



MEMÒRIA JUSTIFICATIVA PER A LA CONTRACTACIÓ DE LES OBRES DE LA REFORMA INTERIOR DE CAL MOLINER I CAN TEIXIDOR PEL NOU CENTRE D'ART DE BANYOLES.

Expedient del projecte: X2024016296
Expedient de contractació: X2025001718

Aquesta memòria s'emet a efectes del que disposen els articles 28 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic; 73.2 del Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques (RGLCAP) i 35 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

PRIMER.- MOTIVACIÓ DE LA NECESSITAT

La naturalesa i extensió de les necessitats que es pretenen cobrir amb la contractació de les obres de referència així com la idoneïtat del seu objecte i contingut per satisfer-les venen determinades per la necessitat d'executar les obres de reforma interior dels edificis de Cal Moliner i Can Teixidor, situats a la Plaça Major, per tal d'adequar-los com a nou centre d'art on s'hi allotgi la part de la col·lecció del Sr. Jordi Gimferrer que ha donat a la ciutat. Aquest projecte s'emmarca en el document "*Acord de comodat (dipòsit) amb promesa irrevocable de llegat de 131 obres d'art de la col·lecció d'art del Sr. Jordi Gimferrer i Garriga*" signat en data 29 de desembre de 2022 entre l'Ajuntament de Banyoles i el Sr. Jordi Gimferrer i Garriga. Aquest comodat contempla que el termini d'execució de les obres no podrà superar en cap cas tres anys des de la signatura de l'acord, per tant el termini per executar les obres s'acaba el 29.12.2025. La contractació d'aquestes obres es justifica per la manca de mitjans propis suficients i adequats per dur a terme aquestes obres.

El contractista executarà les obres d'acord amb el que s'estableix en el projecte bàsic i executiu i la resta de documents que formin part del contracte.

El contingut del contracte s'establirà en les clàusules del Plec de Clàusules Administratives Particulars i en el projecte.

SEGON.- OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte d'aquest contracte és l'execució de les obres definides en el PROJECTE BÀSIC I EXECUTIU DE REFORMA INTERIOR DE CAL MOLINER I CAN TEIXIDOR PEL NOU CENTRE D'ART DE BANYOLES, situat a la Plaça Major, 38 i 39, 17820 Banyoles.

Aquest projecte bàsic i executiu (expedient X2024016296) ha estat redactat per l'arquitecte MARC RIERA GUIX i aprovat definitivament per la Junta de Govern local de data 14.10.2024.



La intervenció consisteix en la reforma interior de les plantes baixa i primera de les dues finques (Cal Moliner i Can Teixidor) i connectant-les entre elles per allotjar la col·lecció del Sr. Jordi Gimferrer. Per a la comunicació vertical s'utilitzarà l'actual escala i ascensor de Cal Moliner. El projecte també planteja connectar el seu pati amb el de Cal Moliner. Les obres són íntegrament interiors a l'actual volumetria edificada, sense afectació estructural i sense actuació a les façanes, en modifica l'ús passant a ser de pública concurrència, però no altera la superfície.

La reforma no intervé a les façanes, sol es dota de nous tancaments en planta baixa i planta primera de Can Teixidor.

El pati posterior de Can Teixidor es preveu una intervenció similar a la que es va dur a terme a Cal Moliner.

DIVISIÓ EN LOTS:

En aquest contracte no es preveu la divisió en lots.

De conformitat amb l'article 99.3 de la LCSP, no és possible la divisió del contracte en lots, atès que les obres objecte de licitació conformen una única unitat funcional, tant des del punt de vista constructiu, com de gestió de les infraestructures, instal·lacions, i serveis, de tal manera que, des d'un punt de vista tècnic la realització independent de les diverses prestacions compreses en l'objecte del contracte dificultaria la correcta execució del mateix, en el supòsit de la descripció de l'apartat b, de l'article 99.3 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, del de Contractes Sector Públic (LCSP).

CODIS DE CLASSIFICACIÓ DEL CONTRACTE

Els codis del Vocabulari Comú de Contractes Públics (CPV) Reglament (CE) 213/2008, de la Comissió, de 28 de novembre de 2007, pel qual es modifica el Reglament 2195/2002 del Parlament Europeu i del Consell pel qual s'aprova el Vocabulari comú de contractes públics (CPV), i les Directives 2014/24/CE i 2014/23/CE del Parlament Europeu i del Consell sobre procediments dels contractes públics, en allò referent a la revisió del CPV aplicables a la contractació dels esmentats serveis són:

45000000-7 Treballs de construcció

45212350-4 Edificis d'interès històric o arquitectònic

TERCER.- INFORME DE SUPERVISIÓ

D'acord amb el que estableix l'art.235 de la Llei 9/2017 de 8 de novembre de Contractes del sector Públic, abans de l'aprovació del projecte, quan el pressupost base de licitació del contracte d'obres sigui igual o superior a 500.000 euros, IVA exclòs, els òrgans de contractació han de sol·licitar un informe de les corresponents oficines o unitats de supervisió dels projectes encarregades de verificar que s'han tingut en compte les disposicions generals de caràcter legal o reglamentari i la normativa tècnica que siguin aplicables per a cada tipus de projecte.

En els projectes amb un pressupost de licitació inferior a 500.000 € l'informe de supervisió tindrà caràcter facultatiu, a excepció que es tracti d'obres que afectin a

l'estabilitat, seguretat o estanqueïtat de l'obra, cas en què l'informe de supervisió és igualment preceptiu.

El projecte de les obres de reforma interior de Cal Moliner i Can Teixidor pel nou centre d'art no afecten l'estabilitat, seguretat o estanqueïtat de l'obra i per tant l'informe de supervisió té caràcter facultatiu.

QUART.- LLOC I TERMINI D'EXECUCIÓ

LLOC:

Edificis Cal Moliner i Can Teixidor
Plaça Major 38-39
17820 Banyoles

TERMINI D'EXECUCIÓ:

El termini d'execució de les obres és de 6 mesos comptat des del següent dia hàbil al de la signatura de l'acta de comprovació del replanteig de l'obra, d'acord amb el programa de treballs que conté el projecte aprovat, i sens perjudici de la possible millora de terminis ofertada pel contractista.

PRÒRROQUES:

El contracte no és prorrogable.

CINQUÈ.- DADES ECONÒMIQUES DEL CONTRACTE

PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

D'acord amb la previsió de l'article 100 de la LCSP, el pressupost base de licitació és amb IVA inclòs és de 495.607,07 €, amb el següent desglossament:

409.592,62 €, pressupost net.

86.014,45 €, en concepte de l'Impost sobre el Valor afegit (IVA), al tipus del 21 %.

El pressupost d'execució material del projecte s'ha obtingut a partir dels costos inclosos en el diferents capítols del pressupost del projecte, a partir de la valoració detallada de les unitats d'obra:

01	ENDERROCS	11.894,41 €
02	PALETARIA	36.862,58 €
03	REVESTIMENTS	36.825,49 €
04	PAVIMENTS	20.994,48 €
05	OBERTURES	18.692,37 €
06	MOBILIARI	25.454,41 €
07	EQUIPAMENT	8.427,17 €
08	EXTERIORS	43.619,62 €
09	INSTAL·LACIONS	133.054,00 €

10	CONTROL DE QUALITAT I INSPECCIONS	2.083,46 €
11	GESTIÓ DE RESIDUS	2.787,49 €
12	SEGURETAT I SALUT	3.500,00 €
	TOTAL PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	344.195,48 €

El pressupost per contracte resulta d'incrementar el PEM en el 13% en concepte de despeses generals d'estructura i 6% en concepte de benefici industrial, i afegint el 21% d'IVA.

PEM	344.195,48 €
DGE (13%)	44.745,41 €
BI (6%)	20.651,73 €
SUBTOTAL	409.592,62 €
IVA (21%)	86.014,45 €
PRESSUPOST PER CONTRACTE	495.607,07 €

La quantitat indicada com a pressupost net constitueix la xifra màxima per sobre de la qual es considerarà que les ofertes dels licitadors excedeixen el tipus de licitació.

CONSIGNACIÓ PRESSUPOSTÀRIA:

Aquest pressupost s'ha d'entendre comprensiu de la totalitat de tots els costos derivats de l'execució de l'objecte del contracte i anirà amb càrrec al pressupost i aplicació pressupostària 2025.40.33300.63200 CULTURA. ADEQUACIÓ ESPAI COL·LECCIÓ GIMFERRER.

En tractar-se d'un expedient de tramitació anticipada, l'adjudicació quedarà sotmesa a la condició suspensiva de l'efectiva consolidació dels recursos que finançaran el contracte.

VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE:

El valor estimat del contracte és de **491.511,14 €** IVA exclòs. Aquesta xifra inclou l'import total que podria ser retribuït a l'empresa contractista, incloent possibles modificacions, entre d'altres conceptes, tot d'acord amb el que preveu l'article 101 de la LCSP.

Algunes de les actuacions previstes en el projecte necessiten d'un estudi o prova per a determinar-ne l'abast i la necessitat d'una intervenció o no, o d'una intervenció més ajustada i acotada, per tant, davant la incertesa i abast d'algunes de les reparacions es preveu una modificació del 20%.

Valor Estimat del Contracte			
Any	VE prestació	VE modificacions previstes (20 %)	Suma
2025	409.592,62 €	81.918,52 €	491.511,14 €
Total VEC			491.511,14 €



REVISIÓ DE PREUS

No està prevista la revisió de preus en aquest contracte, ateses les característiques i durada del present contracte.

SISÈ.- JUSTIFICACIÓ DEL PROCEDIMENT:

Tenint en compte el valor estimat del contracte i les prestacions que constitueixen el seu objecte es considera que el més adient és adjudicar el contracte mitjançant **Procediment Obert Simplificat** en el que tot empresari pot presentar una proposició, restant exclosa tota negociació dels termes del contracte amb els licitadors, d'acord amb el que disposa l'article 159 de la LCSP.

El present contracte és un contracte d'obres, segons l'article 13 de la LCSP i és de naturalesa administrativa, ja que s'emmarca dins l'article 25 de la LCSP.

Aquesta actuació s'emmarca en el document "*Acord de comodat (dipòsit) amb promesa irrevocable de llegat de 131 obres d'art de la col·lecció d'art del Sr. Jordi Gimferrer i Garriga*" signat en data 29 de desembre de 2022 entre l'Ajuntament de Banyoles i el Sr. Jordi Gimferrer i Garriga. Aquest comodat contempla que el termini d'execució de les obres no podrà superar en cap cas tres anys des de la signatura de l'acord, per tant el termini per executar les obres s'acaba el 29.12.2025.

Per aquest motiu, i per tal de donar compliment al calendari i terminis per la justificació de la subvenció, és necessari que aquest procediment es faci per urgència.

SETÈ.- CRITERIS DE SOLVÈNCIA

A) SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA:

Volum anual de negocis en l'àmbit del contracte, referit al millor exercici dins els tres últims disponibles en funció de les dates de constitució o d'inici de l'activitat de l'empresa per un import igual o superior a 491.000 € (aproximadament 1 vegada el VEC).

Mitjà d'acreditació: El volum anual de negocis del licitador s'ha d'acreditar mitjançant els seus comptes anuals, aprovats i dipositats al Registre Mercantil, si l'empresari està inscrit al Registre i, en cas contrari, pels que disposi el registre oficial en què hagi d'estar inscrit si és el cas.

Els empresaris individuals no inscrits acreditaran el seu volum de negocis mitjançant els llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzades pel registre Mercantil.

A les empreses que, per una raó vàlida, no estiguin en condicions de presentar les referències sol·licitades en l'apartat anterior per acreditar la seva solvència econòmica i



financera, se les autoritzarà a acreditar-la per mitjà de qualsevol altre document que l'òrgan de contractació consideri apropiat.

B) SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL:

Relació de les obres executades en el decurs dels últims 5 anys que siguin del mateix objecte contractual o grup o subgrup de classificació que el corresponent al contracte (treballs de construcció i/o intervencions en qualsevol tipus d'edificis i intervencions en edificis culturals d'interès nacional o local i històric/o arquitectònic).

Import mínim: L'import anual acumulat en l'any de major execució haurà de ser com a mínim de 344.057,80 € (aproximadament el 70% del VEC), tenint en compte que s'haurà d'haver realitzat com a mínim una intervenció en edificis culturals d'interès nacional o local i històric/o arquitectònic.

Mitjà d'acreditació: Certificat de bona execució indicant import, data i lloc d'execució de les obres emès pel titular i/o promotor de les obres.

Atès que el valor estimat del contracte és inferior a 500.000 euros, quan el contractista sigui una empresa de nova creació, entenent per aquesta la que tingui una antiguitat inferior a cinc (5) anys, la seva solvència tècnica s'acreditarà de conformitat amb l'article 88.2 de la Llei 9/2017 LCSP per els mitjans que s'indiquen a continuació, sense que en cap cas sigui aplicable l'apartat de l'article 88.1.a) que regula l'experiència amb l'execució d'un número determinat d'obres:

- declaració indicant la maquinària, material i equip tècnic del que es disposa per l'execució del contracte de conformitat amb el previst en el projecte tècnic aprovat, a la qual s'ha d'adjuntar la documentació acreditativa pertinent quan li sigui requerida pels serveis dependents de l'òrgan de contractació.

CLASSIFICACIÓ EMPRESARIAL:

En aquesta contractació s'estableix la següent classificació empresarial de contractista d'obres com opcional a l'acreditació de la solvència requerida, igual o superior a (tots dos grups):

Grup C

Tots els subgrups: D'acord amb l'article 36.5 del Reial Decret 1098/2001, de 12 d'Octubre, només s'exigeix la classificació en un sol grup atès que per la naturalesa de l'obra caldria la classificació en tots els subgrups.

Categoria 3

Grup K



Subgrup 7 Categoria 3

La classificació s'acreditarà mitjançant certificat expedit per la Junta Consultiva de Contractació Administrativa del Ministeri d'Economia i Hisenda, o per la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de la Generalitat de Catalunya, que acrediti que l'empresa es troba classificada en el Registre Oficial d'Empreses Classificades en els grups, subgrups i categoria esmentats.

VUITÈ.- CRITERIS D'AVALUACIÓ DE LES OFERTES

La selecció de la millor oferta es determinarà tenint en compte la millor relació qualitat-preu, i obtenir ofertes de gran qualitat, segons allò previst a l'article 145 de la LCSP.

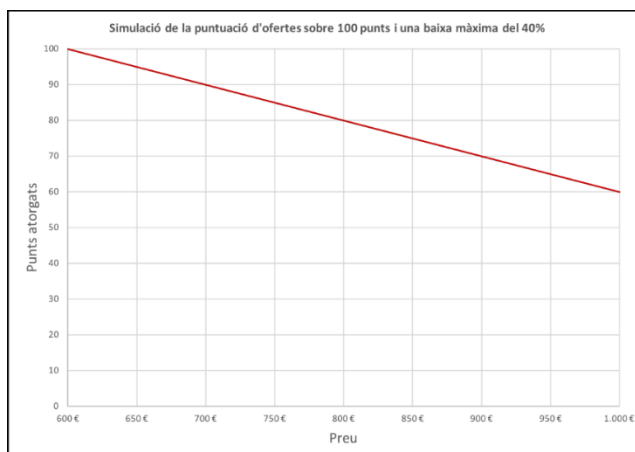
Per a determinar la proposició més avantatjosa amb l'objectiu d'obtenir l'oferta de millor qualitat, es considera convenient aplicar els següents criteris de valoració sobre un total màxim de 100 punts, tots ells de valoració automàtica:

1. Oferta econòmica: Fins a un màxim de 50 punts.

S'atorgarà la màxima puntuació a la millor oferta respecte del pressupost màxim de licitació, exclòs l'IVA. La fórmula per obtenir la puntuació serà la fórmula lineal equilibrada:

$$P_i = P \left(1 - \frac{O_i - O_m}{IL} \right)$$

P_i = punts de l'oferta i
 P = punts del criteri preu
 O_i = preu de l'oferta i
 O_m = preu de la millor oferta
 IL = import de licitació





Aquesta fórmula està pensada per establir-se en licitacions on les característiques del contracte permeten la introducció de paràmetres de qualitat en la seva prestació i es vol incentivar de forma relativa la competitivitat entre els licitadors en el criteri preu. La fórmula atorga la màxima puntuació a la millor oferta i estableix que la diferència de punts atorgats a dues ofertes és proporcional a la diferència de les seves baixes.

Per exemple, si una oferta iguala l'import de licitació, tindrà una penalització en % de punts igual al percentatge de baixa de la millor oferta respecte el preu de licitació.

2. Reducció del termini d'execució de l'obra: 35 punts.

En el cas que l'empresa licitadora ofereixi aquesta millora, s'atorgarà una puntuació de 20 punts:.

Reducció del termini de l'obra	Puntuació
1 setmana	5 punts
2 setmanes	10 punts
3 setmanes	15 punts
4 setmanes	20 punts

Cal presentar juntament amb l'oferta, el pla de treball reduït que s'ofereix, d'acord al que consta en la memòria del projecte, i el model de proposta del PCAP.

Justificació: Aquest criteri es justifica per la necessitat de que les obres estiguin finalitzades abans del desembre de 2025, per les mateixes raons que justifiquen la tramitació urgent de l'expedient.

3. Ampliació del període de garantia: 15 punts.

En el cas que l'empresa licitadora ofereixi aquesta millora, s'atorgarà una puntuació de 15 punts:

Ampliació de la garantia	Total garantia	Puntuació
1 any addicional	2 anys	2,5 punts
2 anys addicionals	3 anys	5 punts
3 anys addicionals	4 anys	10 punts
4 anys addicionals	5 anys	15 punts

Justificació: L'exigència de demanar una garantia en els contractes públics respon a la necessitat d'assegurar la correcta execució del contracte i la satisfacció de l'interès públic perseguit. Ampliant el termini de garantia, el contractista respondrà dels problemes que puguin sorgir en l'obra durant un període més llarg, aconseguint així una major cura en l'execució dels treballs.



NOVÈ.- CONSTITUCIÓ I TERMINI DE GARANTIA

L'empresa licitadora que hagi presentat la millor oferta haurà de constituir una garantia definitiva consistent en el 5% del preu ofert, exclòs l'IVA, dins del termini de 7 dies hàbils a comptar des de l'enviament del requeriment.

TERMINI DE GARANTIA:

El termini de garantia de les obres s'estableix en un any, sense perjudici de la possible millora ofertada pel contractista.

DESE.- MODIFICACIONS DEL CONTRACTE

MODIFICACIONS PREVISTES:

Es podrà modificar el contracte fins a un 20% del seu preu inicial pels següents motius:

	Modificacions possibles
Modificació 1	Obres i actuacions complementàries necessàries a conseqüència de les cates, comprovacions i assajos realitzats durant les obres i necessàries per l'arranjament de les patologies detectades
Modificació 2	Possibilitat d'actuacions necessàries, modificacions i/o coordinacions, segons els requeriments del projecte museogràfic
Modificació 3	Possibilitat d'intervenció arqueològica a les obertures de pas entre edificis contigus a plantes baixa i primera, derivada de la intervenció prèvia de cales, segons condicions de l'autorització de la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural de Girona de 7 de març de 2025
Modificació 4	Intervencions addicionals per la recuperació de les pintures del sostre de la planta primera de Can Teixidor

No tindran la consideració de modificacions, els excessos d'amidaments i la inclusió de preus contradictoris d'acord amb el que estableix l'article 242.4 de la LCSP.

ONZÈ.- OFERTES ANORMALMENT BAIXES

Per determinar si les ofertes contenen valors anormals o desproporcionats es tindrà en compte el següent:

a. Si concorre una empresa licitadora, es considera anormalment baixa l'oferta que compleixi els dos criteris següents:

1. Que l'oferta econòmica sigui un 25% més baixa que el pressupost de licitació.



2. Que la puntuació que li correspongui en la resta de criteris d'adjudicació diferents del preu sigui superior al 90% de la puntuació total establerta en el plec de clàusules administratives particulars.

b. Si concorren dues empreses licitadores, es considera anormalment baixa l'oferta que compleixi els dos criteris següents:

1. Que la puntuació que li correspongui en l'oferta econòmica sigui superior en més d'un 20% a la de l'altra oferta.

2. Que la puntuació que li correspongui en la resta de criteris d'adjudicació diferents del preu sigui superior en més d'un 20% a la puntuació més baixa.

c. Si concorren tres o més empreses licitadores, es considera anormalment baixa l'oferta que compleixi els dos criteris següent:

1. Que la puntuació que li correspongui en l'oferta econòmica sigui superior en més d'un 10% a la mitjana aritmètica de les puntuacions de totes les ofertes econòmiques presentades.

2. Que la puntuació que li correspongui en la resta de criteris d'adjudicació diferents del preu, sigui superior a la suma de la mitjana aritmètica de les puntuacions de les ofertes i la desviació mitjana d'aquestes puntuacions.

Per calcular la desviació mitjana de les puntuacions s'obtindrà, per a cada oferta, el valor absolut de la diferència entre la seva puntuació i la mitjana aritmètica de les puntuacions de totes les ofertes. La desviació mitjana de les puntuacions és igual a la mitjana aritmètica d'aquests valors absoluts.

DOTZÈ.- ALTRES CARACTERÍSTIQUES

Variants:

No s'admeten variants.

Forma de pagament:

Mitjançant factures mensuals, d'acord amb les certificacions d'obra expedides per la direcció facultativa.

Condicions especials d'execució:

D'acord amb l'article 202 de la LCSP, s'estableixen les següents condicions especials d'execució:

De caràcter social:

- L'empresa contractista haurà de garantir la seguretat i la protecció de la salut en el lloc de treball i el compliment dels convenis col·lectius sectorials i territorials aplicables, durant la vigència del contracte, per les persones treballadores ocupades en l'execució del contracte, segons el conveni d'aplicació.



De caràcter ambiental:

- La correcta gestió dels residus derivats de la construcció d'acord amb la normativa reguladora d'aquest àmbit. S'acreditarà mitjançant la presentació dels certificats de gestió de terres, runes i altres residus de la construcció en instal·lació autoritzada.

Altres:

- Obligació de l'empresa contractista de remetre la relació detallada de subcontractistes o subministradors i el justificant de compliment dels pagaments dins els terminis legalment establerts en l'art. 216 de la LCSP i en la Llei 3/2004 de 29 de desembre per la que s'estableixen mesures de lluita contra la morositat en les operacions comercials que els hi sigui d'aplicació. Aquesta obligació està considerada com obligació essencial.

Obligacions essencials:

Es consideren com a obligacions essencials del contracte, als efectes de resolució d'aquest, tal i com es disposa a l'art. 211.1 f) de la LCSP:

- El compliment de la oferta en tots els seus termes.

Subcontractació:

Per a l'execució d'aquesta obra no s'estableix cap limitació a la subcontractació.

Altres:

- Contractar i mantenir actualitzada durant la vigència del contracte, una pòlissa de responsabilitat civil que cobreixi les activitats objecte del contracte, amb un capital assegurat mínim 500.000 € per sinistre i any.
- Durant el temps de l'execució de les obres hi ha la possibilitat que s'hagi de compartir el centre de treball degut a les intervencions que es puguin realitzar referents a la museografia.
En aquest cas caldrà efectuar un acta de coordinació d'activitats empresarials entres els diferents contractistes.

Albert Xargay Sureda, Arquitecte Municipal de l'Ajuntament de Banyoles, i el Sr. **Miquel Noguer Planas**, òrgan de contractació.

Banyoles, a la data de la signatura electrònica.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT