



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient X2025036406

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE

A) ANTECEDENTS

- En data 10/10/2019 el Tribunal Superior de Justícia va emetre la sentència núm. 905/2019, en compliment de la qual l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols va dictar el Decret d'Alcaldia núm. 2021AJ07002867 de data 14/06/2021
- Vista la inactivitat de la persona interessada, aquesta corporació municipal va iniciar els tràmits oportuns per la possible execució subsidiària. En aquest sentit, els serveis tècnics de l'Àrea d'Urbanisme i obres, en data 21/06/2022, van redactar una memòria valorada per la contractació dels serveis de redacció del projecte executiu de restauració de l'immoble situat al Carrer Mestre d'Aixa, 43 d'aquest municipi.

En aquesta memòria valorada es fa una previsió d'honoraris en concepte de redacció del projecte de 6.292,00€ (IVA inclòs). També es fa una previsió dels honoraris en concepte de la direcció facultativa de l'obra, de 3.025,00€ (IVA inclòs).

- Vista la passivitat del propietari es procedeix a la licitació del contracte de redacció del projecte i amb data 31/08/2022 es dicta el Decret d'Alcaldia núm. 2022AJ07003717 pel que s'adjudica el contracte per als serveis de redacció del projecte bàsic i d'execució per desmantellar de l'antena, enderrocar la volta de canó i revertir la situació originada per l'excés en el reompliment de terres a la finca ubicada el Carrer Mestre d'Aixa, 43 de Sant Feliu de Guíxols, així com els serveis corresponents a la direcció de les obres, a l'empresa AD-HOC ARQUITECTES, S.C.P P (NIF: J-55319560). La referència del contracte de serveis per a la redacció de l'esmentat projecte és 14312022000865.

Els serveis tècnics municipals van mantenir diverses reunions amb l'empresa AD-HOC ARQUITECTES, S.C.P. . Els seus arquitectes van sol·licitar poder accedir a l'habitatge per tal de realitzar els amidaments necessaris i veure *in situ* el tipus de materials i demés instal·lacions. Per aquest motiu, l'Ajuntament de Sant Feliu realitza els següents requeriments a la propietat:

- a) Amb Decret d'Alcaldia de data 13/01/2023, s'assenyala el dia 19/01/2023 per a visita tècnica i es rep escrit al·legant que la part propietària és a l'estranger durant la data assenyalada.
- b) Amb el Decret d'Alcaldia de data 26/01/2023, assenyalar el dia 09/02/2023 per a visita tècnica.

- En data 17/02/2023 es sol·licita autorització judicial per a l'accés a l'habitatge de referència per realitzar els amidaments exposats anteriorment.
- En data 10/05/2023 l'Ajuntament rep l'autorització judicial per accedir a l'habitatge.
- En data 15/05/2023 es dicta Decret d'Alcaldia assenyalant el dia 24/05/2023 per dit accés.
- En data 24/05/2023 es personen a l'habitatge de referència tres Polícies Locals, l'inspector d'obres i el TAG d'urbanisme, un serraller i els arquitectes contractats.
- En data 29/05/2023 es presenta als Jutjats informe jurídic donant compte d'aquesta situació.

AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient X2025036406

- Mitjançant el Registre d'Entrada núm. E2023022413, de data 25/10/2023, l'empresa AD-HOC ARQUITECTES, SCP presenta el projecte bàsic i executiu per a donar compliment a la sentència judicial 905/2019 del TSJC, signat pels arquitectes Jaume Carulla Pardo i Néstor Rafael Mayorgas Coca (Expedient de contractació núm. 14312022000865).
El projecte contempla desmuntar l'antena, enderrocar la volta de canó i revertir la situació originada per l'excés de terres.
- En data 05/12/2023 els serveis tècnics municipals emeten informe favorable respecte el projecte d'execució subsidiària presentat amb data 25/10/2023 i E2023022413 redactat per AD-HOC ARQUITECTES, SCP..
- En sessió de Junta de Govern Local de data 19 de desembre de 2023 (JGL2023000051) s'aprovà el *Projecte bàsic i executiu per a l'execució subsidiària de les obres necessàries per a donar compliment a la sentència judicial 905/2019 del TSJC, carrer Mestre d'Aixa 43*, redactat per l'empresa AD-HOC ARQUITECTES, SCP, i signat pels arquitectes Jaume Carulla Pardo i Néstor Rafael Mayorgas Coca, presentat el 25 d'octubre de 2023 amb registre d'entrada núm. E2023022413.
- En data 11/03/2024, l'Ajuntament va emetre informe jurídic confirmant l'aprovació del projecte i la intenció de concedir un nou termini per l'execució voluntària.
- En data 19/03/2024, es dicta Decret d'Alcaldia núm. 2024AJ07001303 ordenant l'execució voluntària de les obres.
- En data 6 d'agost de 2025, el cap de l'àrea d'Urbanisme i Obres envia correu electrònic en el que es demana que, per tal de donar compliment a l'Auto núm. 37/2025 del jutjat (*Servicio Común Procesal de Ejecución de Girona – sección Contencioso*), de data 24/07/2025, sobre l'execució de sentència que recau sobre la finca del carrer Mestre d'Aixa 43, s'ha d'iniciar i tramitar l'expedient de contractació (tipus COBS) per poder licitar les obres del projecte aprovat en sessió de Junta de Govern Local de data 19/09/2023.

B) OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte del contracte és l'execució de les obres previstes en el *Projecte bàsic i executiu per a l'execució subsidiària de les obres necessàries per a donar compliment a la sentència judicial 905/2019 del TSJC, carrer Mestre d'Aixa 43*, redactat per l'empresa AD-HOC ARQUITECTES, SCP, i signat pels arquitectes Jaume Carulla Pardo i Néstor Rafael Mayorgas Coca, amb pressupost total de 126.042,40 €, IVA inclòs (104.167,27 € abans d'IVA), aprovat en sessió de Junta de Govern Local de data 19 de desembre de 2023.

C) DURADA DEL CONTRACTE

Segons el projecte aprovat, el termini d'execució de les obres és de 6 mesos.

DOCUMENT MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	ÒRGAN Patrimoni, contractació i via pública	REFERÈNCIA COBS2025000043
Codi Segur de Verificació: 7d679f7c-f2b7-49bc-8435-2fa17ff43ef5 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01171609_2025_4389183 Data d'impressió: 15/09/2025 09:30:27 Pàgina 3 de 7		SIGNATURES 1.- Josep Vergeli Mas (TCAT), 21/08/2025 12:12



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient X2025036406

D) CPV I CLASSIFICACIÓ

Codi CPV:

45110000-1 "Trabajos de demolición de inmuebles y movimiento de tierras"

Classificació:

D'acord amb l'article 77 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre (LCSP), per als contractes d'obres de valor estimat igual o superior a 500.000 € és requisit indispensable la classificació de l'empresa contractista en el grup o subgrup que correspongui en funció de l'objecte del contracte.

En el cas de les obres de referència, d'import inferior a 500.000 €, no cal exigir classificació del contractista. Tanmateix, el plec haurà de recollir la identificació del grup o subgrup i categoria de classificació per tal que les empreses licitadores puguin acreditar la seva solvència mitjançant la seva classificació en el seu cas.

S'entendrà que compleixen amb els requisits mínims i mitjans d'acreditació de la solvència exigida en aquesta obra les empreses que disposin de la classificació següent:

- Grup: C (*Edificacions*)
- Subgrup: 1 (*Enderrocs*)
- Categoria: 1 (*Quantia del contracte inferior a 150.000 €*)

E) SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL, I ECONÒMICA I FINANCERA

a) Solvència econòmica i financera.

La que correspongui legalment (article 87 de la LCSP, 9/2017)

b) Solvència tècnica o professional.

D'acord amb l'article 77 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre (LCSP), per als contractes d'obres de valor estimat igual o superior a 500.000 € és requisit indispensable la classificació de l'empresa contractista en el grup o subgrup que correspongui en funció de l'objecte del contracte.

En el cas de les obres de referència, d'import inferior a 500.000 €, no cal exigir classificació del contractista. No obstant això, es considera que cal requerir als licitadors la següent solvència tècnica a les empreses licitadores:

- Haver executat en els darrers 5 anys un mínim de 2 obres d'enderroc d'edificacions amb pressupost superior a 50.000 € abans d'IVA.



AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient X2025036406

F) CRITERIS D'ADJUDICACIÓ I CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ

F.1) Justificació dels criteris escollits per l'adjudicació del contracte

Els criteris d'adjudicació s'han escollit atenent al tipus d'obra a executar.

F.2) Criteris d'adjudicació

a) Preu de l'oferta Fins a 100 punts

S'atorgarà la puntuació màxima (100 punts) a l'oferta que suposi un import més baix, i per tant, a l'oferta amb major baixa respecte al tipus de licitació.

La puntuació per a la resta d'ofertes s'obtindrà en cada cas aplicant la següent fórmula:

$$POi = MaxP \times \frac{(PBL - Oi)}{(PBL - MO)} = MaxP \times \frac{BOi}{BMO}$$

POi : Puntuació de l'oferta valorada

MaxP : Puntuació màxima

PBL : Pressupost base de licitació

Oi : Oferta a valorar

MO : Millor oferta

BOi : Baixa de l'oferta a valorar

BMO : Baixa de la millor oferta

No es considerarà cap oferta que superi l'import màxim previst o tipus de licitació.

F.3) Condicions especials d'execució.

No se'n preveuen.

G) PRESSUPOST BASE LICITACIÓ

PRESSUPOST DEL PROJECTE APROVAT -> 126.042,40 € (IVA inclòs)

Determinació del preu: Tant alçat

Finançament: Aplicació pressupostària 2025.03.15100.21200 "Actuacions subsidiàries" (núm. operació 220250028477)

Expedient d'abast plurianual: NO





AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient X2025036406

H) VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

Pressupost total del projecte:	104.167,27 €, IVA a part
Modificacions del contracte:	20.833,45 €, IVA a part
VEC amb possibles modificacions de contracte:	125.000,72 €, IVA a part

El valor estimat del contracte (VEC) de les obres que es preveu contractar és de **125.000,72 €, IVA a part**.

I) NECESSITATS ADMINISTRATIVES QUE CAL SATISFER I IDONEÏTAT DEL CONTRACTE

Per tal de donar compliment als expedients judicials en curs, es fa necessària la contractació de les obres objecte del present document.

J) INSUFICIÈNCIA DE MITJANS

No correspon informar respecte la insuficiència de mitjans, ja que no es tracta d'un contracte de serveis.

K) DIVISIÓ EN LOTS

L'objecte del contracte no és divisible en lots, ja que des del punt de vista tècnic, aquesta divisió dificultaria una correcta execució del mateix, ja que la seva execució per part de diferents adjudicataris de diferents lots diluiria la responsabilitat i dificultaria la coordinació necessària de les diferents tasques descrites en la documentació tècnica i podrien produir-se errors d'execució, sobre costos per imprevistos i demores en el compliment dels terminis en no ser assumibles aquests per un mateix adjudicatari.

L) MODIFICACIONS DEL CONTRACTE

Es preveu que es pugui modificar l'import del contracte adjudicat en un 20%, sempre que concorri alguna o varies de les següents circumstàncies:

- Que els traçats d'instal·lacions existents no vistes del projecte no hagin reflectit exactament la realitat.
- Que l'estructura de l'edifici requereixi l'adaptació de les obres previstes
- Adaptació del projecte a instal·lacions desconegudes.
- Per les variacions de la realitat física de les obres en curs, produïdes per inclemències meteorològiques i que no siguin atribuïbles a la mala praxi en la gestió de l'obra.

Segons l'article 204. de la Llei 9/2017 LCSP, les modificacions del contracte no poden ser superiors al 20% del preu inicial.





AJUNTAMENT DE
SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient X2025036406

M) GARANTIES I TERMINI DE GARANTIA

Garantia Provisional: NO

Garantia Definitiva 5%: SI

Garantia complementària: Percentatge:

N) SUBCONTRACTACIÓ

Es contempla la possibilitat de subcontractar part del contracte dins dels límits legalment establerts.

O) COMITÈ D'EXPERTS

No és necessària la constitució de comitè d'experts per a valorar l'oferta, ja que no es preveuen criteris d'adjudicació sotmesos a judici de valor.

P) REVISIÓ DE PREUS

En la data d'emissió d'aquest document no es contempla.

Q) RESPONSABLE DEL CONTRACTE

El responsable del contracte serà la sra. Amàlia Granolleras Castelló, arquitecta de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols.

R) PENALITATS

Les legalment establertes.

S) FACTURACIÓ

L'empresa contractista tindrà dret a l'abonament de l'obra executada mitjançant certificacions mensuals subscriïdes per la direcció tècnica i degudament conformades pels serveis tècnics municipals.

D'acord amb l'article 148 del RDL 1098/01, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques, no es podrà ometre la redacció de l'esmentada



DOCUMENT MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	ÒRGAN Patrimoni, contractació i via pública	REFERÈNCIA COBS2025000043
Codi Segur de Verificació: 7d679f7c-f2b7-49bc-8435-2fa17ff43ef5 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01171609_2025_4389183 Data d'impressió: 15/09/2025 09:30:27 Pàgina 7 de 7		SIGNATURES 1.- Josep Vergeli Mas (TCAT), 21/08/2025 12:12



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

Expedient X2025036406

certificació mensual pel fet que, en algun mes, l'obra realitzada hagi estat de petit volum o fins i tot nul·la, a menys que l'administració hagi acordat la suspensió de l'obra.

Aquestes certificacions s'hauran de presentar a l'Ajuntament dins dels 10 primers dies del mes immediatament posterior al que fa referència.

L'empresa adjudicatària presentarà factures mensuals que coincidiran amb l'import de les certificacions emeses per la direcció d'obra.

És imprescindible posar a la factura el número d'expedient i fase a la que es refereix, així com el número d'operació comptable que l'Ajuntament hagi facilitat a l'empresa adjudicatària.

El proveïdor no podrà facturar per cap concepte ni servei que no estigui expressament contractat.

L'empresa contractista serà responsable i aniran a càrrec seu l'execució de partides no incloses en el projecte i que no hagin estat ordenades per la direcció de l'obra o els tècnics municipals competents, i en tinguin constància escrita.

T) ALTRES

T.1 Documentació de consulta:

Les empreses licitadores tindran a la seva disposició la següent documentació de consulta:

- *Projecte bàsic i executiu per a l'execució subsidiària de les obres necessàries per a donar compliment a la sentència judicial 905/2019 del TSJC, carrer Mestre d'Aixa 43, redactat per l'empresa AD-HOC ARQUITECTES, SCP, i signat pels arquitectes Jaume Carulla Pardo i Néstor Rafael Mayorgas Coca, aprovat en sessió de Junta de Govern Local de data 19 de desembre de 2023,*

Sant Feliu de Guíxols, 21 d'agost de 2025.