



MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I DE NECESSITATS

Adquisició per compravenda d'un immoble destinat a oficines del Consorci d'Osona de Serveis Socials

Tipus de negoci jurídic:	
Contracte patrimonial de compravenda de bé immoble (negoci jurídic privat, exclòs de l'àmbit d'aplicació de la LCSP d'acord amb l'art. 9.2 LCSP)	
Objecte:	
Concurs públic per a l'adquisició per compravenda d'un immoble destinat a oficines del Consorci d'Osona de Serveis Socials (COSS)	
Règim jurídic:	Tramitació:
Patrimonial (Llei 33/2003, RPELC, TRLMRLC)	Ordinària
Codi CPV:	
70120000-8 (Compravenda de béns immobles)	
Òrgan de contractació:	
Consell d'Administració del Consorci d'Osona de Serveis Socials	
Pressupost màxim de licitació, IVA/ITP exclòs:	IVA o ITP, segons apliqui:
799.925,00 €	10%
Pressupost màxim de licitació, IVA/ITP inclòs:	
879.917,50 €	
Aplicació pressupostària:	Fonts de finançament:
02 231 62210 – Adquisició immobles	Romanents tresoreria – despeses generals
Divisió per lots:	Nombre de lots:
No	
Lloc d'ubicació:	
Vic, comarca d'Osona	
Garantia provisional:	Garantia definitiva:
No s'estableix	No s'estableix

1. MARC INSTITUCIONAL I JUSTIFICACIÓ COMPETENCIAL

El Consorci d'Osona de Serveis Socials (d'ara endavant, COSS) és un ens local de caràcter associatiu, constituït a l'empara de l'article 269 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMRLC), integrat pel Consell Comarcal d'Osona (en endavant, CCO) i els municipis de la comarca. El

Edifici El Sucre
C. de l'Historiador Ramon d'Abadal i de Vinyals, 5, 3r pis
08500 Vic
Tel. 93 883 22 12
informa@ccosona.cat
www.ccosona.cat

DOCUMENT MEM	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT 2994-000001-2026
Codi Segur de Verificació: 1cc5a456-d927-4e29-b1d3-d73c4187e4d1 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2026_28790841 Data d'impressió: 30/07/2026 14:57:11 Pàgina 2 de 13		SIGNATURES 1.- Ausiàs Roselló Lloret (TCAT), 24/07/2026 08:07



COSS és l'ens gestor dels serveis socials de la comarca d'Osona, amb personalitat jurídica pròpia i plena capacitat d'obrar per a l'acompliment de les seves finalitats.

La competència material de referència és la de serveis socials. Pel que fa al seu règim competencial, el COSS exerceix per delegació dels ajuntament i de la Generalitat de Catalunya les competències en matèria de serveis socials bàsics, de conformitat amb el que estableix:

- L'article 166.3 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya (Llei orgànica 6/2006, de 19 de juliol), que atribueix a la Generalitat la competència exclusiva en matèria de serveis socials.
- La Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de serveis socials de Catalunya, que, en el seu article 31, estableix que les comarques, a través dels consells comarcals, i els ens locals supramunicipals, exerciran les funcions de serveis socials bàsics per als municipis de menys de vint mil habitants; i que l'article 66 disposa que la Generalitat pot delegar en els consells comarcals o en altres ens locals supramunicipals les competències en matèria de serveis socials especialitzats.
- El Decret legislatiu 4/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'organització comarcal de Catalunya (TRLOC), que en l'article 25 atribueix als consells comarcals, entre d'altres, la competència en matèria de serveis socials i prestacions socials de caràcter supramunicipal.
- El Contracte Programa subscrit entre la Generalitat de Catalunya (Departament de Drets Socials) i el Consorci d'Osona de Serveis Socials, que instrumenta la delegació de les competències en matèria de serveis socials bàsics i especialitzats i n'estableix el règim de finançament, els objectius de cobertura i els estàndards de qualitat exigibles.

Per tant, el Consell Comarcal d'Osona ens integrant Consorci d'Osona de Serveis Socials, actua en l'exercici de funcions que li han estat delegades per la Generalitat de Catalunya, i disposa de la competència i la capacitat jurídica necessàries per promoure el present procediment de licitació, que té per objecte dotar-lo d'un immoble adequat per al correcte desplegament dels seus serveis.

L'adquisició de l'immoble s'emmarca en les competències del Consell Comarcal d'Osona en matèria de gestió del seu patrimoni i organització dels mitjans materials necessaris per a la prestació dels serveis que li han estat encomanats. D'acord amb l'article 28 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals de Catalunya (RPELC), els ens locals —i, per extensió, els ens associatius adscrits— ostenten capacitat jurídica plena per a adquirir, posseir, administrar i disposar de tota classe de béns i drets.

2. NECESSITATS A SATISFER

L'activitat del Consorci d'Osona de Serveis Socials (COSS) consisteix, bàsicament, en activitats d'acció social bàsics i serveis socials especialitzats i polítiques d'igualtat de gènere i LGTBI+ a la comarca d'Osona.

Edifici El Sucre
C. de l'Historiador Ramon d'Abadal i de Vinyals, 5, 3r pis
08500 Vic
Tel. 93 883 22 12
informa@ccosona.cat
www.ccosona.cat

DOCUMENT MEM	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT 2994-000001-2026
Codi Segur de Verificació: 1cc5a456-d927-4e29-b1d3-d73c4187e4d1 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2026_28790841 Data d'impressió: 30/07/2026 14:57:11 Pàgina 3 de 13		SIGNATURES 1.- Ausiàs Roselló Lloret (TCAT), 24/07/2026 08:07



Des del Consorci de Consorci d'Osona de Serveis Socials (COSS) s'ha donat trasllat al Consell Comarcal d'Osona la necessitat de disposar amb la màxima urgència d'un local d'oficines amb les condicions que permetin desenvolupar correctament l'activitat amb les condicions de treball adequades.

La gerent del Consorci de Consorci d'Osona de Serveis Socials (COSS) ha posat de manifest la situació actual i les necessitats de disposar d'un nou local a l'informe emès en data 23 de juliol de 2026. En concret, es constaten les mancances següents:

- Els espais disponibles són manifestament insuficients per acollir l'equip humà existent, situació que s'agreuja de forma imminent amb les noves incorporacions de personal previstes. La pressió sobre l'espai és equivalent a una plantilla pràcticament completa en presència simultània en molts moments.
- No es garanteix una atenció de qualitat a la ciutadania, ni la confidencialitat i la intimitat pròpies de l'atenció social personalitzada, exigides en especial per la naturalesa dels serveis prestats.
- No es disposa de sales de reunions suficients per al treball tècnic dels professionals, la coordinació interna ni les reunions amb altres agents del territori.
- Els espais actuals no compleixen adequadament amb els requisits de seguretat i salut en el treball, generant situacions de risc i condicions laborals inadequades.
- No hi ha espais específics adaptats per a l'atenció de famílies amb infants, cosa que impossibilita oferir un servei ajustat a les seves necessitats amb les degudes garanties de confort, seguretat i dignitat.

En conjunt, totes aquestes mancances estructurals comprometen la qualitat de l'atenció prestada a la ciutadania i les condicions de treball del personal. La disposició d'un nou immoble adequat és, per tot plegat, una necessitat inajornable.

3. JUSTIFICACIÓ DE L'OPCIÓ D'ADQUISICIÓ EN PROPIETAT ENFRONT DE L'ARRENDAMENT

De conformitat amb l'article 8.b) de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP), la gestió i l'administració dels béns i drets patrimonials han d'ajustar-se al principi d'eficàcia i rendibilitat. En aplicació d'aquest principi, s'ha examinat la conveniència de les dues alternatives disponibles —l'arrendament i la compravenda— i s'ha optat per la segona per les raons següents:

- Dificultats de mercat: no s'ha identificat al mercat immobiliari de Vic cap immoble en règim de lloguer que disposi de la superfície (931–1.225 m²) i les característiques requerides per als serveis del COSS.
- Inadequació de la inversió en cas d'arrendament: les obres d'adaptació funcional per a usos d'atenció social (despatxos de confidencialitat, sales familiars, accessibilitat, etc.) suposen una inversió significativa que no seria recuperable al final del contracte.
- Falta d'estabilitat de l'arrendament: la possibilitat d'increments de renda, de limitacions contractuals o de no renovació és incompatible amb la naturalesa estructural, continuada i essencial dels serveis socials prestats.

Edifici El Sucre
C. de l'Historiador Ramon d'Abadal i de Vinyals, 5, 3r pis
08500 Vic
Tel. 93 883 22 12
informa@ccosona.cat
www.ccosona.cat

DOCUMENT MEM	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT 2994-000001-2026
Codi Segur de Verificació: 1cc5a456-d927-4e29-b1d3-d73c4187e4d1 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2026_28790841 Data d'impressió: 30/07/2026 14:57:11 Pàgina 4 de 13		SIGNATURES 1.- Ausiàs Roselló Lloret (TCAT), 24/07/2026 08:07



Consell Comarcal d'Osona



- Eficiència patrimonial: l'adquisició suposa la incorporació d'un actiu al patrimoni públic, reduint la dependència del mercat immobiliari privat i garantint la disponibilitat permanent d'un espai adequat a mig i llarg termini.
- Qualitat del servei: l'adquisició permet l'adaptació plena de l'immoble als requeriments de confidencialitat, accessibilitat i seguretat, i evita trasllats futurs que afectarien tant l'organització com la ciutadania.
- D'acord amb la liquidació de l'exercici 2025, el Consell Comarcal d'Osona compleix els objectius d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera, així com les regles fiscals aplicables, tant a nivell individual com en l'àmbit consolidat del grup integrat pel Consell Comarcal d'Osona, el Consorci d'Osona de Serveis Socials i Depuradores d'Osona, SL. d'acord amb la resolució de presidència número 2026PRES000261 de data 5 de maig de 2026.

4. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT: NOMBRE DE PROFESSIONALS, SERVEIS I DIMENSIONAMENT

D'acord amb l'informe emès per la gerent del Consorci de Consorci d'Osona de Serveis Socials (COSS), les necessitats previstes per al servei, de cara a establir els requeriments que ha de complir l'immoble ha adquirir són els següents:

4.1. Plantilla i evolució prevista

En data 11 de juny de 2026, el COSS compta amb una plantilla total d'aproximadament més de 70 professionals, distribuïts entre:

- Personal fix: aproximadament 50–55 professionals.
- Personal itinerant comarcal: aproximadament 20 professionals.

A aquesta xifra cal afegir:

- 2 llocs vacants en procés de cobertura (SIAD).
- La incorporació de 5 nous professionals durant l'any 2026, d'acord amb l'Addenda del Contracte Programa.
- L'increment previst de personal en totes les àrees derivat del Contracte Programa 2027–2031.

A curt termini, el volum d'equip se situarà per sobre dels 75 professionals, amb una previsió de creixement sostingut. El personal itinerant fa ús habitual dels espais (punts de treball, reunions, coordinacions, atenció puntual). Les funcions que es desenvolupen requereixen majoritàriament espais individualitzats o de baixa ocupació, per garantir la confidencialitat, la qual cosa fa que la pressió sobre l'espai sigui equivalent a una plantilla pràcticament completa en presència simultània en molts moments.

4.2. Serveis que s'hi ubiquen

L'immoble ha d'acollir de forma integrada totes les àrees i serveis del COSS:

Edifici El Sucre
C. de l'Historiador Ramon d'Abadal i de Vinyals, 5, 3r pis
08500 Vic
Tel. 93 883 22 12
informa@ccosona.cat
www.ccosona.cat

DOCUMENT MEM	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT 2994-000001-2026
Codi Segur de Verificació: 1cc5a456-d927-4e29-b1d3-d73c4187e4d1 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2026_28790841 Data d'impressió: 30/07/2026 14:57:11 Pàgina 5 de 13		SIGNATURES 1.- Ausiàs Roselló Lloret (TCAT), 24/07/2026 08:07



Consell Comarcal d'Osona



- Serveis Socials Bàsics (SSB).
- EAIA (Equip d'Atenció a la Infància i Adolescència).
- SIFE (Servei d'Intervenció Familiar Especialitzada).
- SIAD i polítiques d'igualtat i LGTBI+.
- SOAF (Servei d'Orientació i Acompanyament Familiar).
- Serveis d'inclusió social i sensellarisme (inclòs Sostre 360).
- Àrea d'envelliment i gent gran.
- SAED i serveis d'atenció domiciliària i Teràpia Ocupacional.
- Programes comunitaris i prevenció.
- Àrea administrativa i de gestió transversal.

4.3. Justificació de la superfície necessària (931–1.225 m²)

El rang de superfície proposat respon a criteris tècnics i funcionals vinculats al volum de professionals i al tipus d'activitat, d'acord amb els estàndards habituals en serveis socials:

- 12–15 m² per lloc de treball operatiu.
- Espais específics addicionals per a l'atenció (no substituïbles per llocs de treball).
- Percentatge elevat d'espais comuns i de circulació.

Amb una projecció de 75 professionals o més, els espais de treball requerits oscil·len entre 900 i 1.100 m², als quals cal sumar els espais d'atenció, reunions i suport. La superfície mínima de 931 m² cobreix les necessitats actuals de manera ajustada; la superfície òptima d'1.225 m² permet absorbir el creixement previst (2026–2031), garantir la qualitat d'atenció i assegurar unes condicions adequades de treball.

La superfície sol·licitada no és arbitrària, sinó que deriva directament d'un volum actual de més de 70 professionals, d'un creixement immediat ja comprès, d'una previsió d'increment estructural fins al 2031 i de la necessitat d'espais específics per a l'atenció social amb garanties de confidencialitat, qualitat i seguretat.

5. OBJECTE DEL CONTRACTE

Constitueix l'objecte del contracte l'adquisició, per procediment de concurs públic amb pluralitat de criteris d'adjudicació, de la plena propietat, lliure de tota mena de càrregues, gravàmens, arrendatària, ocupants i precaristes, d'un local per a equipament del COSS, que ha de complir amb les característiques descrites en el plec de prescripcions tècniques particulars (PPTP).

L'objecte del contracte es correspon al codi CPV: 70120000-8 (Compravenda de béns immobles).

Emplaçament:

El local objecte del contracte haurà d'estar situat dins de la trama urbana consolidada del municipi de Vic, en una zona d'ús predominantment residencial, comercial o de serveis, i integrada en el teixit urbà de la ciutat. Queden expressament exclosos els locals ubicats en

Edifici El Sucre
C. de l'Historiador Ramon d'Abadal i de Vinyals, 5, 3r pis
08500 Vic
Tel. 93 883 22 12
informa@ccosona.cat
www.ccosona.cat

DOCUMENT MEM	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT 2994-000001-2026
Codi Segur de Verificació: 1cc5a456-d927-4e29-b1d3-d73c4187e4d1 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2026_28790841 Data d'impressió: 30/07/2026 14:57:11 Pàgina 6 de 13		SIGNATURES 1.- Ausiàs Roselló Lloret (TCAT), 24/07/2026 08:07



Consell Comarcal  d'Osona

sòls industrials, polígons d'activitat econòmica o àmbits assimilables que, per la seva localització o característiques, no garanteixin una adequada accessibilitat i integració amb els serveis i la vida urbana del municipi.

Sense perjudici dels requeriments establerts al PPTP, les característiques que ha de complir l'immoble són les següents:

- Superfície mínima construïda del local: 931 m².
- Superfície mínima construïda en planta baixa del local: 600 m².
- Des del punt de vista urbanístic l'immoble ha de tindre una qualificació de sòl urbà consolidat, i ha d'admetre un ús administratiu i assistencial (pública concurrència).

6. RÈGIM JURÍDIC APLICABLE

El contracte de compravenda de bé immoble és un negoci jurídic de caràcter privat, exclòs de l'àmbit d'aplicació de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP), d'acord amb el seu article 9.2, el qual disposa que estan exclosos de la norma «els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles». Aquests contractes tindran el caràcter de contractes privats i es regiran per la legislació patrimonial.

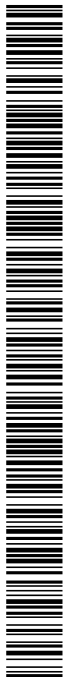
La normativa patrimonial aplicable és la següent:

- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP), en especial els articles 8 (principis), 116 (procediment d'adquisició onerosa d'immobles per concurs públic) i 117 i següents.
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya (RPELC), en especial els articles 1, 2, 8, 28 i 72 a 74.
- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril (TRLMRLC), articles 52.2.p), 53.1.q), 199, 200 i 203.
- Decret legislatiu 4/2003, de 4 de novembre (TRLOC), articles 14 a 17 quant a la competència dels òrgans del COSS.
- Reglament de Béns de les Entitats Locals, aprovat pel Reial decret 1372/1986, de 13 de juny (RBEL), article 92.
- Llei 9/2017, de 8 de novembre (LCSP): aplicable per remissió de la legislació patrimonial quant a les normes de preparació (articles 115 a 130) i adjudicació (articles 131 a 155).
- Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei 33/2003.
- Codi Civil espanyol, art. 1445 i concordants (compravenda).
- Codi civil de Catalunya, Llibre sisè (Llei 3/2017, de 15 de febrer): disposicions aplicables a la compravenda d'immobles.

Supletòriament, s'aplicaran les restants normes de dret administratiu i, en el seu defecte, les normes de dret privat que puguin ser aplicables.

Edifici El Sucre
C. de l'Historiador Ramon d'Abadal i de Vinyals, 5, 3r pis
08500 Vic
Tel. 93 883 22 12
informa@ccosona.cat
www.ccosona.cat

DOCUMENT MEM	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT 2994-000001-2026
Codi Segur de Verificació: 1cc5a456-d927-4e29-b1d3-d73c4187e4d1 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2026_28790841 Data d'impressió: 30/07/2026 14:57:11 Pàgina 7 de 13		SIGNATURES 1.- Ausiàs Roselló Lloret (TCAT), 24/07/2026 08:07



Consell Comarcal  d'Osona

Quant als efectes i l'extinció del contracte, aquest es regirà per la legislació patrimonial referenciada i per les normes de dret civil que li són pròpies.

7. JURISDICCIO COMPETENT

Els actes administratius de preparació i adjudicació del contracte, que tindran la naturalesa d'actes separables, són impugnables davant la jurisdicció contenciosa administrativa. Tota altra controvèrsia que sorgeixi entre les parts per raó del contracte serà competència de la jurisdicció civil ordinària.

8. PROCEDIMENT I FORMA D'ADJUDICACIÓ

El contracte s'adjudicarà mitjançant concurs públic, com a procediment ordinari d'adquisició onerosa de béns immobles, de conformitat amb l'article 116 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, que estableix el concurs com a forma ordinària d'adjudicació d'aquest tipus de negocis jurídics. El procediment s'instruirà d'acord amb les raons justificades en l'apartat següent.

S'aplicaran diversos criteris de valoració, de conformitat amb els principis de publicitat, concurrència i objectivitat recollits a l'article 8.c) de la LPAP. La remissió que efectua la legislació patrimonial fa aplicables, quant a preparació i adjudicació, les normes dels articles 115 a 155 de la LCSP.

Es descarta l'adjudicació directa per no concorre cap de les circumstàncies excepcionals que la justifiquen d'acord amb la legislació patrimonial (concurs desert, condomini o dret d'adquisició preferent).

9. PRESSUPOST MÀXIM DE LICITACIÓ I VALOR ESTIMAT

Per a la determinació del pressupost base de licitació, s'incorpora a l'expedient un informe tècnic extern, realitzat per tècnic competent, de valoració del mercat dels locals comercials actualment en venda al municipi de Vic.

L'esmentat informe conclou tècnicament justificat adoptar un valor de referència situat en una forquilla compresa entre 674 +- 5% €/m² construït i un valor de crugia de façana de 913 +-5% €/m² construït

El preu màxim de licitació de la compra és de 653 €/m² (IVA exclòs). Per a un local de superfície màxima de 1.225 m², l'import màxim resultant és de 799.925,00 € (IVA exclòs).

Tal i com s'ha esmentat, el preu màxim per m² s'ha fixat prenent com a referència els valors de mercat immobiliari a Vic per a locals de les característiques requerides. Per tant, el preu màxim serà el resultat de multiplicar 653 €/m² per la superfície en m² del local ofert, sense que en cap cas pugui superar els 799.925,00 €.

El valor estimat del contracte, als efectes de l'article 101 de la LCSP (aplicat per remissió), és d'un màxim de vuit-cents un mil cent cinquanta euros (799.925,00 €) IVA exclòs.

Edifici El Sucre
C. de l'Historiador Ramon d'Abadal i de Vinyals, 5, 3r pis
08500 Vic
Tel. 93 883 22 12
informa@ccosona.cat
www.ccosona.cat



Existeix consignació pressupostària en el pressupost del Consell Comarcal d'Osona per a l'exercici 2026.

10. DOCUMENTACIÓ QUE HAN D'APORTAR ELS LICITADORS

Els licitadors han d'aportar la documentació que permeti acreditar la titularitat i les característiques de l'immoble ofert:

- Escriptura pública de propietat o document equivalent acreditatiu de la titularitat domínica del local.
- Nota simple registral del Registre de la Propietat, expedida en data no anterior a tres mesos.
- Plànol de situació i emplaçament.
- Plànol de planta del local a escala, amb indicació de la separació dels espais i de les superfícies útils de cadascun, la superfície construïda total i l'alçada útil. Com a mínim la documentació s'ha d'aportar en format informàtic obert (extensió dwg o compatible).
- Informe/certificat cadastral acreditatiu de la superfície i la titularitat.
- Documentació acreditativa de la compatibilitat urbanística de l'ús administratiu/assistencial.
- Annex fotogràfic de l'exterior i interior del local en el seu estat actual.
- Declaració responsable que l'immoble es transmet lliure de càrregues, gravàmens, arrendataris, ocupants i precaristes.

11. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES OFERTES

Tots els criteris són avaluable de forma automàtica, per un total de 100 punts:

L'adjudicació recaurà en l'oferta més ben valorada d'acord amb els criteris següents:

Criteris avaluable de forma automàtica, fins un màxim de 75 punts (75%).

Núm.	Criteri	Punts màx.	Fórmula
1	Preu (menor preu = més puntuació)	30 punts	Proporcional inversa
2	Superfície de l'immoble (mínim 931 m²)	20 punts	Trams per m² (barem)
3	Superfície ubicada en planta baixa (mínim 600 m²)	10 punts	Trams per m² (barem)
4	Ubicació de l'immoble (distància a estació de bus/tren de Vic)	10 punts	Trams per distància
7	Places d'aparcament incloses o vinculades	5 punts	1 punts/plaça
TOTAL		75 punts	

Edifici El Sucre
C. de l'Historiador Ramon d'Abadal i de Vinyals, 5, 3r pis
08500 Vic
Tel. 93 883 22 12
informa@ccosona.cat
www.ccosona.cat

DOCUMENT MEM	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT 2994-000001-2026
Codi Segur de Verificació: 1cc5a456-d927-4e29-b1d3-d73c4187e4d1 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2026_28790841 Data d'impressió: 30/07/2026 14:57:11 Pàgina 9 de 13		SIGNATURES 1.- Ausiàs Roselló Lloret (TCAT), 24/07/2026 08:07



Consell Comarcal  d'Osona

a) Oferta econòmica: fins un màxim de 30 punts.

La puntuació de les propostes es calcularà d'acord amb la següent fórmula:

$$P_v = \left[1 - \left(\frac{O_v - O_m}{IL} \right) \times \left(\frac{1}{M} \right) \right] \times P$$

On:

P = Puntuació màxima del criteri econòmic
 M = Factor de modulació (1)
 P_v = Puntuació de l'oferta a valorar
 O_m = Millor oferta
 O_v = Oferta a valorar
 IL = Import de licitació

L'oferta presentada per al preu màxim d'adquisició obtindrà 0 punts i l'oferta que superi el preu màxim d'adquisició serà exclosa de la licitació.

Els preus màxims s'han fixat tenint en compte que es licita per la superfície màxima – veure Plec de clàusules administratives i Plec de prescripcions tècniques -, però el preu màxim ho serà en funció del número de m² que tingui el local ofert, de manera que es multipliqui aquest preu màxim per m² pel numero de m² oferts, i el resultat dels m² pel preu màxim unitari per m², serà el preu màxim.

Les ofertes amb valors anormals o desproporcionades s'apreciaran quan l'oferta econòmica sigui inferior en més de 10 unitats percentuals a la mitjana aritmètica dels percentatges de baixa.

Per calcular aquesta mitjana aritmètica, en el supòsit que s'admetin menys de deu ofertes, però més de cinc, s'exclourà la oferta més cara i la més econòmica. En el supòsit que s'admetin a licitació deu o més ofertes, s'exclouran les dues més cares i les dues més econòmiques.

Si el nombre d'empreses admeses a licitació és igual o inferior a cinc, no s'exclourà cap oferta per realitzar el càlcul de la mitjana aritmètica.

Si de l'aplicació d'aquests criteris s'identifica una determinada oferta com a presumptament anormal o desproporcionada, es sol·licitarà als licitadors afectats, per escrit, la informació i les justificacions que consideri oportunes en relació als diferents components de la seva oferta i un informe acreditatiu que l'oferta econòmica no va en detriment del compliment escrupolós dels requeriments tècnics i de seguretat del projecte, el que haurà de complimentar-se davant l'òrgan de contractació en el termini de 3 dies hàbils a partir de la rebuda de la petició de justificació.

Un cop rebuda la informació i les justificacions sol·licitades l'òrgan de contractació acordarà la seva recepció o rebuig.

Edifici El Sucre
 C. de l'Historiador Ramon d'Abadal i de Vinyals, 5, 3r pis
 08500 Vic
 Tel. 93 883 22 12
 informa@ccosona.cat
 www.ccosona.cat



b) Superfície de l'immoble. Fins a un màxim de 20 punts.

La superfície mínima construïda requerida és de 931 m². En cas que l'immoble tingui una superfície construïda inferior als 931 m² el licitador quedaria exclòs, ja que aquesta és la superfície mínima regulada als plecs de clàusules tècniques particulars.

Es valorarà la superfície construïda total de local segons la puntuació que reflecteix la taula següent:

Superfície construïda	Puntuació
Entre 931 i 1.000 m ²	5 punts
Entre 1.001 i 1.100 m ²	10 punts
Entre 1.101 i 1.225 m ²	15 punts
Superior a 1.225 m ²	20 punts

c) Superfície de local ubicada en planta baixa. Fins a un màxim de 10 punts

La superfície mínima construïda ubicada en planta baixa ha de ser de 600 m². En cas que l'immoble tingui una superfície construïda ubicada en planta baixa inferior als 600 m² el licitador quedaria exclòs, ja que aquesta és la superfície mínima regulada als plecs de clàusules tècniques particulars.

Es valorarà la superfície construïda de local ubicada en planta baixa segons la puntuació que reflecteix la taula següent:

Superfície construïda	Puntuació
Entre 600 i 931 m ²	2 punts
Entre 931 i 1.000 m ²	4 punts
Entre 1.001 i 1.100 m ²	6 punts
Entre 1.101 i 1.225 m ²	8 punts
Superior a 1.225 m ²	10 punts

d) Ubicació de l'immoble. Fins a un màxim de 10 punts.

Donat que el Consorci d'Osona de Serveis Socials realitza atenció al públic a ciutadans de tota la comarca d'Osona, per un estalvi de temps i desplaçament, l'immoble ha d'estar situat en un radi màxim proper al transport públic (estació autobusos / trens).

Les distàncies seran calculades amb l'opció "Mesura la distància" de la pàgina web www.google.es/maps

Es valora la distància des de l'estació de tren/autobús de Vic a la ubicació de l'immoble (accés futur), de la següent manera:

Edifici El Sucre
C. de l'Historiador Ramon d'Abadal i de Vinyals, 5, 3r pis
08500 Vic
Tel. 93 883 22 12
informa@ccosona.cat
www.ccosona.cat



Distància des de l'estació de tren/autobús de Vic a l'immoble	Puntuació
Entre 0 i 500 m	10 punts
Entre 501 i 1.000 m	7,5 punts
Entre 1.001 i 1.500 m	5 punts
Entre 1.501 i 2.000 m	2,5 punts
Superior a 2.000 m	0 punts

e) Places aparcament. Fins un màxim de 5 punts.

Es valorarà que el local disposi de places d'aparcament. Es valorarà amb 5 punts per plaça d'aparcament, fins a un màxim de 5 punts, segons la fórmula:

$$\text{Puntuació} = \text{Número places.}$$

Criteris avaluables segons de judici de valor, fins a un màxim de 25 punts (25%).

Es valorarà la qualitat dels immobles ofertats, segons els següents criteris:

- Dimensió de façana disponible del local i visibilitat.
- Estat actual de l'immoble. Es valorarà l'existència i l'estat de conservació dels elements constructius, instal·lacions i equipaments, per tal de dimensionar el nivell d'inversió necessari que s'haurà de realitzar per tal de legalitzar i posar en funcionament l'activitat.
- Condicionants de l'immoble per a la implantació de les futures instal·lacions que haurà de comptar el local (climatització, instal·lació elèctrica, contra incendis, aigua potable, sanejament, serveis informàtics, etc.).
- Accessibilitat, tant pel que fa l'accés des del carrer com en el seu interior. Es valorarà també la disponibilitat d'un accés secundari no contigu a l'accés principal que permeti un recorregut alternatiu separat del principal per accedir des del carrer.

Per a poder fer una correcta valoració de la qualitat dels immobles ofertats, es realitzarà una visita "in situ" a cadascun d'ells, per tal comprovar l'estat i les condicions dels locals.

12. CRITERIS DE DESEMPAT

En cas d'empat en la puntuació final entre dos o més licitadors, es resoldran per l'òrgan de contractació d'acord amb els següents criteris, en ordre de preferència:

- Major puntuació obtinguda en el criteri de preu.
- Major puntuació en el criteri de superfície.
- Major puntuació en el criteri de qualitat constructiva.
- En cas de persistència de l'empat, sorteig en acte públic.

Edifici El Sucre
C. de l'Historiador Ramon d'Abadal i de Vinyals, 5, 3r pis
08500 Vic
Tel. 93 883 22 12
informa@ccosona.cat
www.ccosona.cat

DOCUMENT MEM	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT 2994-000001-2026
Codi Segur de Verificació: 1cc5a456-d927-4e29-b1d3-d73c4187e4d1 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2026_28790841 Data d'impressió: 30/07/2026 14:57:11 Pàgina 12 de 13		SIGNATURES 1.- Ausiàs Roselló Lloret (TCAT), 24/07/2026 08:07



Consell Comarcal  d'Osona

13. GARANTIES

Per la peculiaritat d'aquest contracte patrimonial, no s'estableixen garanties a prestar pels licitadors ni per l'adjudicatari. En el cas que es presentin irregularitats o incompliments per part de l'adjudicatari prèvies a la formalització, l'òrgan de contractació podrà exercir les accions jurídiques que procedeixin.

14. COMPATIBILITAT URBANÍSTICA I CONDICIONS SUSPENSIVES PER A LA FORMALITZACIÓ

14.1. Acreditació de la compatibilitat urbanística en fase d'admissió

Els licitadors han d'acreditar, en el moment de presentació de les seves ofertes, que l'immoble ofert admet l'ús administratiu, assistencial o anàleg, d'acord amb el planejament urbanístic vigent al municipi de Vic. Aquesta acreditació es du a terme mitjançant algun dels documents següents, indistintament:

- Informe urbanístic municipal emès per l'Ajuntament de Vic, que acrediti que la qualificació del sòl i el planejament d'aplicació (POUM o pla derivat) admeten, per a la parcel·la on s'ubica l'immoble, l'ús administratiu, assistencial, d'equipament o anàleg.
- Cèdula urbanística o fitxa normativa del POUM vigent de Vic que acrediti, per a la zona on s'ubica la finca, la compatibilitat de l'ús administratiu o assistencial d'acord amb la zonificació aplicable.
- Llicència d'activitat o d'obres vigent que acrediti que l'immoble ja disposa d'un ús equiparable al pretès (administratiu, assistencial, sanitari, educatiu o cultural).

Les ofertes que no acreditin la compatibilitat urbanística de l'ús en els termes anteriors seran excloses del procediment en fase de qualificació documental.

14.2. Condicions suspensives per a la formalització de l'escriptura pública

Quan l'immoble ofert requereixi, per a la seva transmissió en les condicions objecte del concurs, la prèvia realització d'operacions urbanístiques o registrals que impedeixin la implantació de l'activitat d'ús administratiu prevista, la resolució d'adjudicació condicionarà la formalització de l'escriptura pública al compliment previ de les condicions següents, a compte i càrrec exclusiu de l'adjudicatari:

- Obtenció de les llicències o autoritzacions urbanístiques necessàries per a les operacions de divisió horitzontal, agrupació o segregació de finques que resultin imprescindibles per delimitar l'immoble en les condicions i superfície ofertes, d'acord amb la legislació urbanística catalana (Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya) i la normativa registral aplicable.
- Inscripció de les operacions anteriors al Registre de la Propietat, de manera que en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda l'immoble figuri al Registre com una finca independent, amb la descripció i superfície que correspongui a l'oferta presentada.

Edifici El Sucre
C. de l'Historiador Ramon d'Abadal i de Vinyals, 5, 3r pis
08500 Vic
Tel. 93 883 22 12
informa@ccosona.cat
www.ccosona.cat

DOCUMENT MEM	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT 2994-000001-2026
Codi Segur de Verificació: 1cc5a456-d927-4e29-b1d3-d73c4187e4d1 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2026_28790841 Data d'impressió: 30/07/2026 14:57:11 Pàgina 13 de 13		SIGNATURES 1.- Ausiàs Roselló Lloret (TCAT), 24/07/2026 08:07



- Aportació al Consell comarcal d'Osona, amb antelació mínima de deu dies hàbils a la data prevista de signatura de l'escriptura pública, de nota simple registral actualitzada que acrediti la inscripció de les operacions anteriors i la lliure disposició de la finca per part del venedor.

El termini màxim per al compliment d'aquestes condicions suspensives i la consegüent formalització de l'escriptura pública serà de dos (2) mesos des de la notificació de la resolució d'adjudicació. A sol·licitud motivada de l'adjudicatari, l'òrgan de contractació podrà prorrogar aquest termini per un màxim de un (1) mes addicional, sempre que quedi acreditada la diligència en la tramitació i que el retard sigui imputable exclusivament a causes externes a l'adjudicatari (demores administratives de l'Ajuntament de Vic o del Registre de la Propietat).

Si transcorregut el termini màxim (inclosa la prorroga, si s'hagués concedit) l'adjudicatari no hagués acreditat el compliment de les condicions suspensives, l'òrgan de contractació podrà resoldre l'adjudicació sense dret a cap indemnització per part del venedor, i procedir a adjudicar el contracte al licitador següent per ordre de puntuació, sempre que la seva oferta sigui acceptable d'acord amb el plec, o a declarar deserta la licitació.

Totes les despeses derivades de les operacions urbanístiques i registrals anteriorment descrites (taxes, honoraris notarials i registrals, impostos i qualsevol altra despesa associada) aniran íntegrament a càrrec de l'adjudicatari i no comportaran cap increment del preu d'adjudicació.

15. RESPONSABILITAT DE L'ADJUDICATARI

L'adjudicatari respondrà davant del Consell Comarcal d'Osona del sanejament per evicció i dels vicis ocults que hi pugui haver en el bé transmès, d'acord amb els articles 1461, 1474 i següents del Codi Civil i les disposicions concordants del Codi civil de Catalunya.

Aquesta és la memòria justificativa i de necessitats que es proposa per a dur a terme la licitació esmentada.

Cap dels Serveis Tècnics del Consell Comarcal,

AR/
ST

Edifici El Sucre
C. de l'Historiador Ramon d'Abadal i de Vinyals, 5, 3r pis
08500 Vic
Tel. 93 883 22 12
informa@ccosona.cat
www.ccosona.cat