Ponderació
Aquesta fórmula incorpora la limitació de la millora en preu, d'acord amb el criteri de la Resolució 976/2018 del Tribunal Administratiu Central de Recursos Contractuals, amb referència al llindar de l'article 85.3 del Reglament General de la LCAP, RD 1098/2001.	
2. Per ampliació del termini de garantia de l'obra. Per a aquest tipus d'obra, es considera rellevant que pugui tenir un període de garantia superior al 12 mesos previstos en el punt 3 de l'article 243 de la 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. Es valorarà l'ampliació del nombre d'anys addicionals a la garantia d'obra en el següent sentit: <ul style="list-style-type: none">• Impermeabilització (màxim 5 punts) S'assignarà 1 punt per cada any complert d'ampliació• Instal·lacions (màxim 5 punts) S'assignarà 1 punt per cada any complert d'ampliació	Màxim 10 punts
3. Compromís de aportar documentació As built en format BIM estandarditzat universal IFC (Industry Foundation Classes) Es valorarà el compromís de lliurar, abans de la recepció, el model BIM de la obra executada documentació as built mantenir-se actualitzada durant el desenvolupament de les obres, de manera que incorpori les modificacions, ajustos o variacions efectivament executats respecte del projecte inicial, en format BIM [estandarditzat universal IFC (Industry Foundation Classes)]	Màxim 10 punts
4. Experiència de l'equip tècnic (cap d'obra) adscrit a l'execució del contracte Per a la valoració de la qualificació i experiència del personal adscrit a l'execució del contracte, s'assignarà una puntuació màxima de 10 punts. Es valorarà específicament l'experiència professional de la persona proposada per al càrrec de Cap d'Obra, entenent que la seva implicació directa i el seu bagatge en projectes similars tenen un impacte significatiu en la qualitat final de l'execució i la reducció de riscos tècnics en edificis d'oficines. Aquesta necessitat es justifica per la complexitat de la coordinació de les instal·lacions entre els	Màxim 10 punts



Criteris automàtics	Màxim punts 100
Criteri	Ponderació
<p>diversos professionals que poden intervenir, el coneixement en la prioritització i l'ordre en què cal efectuar cada actuació en la remodelació d'una obra d'oficines.</p> <p>Es valoraran de la següent forma:</p> <p>1.Per nombre de projectes d'oficines liderats</p> <ul style="list-style-type: none">• 3 punts per cada obra d'edificis d'oficines o administratius en què hagi exercit el rol de Cap d'Obra, amb un pressupost d'execució material (PEM) igual o superior a 1.500.000 €.• 2 punts per cada obra d'edificis d'oficines o administratius en què hagi exercit el rol de Cap d'Obra, amb un pressupost d'execució material (PEM) igual o superior a 750.000 € i fins a 1.500.000 €.• 0,5 punts per cada obra d'edificis d'oficines o administratius en què hagi exercit el rol de Cap d'Obra, amb un pressupost d'execució material (PEM) inferior a 750.000 €. <p>Fins a un màxim de <u>6 punts</u> en aquest subapartat.</p> <p>2.Per complexitat tècnica específica:</p> <p>Fins a 4 punts per l'experiència en l'execució d'oficines que hagin requerit la implantació de tecnologies d'alta eficiència energètica, certificacions ambientals (LEED / BREEAM) o sistemes de climatització i domòtica complexos (instal·lacions BMS).</p> <ul style="list-style-type: none">• 1 punts per cada obra d'edificis d'oficines d'oficines que hagin requerit la implantació de tecnologies d'alta eficiència energètica, certificacions ambientals (LEED / BREEAM) o sistemes de climatització i domòtica complexos (instal·lacions BMS). <p>puntuació màxima total d'aquest subapartat no podrà superar els <u>4 punts</u>.</p> <p>L'empresa licitadora queda vinculada a adscriure el professional proposat a l'execució de l'obra. En cas que, per motius de força major sobrevinguda i degudament justificats, s'hagi de substituir el Cap d'Obra abans o durant l'execució dels treballs, el nou professional proposat haurà de comptar, com a mínim, amb una titulació, experiència i puntuació equivalent o superior a la de la persona inicialment valorada</p> <p>L'incompliment d'aquest compromís d'adscripció o la substitució no autoritzada per l'òrgan de contractació pot donar lloc a penalitats econòmiques o a la resolució del contracte.</p> <p>Per a la valoració d'aquest criteri, l'empresa haurà de presentar</p>	



Criteris automàtics	Màxim punts
	100
Criteri	Ponderació
justament amb l'oferta: Currículum vitae (CV) detallat del Cap d'Obra proposat, certificats de bona execució de les obres referenciades on consti expressament que la persona proposada va exercir les funcions de Cap d'Obra en aquells projectes específics, o bé declaracions responsables visades pel director d'obra o el promotor de les esmentades obres.	

I. Criteris per a la determinació de l'existència de baixes presumptament anormals

Els que es detallen a la clàusula catorzena, apartat cinquè del plec de clàusules administratives particulars.

J. Altra documentació a presentar per les empreses licitadores o per les empreses proposades com adjudicatàries

X	No es preveu altra documentació addicional a la que aquesta memòria i el plec identifiquen expressament
---	---

K. Garantia provisional

X	28.455 € corresponent al 1,5% del pressupost base de licitació
---	--

En el present contracte es considera justificada l'exigència de garantia provisional ateses les característiques, la transcendència i la rellevància de l'actuació objecte de licitació, consistent en la reforma i rehabilitació de l'edifici que es vol destinar a allotjar les dependències tècniques i administratives de la institució.

Es tracta d'una actuació d'elevada rellevància per a l'interès públic, tant per la seva dimensió econòmica com per la seva incidència en l'organització, concentració i funcionament dels serveis tècnics i administratius de la institució. La licitació i posterior execució de l'obra comporten una important mobilització de recursos públics, una planificació temporal específica i una afectació directa a la disponibilitat futura dels espais necessaris per al desenvolupament de les funcions públiques de la institució.

En aquestes circumstàncies, es considera necessari reforçar la garantia de seriositat i estabilitat de les proposicions presentades, evitant que, durant el procediment de licitació, es produeixin retirades injustificades d'ofertes o que el licitador que hagi presentat la millor oferta no compleixi les obligacions necessàries per a la formalització del contracte, circumstàncies que podrien comportar una demora en l'adjudicació i en l'inici de les obres i, en conseqüència, un perjudici per a l'interès públic.

Proporcionalitat de l'import del 1,5 %

Pel que fa a la determinació concreta de l'import de la garantia provisional, l'article 106.2 de la LCSP estableix que aquesta no pot superar el 3 % del pressupost base de licitació, IVA exclòs.



En aquest cas, es considera justificat establir la garantia provisional en el 1,5 % del pressupost base de licitació, IVA exclòs, per les circumstàncies específiques del contracte i, particularment, per la seva importància econòmica, la transcendència funcional de l'edifici i les conseqüències que podria produir la retirada injustificada d'una oferta o la manca de formalització del contracte per causa imputable al licitador seleccionat.

L'establiment del percentatge no respon a una aplicació automàtica o genèrica del límit previst a l'article 106.2 de la LCSP, sinó a la necessitat que la garantia sigui suficient per complir efectivament la seva funció legal en un contracte d'aquestes característiques.

En particular, l'article 150.2 de la LCSP estableix que, quan el licitador que hagi presentat la millor oferta no compleixi adequadament el requeriment previ a l'adjudicació en els termes legalment establerts, es considerarà que ha retirat la seva oferta i se li exigirà un import equivalent al 3 % del pressupost base de licitació, IVA exclòs, en concepte de penalitat.

Així, l'establiment d'una garantia provisional del 1,5 % permet que aquesta pugui respondre parcialment, en el supòsit legalment previst, de l'import de la penalitat associada a la retirada de l'oferta o a l'incompliment del requeriment previ a l'adjudicació.

La mesura es limita, per tant, al període anterior a la perfecció del contracte i es correspon amb una obligació concreta dels licitadors: mantenir les seves ofertes i, en el cas del licitador seleccionat, complir adequadament els requeriments necessaris per a l'adjudicació i formalització del contracte.

En conseqüència, es considera que la quantia del 1,5 % del pressupost base de licitació, IVA exclòs, és adequada, necessària i proporcionada a les circumstàncies del contracte, constitueix una mesura directament vinculada a la protecció de l'interès públic i permet assegurar de manera efectiva la finalitat prevista a l'article 106 de la LCSP.

Per tot l'anterior, queda motivada l'exigència excepcional de garantia provisional i la determinació del seu import en el 1,5 % del pressupost base de licitació, IVA exclòs, d'acord amb els articles 106 i 150.2 de la LCSP.

APLICACIÓ DE LA GARANTIA PROVISIONAL A LA GARANTIA DEFINITIVA

El licitador que resulti adjudicatari podrà, quan la modalitat de constitució de la garantia provisional ho permeti, aplicar-ne l'import a la garantia definitiva exigible o constituir aquesta última de nou. Si la garantia provisional s'ha constituït mitjançant aval o assegurança de caució, es cancel·larà un cop constituïda la garantia definitiva, d'acord amb l'article 106.4 de la LCSP.

En conseqüència, la garantia provisional no tindrà caràcter acumulatiu respecte de la garantia definitiva, sinó que l'import efectivament constituït en concepte de garantia provisional serà imputat a la garantia definitiva exigida al contractista adjudicatari.

L. Garantia definitiva

X	S'exigeix la constitució de garantia definitiva
	Import: 5% del preu d'adjudicació de l'oferta guanyadora (sense IVA)



Atès que en el present procediment la garantia provisional s'ha establert en el 1,5 % del pressupost base de licitació, IVA exclòs, i la garantia definitiva es fixa en el 5 % del preu final ofert pel licitador adjudicatari, IVA exclòs, l'adjudicatari només haurà de constituir, si escau, la garantia complementària necessària per cobrir la diferència entre l'import de la garantia provisional ja constituïda i l'import total de la garantia definitiva que li correspongui.

En el supòsit que l'import de la garantia provisional sigui superior o igual a l'import de la garantia definitiva que correspongui, no serà necessari efectuar cap aportació addicional, sens perjudici de les actuacions administratives que siguin necessàries per adequar formalment la garantia constituïda a la seva naturalesa definitiva.

M. Condicions especials d'execució

Les condicions especials d'execució es detallen a la clàusula vintena del plec de clàusules administratives particulars.

☒	No es preveuen altres condicions especials d'execució.
-------------------------------------	--

N. Modificacions del contracte

☒	No es preveuen.
-------------------------------------	-----------------

O. Cessió del contracte

☒	No procedeix.
-------------------------------------	---------------

PROHIBICIÓ DE LA CESSIÓ DEL CONTRACTE

D'acord amb el que preveu l'article 214 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, no s'admetrà la cessió dels drets i obligacions derivats del present contracte a tercers.

Aquesta prohibició es justifica per les característiques específiques del contracte, relatiu a l'execució de les obres de reforma i rehabilitació de l'edifici destinat a allotjar les dependències tècniques i administratives de la institució, i per la necessitat de garantir que l'empresa que ha resultat adjudicatària, i que ha acreditat la capacitat, solvència i, si escau, classificació exigides en la licitació, sigui la que assumeixi directament la posició contractual davant l'Administració durant tota l'execució del contracte.

La prohibició respon, en particular, a la necessitat de preservar la vinculació entre les condicions i característiques del contractista que han estat tingudes en consideració durant el procediment de licitació i l'empresa que efectivament executarà el contracte, atenent la complexitat tècnica i constructiva de l'actuació, la seva dimensió econòmica i la transcendència de l'edifici per al funcionament dels serveis tècnics i administratius de la institució.

Així mateix, es considera necessari garantir la continuïtat de la responsabilitat directa del contractista adjudicatari respecte de la planificació, coordinació i execució de les obres, incloses les obligacions relatives al programa de treball, al termini d'execució, a la qualitat



de les prestacions, a la documentació final «as built» i a les garanties i responsabilitats derivades de l'execució de l'obra.

La prohibició de cessió no impedeix la subcontractació de determinades parts de la prestació, quan aquesta sigui admissible d'acord amb els plecs i amb els requisits establerts a l'article 215 de la LCSP, atès que en aquest supòsit el contractista adjudicatari manté davant l'Administració la plena responsabilitat derivada del contracte.

En conseqüència, qualsevol transmissió a un tercer de la posició contractual de l'adjudicatari que es pretengui efectuar durant la vigència del contracte serà inadmesa, sens perjudici dels supòsits de successió del contractista legalment previstos a l'article 98 de la LCSP i de les altres modificacions subjectives expressament admeses per la legislació de contractes del sector públic.

P. Subcontractació

☒	Sí procedeix.
-------------------------------------	---------------

Q. Revisió de preus

☒	No es preveu la revisió de preus
-------------------------------------	----------------------------------

R. Termini de garantia

☒	Es preveu un termini de garantia mínim de 1 any a partir de la recepció de l'obra, sense perjudici del que estableix l'article 17 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de la Edificació.
-------------------------------------	---

S. Import màxim de les despeses de publicitat que han d'abonar l'empresa o les empreses adjudicatàries

No es preveuen altres despeses de publicitat per aquest contracte, més enllà de les que es recullen a l'apartat B, donat que aquesta obra disposarà de finançament de Generalitat pel PUOSC i de la Diputació de Barcelona pel PGI, i que el contractista s'haurà de fer càrrec dels cartells d'identificació de l'obra, amb les característiques que s'estableixin. Aquestes despeses tindran un màxim de 3.615,13 euros iva inclòs (21%) resultat del cost de subministrament i instal·lació dels cartells.

T. Programa de treball, documentació «as built» i memòria final

1. Programa de treball

El contractista adjudicatari haurà de presentar, amb caràcter previ a l'inici de les obres i dins del termini que determini la direcció facultativa, un Programa de treball detallat respecte a l'execució dels treballs parcials, ordre de les diferents actuacions a dur a terme en l'obra, camins crítics, etc. que poden ser diferents al que s'estableix en el projecte de l'obra, però adaptat al termini d'execució del projecte i a les condicions establertes en el contracte.

El Programa de treball haurà de permetre conèixer i fer el seguiment de la planificació temporal de les obres i, com a mínim, haurà d'incloure:



- a) La planificació general de l'execució de les obres i la seva seqüència temporal.
- b) La descomposició de les obres en les principals fases, capítols i unitats d'execució, amb indicació de les seves dates previstes d'inici i finalització.
- c) Els principals fites i terminis parcials previstos, així com el termini total d'execució.
- d) La previsió de recursos humans, equips, maquinària i mitjans auxiliars necessaris per a l'execució de les diferents fases.
- e) La planificació de les actuacions relatives a les instal·lacions i als treballs que requereixin una especial coordinació amb la resta d'unitats d'obra.
- f) La identificació de les activitats que condicionin o afectin la seqüència d'execució d'altres treballs.
- g) La previsió de les actuacions necessàries per garantir la coordinació de les obres amb el funcionament dels serveis i de l'entorn immediat de l'obra.

El Programa de treball haurà de ser compatible amb el termini d'execució establert en el contracte i amb les determinacions del projecte.

La seva aprovació correspondrà a l'òrgan competent o, si així s'estableix, a la direcció facultativa, sens perjudici de les facultats de supervisió i control de l'Administració.

El Programa de treball aprovat serà vinculant per al contractista en allò que afecti la planificació i els terminis d'execució, sens perjudici de les modificacions que, si escau, siguin autoritzades d'acord amb la normativa de contractació pública i les determinacions del contracte.

2. Documentació final «as built»

El contractista estarà obligat a elaborar i lliurar a l'Administració la documentació final «as built», que haurà de reflectir amb exactitud l'obra realment executada i les solucions constructives, materials, equips i instal·lacions efectivament incorporats a l'edifici.

La documentació «as built» haurà de mantenir-se actualitzada durant el desenvolupament de les obres, de manera que incorpori les modificacions, ajustos o variacions efectivament executats respecte del projecte inicial.

Com a mínim, aquesta documentació haurà d'incloure:

- a) Plànols finals de l'obra realment executada, amb indicació de les dimensions, distribucions i solucions constructives efectivament executades.
- b) Plànols i esquemes de totes les instal·lacions realment executades, incloent-hi, entre d'altres, les instal·lacions elèctriques, climatització i ventilació, fontaneria, sanejament, protecció contra incendis, telecomunicacions, control, gestió i altres instal·lacions incorporades a l'edifici.
- c) Plànols de traçat i ubicació de canalitzacions, conduccions, registres, arquetes, equips, quadres, elements de control i altres elements que puguin quedar ocults o no siguin fàcilment accessibles una vegada finalitzada l'obra.



- d) Fitxes tècniques i característiques dels principals materials, equips, sistemes i elements instal·lats.
- e) Certificats de conformitat, certificats de garantia, legalitzacions, butlletins i altra documentació administrativa o tècnica corresponent a les instal·lacions executades.
- f) Resultats de les proves, assaigs, posades en servei, equilibrats, verificacions i controls efectuats sobre les instal·lacions i els diferents sistemes de l'edifici.
- g) Manuals d'ús, funcionament i manteniment dels equips, instal·lacions i sistemes incorporats a l'edifici.
- h) Relació dels equips i elements instal·lats, amb identificació, quan sigui procedent, de fabricant, model, número de sèrie, potència, característiques tècniques i període de garantia.
- i) Qualsevol altra documentació tècnica necessària per permetre a l'Administració la correcta explotació, conservació, manteniment, reparació i eventual modificació de l'edifici i de les seves instal·lacions.

La documentació gràfica «as built» haurà de lliurar-se com a mínim en format PDF i en format editable, utilitzant els formats i estàndards que determini la direcció facultativa o l'Administració. Si l'empresa proposada adjudicatària ha ofert el lliurament en format mitjançant metodologia BIM, també l'haurà d'entregar en aquest format.

El contractista haurà de garantir que la documentació «as built» sigui completa, coherent amb l'obra efectivament executada, actualitzada i suficient per a la correcta explotació i manteniment posterior de l'edifici.

3. Memòria final de les obres

Una vegada finalitzades les obres i amb caràcter previ a la recepció, el contractista haurà de lliurar una Memòria final de les obres, que haurà de reflectir l'execució efectiva del contracte i les principals incidències produïdes durant aquesta.

La Memòria final haurà d'incloure, com a mínim:

- a) Descripció general de les obres efectivament executades.
- b) Relació de les principals fases i actuacions realitzades i les dates efectives d'execució.
- c) Descripció i justificació de les modificacions, adaptacions o incidències produïdes durant l'execució, quan siguin procedents.
- d) Relació dels materials, equips i principals sistemes constructius efectivament instal·lats o executats.
- e) Relació de les proves, assaigs, controls i verificacions realitzats durant l'execució, amb indicació dels resultats obtinguts.
- f) Relació de les incidències significatives produïdes durant l'execució i de les mesures adoptades per resoldre-les.



- g) Reportatge fotogràfic suficient de l'evolució de les obres i del seu estat final.
- h) Relació de la documentació «as built» lliurada i dels plànols i documents que la integren.
- i) Relació de certificats, legalitzacions, autoritzacions, butlletins i altres documents necessaris per a la posada en servei de l'edifici i les seves instal·lacions.
- j) Manuals d'ús i manteniment, certificats, garanties, fitxes tècniques i altra documentació necessària per a la correcta utilització i manteniment de l'edifici i de les seves instal·lacions.

La documentació «as built» i la Memòria final hauran de ser lliurades abans de la recepció de les obres i seran objecte de comprovació per part de la direcció facultativa i de l'Administració.

La recepció de les obres podrà quedar condicionada al lliurament complet i correcte de la documentació final exigida, quan aquesta sigui necessària per acreditar la correcta execució, legalització, posada en servei o explotació de l'edifici i de les seves instal·lacions.

La manca de lliurament de la documentació exigida, el seu lliurament incomplet o la seva manca de correspondència amb l'obra efectivament executada donarà lloc al requeriment al contractista perquè procedeixi a completar-la o corregir-la, sens perjudici de les responsabilitats i conseqüències que, d'acord amb la normativa de contractació pública i el contracte, puguin correspondre.

U. Unitat encarregada del seguiment i execució del contracte

La unitat encarregada del seguiment i execució del contracte és Serveis Territorials de l'Ajuntament de Montgat. I com a tècnic competent per raó de la matèria, els referents de la unitat encarregada del contracte serà:

- Per l'execució obra en general Sr. Israel Xufré Ramos.
- Per instal·lacions Sr. Ferran Sancho Teixidó.

V. Règim específic de penalitats

Les causes de compliment defectuós de la prestació i el règim de penalitats són els establerts a la clàusula vint-i-tresena del plec de clàusules administratives particulars.

X	Si l'empresa contractista incorregués en demora respecte del compliment dels terminis total o parcials, per causes que li siguin imputables, l'Administració podrà optar, ateses les circumstàncies del cas, per la resolució del contracte amb pèrdua de la garantia o per la imposició de les penalitats, en la forma i condicions establertes en els articles 193 i 194 i següents de la LCSP amb la imposició de penalitats diàries de 6,00 € per cada 1.000 € del preu del contracte, IVA exclòs, atesa la necessitat d'execució de les obres dins del termini establert en l'oferta.
---	--

W. Forma de facturació



El pagament de les factures es realitzarà mensualment d'acord amb el calendari de pagaments previst per l'Ajuntament i prèvia comprovació i supervisió de les prestacions realitzades, sens perjudici de la quantitat a satisfer que resulti en cas de demora o endarreriment de les prestacions pactades.

Pel lliurament i tramitació de les factures s'estarà a allò disposat a la clàusula vint-i-setena del plec de clàusules administratives particulars.

X. Subrogació de personal

X	No consta cap norma laboral que estableixi la subrogació obligatòria de personal.
---	---

Y. Tractament de dades personals

X	No es preveu que el contractista tracti dades personals
---	---

Proposta

En conseqüència, es proposa iniciar el corresponent expedient de contractació.

El que s'informa als efectes oportuns.

El/la tècnic/a de Serveis Territorials
Xavier Berenguer Barra
Arquitecte Municipal

Montgat, a data de la signatura electrònica.