

INFORME D'OFICINA TÈCNICA ÀREA DE SOSTENIBILITAT I TERRITORI

I. OBJECTE

INFORME JUSTIFICATIU DE NECESSITAT DE CONTRACTACIÓ DE LA DIRECCIÓ DE LES OBRES DE LA NOVA RESIDÈNCIA PER A GENT GRAN I L'URBANITZACIÓ DE L'ESPAI LLIURE DE LA PARCEL·LA en procediment negociat sense publicitat d'exclusivitat i tramitació ordinària.

II. CARACTERÍSTIQUES DEL CONTRACTE

En compliment del que disposa l'art. 28.1 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP, en endavant) s'emet el següent informe justificatiu de la necessitat de contractar el servei de realització dels **treballs de Direcció de les obres d'una residència i centre de dia** derivat del concurs de projectes per a dur a terme la construcció de la residència de 102 places i centre de dia de 20 places a Molins de Rei al solar municipal ubicat al carrer les Sínies, 7-9 (en endavant, el "Concurs de Projectes"), fent constar la idoneïtat de l'objecte i contingut del contracte projectat per a satisfer les necessitats derivades d'aquest.

Tipus de contracte: serveis	
Objecte del contracte: Direcció de les obres d'una residència i centre de dia	
Procediment de contractació: negociat sense publicitat	Tipus de tramitació: ordinària
Codi CPV: 71221000-3 Servicios de arquitectura para edificios	

III. ANTECEDENTS

a) Concurs de projectes per la construcció de la residència

L'Ajuntament de Molins de Rei, la Generalitat de Catalunya i la PARM (Plataforma Afectats Residència Molins) van acordar, l'any 2017, començar els tràmits pertinents per a la construcció d'una nova residència per a gent gran a Molins de Rei.

En data 15 de desembre de 2020, la Junta de Govern Local, adjudica el "**Concurs de projectes per seleccionar la millor i més idònia proposta per a dur a terme la construcció de la residència de 102 places i centre de dia de 20 places a Molins de Rei**" a la UTE: BATLLORI & TREPAT ARQUITECTES, S.L.P. / PATRICIO MARTINEZ, MAXIMILIÀ TORRUELLA, ARQUITECTURA, S.L. per un import total de 390.775,00 € euros sense IVA (472.837,75 € IVA inclòs).



Les bases rectores del Concurs de Projectes (les“Bases”) s'establia el següent:

· **Tercera.- Objecte**

[...]

El concursant que presenti la proposta que resulti seleccionada serà contractat, ulteriorment, per a la realització dels treballs de redacció del projecte bàsic i executiu, així com per a la prestació dels serveis de Direcció Facultativa de l'obra. Aquesta contractació ulterior de serveis serà realitzada directament per l'empresa o entitat que resulti adjudicatària de la concessió corresponent per a la construcció i gestió de la residència, tant si aquesta concessió s'adjudica prèvia tramitació del procediment de contractació corresponent d'acord amb les

previsions de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (en endavant LCSP), com si s'utilitza la figura de l'encàrrec a mitjà propi de l'Ajuntament de l'article 32 LCSP. En el cas que l'entitat concessionària estigui subjecta a l'aplicació de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la que es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, l'adjudicació del contracte de serveis es realitzarà prèvia tramitació del procediment negociat sense publicitat, segons disposa l'article 168.d) de dita Llei.

Es descriuen al Plec de Prescripcions Tècniques els treballs a realitzar per part de l'adjudicatari del present concurs de projectes en el contracte de serveis corresponents que adjudicarà ulteriorment el concessionari de la construcció i gestió de la residència.

Es considerarà la millor proposta arquitectònica la que resolgui, de la millor manera possible a criteri del Jurat, els requeriments d'aquestes Bases i, molt especialment, els establerts al Plec de Prescripcions Tècniques.

El codi CPV que correspon a l'objecte d'aquest concurs de projecte i al del contracte de serveis ulterior és 71000000-8, corresponent a serveis d'arquitectura, construcció, enginyeria i inspecció.

· **Cinquena.- Règim jurídic i estructura del concurs de projectes**

[...]

El concurs s'enquadra dins de la modalitat de l'article 183.2 apartat a), és a dir, un concurs de projectes organitzat en el marc d'un procediment d'adjudicació d'un contracte de serveis, en el qual eventualment es poden concedir premis o pagaments. El guanyador del concurs serà el posterior adjudicatari del contracte de serveis per a la realització de la redacció del projecte bàsic i executiu, així com per a la prestació dels serveis de Direcció Facultativa de l'obra. Aquesta contractació ulterior treballs de serveis serà realitzada directament per l'empresa o entitat que resulti adjudicatària de la concessió corresponent per a la construcció i gestió de la residència. Tal com s'ha indicat a la clàusula tercera de les presents Bases, en el cas que l'entitat concessionària estigui subjecta a l'aplicació de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la que es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, l'adjudicació del contracte de serveis es realitzarà prèvia tramitació del procediment negociat sense publicitat, segons disposa l'article 168.d) de dita Llei.

[...]

· **6.3. Contraprestació a abonar pel concessionari de la residència prèvia adjudicació del contracte de serveis**



El concessionari de la construcció i gestió de la residència adjudicarà el contracte de serveis a l'adjudicatari del concurs de projectes, segons l'indicat a les clàusules tercera i cinquena d'aquestes Bases.

L'adjudicatari del present concurs resta obligat a mantenir la seva proposta i executar-la en el marc del contracte de serveis a adjudicar i durant tot el termini d'execució del contracte, sense poder reclamar cap despesa i/o cost addicional. En el cas que el concessionari sigui una entitat subjecta a la LCSP, l'adjudicatari del concurs de projectes s'obliga a participar en el procediment negociat sense publicitat i a executar el contracte en els termes que es derivin d'aquest, el qual no pot ser contrari a les presents Bases. En cas de no complir amb les obligacions regulades en aquest paràgraf i no presentar oferta per al contracte de serveis que es derivi del present concurs, se l'imposarà una penalitat, de conformitat amb l'establert a la clàusula vint-i-cinquena del present plec.

En la contraprestació que ofertin els licitadors en el contracte de serveis es consideren inclosos els tributs, les taxes, els cànon de qualsevol tipus que siguin d'aplicació al concessionari, així com totes les despeses que s'originin com a conseqüència de les obligacions establertes en aquest plec i que s'han de complir durant l'execució del contracte.

- **Setena.- Existència de crèdit**

[...]

En el cas que finalitzés l'exercici 2022 sense haver-se adjudicat el contracte de serveis per part del concessionari de la residència, s'entendrà que decau el dret de l'adjudicatari del concurs d'executar la seva proposta, així com el compromís del concessionari de la residència d'adjudicar el contracte de serveis a l'adjudicatari del concurs de projectes. En aquest cas l'Ajuntament indemnitzarà a l'adjudicatari del concurs amb l'import indicat al paràgraf precedent.

- A més, les clàusules **novena** i **desena**, així com les clàusules **vint-i-unena i següents** també regulen (i) condicions dels contractes de serveis de redacció del projecte bàsic i executiu i de Direcció Facultativa de l'obra de la nova residència (els "Serveis"), així com (ii) part de les condicions que han de regir aquests contractes.

b) Modificació del tipus de contracte per a la construcció de la nova Residència i Centre de dia i la gestió del servei

Si bé les Bases contemplaven que la construcció i gestió de la Residència es durien a terme mitjançant el corresponent contracte de concessió, i la contractació dels Serveis per part de l'empresa concessionària, el Ple de l'Ajuntament va acordar el 26 de juny de 2025 l'aprovació de l'expedient de **contractació del contracte d'obres de construcció de la nova Residència per a gent gran i Centre de dia a Molins de Rei i la urbanització de l'espai lliure de la parcel·la (Expedient 1/2025/COHOB)**.

No obstant, el canvi a la contractació directa de les obres per part de l'Ajuntament i no a través d'una empresa concessionària **no suposa cap canvi per al guanyador del Concurs de Projectes** respecte de les condicions concretes de la contractació establertes a les Bases, posat que les mateixes Bases estableixen requisits i condicions sota les quals cal efectuar la contractació dels Serveis.



c) Contractació dels Serveis

El 17 de gener de 2023, la Junta de Govern Local, adjudica el contracte de servei de redacció del “**Projecte Bàsic i executiu d’una Residència i Centre de dia a Molins de Rei**”, a l’empresa PATRICIO MARTINEZ- MAXIMIÀ TORRUELLA, ARQUITECTURA, SL, amb NIF B-64.590.201, sens perjudici de que aquesta complís amb el compromís de constituir-se en UTE amb l’empresa Batllori & Trepal SLP.

Aquest contracte es va adjudicar per un import total de 273.542,50€ més la quantitat de 57.443,93€ en concepte de d’IVA al 21%, el que suposa un import total del contracte, IVA inclòs, de 330.986,43€.

Per tal de donar compliment a les Bases, és necessària la contractació del servei de Direcció de les obres del contracte esmentat i la seva adjudicació a la mateixa empresa.

En aquest sentit, el retard en l’adjudicació dels Serveis s’ha produït a causa de l’endarreriment de l’inici de les obres provocat, entre d’altres, per la crisi sanitària de la Covid-19, els estudis de la viabilitat del contracte i els corresponents canvis en la forma de construcció i gestió de la residència previstes inicialment.

En aquest context, a efectes d’accelerar el procediment de construcció de la residència i satisfer les necessitats d’interès general ja indicades a l’expedient del Concurs de Projectes [2/2019/COHSE], es considera pertinent evitar el decaïment del dret de l’adjudicatari del Concurs de Projectes d’acord amb la Clàusula Setena de les Bases i adjudicar el contracte de referència a través d’un procediment negociat sense publicitat.

IV. NECESSITATS A SATISFER

La necessitat a satisfer amb aquesta contractació és la construcció d’una residència i centre de dia per a (i) donar compliment a l’acord entre l’Ajuntament de Molins de Rei, la Generalitat de Catalunya i la PARM; i (ii) cobrir necessitats assistencials d’atenció a les persones i, en concret, incrementar la ràtio de cobertura de la Residència de gent gran de la que disposa actualment Molins de Rei.

A efectes de poder iniciar les obres de la construcció de la nova residència, i per tal de complir amb el compromís adquirit en el Concurs de Projectes, és necessària la **contractació de la Direcció de les obres** del projecte de residència de 102 places i centre de dia de 20 places a Molins de Rei i la urbanització de l’espai lliure de la parcel·la, en les condicions establertes a les Bases.

V. INSUFICIÈNCIA DE MITJANS

Tractant-se d’un contracte de serveis, de conformitat amb el que disposa l’art.116.4 lletra f) LCSP, cal deixar constància de la insuficiència de mitjans personals i materials/tècnics per a la realització dels treballs de **direcció d’obra**, d’una obra d’aquestes dimensions. Aquesta circumstància es dedueix de la convocatòria del Concurs de Projectes i del contingut de les Bases.



**Ajuntament
de Molins de Rei**

Pels motius exposats, l'Ajuntament té la necessitat de contractar externament la realització dels treballs de direcció d'obra **de la nova residència per a gent gran i l'urbanització de l'espai lliure de la parcel·la**, considerant que l'actuació que es pretén contractar és l'adequada al fi perseguit.

Josep Abulí Domènech

L'Arquitecte
09/02/2026 13:23:21