AJUNTAMENT
MOLLET DE
PERALADA

Expedient núm.: X2026000202

Procediment: Adjudicació de contracte per procediment obert simplificat (Alcaldia)

Assumpte: Contractació de l'obra de Reforma del Centre Cívic de Mollet de Peralada per procediment obert simplificat

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

L'article 1 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen 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 (d'ara endavant, LCSP), estableix com un dels principis bàsics de la contractació pública l'eficient utilització dels fons destinats a la realització d'obres, adquisició de béns i contractació de serveis mitjançant l'exigència de la definició prèvia de les necessitats a satisfer.

Per la seva banda, l'article 28.1 de la LCSP assenyala que les entitats públiques no podran celebrar altres contractes que aquells que siguin necessaris per al compliment i realització de les seves finalitats institucionals, i que la naturalesa i l'extensió de les necessitats que pretenen cobrir-se han de ser determinades amb precisió, deixant constància d'això en la documentació preparatòria, abans d'iniciar el procediment encaminat a la seva adjudicació.

D'acord amb l'article 116.4 de la LCSP, aquesta memòria justifica la necessitat del contracte i les decisions que s'hauran d'incorporar al plec de clàusules administratives particulars que es redacti: el procediment d'adjudicació, la solvència, els criteris d'adjudicació, les condicions especials d'execució, el valor estimat i la decisió de no dividir el contracte en lots.

1. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DEL CONTRACTE

1.1. Descripció de la necessitat a cobrir

La naturalesa i l'extensió de les necessitats que pretenen cobrir-se amb el contracte són les següents: la millora funcional i d'eficiència energètica de la zona social del Centre Cívic municipal de Mollet de Peralada, situat al carrer Figueres, núm. 19, incloent-hi la substitució del sistema de climatització.

La contractació respon a l'exercici de les competències municipals en matèria de manteniment i millora del patrimoni municipal i de prestació dels serveis socials i culturals a la ciutadania.

2. OBJECTE DEL CONTRACTE

2.1. Definició de l'objecte

L'objecte del contracte serà l'execució de les obres de reforma del Centre Cívic municipal de Mollet de Peralada, situat al carrer Figueres, núm. 19, d'acord amb el projecte bàsic i executiu de les obres de reforma del Centre Cívic de Mollet de Peralada, redactat per l'arquitecta Clàudia Gratacós i Grau (col·legiada COAC núm. 72256-1), aprovat definitivament mitjançant Decret d'Alcaldia núm. 2026DECR000234, de 20 de juliol de 2026 (aprovació definitiva publicada al DOGC núm. 9716, de 27 de juliol de 2026).

Les obres comprenen treballs previs i enderrocs, sanejament, tancaments, revestiments, instal·lacions i, singularment, la substitució del sistema de climatització de la zona social de l'equipament.

2.2. Codis CPV

La codificació corresponent a la Nomenclatura Comuna dels Contractes Públics (d'ara endavant, CPV), aprovada pel Reglament (CE) núm. 213/2008 de la Comissió Europea, és la que figura a continuació:

Codi CPV	Descripció
45331000-6	Treballs d'instal·lació de calefacció, ventilació i aire condicionat
45210000-2	Treballs de construcció d'immobles
45453000-7	Treballs de revisió i recondicionament

2.3. Justificació de la decisió de no divisió en lots

D'acord amb el que es disposa en l'article 99.3 de la LCSP, es considera que no resulta convenient procedir a la divisió en lots de l'objecte del contracte a la vista dels següents motius, que es desenvolupen en l'informe de justificació de la no divisió en lots que consta a l'expedient:

a) La realització independent de les diverses prestacions compreses en l'objecte del contracte (treballs previs i enderrocs, sanejament, tancaments, revestiments, instal·lacions i, singularment, la substitució del sistema de climatització) dificultaria la correcta execució des del punt de vista tècnic, atès que constitueixen una unitat funcional i d'execució indivisible: l'obra consisteix en la reforma integral de la zona social del Centre Cívic amb el conseqüent canvi del sistema de climatització, on totes les prestacions estan interrelacionades i han d'executar-se de forma coordinada.

b) L'execució per una pluralitat de contractistes dificultaria la determinació de responsabilitats en cas de defectes o vicis d'execució, atès que les diverses prestacions s'executen sobre un mateix espai i de manera successiva i interdependent (els tancaments i revestiments condicionen la instal·lació de climatització, i a la inversa), i no seria possible atribuir amb precisió a cada contractista l'origen d'una deficiència. Així mateix, impediria disposar d'un únic responsable de l'obra davant l'Ajuntament durant el termini de garantia.

c) La coordinació dels diferents contractistes en cas de divisió en lots podria comportar un greu risc de mal funcionament tècnic del contracte i incrementaria els costos d'execució de manera desproporcionada respecte al valor global del contracte. Aquesta coordinació resulta especialment difícil atès el reduït termini d'execució (noranta dies naturals) i el fet que tots els treballs es desenvolupen simultàniament en un mateix espai, la zona social del Centre Cívic.

3. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ I VALOR ESTIMAT

3.1. Pressupost base de licitació

El pressupost base de licitació, d'acord amb l'article 100.1 de la LCSP, fixa el límit màxim de despesa que, en virtut del contracte, pot comprometre l'òrgan de contractació, inclòs l'impost sobre el valor afegit.

PRESSUPOST NET	100.084,58 €
IVA (21%)	21.017,76 €
PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ	121.102,34 €

3.2. Estudi de costos

Per a la determinació de l'import del contracte s'han tingut en compte els costos habituals del mercat, incloent costos laborals, costos d'execució material de la prestació, despeses generals d'estructura i benefici industrial.

Els preus són els del projecte d'obres aprovat, el desglossament de costos directes i salarials del qual consta a la justificació de partides i de mà d'obra del projecte.

COSTOS DIRECTES		**84.104,69 €**
Mà d'obra	15.698,46 €	
Materials	67.945,94 €	
Maquinària i mitjans auxiliars	460,29 €	
COSTOS INDIRECTES		**0,00 €**

DESPESES GENERALS D'ESTRUCTURA (13%)		**10.933,61 €**
BENEFICI INDUSTRIAL (6%)		**5.046,28 €**
IVA (21%)		**21.017,76 €**
PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ		**121.102,34 €**

Els costos directes coincideixen amb el pressupost d'execució material del projecte (84.104,69 €). La mà d'obra és la que consta a la justificació de mà d'obra del projecte. La maquinària i els mitjans auxiliars (despeses auxiliars sobre la mà d'obra) resulten de la justificació de preus de cada partida. Els materials són la resta fins al pressupost d'execució material, i inclouen les partides alçades de seguretat i salut (250,00 €) i de taxes de gestió de residus (172,77 €).

El projecte no aplica cap percentatge de costos indirectes sobre els preus unitaris.

3.3. Valor estimat del contracte

El càlcul del valor estimat, de conformitat amb l'article 101 de la LCSP, és el següent:

PRESSUPOST NET DE LICITACIÓ	100.084,58 €
FORMES D'OPCIÓ EVENTUAL	0,00 €
ABONAMENT DE PRIMES O PAGAMENTS ALS LICITADORS	0,00 €
MODIFICACIONS CONTRACTUALS PREVISTES	0,00 €
PRÒRROGUES CONTRACTUALS PREVISTES	0,00 €
VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE	100.084,58 €

3.4. Existència de crèdit

El contracte es finançarà amb recursos propis municipals i amb la subvenció del Pla únic d'obres i serveis de Catalunya (PUOSC) 2025-2029 (exp. PRE219/25/001834), en la proporció resultant de la resolució de concessió, i s'abonarà amb càrrec a l'aplicació pressupostària 920 622.00 del pressupost municipal.

La despesa no tindrà caràcter plurianual. Es preveu autoritzar-la a l'exercici 2026 amb l'aprovació de l'expedient i de la despesa (art. 117.1 LCSP) i disposar-la amb l'adjudicació del contracte. Si l'adjudicació no es pot produir durant l'exercici 2026, tindrà lloc a l'exercici 2027 amb càrrec al crèdit incorporat de l'exercici anterior (art. 182 del TRLRHL i arts. 47 i 48 del Reial decret

500/1990, de 20 d'abril). L'execució de les obres i el reconeixement de les obligacions corresponents tindran lloc a l'exercici 2027.

4. DURADA I PRÒRROGUES DEL CONTRACTE

4.1. Durada del contracte

El contracte tindrà una durada de NORANTA (90) DIES NATURALS, a comptar des de la data de l'acta de comprovació del replanteig.

Aquesta durada es justifica en el pla d'obres del projecte, que estima una durada de tres mesos distribuïda en enderrocs i desmuntatges, noves divisòries interiors, fontaneria i lampisteria, fusteries i acabats.

4.2. Pròrrogues

No es considera necessari preveure pròrrogues, atès que es tracta d'un contracte d'obres d'execució única amb un termini determinat.

5. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

La forma d'adjudicació del contracte serà el procediment obert simplificat, en el qual tot empresari interessat podrà presentar una proposició, quedant exclosa tota negociació dels termes del contracte amb els licitadors.

La justificació de l'elecció d'aquest procediment és la següent: el valor estimat del contracte (100.084,58 euros) és inferior al llindar de 2.000.000 d'euros que l'article 159.1 de la LCSP fixa per als contractes d'obres, i es proposen únicament criteris d'adjudicació avaluables de forma automàtica, sense cap criteri sotmès a judici de valor.

L'elecció del procediment obert es justifica per la seva capacitat per promoure la transparència, la igualtat de tracte i la màxima concurrència d'empreses interessades en el contracte, garantint així la millor relació qualitat-preu en la contractació.

6. ÒRGAN COMPETENT

De conformitat amb el que es disposa en la disposició addicional segona de la LCSP, el valor estimat del contracte ascendeix a 100.084,58 euros, import que supera el 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost de la Corporació, quantificats en 355.412,00 euros (el 10 per cent és de 35.541,20 euros). Per aquest motiu, la competència com a òrgan de contractació correspon al Ple, d'acord amb l'apartat 2 de la citada disposició.

El Ple va delegar aquesta atribució en l'Alcaldia mitjançant l'acord de delegació adoptat pel Ple en sessió d'1 de juliol de 2023, publicat en el Butlletí Oficial de la Província de Girona núm. 139,

de 18 de juliol de 2023. En conseqüència, l'Alcaldia actua com a òrgan de contractació per delegació del Ple.

7. CRITERIS DE SOLVÈNCIA

Els criteris de solvència econòmica i financera, i tècnica o professional, que es proposen exigir per participar en el procediment són els següents:

Solvència econòmica i financera. Es proposa exigir, d'entre els mitjans establerts en l'article 87 de la LCSP, el volum anual de negocis del licitador referit a l'any de més volum dels tres últims conclosos, amb un mínim d'una vegada i mitja el valor estimat del contracte (150.126,87 euros), que és el llindar de referència de l'article 87.3.a) de la LCSP. Aquest criteri es considera el més adequat per assegurar la capacitat financera dels licitadors per atendre les prestacions del contracte, atès que el volum anual de negocis és un indicador representatiu de les dimensions de l'empresa.

Per als contractistes individuals, les societats professionals i les empreses de nova creació es proposa admetre, alternativament, una assegurança d'indemnització per riscos professionals per import igual o superior al valor estimat del contracte, per tal de no excloure'ls de la licitació.

Solvència tècnica o professional. Es proposa exigir, d'entre els mitjans establerts en l'article 88 de la LCSP, la relació de les principals obres executades els cinc últims anys corresponents al Grup C, Subgrup 4 (ram de paleta, arrebossats i revestits) o al Grup J, Subgrup 2 (ventilació, calefacció i climatització), amb un import anual acumulat en l'any de més execució igual o superior al 70% del valor estimat del contracte (70.059,21 euros). Aquest mitjà permet apreciar l'experiència dels licitadors en obres de la mateixa naturalesa que les que són objecte del contracte, en el qual les instal·lacions (capítol 7 del pressupost, 48.998,61 euros) i els revestiments (capítol 5, 19.213,83 euros) representen la major part del pressupost d'execució material.

Quant a les empreses de nova creació, a les quals no és aplicable la relació d'obres executades (art. 88.2 LCSP), es proposa exigir que disposin, per a l'execució de les partides d'instal·lacions de climatització, de com a mínim un/a tècnic/a amb el carnet professional d'instal·lacions tèrmiques d'edificis, amb la condició d'instal·lador/a frigorista o amb una experiència professional mínima de cinc anys en instal·lacions de climatització (art. 88.1.b LCSP). Aquest mitjà s'adequa a les característiques d'aquestes empreses i a l'objecte del contracte, en el qual la climatització és la part principal de l'obra, i en facilita la participació en la licitació.

8. CLASSIFICACIÓ

No se sol·licitarà com a condició obligatòria per participar en la licitació la classificació de contractistes, per no superar el valor estimat del contracte els 500.000 euros, tal com estableix l'article 77.1.a) de la LCSP.

No obstant això, es proposa que els empresaris puguin acreditar la seva solvència no solament acreditant els requisits de solvència exigits, sinó també amb la classificació de contractistes del Grup C (edificacions), Subgrup 4 (ram de paleta, arrebossats i revestits), Categoria 1 o superior, o bé del Grup J (instal·lacions mecàniques), Subgrup 2 (ventilació, calefacció i climatització), Categoria 1 o superior. Aquesta classificació és adequada per garantir que les empreses licitadores compten amb la capacitat tècnica, professional i econòmica per executar el projecte de reforma del Centre Cívic de manera eficient i conforme a la normativa vigent.

9. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

De conformitat amb l'article 145 de la LCSP, es proposa establir una pluralitat de criteris amb els quals obtenir la millor relació qualitat-preu de les ofertes, que s'avaluarà conformement a criteris econòmics i qualitatius.

CRITERIS OBJECTE DE VALORACIÓ	VALORACIÓ
1. Criteris la quantificació dels quals depengui d'un judici de valor	0 %
2. Criteris quantificables automàticament	100 %

9.1. Criteris la quantificació dels quals depengui d'un judici de valor

No es proposa cap criteri d'aquest tipus. L'objecte del contracte està completament definit en el projecte, i els aspectes de qualitat rellevants (garantia i termini) es poden valorar de manera objectiva mitjançant fórmules.

9.2. Criteris quantificables automàticament

CRITERI	FÓRMULA	PONDERACIÓ
Oferta econòmica (baixa sobre el pressupost base de licitació)	$Pi = P \times [\ 1 - (\ Oi - Om\ ) / IL\ ]$	Fins a 60 punts
Ampliació del termini de garantia de l'obra	$P_2 = 20 \times (\ M_o / 12\ )$	Fins a 20 punts
Reducció del termini d'execució	$P_3 = 20 \times (\ D_o / 18\ )$	Fins a 20 punts

9.2.1. Definició

- Oferta econòmica: es proposa atorgar la puntuació màxima a l'oferta amb la baixa més gran i valorar la resta d'acord amb la fórmula, en què Pi són els punts de l'oferta, P els punts del criteri, Oi el preu de l'oferta, Om el preu de la millor oferta i IL l'import de licitació.
- Ampliació del termini de garantia de l'obra: es proposa valorar el compromís d'ampliar el termini de garantia legal d'un any (art. 243.3 LCSP), per mesos complets (M_o), amb un màxim de dotze mesos addicionals.
- Reducció del termini d'execució: es proposa valorar el compromís de reduir el termini màxim d'execució de noranta dies naturals, per dies naturals sencers (D_o), amb un topall de divuit dies, equivalent al 20% del termini.

9.2.2. Justificació

- Oferta econòmica: la fórmula proposada compleix els requisits establerts legalment en ser lògica i coherent, ja que assigna una puntuació superior a l'oferta econòmicament més baixa i menor a la més elevada, i puntua les ofertes de forma linealment proporcional en relació amb l'import de licitació. S'ha optat per una fórmula que atenua les diferències entre les ofertes de manera que el factor econòmic no sigui l'únic determinant, atès que la naturalesa de la instal·lació fa que la durabilitat i la garantia siguin rellevants per a la relació qualitat-preu.
- Ampliació del termini de garantia: amb aquest criteri es pretén assegurar la resposta del contractista davant les incidències que es produeixin en l'obra i, singularment, en la instal·lació de climatització, per un període superior a l'any de garantia legal, la qual cosa suposa un avantatge per a l'Administració. El topall de dotze mesos addicionals es considera proporcionat a la naturalesa i a l'import de l'obra.
- Reducció del termini d'execució: l'elecció d'aquest criteri obeeix a la conveniència de reduir el temps durant el qual la zona social del Centre Cívic no podrà prestar servei a la ciutadania. El topall de divuit dies es basa en el pla d'obres del projecte, que justifica que és possible reduir el termini fins a un màxim de divuit dies executant simultàniament la instal·lació de climatització i les altres actuacions, i evita ofertes de reducció que puguin comprometre la correcta execució de l'obra.

10. CRITERIS PER DETECTAR OFERTES ANORMALMENT BAIXES

Atès que es proposa una pluralitat de criteris d'adjudicació, els paràmetres objectius per identificar les ofertes anormalment baixes s'han de referir a l'oferta considerada en el seu conjunt (art. 149.2.b LCSP). Es proposa que el plec estableixi els paràmetres següents:

- Si es presenta una empresa licitadora: que l'oferta econòmica sigui un 25 % més baixa que el pressupost de licitació i que, a més, la puntuació en la resta de criteris sigui superior al 80 % de la puntuació total.
- Si concorren dues empreses licitadores: que la puntuació total de l'oferta sigui superior en més d'un 20 % a la puntuació total més baixa.
- Si concorren tres o més empreses licitadores: que la puntuació de l'oferta sigui superior en més d'un 10 % a la mitjana aritmètica de totes les puntuacions, un cop excloses, si n'hi ha, les puntuacions inferiors al 90 % d'aquesta mitjana.

Aquests paràmetres permeten detectar tant les baixes excessives en el preu com les ofertes que, en conjunt, s'allunyen de manera desproporcionada de la resta, i són coherents amb els criteris d'adjudicació proposats.

11. GARANTIES

11.1. Garantia definitiva

D'acord amb l'article 107 de la LCSP, es proposa exigir una garantia definitiva del 5% del preu final ofert per l'adjudicatari, IVA exclòs, que haurà de constituir-se a la disposició de l'òrgan de contractació i que podrà presentar-se en alguna de les formes establertes en l'article 108 de la LCSP. No es proposa garantia provisional, que no és procedent en el procediment obert simplificat (art. 159.4.b LCSP).

11.2. Garantia complementària

No es considera necessari exigir garantia complementària, atès que la garantia definitiva és suficient per a la naturalesa, l'import i la durada del contracte.

12. CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ

L'article 202.1 de la LCSP obliga a establir en el plec almenys una condició especial d'execució. Es proposa incloure les dues següents, amb el caràcter d'obligacions contractuals essencials:

- Condició de tipus mediambiental: la correcta gestió dels residus generats per l'obra, d'acord amb el Reial decret 105/2008 i el Decret 89/2010, amb l'entrega, a la finalització del contracte, del certificat del gestor autoritzat. Es tria aquesta condició per la seva vinculació amb l'objecte del contracte, atès que l'obra inclou enderrocs i la substitució d'equips que generen residus.
- Condició de tipus social: el compliment estricte de la normativa laboral, de seguretat social i de seguretat i salut, i el pagament íntegre i puntual dels salaris i cotitzacions del personal adscrit a l'execució del contracte, d'acord amb el conveni col·lectiu sectorial d'aplicació. Es

tria aquesta condició per garantir que l'execució de l'obra no es faci a costa de les condicions laborals del personal.

13. MODIFICACIONS PREVISTES

Una vegada perfeccionat el contracte, solament podran introduir-se modificacions per raons d'interès públic en els casos i en la forma prevista en els articles 203 a 207 de la LCSP.

No es considera necessari preveure modificacions en els termes de l'article 204 de la LCSP, atès que el projecte aprovat defineix completament l'obra. Qualsevol modificació s'haurà d'ajustar a l'article 205 de la LCSP.

14. REVISIÓ DE PREUS

No es proposa la revisió de preus, atesa la breu durada del contracte (noranta dies naturals) i de conformitat amb l'article 103 de la LCSP.

15. SUBCONTRACTACIÓ

Segons allò que s'ha fixat en l'article 215 de la LCSP, el contractista podrà concertar amb tercers la realització parcial de la prestació objecte del contracte. Es proposa admetre-la sense límit percentual i sense reservar cap prestació a l'execució directa pel contractista, atès que les instal·lacions de climatització i electricitat requereixen habilitacions específiques que sovint aporten empreses especialitzades.

16. PENALITATS

Amb la finalitat de garantir l'adequat compliment del contracte, es proposa l'establiment de les següents penalitats:

- Per demora en l'execució: les previstes a l'article 193 de la LCSP, de 0,60 euros diaris per cada 1.000 euros del preu del contracte, IVA exclòs.
- Per compliment defectuós i per incompliment de les condicions especials d'execució: les de l'article 192 de la LCSP, amb un límit del 10% del preu del contracte, IVA exclòs, per cadascuna i un límit acumulat del 50% del preu del contracte.

No es considera necessari establir penalitats diferents de les legals, atès que aquestes són suficients per a la naturalesa i la durada del contracte.

17. TERMINI DE GARANTIA

Es proposa un termini de garantia d'UN (1) ANY a partir de la data de l'acta de recepció de l'obra, que és el mínim de l'article 243.3 de la LCSP, ampliable fins a dotze mesos més segons l'oferta del contractista com a criteri d'adjudicació.

Durant aquest període, el contractista serà responsable de l'esmena de qualsevol defecte que es manifesti en les prestacions objecte del contracte. Aquest termini permet verificar la qualitat i la durabilitat de l'obra executada.

18. TRACTAMENT DE DADES PERSONALS

L'execució del contracte no requereix l'accés ni el tractament de dades personals per part del contractista.

19. SUBROGACIÓ DE TREBALLADORS

No és aplicable, atès que es tracta d'un contracte d'obres.

Mollet de Peralada, a la data de la signatura electrònica

Alfons Vilanova Callís
Alcalde