



## MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESSITAT DE CONTRACTAR

**Identificació de la Unitat o Àrea promotora:** ÀREA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

**Responsable del contracte:** Eduard Gratacòs i Riera, Arquitecte Municipal de Puigcerdà

**Núm. Exp.:** 1105/2025

RESUM OBJECTE: *(resum del títol de l'expedient)*

TIPUS CONTRACTE: ☒ Obra ☐ Servei ☐ Subministrament ☐ Privat ☐ Mixt

PROCEDIMENT: ☐ Negociat ☐ Obert ☒ Obert simplificat ☐ Obert simplificat abreujat

TRAMITACIÓ: ☒ Ordinària ☐ Urgent

Data d'inici previst: Novembre de 2025

### 1. ANTECEDENTS I JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE CONTRACTAR:

- En data 15/09/2020, el grup ArqTec, com a adjudicatari dels serveis de redacció del projecte tècnic per a l'adequació d'un local per adaptar-lo a les futures oficines Comarcals del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació de la Cerdanya, presenta el projecte bàsic i d'execució per a la seva aprovació.

- En data 03/02/2021, per Decret d'Alcaldia Núm.-2021-0135, s'acorda aprovar definitivament el Projecte d'Obres per a la reforma i adequació d'un local per destinar-lo a les futures oficines del DARP, amb un pressupost total de 91.223,81€+IVA = 110.380,81€.

- En data 03/03/2021, per Decret d'Alcaldia 0286/2021, s'acorda iniciar l'expedient de contractació anticipada de les obres, mitjançant procediment obert simplificat.

- En data 24/05/2021, per Decret d'Alcaldia Núm.-0765/2021, s'acorda aprovar l'expedient de contractació, mitjançant procediment obert simplificat per a l'execució de les obres

- En data 16/07/2021, per Decret d'Alcaldia Núm.-2021-1077, s'acorda Declarar Desert per manca de presentació d'ofertes el contracte de les obres de reforma i adequació d'un local per a adaptar-lo a les futures oficines del DARP del carrer Pic d'Eina nº2.

- Atès que la licitació va quedar deserta, els serveis tècnics municipals van demanar als redactors del projecte tècnic la realització d'un TEXT REFÓS, adequant els preus del projecte al valor real del mercat actual.

- En data 02/09/2021, a les 18:29h, Jose Luis Sánchez Moreno, presenta el Text Refós del projecte de reforma i adequació d'un local per a adaptar-lo a les futures oficines del DARP del carrer Pic d'Eina nº2.

- En data 07/10/2021, per Decret d'Alcaldia Núm.-2021-1503, s'acorda aprovar inicialment el Text Refós del projecte d'obres.

- En data 02/03/2022, per Decret d'Alcaldia Núm.-2022-0328, s'acorda aprovar definitivament el Text Refós en qüestió.

- En data 14/04/2022, una vegada realitzat un primer sondeig al mercat, es va creure convenient actualitzar els preus del projecte. Es fixa un nou pressupost de projecte de





149.649,26€+IVA = 181.075,60€. Aquesta revisió de preus fou publicada al BOP de Girona número 80 de data 27/04/2022.

- Després de diverses reunions amb la Generalitat, es va creure convenient modificar el projecte tècnic aprovat per a poder donar servei a diversos Serveis Territorials de la Generalitat i no limitar el seu ús exclusiu als Serveis Territorials del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació.

- Al llarg de l'any 2024 es va projectar una nova adequació dels espais consensuada amb els diferents Serveis Territorials de la Generalitat. Entre d'altres, es va acordar que el gruix de les obres haurien d'anar a càrrec de la corporació municipal, a excepció de les partides de climatització, que anirien a càrrec de la Generalitat. La redacció del nou projecte fou encarregat al grup Arqtec.

- Així, a principis de gener de 2025, el grup ArqTec, com a adjudicatari dels serveis de redacció del projecte tècnic per a l'adequació d'un local per adaptar-lo a les futures oficines Territorials de la Generalitat a l'Alt Pirineu, presenta el projecte tècnic per a la seva aprovació. El projecte amplia l'abast de la intervenció, afectant elements de la façana, introduint noves obertures i protecció solar de les mateixes. De la mateixa manera, es generen nous despatsos i es modifica la distribució plantejada al projecte original.

- La Junta de govern local de l'Ajuntament de Puigcerdà, en la sessió ordinària celebrada el dia 11 de febrer de 2025, aprovava inicialment el projecte d'obres per a l'adequació de l'antic CAT a noves oficines de Serveis territorials de la Generalitat de Catalunya.

## 2. INFORME D'INSUFICIÈNCIA DE MITJANS

L'Ajuntament de Puigcerdà no disposa dels efectius ni mitjans suficients per a poder realitzar les obres objecte d'aquest expedient pel que es veu obligat a externalitzar les mateixes. Per aquest motiu es necessari iniciar un procediment per tal de contractar amb empreses privades la realització de les obres d'adequació d'un local per adaptar-lo a les futures oficines dels Serveis Territorials a l'Alt Pirineu de la Generalitat de Catalunya.

## 3. OBJECTE:

El projecte consisteix en la reforma d'un edifici existent, construït l'any 2010 com Centre d'Acol·lida Turística de la Cerdanya, amb l'objectiu de reconfigurar determinats espais per tal d'adequar-los a les necessitats dels nous usos que se'ls hi proposa donar. Es tracta d'un edifici format únicament per planta baixa; consta de tres espais principals, la zona del bar, la zona de recepció i acollida turística (que inclou els serveis) així com una sala de caràcter museístic i d'interpretació.

La superfície construïda total de l'edifici és de 344,55m<sup>2</sup>, mentre que la de la parcel·la en la qual està ubicat ocupa 1.190,00m<sup>2</sup>. Constitueix una finca de forma quadrangular que fa cantonada i es delimita per dues tres vies: el Carrer Pic d'Eina i el Carrer Sebastià Bosom, que constitueix una via lateral de la N-152. És en la primera via en la qual s'hi troba l'accés a l'edifici.

En general, l'alçada lliure interior de la planta de l'edifici és de 3,02m, però en àmbits de servei, com sales d'instal·lacions o cambres higièniques, l'alçada interior lliure és de 2,80m. A nivell de distribució, la reforma només afecta l'àmbit museístic de la configuració actual. Això implica que la sala existent més diàfana es dividirà en diversos espais per donar cabuda a les sales de reunions o la nova aula polivalent. A part, també es farà una nova





divisòria en l'àmbit de la sala de màquines. Amb tot, malgrat el fet que a nivell de distribució hi haurà pocs canvis, els usos d'alguns espais també seran diferents, de manera que caldrà modificar parcialment algunes de les instal·lacions existents.

El cos central de l'edifici, on es troben la recepció i els serveis higiènics serà el menys afectat per l'obra. En canvi el volum situat més a l'Est de l'edifici, que actualment alberga un museu –espai d'interpretació serà aquell subjecte a més intervencions. D'entrada s'hi realitzaran set obertures a l'exterior (sis finestres i una porta) que pretenen donar llum natural al als diferents espais en què es dividirà. Aquests espais són l'aula polivalent i les sales de reunions i del cap de l'oficina comarcal del DARP. Totes elles passaran a disposar de llum i ventilació natural i, a més, l'aula podrà comptar amb un accés independent per al seu funcionament aliè al programa del DARP, així com d'una cambra higiènica adjacent. D'altra banda, al costat on s'ubicava el bar existent també es duran a terme algunes intervencions. A nivell de compartimentació no hi haurà pràcticament canvis, ja que la sala diàfana s'aprofitarà per situar l'oficina tècnica del departament on hi haurà la majoria dels treballadors. El que sí que es farà es tancar l'espai que actualment correspondria a la barra del bar per convertir-lo en "l'office" pels empleats. A més, el lavabo existent s'ajuntarà al seu rebedor per albergar-hi un vestuari amb dutxa.

Els canvis de menys entitat es realitzaran a la sala de telecomunicacions a la que es modificarà l'accés i, a part, s'afegirà una divisòria a la sala dels comptadors per donar cabuda a un magatzem.

A l'exterior també s'hi realitzaran modificacions de petita entitat, concretament la formació d'una rampa accessible d'accés així com l'enjardinament del terreny.

No s'intervé ni es modifica la volumetria, ni la superfície construïda de l'edifici, que es manté en 344,55m<sup>2</sup> de sostre.

El projecte es divideix en dos lots. El primer consisteix en la part pròpiament d'obra, mentre que el lot 2 correspon a la climatització de l'edifici. El present expedient desenvoluparà el denominat LOT 1.

#### **a. Protecció de dades de caràcter personal**

☒ SÍ    ☐ NO

**b. Codi CPV:** 45453000-7

#### **4. DURADA**

- Durada Inicial: 4 mesos
- Pròrroga:        X NO

#### **5. IMPORT (LOT 1)**





PEM = 189.004,62€

13% DG= 24.570,60€

6,00€ BI = 11.340,28€

PEC = 224.915,50€

21% IVA = 47.232,26€

PEC+IVA = **272.147,76€**

#### **6.- TERMINI DE GARANTIES:**

- Termini de garantia: X SI: 1 any

#### **7.-SOLVÈNCIA I ALTRES CONDICIONS:**

##### **a) Solvència Econòmica**

- S'acreditarà d'acord amb l'article 87.3.a) i b) de la LCSP

##### **b) Solvència Tècnica**

- Mitjans d'acreditació de la solvència tècnica. Art. 88, 89 i 90 LCSP:

Menys de VEC 500.000 €

☐ Relació de les obres executades en el curs dels darrers cinc anys, indicant el seu import, data i destinatari públic o privat.

☐ Indicació del personal tècnic o unitats tècniques, integrades o no a l'empresa, dels que es disposi per executar el contracte

☐ Declaració sobre la mitjana de plantilla anual de l'empresa i la importància del seu personal directiu durant els darrers tres anys.

Justifica la no supervisió: L'obra NO afecta l'estabilitat, seguretat o estanqueïtat de l'obra ni de les construccions veïnes.

#### **8.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES OFERTES:**





- Criteris quantificable de forma automàtica (100 punts)
  - a) Preu = 60 punts
  - b) Disminució del termini d'obra previst en 1 mes menys = 30 punts
  - c) Augment de la garantia en un any addicional (2 anys en total) = 10 punts

**Criteri Preu:** Es d'aplicació el criteri de la Directriu 1/2020 en relació a les fórmules de valoració i puntuació de les proposicions econòmica i tècnica aprovada per la Direcció General de Contractació Pública de la Generalitat de Catalunya.

## 9.- MODIFICACIONS DEL CONTRACTE:

☐ NO s'admeten      ☒ SI s'admeten:      % màxim: 20%      Causes: Augment d'amidament d'obra superior al 10% i inferior al 20%. Noves partides d'obra per causes sobrevingudes que no s'hagin pogut preveure al projecte aprovat, amb un import inferior al 20% del pressupost d'adjudicació.

Procediment: Validació prèvia per la direcció facultativa i el responsable tècnic del contracte. Aprovació de la modificació del contracte per Junta de Govern Local.

## 10.- FORMA DE PAGAMENT DEL PREU. Art. 198 LCSP

Prèvia presentació de factura, s'abonarà el preu en el següent moment:

A la fi del compliment de l'objecte: ☒ Mensualment, una vegada s'hagi aprovat la corresponent certificació d'obra

## 11.- SUBCONTRACTACIÓ. Art. 215 LCSP

☐ NO    ☒ SI: S'admet

## 12.- PENALITATS ESPECÍFIQUES PER A AQUEST CONTRACTE. Art. 192 LCSP:

### a) Infraccions molt greus:

- *L'incompliment de les obligacions en matèria mediambiental, social o laboral s'establertes pel dret de La Unió Europea, el dret nacional, els convenis col·lectius o per les disposicions de dret internacional mediambiental, social i laboral que vinculen l'Estat i en particular dels establerts a l'annex V del la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.*
- *Impedir o dificultar les tasques de supervisió i control del servei per part del responsable del contracte, o bé realitzar accions que posin en risc l'interès públic.*
- *Realitzar conductes que tinguin per objecte o puguin produir l'efecte d'impedir, restringir o falsejar la competència com per exemple els comportaments col·lusoris o de competència fraudulenta (ofertes de resguard, eliminació d'ofertes, assignació de mercats, rotació d'ofertes, etc.).*





- *L'impagament de més de dues mensualitats, durant l'execució del contracte, dels salaris per part del contractista als treballadors que estiguessin participant en la prestació.*
- *L'aplicació greu i dolosa, per part del contractista, de condicions salarials inferiors a les derivades de conveni col·lectiu sectorial aplicable als treballadors que estiguin participant en la prestació.*
- *Reincidència en la comissió de tres faltes greus*

#### **b) Infraccions greus:**

---

- *Desobediència en les indicacions efectuades pel responsable del contracte en relació a la prestació*
- *No posar en coneixement del responsable del contracte prèviament a la celebració de qualsevol acte de publicitat o difusió de l'empresa adjudicatària relativa a l'objecte d'aquest contracte.*
- *No observar els principis, les normes i els cànons ètics propis de les activitats, els oficis i/o les professions corresponents a les prestacions objecte dels contractes.*
- *No respectar els acords i les normes de confidencialitat.*
- *No col·laborar amb l'òrgan de contractació en les actuacions que aquest realitzi per al seguiment i/o l'avaluació del compliment del contracte, particularment facilitant la informació que li sigui sol·licitada per a aquestes finalitats i que la legislació de transparència i els contractes del sector públic imposen als adjudicataris en relació amb l'Administració o administracions de referència, sens perjudici del compliment de les obligacions de transparència que els pertoquin de forma directa per previsió legal.*
- *Incompliment de les condicions especials d'execució per part del contractista o subcontractista establertes a l'apartat L del Quadre de característiques.*
- *L'impagament de fins a dues mensualitats, durant l'execució del contracte, dels salaris per part del contractista als treballadors que estiguessin participant en la prestació.*
- *L'aplicació, per part del contractista, de condicions salarials inferiors a les derivades de conveni col·lectiu sectorial aplicable als treballadors que estiguin participant en la prestació.*
- *Reincidència en la comissió de tres faltes lleus.*

#### **c) Infraccions lleus:**

---

- *No comunicar immediatament al responsable del contracte les deficiències o irregularitats en la prestació del servei.*
- *Incorreccions repetitives en la facturació per part del contractista.*
- *Els retard reiterats en el pagament, durant l'execució del contracte, dels salaris per part del contractista als treballadors que estiguessin participant en la prestació.*
- *Aquells incompliments no previstos anteriorment i que suposin l'incompliment de les obligacions o condicions establertes en aquest plec o el plec de prescripcions tècniques.*

|                              |
|------------------------------|
| <b>Sancions contractuals</b> |
|------------------------------|





La comissió d'infraccions contractuals per part de l'empresa adjudicatària comportarà, previ procediment sancionador contradictori instruït a l'efecte, la imposició de les següents sancions contractuals:

**a) Per infraccions molt greus:**

---

- Multa de 5,1% a 10% de l'import de l'adjudicació

**b) Per infraccions greus:**

---

- Multa de 2.6% a 5% de l'import de l'adjudicació

**c) Per infraccions lleus:**

---

- Multa de fins a 2.5% de l'import de l'adjudicació

**13.-DETERMINACIÓ DE LES OBLIGACIONS ESSENCIALS DEL CONTRACTE (ART. 211.F LCSP):**

L'incompliment de les obligacions del contracte comporta la resolució immediata del mateix.

Puigcerdà, 10 de setembre de 2025  
Eduard Gratacòs i Riera  
Arquitecte Municipal  
Document signat electrònicament

