



**Ajuntament  
de Barcelona**

Disseny Hub Barcelona  
Pl. de les Glòries Catalanes,  
37-38 08018 Barcelona  
+ 34 93 256 67 00  
dhub@bcn.cat  
dissenyhub.barcelona

**DHub**

**Informe de necessitat, idoneïtat i eficiència del contracte de manteniment integral  
d'obra civil i instal·lacions de l'edifici DISSENY HUB BARCELONA**



## INDEX

1	ANTECEDENTS.....	3
2	JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DEL CONTRACTE .....	3
3	OBJECTE DEL CONTRACTE.....	5
3.1	Divisió en lots.....	5
3.2	Mesures de contractació pública sostenible aplicables al contracte.....	6
4	DURADA I PRESSUPOST DEL CONTRACTE .....	6
5	VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE (VEC) .....	10
6	JUSTIFICACIÓ DEL PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ .....	10
7	CRITERIS DE SOLVÈNCIA ECONÒMICA I TÈCNICA O PROFESSIONAL.....	10
7.1	Solvència econòmica .....	11
7.2	Solvència tècnica o professional .....	11
8	CRITERIS D'ADJUDICACIÓ.....	12
8.1	Críteris subjectius/avaluables mitjançant judici de valor. Fins a 40 punts .....	12
8.1.A.	Memòria tècnica d'organització i metodologia. Fins a 15 punts.....	12
8.1.B.	Propostes de millora en les instal·lacions d'especial importància. Fins a 10 punts. ....	<del>14</del> 14
8.1.C.	Propostes d'estalvi i reducció de costos. Fins a 15 punts.....	14
8.2	Críteris objectius/avaluables de forma automàtica. Fins a 60 punts.....	15
8.2.A.	Oferta econòmica: Fins a 30 punts distribuïts segons detall: .....	15
8.2.B.	Compromís cobertura SAT oficial en instal·lacions crítiques. Fins a 15 punts.....	16
8.2.C.	Millora en l'experiència professional. Fins a 7 punts.....	17
8.2.D.	Etiquetatge amb codi de barres dels inventaris. Fins a 8 punts.....	18
9	DETERMINACIÓ DE LES OFERTES ANORMALAMENT BAIXES.....	19
10	PAGAMENT DEL PREU.....	19
11	CRITERIS PER DIRIMIR EL DESEMPAT .....	19
12	GARANTIES .....	20
13	TERMINI DE GARANTIA .....	20
14	SUBCONTRACTACIÓ.....	20
15	CESSIÓ DEL CONTRACTE .....	<del>21</del> 20
16	RESPONSABLE DEL CONTRACTE.....	21
17	CALENDARI DE VISITES.....	21
18	PROPOSTA .....	21
	ANNEX 1. Personal susceptible de subrogació. ....	22



Nº de contracte:	006_24002746
CPV:	50711000-2, 50720000-8, 507210000-5, 50730000-1
Procediment:	Obert harmonitzat.
Qualificació:	Contracte de serveis
Objecte:	Servei de manteniment integral d'obra civil i instal·lacions de l'edifici Disseny Hub Barcelona.
Pressupost de licitació (IVA inclòs):	1.556.641,34 euros IVA tipus 21%
Pressupost net (sense IVA):	1.286.480,44 euros

Aquest pressupost net no pot ser superat per l'oferta del licitador.

## 1 ANTECEDENTS

El Disseny Hub de Barcelona (DHub) és un equipament públic de referència pel reconeixement i la projecció de les indústries creatives, així com per a la divulgació del patrimoni i la cultura del disseny. Amb aquest horitzó, el Disseny Hub desplega polítiques de promoció en els àmbits del disseny, la moda, els audiovisuals, l'artesanía o l'arquitectura, la cultura del disseny i l'art digital, aollint i recolzant el talent creatiu de la ciutat, i treballant amb els centres de formació, els creadors i els entorns empresarials a escala local i internacional.

Dins l'edifici del DHub hi conviuen diferents equipaments culturals amb caràcter públic adreçats a tota la ciutadania, i rauen diferents programadors d'activitats i de mostres i exposicions vinculades al món del disseny en el seu abast més ampli. Equipament i entitats programadores realitzen un seguit d'activitats amb caràcter permanent i d'altres amb caràcter temporal i extraordinari. Acull activitats d'àmbit de ciutat i presenta la singularitat d'acollir simultàniament un important patrimoni museístic amb un gran volum d'activitats durant tot l'any.

## 2 JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DEL CONTRACTE

El DHub està situat a la Plaça de les Glòries Catalanes núm. 37, i va finalitzar la seva construcció l'any 2012, amb una superfície construïda de prop de 26.000 m<sup>2</sup>.

L'edifici es compon de dues parts diferenciades: una semisoterrada (aprofitant el canvi de nivell provocat per la urbanització de la plaça de les Glòries), i una altra que emergeix sobre el nivell de rasant de Plaça de les Glòries.

La coberta del soterrani té tractament i ús d'espai públic i es vincula amb l'execució del projecte de remodelació de la plaça de les Glòries.



En el seu interior compta amb diferents espais destinats a exposicions permanents i temporals i d'altres vinculats a la realització de diverses tipologies d'activitats de producció pròpia o de tercers.

Alhora acull un seguit d'entitats residents en el propi equipament: el Museu del Disseny de Barcelona, el Centre de Documentació, la Biblioteca El Clot-Josep Benet, el Barcelona centre del disseny -BCD-, el Foment de les arts i el disseny -FAD-, i un servei de cafeteria i una botiga llibreria, en règim de concessió, oberts al públic en horari de l'edifici.

Així mateix, en 2023, es va habilitar un nou espai a l'edifici annex (en desús des de la finalització de les obres en 2012) destinat a ampliar els espais per a la producció d'activitats.

La seva singularitat s'estén en el seu ús de carrer públic cobert pels veïns i veïnes que serveix de connexió entre els barris del Clot i del Parc i la Llacuna del Poblenou, salvant el seu pronunciat desnivell. A això cal afegir la futura obertura d'una sortida de l'estació de Glòries de la xarxa de metro a l'interior del mateix DHub, el que significarà compaginar un gran espai cultural amb la connectivitat de la xarxa viària de transport públic de la ciutat.

En definitiva és un edifici que requereix d'un funcionament i operativitat de caràcter estable durant tota la jornada d'obertura i una feina complexa per compatibilitzar amb l'execució de programació diversa que requereix l'adequació i encaix de totes elles sempre garantint el manteniment de les condicions òptimes dels diversos espais.

Per a fer-ho possible, és necessari disposar d'un servei de gestió del funcionament de les instal·lacions, serveis i logística de l'edifici a efectes de garantir la disponibilitat, en òptimes condicions, dels espais on es realitzen les activitats i el confort i seguretat dels usuaris de les mateixes.

Es determinen els següents objectius principals:

- Mantenir en perfecte estat de funcionament i conservació les instal·lacions generals del edifici.
- Garantir la permanent disponibilitat de les prestacions i funcions pròpies dels equips, maquinàries i elements a conservar.
- Assegurar el funcionament continu, eficaç i eficient d'aquests i garantir que les eventuais aturades per avaries i/o reparacions es redueixin al mínim tècnicament imprescindible.
- Aconseguir un elevat grau de fiabilitat, seguretat i robustesa, evitant que es produeixin avaries que puguin afectar al normal desenvolupament de les activitats de l'edifici.
- Disposar d'un pla d'acció integral que permeti, amb una correcta explotació, conducció i manteniment, vetllant per aplicar criteris de gestió energètica que cerquin una major eficiència i estalvi energètic incorporant mesures específiques.
- Mantenir actualitzada tota la gestió relacionada amb les diferents operatives vinculades al manteniment de l'edifici, mitjançant el programari informàtic específic de gestió del manteniment (GMAO)
- Mantenir actualitzat l'arxiu documental, esquemes, plànols, memòries, i tota la documentació tècnica de les instal·lacions associades al servei.



Tenint en compte l'abast del projecte, es pot concloure que l'Institut de Cultura de Barcelona no compta amb els mitjans humans i tècnics necessaris per a la materialització del manteniment integral que vol portar a terme el DHub, motiu pel qual cal procedir a l'auxili mitjançant la contractació de tercers, tot d'acord amb l'objectiu d'estabilitat pressupostària i control de despesa, i amb total respecte als principis d'eficàcia, eficiència, publicitat, transparència, no discriminació i igualtat de tracte.

D'acord amb els principis exposats, es considera que l'opció més eficient i eficaç que assegura la millor resposta a les necessitats detectades és la contractació d'un servei de manteniment integral d'obra civil i instal·lacions del DHub.

### 3 OBJECTE DEL CONTRACTE

Servei de manteniment integral d'obra civil i instal·lacions de l'edifici Disseny Hub Barcelona. L'abast dels serveis inclou tots i cadascun dels elements de l'inventari realitzat i que tenen com a base els que hi figuren a la *Pla de Manteniment*. Els serveis a desenvolupar objecte d'aquest contracte són els següents:

- Manteniment bàsic:
  - Manteniment preventiu normatiu.
  - Manteniment conductiu.
  - Manteniment correctiu programat i no programat.
  - Manteniment modificatiu.
  - Inspeccions reglamentàries.
  - Actualització dels inventaris.
  - Confecció d'informes i documentació tècnica requerida.
- Gestió d'instal·lacions.
- Suport a activitats i esdeveniments.
- Servei d'atenció d'averies i emergències 24 hores.

Queda inclòs en el contracte les mateixes activitats de manteniment de la Biblioteca Josep Benet en les condicions que estableix el conveni signat amb data 14/2/2021 entre l'Institut de Cultura de Barcelona i el Districte de Sant Martí i les seves renovacions posteriors.

Així mateix, també queden inclosos els espais i instal·lacions pròpies de les exposicions permanents del DHub, amb l'excepció de les seves instal·lacions audiovisuals.

#### 3.1 Divisió en lots

Per la naturalesa de les prestacions no és possible entendre aquestes com una realització i aprofitament individual i funcional de les mateixes que permetin ser executades de forma independent. A més caldria exigir una coordinació i planificació global dels treballs per a una correcta execució global de les prestacions que resulta desproporcionada per a les finalitats d'interès públic que es persegueixen en l'execució d'aquestes, fet pel qual permet concloure que les prestacions no poden ser executades de forma independent sense menyscabar la correcta execució dels treballs i una correcta assignació dels recursos públics proporcionals a la finalitat requerida.



### 3.2 Mesures de contractació pública sostenible aplicables al contracte

En la present contractació es preveuen mesures, clàusules o consideracions socials que volen potenciar un model d'empresa amb responsabilitat social corporativa i medi ambiental que en concret són:

#### Mesures socials:

- Pressupost màxim de licitació desglossant els costos directes i indirectes.
- Valoració del preu màxim 35%.
- Oferta anormalment baixa, per no adequació de l'oferta als costos salarials
- Manteniment de les condicions laborals del personal assignat
- El pagament directe del preu a les empreses subcontractades.
- L'acreditació de pagament en termini a les empreses subcontractades.

#### Mesures mediambientals:

Per a la present contractació s'hauran de seguir les especificacions contingudes en la *"Instrucció Tècnica per a l'aplicació de criteris ambientals en els contractes que tinguin per objecte la gestió d'equipaments de titularitat municipal*, aprovada per Decret d'Alcaldia S1/D/2021-634.

<https://w123.bcn.cat/APPS/egaseta/cercaAvancada.do?reqCode=downloadFile&publicacionsId=21928>

## 4 DURADA I PRESSUPOST DEL CONTRACTE

Es preveu una durada del contracte de 24 mesos a comptar des del dia 17 de febrer de 2026 o bé des del dia següent a la formalització del contracte si aquesta fos posterior.

Es preveu la pròrroga del contracte per una durada màxima de 24 mesos. En qualsevol cas, es podran formalitzar pròrrogues parcials ajustades a les necessitats que així ho requereixin fins a un màxim de 24 mesos.

El pressupost del contracte es fixa en 1.556.641,34€, que es desglossa en:

1.286.480,44 € de pressupost net  
270.160,90 € en concepte d'IVA al 21%.



Aquest pressupost s'imputarà segons les següents anualitats:

Anys	Orgànic	Econòmic	Programa	Pressupost base	Import IVA 21%	Total
2026	1823	21200	33314	509.231,84	106.938,69	616.170,53
2027	1823	21200	33314	643.240,22	135.080,45	778.320,67
2028	1823	21200	33314	134.008,38	28.141,76	162.150,14
<b>Total</b>				<b>1.286.480,44</b>	<b>270.160,90</b>	<b>1.556.641,34</b>

El pressupost net, sense IVA, es desglossa de la manera següent:

<b>Costos directes</b>	
Costos salarials i Seguretat Social (inclou serveis externalitzats i assistència 24h)	792.076,00
Manteniment correctiu*	289.000,00
Total costos directes	1.081.076,00
<b>Costos indirectes</b>	
Despeses generals d'estructura	140.539,88
Total costos indirectes	140.539,88
<b>Benefici Industrial</b>	
Benefici industrial	64.864,56
Total benefici industrial	64.864,56
<b>Total (Costos directes + indirectes + benefici industrial) 19%</b>	<b>1.286.480,44</b>

\* L'import de manteniment correctiu està destinat a l'adquisició de material i maquinària i la contractació de serveis tant per a la resolució d'avaries, substitució de maquinària avariada o obsoleta, com l'adaptació d'elements i sistemes a l'actualització de les normatives vigents, així com petites millores en diversos espais de l'edifici. L'experiència dels darrers anys fan considerar la xifra proposada com la més raonable per fer front a totes aquelles incidències que han de garantir el correcte funcionament de l'equipament.

Per a la valoració del servei en tot el referent a costos laborals s'ha pres com a referent el conveni col·lectiu de treball del sector de la indústria sidero-metal·lúrgica de la província de Barcelona per als anys 2022-2024 pel que fa a la previsió de l'any 2024 (segons codi conveni núm. 08002545011994) segons resolució de 9 de gener de 2023 del *Departament d'Empresa i Treball de la Generalitat de Catalunya*, aplicat als perfils professionals següents:

- Grup professional 2. Tècnics/ques
- Grup professional 4. Professionals oficis especials
- Grup professional 5. Oficial

En tant que el conveni contempla el dret de subrogació, s'adjunta document (annex 1) amb la relació de



personal a subrogar facilitat per l'empresa que està prestant el servei actualment.  
La valoració del servei incorpora quatre apartats de servei:

- Servei de manteniment conductiu i preventiu a realitzar per personal assignat.
- Servei de manteniment preventiu i normatiu subcontractat.
- Servei d'assistència de 24h.
- Servei de manteniment correctiu, amb dotació de caràcter fix i no subjecte a rebaixa.

Per a la valoració del personal assignat, s'han pres com a referència els salaris bruts establerts en el conveni col·lectiu per a la indústria sidero-metal·lúrgica de la província de Barcelona per l'any 2024. El preu/h valorat incorpora estimació d'increments salarials per a la potencial durada del contracte, indemnitzacions, formació, etc.

**Any tipus:**

Tipologia	Hores de servei	Preu/h*	Cost personal
Gestor del servei (grup 2 conveni)	1.750,00	30,00	52.500,00 €
Oficials 1ª (grup 5 conveni)	7.410,00	23,60	174.876,00 €
Oficials 1ª festiu i nocturn (grup 5 conveni)	1.368,00	35,25	48.222,00 €
Suport serveis extraordinaris (grup 5 conveni)	400,00	23,60	9.440,00 €
Suport treballs de millora (grup 5 conveni)	250,00	23,60	5.900,00 €
Suport tècnic frigorista (grup 4 conveni)	100,00	30,00	3.000,00 €
<b>Total personal assignat/any</b>			<b>293.938,00 €</b>

\*inclou previsió actualització salarial per a la durada potencial del contracte, Seg. Social, indemnitzacions, material i equipament, formació, i altres contingències.

**a.- Servei externalitzat:** Per a la valoració del manteniment preventiu a realitzar per equips externs amb especialització tècnica específica, s'ha calculat un cost màxim en la subcontractació d'altres empreses i/o professionals per un import net màxim de 98.500,00€ anuals.

**b.- Assistència 24h:** La valoració d'un servei d'assistència 24h per un import de 3.600,00€ (sense IVA) per un any tipus.

**c.- Manteniment correctiu:** Una dotació de manteniment correctiu estimada en un import net de 144.500,00€ anuals. Aquesta és de caràcter fix i no subjecta a rebaixa.

**Distribució valoració per conceptes i anys:**



CONCEPTE	2026	2027	2028	TOTALS
a / MANT PERSONAL ASSIGNAT	232.700,92	293.938,00	61.237,08	587.876,00
b / MANT PERSONAL EXTERN	77.979,17	98.500,00	20.520,83	197.000,00
c/ ASSISTÈNCIA 24 HORES	2.850,00	3.600,00	750,00	7.200,00
d / MANT CORRECTIU	114.395,83	144.500,00	30.104,17	289.000,00
TOTAL	427.925,92	540.538,00	112.612,08	1.081.076,00
DD.GG + BI	81.305,92	102.702,22	21.396,30	205.404,44

<b>TOTAL (amb DD.GG + BI)</b>	<b>509.231,84 €</b>	<b>643.240,22 €</b>	<b>134.008,38 €</b>	<b>1.286.480,44 €</b>
-------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	-----------------------

IVA 21%	106.938,69 €	135.080,45 €	28.141,76 €	270.160,90 €
---------	--------------	--------------	-------------	--------------

<b>TOTAL CONTRACTE</b>	<b>616.170,53 €</b>	<b>778.320,67 €</b>	<b>162.150,14 €</b>	<b>1.556.641,34 €</b>
------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	-----------------------

L'import total, IVA inclòs, del contracte previst per a un termini de dos anys segons la graella explicativa es reparteixen en:

- 958.411,96€, pel manteniment preventiu i conductiu (a realitzar tant per personal assignat com extern) més el servei d'assistència 24h (grups a+b+c);
- 349.690,00€, pel manteniment correctiu (d), la qual es considera una quantitat fixa i no essent objecte de rebaixa.
- 248.539,38€, estimació en concepte de benefici industrial i despeses generals de l'empresa adjudicatària.

Determinació del preu. Atenent que es tracta d'un servei en el qual els elements que el conformen estan totalment identificats, acotats i executables en la seva integritat, es considera que el sistema de determinació del preu és a tant alçat.



## 5 VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE (VEC)

El valor estimat del contracte (V.E.C) que inclou pròrrogues i modificacions es de 3.087.553,06 €.

Any	VE prestació	VE eventuais pròrrogues	VE modificacions previstes	SUMA
2026	509.231,84		101.846,37	611.078,21
2027	643.240,22		128.648,04	771.888,26
2028	134.008,38	509.231,84	128.648,04	771.888,27
2029		643.240,22	128.648,04	771.888,26
2030		134.008,38	26.801,68	160.810,06
<b>Total</b>	<b>1.286.480,44</b>	<b>1.286.480,44</b>	<b>514.592,18</b>	<b>3.087.553,06</b>

### \*MODIFICACIÓ DEL CONTRACTE

Més enllà de l'establert en l'article 205 de la LCSP, es preveu la modificació per donar cobertura a les necessitats sorgides amb motiu de l'increment del servei de manteniment degut a la incorporació d'un accés directe des del vestíbul del metro de la L1, i dels espais externs, sota gestió del Disseny Hub Barcelona, resultants de la nova intervenció i pla d'usos en la plaça de les Glòries, i d'intervencions extraordinàries motivades per possibles causes de l'obsolescència en estructures, espais i instal·lacions.

## 6 JUSTIFICACIÓ DEL PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

Considerant l'import del contracte, la seva durada, i les prestacions que constitueixen el seu objecte, així com el valor estimat del contracte i els criteris que serviran per a la seva adjudicació, es considera que el més adient és adjudicar aquest contracte de serveis mitjançant el procediment obert, d'acord al que s'estableix a l'article 156 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre de contractes del sector públic. Atenent el Valor Estimat del Contracte, és sotmès a regulació harmonitzada, tot d'acord amb la previsió dels articles 19 i 22 LCSP.

## 7 CRITERIS DE SOLVÈNCIA ECONÒMICA I TÈCNICA O PROFESSIONAL

Considerant l'objecte del contracte i el seu valor estimat, així com els principis de no discriminació i proporcionalitat que ha de regir en tota actuació administrativa, les condicions d'aptitud mínima que s'haurà d'exigir als licitadors per a participar en aquest procediment d'adjudicació és la següent:

Empreses amb plena capacitat d'obrar que incloguin en el seu objecte social prestacions que són idèntiques o similars al contracte que es pretén licitar i que no es trobin en supòsits de prohibició de contractar.

Els licitadors hauran de comptar amb la solvència econòmica i tècnica que tot seguit s'especifica.



## **7.1 Solvència econòmica**

D'acord amb la previsió de l'article 87.1.a) LCSP, el volum anual de negocis en l'àmbit d'aquest contracte referit al millor dels tres últims exercicis anteriors a la data de presentació de les proposicions o en funció de les dates de constitució o d'inici d'activitats de l'empresa ha de tenir un valor igual o superior a 3.572.960,88 euros. En cas que la data de constitució de l'empresa o d'inici d'activitat sigui inferior a un any comptat des de la data final de presentació de proposicions, el requeriment s'entendrà proporcional al període.

Justificació: es reclama una solvència igual o superior a 3.572.960,88 euros, equivalent al valor estimat del contracte, que es considera suficient per trobar un licitador amb suficient robustesa econòmica per fer front a les despeses econòmiques i les obligacions legals inherents a la present contractació, prioritzant-ne així la qualitat i l'expertesa.

## **7.2 Solvència tècnica o professional**

D'acord amb la previsió de l'article 90.1.a, de la LCSP, l'empresa haurà d'acreditar la realització de treballs d'igual naturalesa que els de l'objecte del contracte, en els últims tres anys mitjançant la presentació de la documentació acreditativa segons s'estableix en l'esmentat article. L'import dels treballs presentats hauran de ser d'un valor igual o superior a 1.286.480,44€ de preu net (l'equivalent a l'import net de licitació).

Atès que es tracta d'un contracte en el que es requereix d'una especialització i experiència en la gestió de les instal·lacions d'edificis i en el coneixement de les revisions i inspeccions periòdiques normatives que fixen les lleis, es considera indispensable que les empreses licitadores acreditin haver desenvolupat l'objecte d'aquest contracte en els darrers últims 3 anys i amb un mínim de 1.280.147,26€ de preu net (l'equivalent a l'import net de licitació) garantint així l'expertesa suficient que es requereix per a la correcta execució del contracte.

D'acord amb l'article 90.1.g) de la LCSP l'empresa haurà de declarar la disposició d'una plantilla mitjana anual en els darrers 3 anys d'un mínim de 15 treballadors.

D'acord amb l'article 90.1.b) LCSP, els encarregats del control de qualitat i el personal tècnic qualificat, específicament el gestor de servei, integrat o no en l'empresa, participant en el contracte, en concret la posició de gestor del servei han de tenir els títols o acreditacions acadèmics o professionals següents: Enginyeria, enginyeria tècnica, arquitectura o arquitectura tècnica (o titulació equivalent i els requeriments professionals establerts en el punt 5.1 del PPT.



## 8 CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Els criteris d'adjudicació seran de la següent tipologia i puntuació:

<b>CRITERIS D'ADJUDICACIÓ</b>	
<b>8.1 Criteris subjectius</b>	<b>Puntuació</b>
8.1.A. Memòria tècnica d'organització i metodologia.	15,00
8.1.B. Propostes de millora en les instal·lacions d'especial importància.	10,00
8.1.C. Proposta d'estalvis i reducció de costos.	15,00
<b>TOTAL</b>	<b>40,00</b>
<b>8.2 Criteris automàtics</b>	<b>Puntuació</b>
8.2.A. Oferta econòmica	30,00
8.2.B. Compromís cobertura SAT oficial en instal·lacions crítiques.	15,00
8.2.C. Millora en l'experiència professional.	7,00
8.2.D. Etiquetatge amb codi de barres dels inventaris.	8,00
<b>TOTAL</b>	<b>60,00</b>
<b>TOTAL PUNTUACIÓ</b>	<b>100,00</b>

### 8.1 Criteris subjectius/avaluables mitjançant judici de valor. Fins a 40 punts

#### 8.1.A. Memòria tècnica d'organització i metodologia. Fins a 15 punts.

En atenció als punts 3 i 5 del Plec de prescripcions tècniques, per la presentació d'una memòria tècnica relativa a l'organització i metodologia del servei. Document amb extensió màxima de 5 pàgines, arial 11, sense comptar portada, contraportada i índex.

S'hauran de desenvolupar aspectes relacionats amb:

- Organització i metodologia de treball dels serveis exigits:  
El licitador ha de descriure tots aquells procediments, recursos personals, eines, equipaments, softwares, controls i avaluacions internes, i altres mitjans que destinarà a la prestació del servei de manteniment conductiu, modificatiu, correctiu i preventiu normatiu, segons la tipologia de la instal·lació.

El licitador ha de detallar el protocol que preveu seguir de tal manera que garanteixi la resolució de les incidències en el menor temps possible, de conformitat amb el punt 3 del Plec de Prescripcions Tècniques, evitant reiteracions posteriors de l'incident.



Haurà de detallar, també, una proposta definida pel que fa a la interlocució i relació concreta i de caràcter tècnic entre els manteniments que poden realitzar mitjançant les diferents empreses subcontractades per l'adjudicatari, el propi adjudicatari i els serveis tècnics del DHub

- Organigrama de recursos humans complet i detallat, fent referència com a mínim a tots els aspectes que contempla el punt 5 del plec de prescripcions tècniques. Han de quedar reflectits les unitats o departaments previstos, responsables, operaris, vehicles, qualificació del personal, etc.

Aquest criteri permet valorar com s'organitza i es disposen les diferents posicions i recursos del servei, i poder estimar com s'implementen i adapten per cobrir les diferents necessitats del servei.

No es valorarà la informació que es consideri supèrflua o innecessària o aquella de caire excessivament generalista de difícil aplicació a l'equipament.

La valoració serà classificada i alhora puntuada segons el barem que a continuació es detalla:

**Insuficient: s'atorga 0 punts**

El projecte no contempla els aspectes definits en els paràgrafs anteriors, o bé es considera insuficient en cadascun dels aspectes subjectes a valoració i no permet la correcta prestació del servei. O bé és de caràcter molt generalista sense formular propostes clarament definides o que es puguin aplicar a les característiques de l'equipament o dels recursos que s'ofereixen.

**Acceptable: s'atorga 5 punts**

Per a la proposta que en general recull i desenvolupa els aspectes subjectes a valoració, si bé presenta alguna mancança de caràcter no essencial o bé el grau de desenvolupament, descripció i detall es considera bàsic i/o estandarditzat.

**Bona: s'atorga 10 punts**

Per a la proposta que recull i desenvolupa tots els aspectes subjectes a valoració de forma ajustada al projecte, aportant criteris avaluable, organitzacions definides i mètodes i recursos per a fer-los realment viables.

**Molt bona: s'atorga 15 punts**

Per a la proposta que contempli i desenvolupi tots els aspectes subjectes a valoració, la seva definició és molt detallada i a part de ser pertinent, aporta propostes d'especial rellevància i de millora del servei. L'alt grau de desenvolupament, descripció i detall es considera per si mateix com a proposta d'especial rellevància. Les propostes són definides i s'adeqüen a les necessitats de l'edifici i dimensionada als recursos que s'ofereixen.



### **8.1.B. Propostes de millora en les instal·lacions d'especial importància. Fins a 10 punts.**

Es consideraran les propostes que millorin en rendiment i eficiència les instal·lacions existents d'especial importància com són, per exemple, la climatització, les instal·lacions de Protecció Contra Incendis, seguretat i control d'accessos i la instal·lació de Baixa Tensió. També es valoraran les propostes que s'adeqüin a la normativa vigent en tot moment. Cada proposta haurà d'estar valorada econòmicament, l'import total de les quals haurà d'estar entre un 1% i el 5% del VEC anual complert (643.240,22 €). Es consideraran preus nets, sense IVA, i no suposaran cap cost addicional a l'ICUB.

S'atorgarà un màxim de 2 punts per cada proposta presentada. Els licitadors podran presentar un màxim de cinc (5) propostes (si els licitadors en presentessin més, només es valoraran les 5 primeres propostes que hagin presentat). Cada proposta tindrà una extensió màxima de 4 pàgines, arial 11, sense comptar portada, contraportada i índex.

Els criteris de valoració seran els següents:

Insuficient: s'atorga 0 punts

No presenta cap proposta de millora o adequació viable, concreta ni en relació a l'objecte del contracte. O qualsevol proposta que sigui impossible d'aplicar en les instal·lacions o maquinària de l'equipament o que no presenti una valoració econòmica

Acceptable: s'atorga 1 punt

Per a la proposta de millora o adequació viable en relació a l'objecte del contracte, que en general recull i desenvolupa l'aspecte subjecte a valoració però presenta alguna mancança o bé el grau de desenvolupament, descripció i detall es considera bàsic i/o estandarditzat. Malgrat ésser una millora executable no es considera prioritària o adequada a les necessitats de l'equipament i presenta una valoració econòmica poc definida o no ajustada.

Bona: s'atorga 2 punts

Per a la proposta de millora o adequació viable en relació a l'objecte del contracte, concreta, detallada, definint terminis d'execució durant la durada del contracte i sigui de pertinent d'especial rellevància, i a més està valorada de forma ajustada econòmicament.

Aquest element valoratiu es considera d'especial rellevància per tal d'aconseguir l'objectiu de millora de la vida útil i estalvi energètic de les instal·lacions crítiques de l'edifici, així com l'adequació a la normativa actual que sempre aportarà més beneficis que la normativa d'origen.

### **8.1.C. Propostes d'estalvi i reducció de costos. Fins a 15 punts.**

En relació al punt 3 del Plec de Prescripcions Tècniques, es consideraran propostes que redueixin les despeses durant el desenvolupament de les tasques de manteniment, tal com, a títol d'exemple, creació d'estocs a disposició de l'ICUB, provisió d'equips i eines, increment dels recursos humans, etc.

Cada proposta haurà d'estar valorada econòmicament, l'import de les quals haurà d'estar entre un 1% i el 5% del VEC anual complert (643.240,22 €). Es consideraran preus nets, sense IVA, i no suposaran cap cost addicional a l'ICUB.



S'atorgarà un màxim de 2 punts per cada proposta presentada. Els licitadors podran presentar un màxim de cinc (5) propostes (si els licitadors en presentessin més, només es valoraran les 5 primeres propostes que hagin presentat).

Els criteris de valoració seran els següents:

Insuficient: s'atorga 0 punts

No presenta cap proposta que suposi una reducció en les despeses durant el desenvolupament de les tasques de manteniment. O qualsevol proposta que sigui impossible d'aplicar en les instal·lacions o maquinària de l'equipament o que no presenti una valoració econòmica.

Acceptable: s'atorga 1 punt

Per a la proposta que suposa una reducció en les despeses durant el desenvolupament de les tasques de manteniment, però presenta alguna mancança o bé el grau de desenvolupament, descripció i detall es considera bàsic i/o estandarditzat. Malgrat ésser una millora executable no es considera prioritària o adequada a les necessitats de l'equipament i presenta una valoració econòmica poc definida o no ajustada.

Bona: s'atorga 2 punts

Per a la proposta que suposa una reducció en les despeses durant el desenvolupament de les tasques de manteniment, concreta, detallada i pertinent d'especial rellevància, i a més definint terminis de subministrament o d'execució durant la durada del contracte i sigui de pertinent d'especial rellevància, i a més està valorada de forma ajustada econòmicament.

## **8.2 Criteris objectius/avaluables de forma automàtica. Fins a 60 punts**

### **8.2.A. Oferta econòmica: Fins a 30 punts distribuïts segons detall:**

La puntuació que s'atorga pel preu no supera el 35% de la puntuació total d'acord amb la previsió del Decret d'Alcaldia de 24 d'abril de 2017 de contractació pública sostenible i la Instrucció de l'ICUB de 15 de març de 2018, d'aplicació de la LCSP, publicada en la Gasetta del dia 16 de març de 2018.

La fórmula a aplicar va ser autoritzada en data 5 de febrer de 2025 per la Direcció de Serveis de Coordinació de Contractació Administrativa de l'Ajuntament de Barcelona.

S'atorgarà la màxima puntuació al licitador que formuli el preu més baix que sigui admissible, és a dir, que no sigui anormalment baix i que no superi el pressupost net de licitació (pressupost màxim de licitació, IVA exclòs) i a la resta d'empreses licitadores la distribució de la puntuació es farà aplicant la següent fórmula:



$$Puntuació\ Oferta\ Econòmica \left\{ \begin{array}{l} Si\ p_{m\grave{a}x} \geq z \Rightarrow Puntuació \left\{ \begin{array}{l} de\ p_{m\grave{a}x} = P \\ de\ p_i = \frac{p_i}{p_{m\grave{a}x}} \times P \end{array} \right. \\ Si\ p_{m\grave{a}x} < z \Rightarrow Puntuació \left\{ de\ p_i = \frac{p_i}{z} \times P \end{array} \right.$$

essent:

P: Puntuació màxima

Z: Percentatge de baixa de referència prefixada (% mitjà + % de baixa de referència prefixat)

Pi: Percentatge de baixa d'oferta subjecta a valoració

Pmàx: Percentatge de baixa més elevat de totes les ofertes

L'oferta s'haurà de presentar segons el model que segueix:

Serveis	Oferta s/IVA
Manteniment personal assignat	
Manteniment externalitzat	
Assistència 24H	
Manteniment correctiu	289.000,00
<b>Total Oferta</b>	

### 8.2.B. Compromís cobertura SAT oficial en instal·lacions crítiques. Fins a 15 punts.

Pel compromís de l'empresa licitadora per incloure la cobertura del manteniment preventiu, sense cost addicional per l'ICUB, amb un SAT oficial (Servei d'Atenció Tècnica), de les instal·lacions crítiques de l'edifici que comprometen el funcionament habitual i l'obertura diària de l'equipament.

Optar pel Servei d'Atenció Tècnica oficial per al manteniment preventiu de la maquinària crítica per garantir la funcionalitat de l'edifici, garanteix una revisió, diagnòstic i expertesa més acurada per tècnics coneixedors de les característiques específiques de la maquinària o del programari emprat. També es garanteix una reparació d'avaries i el subministrament de peces i recanvis originals amb un temps de resposta ràpid.

Per dimensionar aquesta millora s'annexa al Plec de Prescripcions Tècniques l'inventari d'actius .

Els criteris de valoració seran els següents:

- Pel compromís de l'empresa licitadora per la cobertura amb SAT oficial del manteniment anual de les portes motoritzades d'entrada a l'edifici, biblioteca i sales d'exposicions. La cobertura en cas d'incidència urgent ha de ser els 7 dies a la setmana, 24 hores al dia, amb un temps de resposta de 4 hores com a màxim des de que es dona l'avís. 5 punts.



- Pel compromís de l'empresa licitadora per la cobertura amb SAT oficial del manteniment anual dels climatitzadors UTA i humidificadors de l'edifici. Aquesta cobertura inclourà una auditoria de l'estat d'aquests elements durant els tres primers mesos del contracte. 5 punts.

- Pel compromís de l'empresa licitadora per la cobertura amb SAT oficial del manteniment anual de les portes motoritzades resistents al foc en els accessos de les sales d'exposicions, biblioteca, lluernes i altres espais de l'edifici. La cobertura en cas d'incidència urgent ha de ser els 7 dies a la setmana, 24 hores al dia, amb un temps de resposta de 4 hores com a màxim des de que es dona l'avís. 5 punts.

### **8.2.C. Millora en l'experiència professional. Fins a 7 punts.**

En atenció a l'establert al punt 5 del Plec de prescripcions tècniques, per l'acreditació de l'experiència i capacitat tècnica requerida exercida prèviament en serveis d'equipaments similars, en especial en edificis municipals de pública concurrència, sector terciari, i en les diferents especialitats que demana el Plec.

Es considera imprescindible disposar d'un gestor del contracte, de Grup professional 3, amb presència fixa de 5 dies setmanals, per garantir la correcta organització de l'equip de manteniment en la programació i execució dels diferents manteniments, així com ser la persona de referència per a la coordinació i seguiment del contracte per part de l'Oficina Tècnica del DHub.

Es considera que l'acreditació d'un grau d'experiència en l'àmbit exposat en el plec de prescripcions tècniques és un criteri valoratiu fonamental per cobrir de forma òptima i eficient les responsabilitats i funcions descrites.

**- Posició Gestor del servei:**

3,5 punts per l'acreditació d'experiència i capacitat tècnica exercida prèviament en la gestió de serveis de manteniment d'equipaments públics del sector terciari.

L'acreditació de l'experiència es desenvoluparà amb el següent quadre amb l'annexat de la documentació acreditativa corresponent i que s'haurà d'aportar juntament amb l'oferta econòmica:

<b>Acreditació, per part del Gestor del servei, de l'experiència en gestió d'equipaments públics del sector terciari.</b>	
Nom de l'equipament:	
Tipologia d'edifici:	
Durada (data inici i data final):	
Document acreditatiu: (certificat emès per l'entitat corresponent on s'ha desenvolupat el servei)	



**3,5 punts** per l'acreditació de formació i en l'acreditació de l'experiència prèvia en la gestió i manteniment d'instal·lacions de climatització i fred industrial en equipaments del sector terciari.

L'acreditació de l'experiència es desenvoluparà amb el següent quadre amb l'annexat de la documentació acreditativa corresponent i que s'haurà d'aportar juntament amb l'oferta econòmica:

<b>Acreditació, per part del Gestor del servei, de la formació i de l'experiència en gestió i manteniment d'instal·lacions de climatització i fred industrial en equipaments del sector terciari.</b>	
Nom de l'equipament:	
Tipologia d'edifici:	
Durada (data inici i data final):	
Document acreditatiu: (certificat emès per l'entitat corresponent on s'ha desenvolupat el servei)	

#### **8.2.D. Etiquetatge amb codi de barres dels inventaris. Fins a 8 punts.**

L'ajuntament de Barcelona impulsa el desenvolupament i implantació de tecnologies que ajudin a millorar l'eficiència del manteniment dels centres municipals. Es considera adient potenciar l'ús d'eines que afavoreixin la recollida de dades i el registre de l'estat i de les operacions realitzades a la maquinària que possibilita l'operativitat de tot l'edifici.

Segons el punt 3.1 del Plec de Prescripcions Tècniques, l'empresa adjudicatària, durant la vigència del contracte, ha de mantenir actualitzat l'etiquetatge dels actius de l'edifici mitjançant codis NFC o codis de barres a través del programari GMAO (Gestió de Manteniment Assistir per Ordinador). Actualment els actius estan etiquetats de manera provisional o sense etiquetar, i serà obligació de l'empresa adjudicatària realitzar l'etiquetatge durant el primer any de vigència del contracte com a màxim. Es considerarà una millora el compromís de l'empresa adjudicatària per escurçar el temps de producció i etiquetatge dels elements i instal·lacions de l'edifici.

Per dimensionar aquesta millora s'annexa al Plec de Prescripcions Tècniques l'inventari d'actius .

Els criteris de valoració seran els següents:

- Pel compromís per crear i etiquetar els actius introduïts al programa GMAO-LINX en un màxim de 6 mesos a comptar des de la signatura del contracte. 4 punts.
- Pel compromís per crear i etiquetar els actius introduïts al programa GMAO-LINX en un màxim de 3 mesos a comptar des de la signatura del contracte. 8 punts.



## 9 DETERMINACIÓ DE LES OFERTES ANORMALAMENT BAIXES

Es defineixen els següents límits per a la consideració d'ofertes, en principi, amb valors anormals o desproporcionats:

- Un diferencial de 5 punts percentuals per sota de la mitjana de les ofertes o, en el cas d'un únic licitador, de 15 punts percentuals respecte el pressupost net de licitació.

## 10 PAGAMENT DEL PREU

El pagament del preu es realitzarà de forma mensual mitjançant la presentació de la factura, prèvia comprovació i supervisió de les prestacions realitzades.

L'adjudicatari haurà de presentar la facturació de l'import fix del servei de manteniment preventiu i l'import variable del servei de manteniment correctiu realitzat durant el mes anterior, a mes vençut.

La facturació mensual de l'empresa adjudicatària en base a les condicions del contracte, anirà supeditada a la presentació de la documentació tècnica legal i normativa tals com certificats o informes de revisions dels diferents elements i instal·lacions que sigui d'aplicació al període de facturació.

L'adjudicatari del contracte haurà de presentar el pressupost de manteniment correctiu desglossat per equips i activitats assignant un preu unitari a cada activitat si així ho sol·liciten els Serveis tècnics de l'Institut de Cultura de Barcelona. Es facturarà en funció de les activitats realitzades a cada equip en base al preu unitari desglossat existent en el quadre de preus del contracte.

## 11 CRITERIS PER DIRIMIR EL DESEMPAT

Si es produeix un empat en la puntuació total entre diversos licitadors s'aplicarà el criteri de desempat tenint en compte com a data del compliment efectiu del fet de desempat el venciment del termini de presentació d'ofertes i havent d'aportar els licitadors les corresponents declaracions o documents acreditatius del seu compliment en el moment en que es produeixi el empat de conformitat amb allò establert a l'article 147.1 LCSP.

Els criteris a aplicar i que seran recollits al PCAP són:

- Proposicions presentades per aquells licitadors que, al venciment del termini de presentació d'ofertes, tinguin a la plantilla un percentatge de persones treballadores amb discapacitat superior al que s'imposi a la normativa.



- En aquest supòsit, si diferents licitadors estan en empat quant a la proposició més avantatjosa, acreditati tenir relació laboral amb persones amb discapacitat en un percentatge superior a l'imposat a la normativa, tindran preferència en l'adjudicació del contracte, el licitador que disposi d'un major percentatge de persones treballadores fixes amb discapacitat a la seva plantilla.
- En cas que l'aplicació d'aquestes criteris no doni lloc a desempat es dirimirà mitjançant sorteig.

## 12 GARANTIES

Per ésser el present contracte a tant alçat, l'adjudicatari presentarà una garantia definitiva equivalent al 5% del preu del contracte adjudicat, iva exclòs.

## 13 TERMINI DE GARANTIA

S'estableix un termini mínim de garantia de 6 mesos a partir de la data de la recepció de la prestació.

## 14 SUBCONTRACTACIÓ

Es permet la subcontractació de les prestacions següents: els manteniment normatiu i preventiu i el manteniment correctiu realitzat per empreses especialitzades i/o entitats reguladores.

Les subcontractacions de diverses actuacions de manteniment preventiu i normatiu requeriran autorització expressa de l'Institut de Cultura de Barcelona.

D'acord amb la previsió de l'article 215.2.e) LCSP s'estableixen les figures d'especial rellevància i fonamentals per a la prestació del servei que no són objecte de subcontractació:

- Qualsevol dels serveis que han de ser prestats pel personal mínim adscrit al contracte exigít al plec de prescripcions tècniques. Aquest servei comprèn aquests perfils i serveis:
  - Gestor del servei: aquesta figura realitza la gestió del contracte, relació amb la propietat, control econòmic, gestió del personal que executa el contracte, supervisió de les tasques, gestió de les brigades, relació amb els serveis tècnics, control econòmic,...
  - Personal del departament d'Administració que realitza la gestió administrativa del contracte.
  - Personal destinat a la realització del manteniment conductiu.
  - Personal subrogat, excepte en el cas que s'hagi de cobrir la baixa d'algun membre del personal subrogat.



## 15 CESSIÓ DEL CONTRACTE

Ateses les característiques del contracte no es permet la cessió del contracte.

## 16 RESPONSABLE DEL CONTRACTE

Es designa la Sra. Eva Joan i Jové , Gerent del Disseny Hub Barcelona com la persona responsable del contracte, a qui li correspon supervisar l'execució, adoptar les decisions i dictar les instruccions necessàries per assegurar la correcta realització de la prestació pactada, tot d'acord amb la previsió de l'article art. 62.1 LCSP.

## 17 CALENDARI DE VISITES

Es publicarà al Portal de Contractació Electrònica de l'Ajuntament de Barcelona, el calendari per a la realització de visites per part dels licitadors interessats. **Les visites només es podran dur a terme en el calendari indicat.** No obstant la fixació del calendari, per a la realització de la visita serà necessari que els licitadors interessats enviïn correu electrònic a les adreces [gmerino@bcn.cat](mailto:gmerino@bcn.cat) i [mmayans@bcn.cat](mailto:mmayans@bcn.cat), manifestant dit interès i el dia d'entre els establerts en el que voldran dur a terme la visita. Els esmentats correus electrònics haurà d'enviar-se amb una **antelació mínima de dos dies hàbils** respecte al dia en que es vulgui dur a terme la visita.

En resposta al correu electrònic es concretarà als licitadors hora i punt de trobada. Les visites es realitzaran en horari matinal, en la franja entre les 9:00 i les 14:00 hores.

## 18 PROPOSTA

Atesos els motius exposats, es proposa l'inici del procediment per a la contractació del servei de manteniment integral d'obra civil i instal·lacions del Disseny Hub Barcelona per un import total de 1.556.641,34€, dels quals 1.286.480,44€ són pressupost net i 270.160,90€ són en concepte d'IVA al 21%, amb càrrec a les assignacions pressupostàries que es detallen i d'acord amb les condicions tècniques que s'annexen, mitjançant un procediment obert.



## **ANNEX 1. Personal susceptible de subrogació.**

D'acord amb l'art. 130 de la LCSP, quan una norma legal, un conveni col·lectiu o un acord de negociació col·lectiva d'eficàcia general imposi a l'adjudicatari l'obligació de subrogar-se com a ocupador en determinades relacions laborals, els serveis dependents de l'òrgan de contractació han de facilitar als licitadors, en el mateix plec, la informació sobre les condicions dels contractes dels treballadors als quals afecti la subrogació que sigui necessària per permetre una avaluació exacta dels costos laborals que implica aquesta mesura, i han de fer constar igualment que aquesta informació es facilita en compliment del que preveu aquest article.

A aquests efectes, l'empresa que estigui efectuant la prestació objecte del contracte que s'ha d'adjudicar i que tingui la condició d'ocupadora dels treballadors afectats està obligada a proporcionar la informació referida a l'òrgan de contractació, a requeriment d'aquest. Com a part d'aquesta informació, en tot cas s'han d'aportar les llistes del personal objecte de subrogació i s'ha d'indicar: el conveni col·lectiu aplicable i els detalls de categoria, tipus de contracte, jornada, data d'antiguitat, venciment del contracte, salari brut anual de cada treballador, així com tots els pactes en vigor aplicables als treballadors als quals afecti la subrogació. L'Administració ha de comunicar al nou empresari la informació que li hagi facilitat l'anterior contractista.

D'acord amb la clàusula 35 (Subrogació) del Conveni col·lectiu de treball del sector de la indústria Siderometal·lúrgica de la província de Barcelona per als anys 2022-2024, una vegada finalitzat el contracte subscrit amb l'administració, el personal que presti els seus serveis a l'empresa objecte del contracte tindrà dret a la subrogació a la nova empresa, que haurà de respectar els drets laborals que es tinguessin amb l'anterior empresa.

L'empresa actual que presta el servei de manteniment al Disseny Hub Barcelona, SERVEO, ha fet arribar llistat del personal a subrogar on s'inclouen totes les dades del personal a subrogar i que consta com annex a l'expedient de contractació.