

EXPEDIENT DE CONTRACTACIÓ PO_001_2021

ACTA NÚM. 2 DE LA SESSIÓ DE LA MESA DE CONTRACTACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DEL LOCAL DESTINAT A LES OFICINES I INSTAL·LACIONS CENTRALS DE TERRASSA CICLE DE L'AIGUA, EPEL (EXP. NÚM. PO_001_2021)

Reunits, el dia 9 de març de 2022, a les 9:00 hores, es constitueix, en sessió privada, la Mesa de Contractació per a l'adjudicació del contracte d'arrendament d'un local pel Centre de Treball de Terrassa de l'entitat pública empresarial local de Terrassa Cicle de l'Aigua, EPEL (Expedient núm. PO_001_2021), integrada pels següents membres:

- Lluïsa Melgares i Aguirre, Presidenta del Consell d'Administració de TAIGUA.
- Juan Ramón Vázquez García, Gerent de TAIGUA.
- Cristina Escudé Blasi, Directora de l'Àrea d'Urbanisme i Sostenibilitat de l'Ajuntament de Terrassa.
- Anna Crispi Sucarrats, Directora del Servei de Medi Ambient de l'Ajuntament de Terrassa.
- Pere Mora Segués, Cap de l'Àrea d'Infraestructures i Operació de TAIGUA.
- Xavier Irazábal Beltrán, Cap de l'Àrea de Recursos i Contractació de TAIGUA.
- Óscar González Ballesteros, Secretari del Consell d'Administració de TAIGUA.

Una vegada constituïda la Mesa de Contractació, la Presidenta excusa la seva assistència i és el Vocal Juan Ramón Vázquez García qui assumeix les seves funcions en virtut de que disposa l'article 19.2 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic.

El President obre la sessió i cedeix la paraula al Secretari que recorda que en la darrera sessió de la Mesa, celebrada en data 4 de març, es va remetre la documentació a l'estudi d'arquitectura BAMMP ARQUITECTES I ASSOCIATS, SLP, per efectuar l'anàlisi corresponent i elevar proposta de puntuació dels aspectes objectius i subjectius.

El secretari recorda que de conformitat amb la clàusula 8 de la memòria justificativa publicada al web de TAIGUA, la valoració de les propostes efectuades es farà seguint els següents criteris de puntuació (fins a 100 punts):

1. Criteris automàtics (fins a 60 punts)

- 1.1. Proposició econòmica (40 punts).
- 1.2. Qualificació energètica de l'edifici (8 punts la proposta amb millor qualificació energètica i a la resta s'adjudicarà la puntuació de manera proporcional).
- 1.3. Distància radial de vies de comunicació (autopista, autovia o carretera interurbana) d'accés a la ciutat de Terrassa (6 punts la proposta més propera i a la resta s'adjudicarà la puntuació de manera proporcional. El punt de valoració serà el de la via d'accés).
- 1.4. Distància radial des de les estacions de Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya o RENFE rodalies o distància radial d'una parada d'autobusos urbans de Terrassa (6 punts la proposta més propera i a la resta s'adjudicarà la puntuació de manera proporcional. El punt de valoració serà el de la ubicació de l'estació o la parada).

2. Criteris subjectes a un judici de valor (fins a 40 punts)

- 2.1. Equipaments del propi immoble que suposin una reducció de les obres d'adequació per la posada en marxa i inici de l'activitat (climatització, sol, accessos, ...) i facilitat d'adaptació del local a diferents distribucions d'usos per a la diafanitat d'espais, absència de canvis de nivells i facilitat d'accessos (28 punts).
- 2.2. Qualitat i estat arquitectònic de l'immoble i qualitat dels materials del local i espais (12 punts)

En relació als criteris **objectius**:

1.1. Proposta econòmica (fins a 40 punts):

Empresa licitadora	Superfície oferta	Preu ofert ¹	Preu x m2	PUNTUACIÓ
FINCAS FORCADELL, S.L.U.	3.170 m2	4,23 €/m ² (13.400 euros)	4'23 €/m2	31,21
A18 BUSINESS PARK S.L.U.	3.000 m2	4,00 €/m ² (12.000 euros)	4'00 €/m2	33,00
MAF INMUEBLES	3.461 m2	3,30 €/m ² (11.420 euros)	3.30 €/m2	40,00

1.2. Qualificació energètica de l'edifici (8 punts la proposta amb millor qualificació energètica i a la resta s'adjudicarà la puntuació de manera proporcional).

Empresa licitadora	Qualificació energètica	PUNTUACIÓ
FINCAS FORCADELL, S.L.U.	E	8
A18 BUSINESS PARK S.L.U.	No aporta	0
MAF INMUEBLES	No aporta	0

1.3. Distància radial de vies de comunicació (autopista, autovia o carretera interurbana) d'accés a la ciutat de Terrassa (6 punts la proposta més propera i a la resta s'adjudicarà la puntuació de manera proporcional. El punt de valoració serà el de la via d'accés).

Empresa licitadora	Distància radial	PUNTUACIÓ
FINCAS FORCADELL, S.L.U.	1.031 m	0
A18 BUSINESS PARK S.L.U.	339 m	4
MAF INMUEBLES	0 m	6

1.4. Distància radial des de les estacions de Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya o RENFE rodalies o distància radial d'una parada d'autobusos urbans de Terrassa (6 punts la proposta més propera i a la resta s'adjudicarà la puntuació de manera proporcional. El punt de valoració serà el de la ubicació de l'estació o la parada).

Empresa licitadora	Distància radial	PUNTUACIÓ
FINCAS FORCADELL, S.L.U.	50 m	6
A18 BUSINESS PARK S.L.U.	320 m	0
MAF INMUEBLES	66m	5,64

¹ Per a la valoració d'aquest apartat només s'ha tingut en consideració el preu unitari per metre quadrat sense tenir en consideració les millores proposades i no demanades alhora de puntuar però que sí que quedaran incloses com a part integrant de l'oferta definitiva.

En conseqüència, la **puntuació total** dels criteris **objectius** és:

Empresa licitadora	Preu	Qualificació energètica	Distància radial vies d'accés	Distància radial transport públic	PUNTUACIÓ TOTAL
FINCAS FORCADELL, S.L.U.	31,20	8	0	6	45,20
A18 BUSINESS PARK S.L.U.	33	0	4	0	37
MAF INMUEBLES	40	0	6	5,64	51,64

En relació a la puntuació dels **criteris subjectes a un judici de valor**, de conformitat amb l'informe tècnic, es disposa el següent:

D'acord amb l'apartat 8.2 dels plecs, es valoren dos aspectes:

1. Equipaments del propi immoble que suposin una reducció de les obres d'adequació per la posada en marxa i inici de l'activitat i facilitat d'adaptació del local a diferents distribucions d'usos per a la diafanitat d'espais, absència de canvis de nivells i facilitat d'accessos (**28 punts**). La valoració del primer aspecte la dividim en els apartats i subapartats següents:

1.1. Els equipaments del propi immoble que suposin una reducció de les obres d'adequació per la posada en marxa i inici de l'activitat (climatització, sol, accessos ...) (**14 punts**).

1.1.1. Climatització (fins a 3,5 punts)

Empresa licitadora	Climatització	PUNTUACIÓ
FINCAS FORCADELL, S.L.U.	Disposa d'aparells de climatització relativament nous que es poden aprofitar en part.	3,5
A18 BUSINESS PARK S.L.U.	No disposa d'aparells de climatització.	0
MAF INMUEBLES	Disposa d'aparells de climatització que no es poden aprofitar perquè son antics. Disposa de caldera de gas que es podria aprofitar.	1,75

1.1.2. Paviments (fins a 3,5 punts)

Empresa licitadora	Paviments	PUNTUACIÓ
FINCAS FORCADELL, S.L.U.	Disposa de paviment en bon estat que es pot reaprofitar en part.	3,5
A18 BUSINESS PARK S.L.U.	No disposa de paviment.	0
MAF INMUEBLES	Disposa de paviment en bon estat que es pot reaprofitar en part.	3,5

1.1.3. Accessos (fins a 3,5 punts)

Empresa licitadora	Accessos	PUNTUACIÓ
FINCAS FORCADELL, S.L.U.	Disposa de portes d'accés independents per al local, el garatge i la zona de càrrega i descàrrega que es podrien aprofitar, si bé en el cas del garatge cal fer alguna modificació per l'alçada.	3,5
A18 BUSINESS PARK S.L.U.	No disposa de portes d'accés, però en la seva oferta inclou 3 portes manuals i 1 porta seccional manual	2,5
MAF INMUEBLES	Disposa de dues portes d'accés independents per a la zona del garatge i taller que es poden reaprofitar.	2,5

1.1.4. Altres elements que poden suposar una reducció de les obres d'adequació (fins a 3,5 punts)

Empresa licitadora	Altres elements	PUNTUACIÓ
FINCAS FORCADELL, S.L.U.	No es consideren aprofitables els cels rasos. Els serveis es consideren aprofitables en part.	1,50
A18 BUSINESS PARK S.L.U.	Les finestres de la planta pis estan executades i es poden aprofitar	1,50
MAF INMUEBLES	No es consideren aprofitables els cels rasos. No es consideren aprofitables els serveis. Es podran aprofitar les escales d'accés a l'altell.	1,50

La puntuació total d'aquest sub-criteri 1.1. és la següent:

Empresa licitadora	1.1.1	1.1.2	1.1.3	1.1.4	PUNTUACIÓ
A18 BUSINESS PARK S.L.U.	0	0	2,5	1,5	4
FINCAS FORCADELL, S.L.U.	3,5	3,5	3,5	1,5	12
MAF INMUEBLES	1,75	3,5	2,5	1,5	9,25

1.2. La facilitat d'adaptació del local a diferents distribucions d'usos per a la diafanitat d'espais, absència de canvis de nivells i facilitat d'accessos (14 punts).

1.2.1. Facilitat d'adaptació del local a diferents distribucions d'usos, per a la diafanitat d'espais (fins a 4,66 punts)

Empresa licitadora	Diafanitat d'espais	PUNTUACIÓ
FINCAS FORCADELL, S.L.U.	Espais diàfans amb retícula de pilars.	3,66
A18 BUSINESS PARK S.L.U.	Espais diàfans amb retícula de pilars de grans llums.	4,66
MAF INMUEBLES	Espais diàfans sense pràcticament pilars.	4,66

1.2.2. Facilitat d'adaptació del local a diferents distribucions per l'absència de canvis de nivells (fins a 4,66 punts)

Empresa licitadora	Absència de canvis de nivell	PUNTUACIÓ
FINCAS FORCADELL, S.L.U.	El local està situat en una única planta que té un petit canvi de nivell (1,15 m) entre el garatge i el local.	4,66
A18 BUSINESS PARK S.L.U.	El local està situat en dues plantes.	2,33
MAF INMUEBLES	El local està situat en una única planta que té un petit canvi de nivell (0,50 m) entre el garatge i el local. No obstant, hi ha una part que es desenvolupa en altell.	3,66

1.2.3. Facilitat d'adaptació del local a diferents distribucions per la facilitat d'accessos (4,66 punts)

Empresa licitadora	Facilitat d'accessos	PUNTUACIÓ
FINCAS FORCADELL, S.L.U.	El local disposa de 3 accessos independents i la possibilitat de fer nous accessos amb facilitat..	4,66
A18 BUSINESS PARK S.L.U.	El local disposa de 4 accessos independents i la possibilitat de fer nous accessos amb facilitat.	4,66
MAF INMUEBLES	El local disposa de 3 accessos independents i la possibilitat de fer nous accessos amb facilitat.	4,66

La puntuació total d'aquest sub-criteri 1.2. és la següent:

Empresa licitadora	1.2.1	1.2.2	1.2.3	PUNTUACIÓ
FINCAS FORCADELL, S.L.U.	3,66	4,66	4,66	12,98
A18 BUSINESS PARK S.L.U.	4,66	2,33	4,66	11,65
MAF INMUEBLES	4,66	3,66	4,66	12,98

2.Qualitat i estat arquitectònic de l'immoble i qualitat dels materials del local i espais (12 punts). La valoració del segon aspecte la dividim en els apartats següents:

2.1.Qualitat i estat arquitectònic de l'immoble. Els equipaments del propi immoble que suposin una reducció de les obres d'adequació per la posada en marxa i inici de l'activitat (climatització, sol, accessos ...) (6 punts).

Empresa licitadora	Qualitat i estat arquitectònic de l'immoble	PUNTUACIÓ
FINCAS FORCADELL, S.L.U.	Local amb façana poc visible atès que la major part dona a un passatge o carrer interior. Façana integrada en un edifici d'habitatges. Façana sense intenció arquitectònica. Façana amb acabats senzills.	1
A18 BUSINESS PARK S.L.U.	Local amb façana visible des del carrer Llobregat i carrer Colom. Façana integrada en un edifici d'ús terciari amb altres usuaris. Façana amb intenció arquitectònica. Façana amb acabats de qualitat mitjana.	5
MAF INMUEBLES	Local amb façana molt visible des de la Ctra.de Rubí i des del carrer Pare Font. Façana pròpia. Façana amb intenció arquitectònica. Façana amb acabats de qualitat mitjana.	6

2.2. Qualitat dels materials de l'interior del local i espais (6 punts)

Empresa licitadora	Qualitat dels materials del local i espais	PUNTUACIÓ
FINCAS FORCADELL, S.L.U.	Local amb molta profunditat que, tot i les entrades de llum zenital, té una il·luminació natural deficient. Local amb distribució interior funcional sense interès arquitectònic.	1,00
A18 BUSINESS PARK S.L.U.	Local amb bona il·luminació natural. Local sense condicionar interiorment.	3,00
MAF INMUEBLES	Local amb bona il·luminació natural. Local amb elements de qualitat arquitectònica (altell, escala, lucernaris...).	6,00

La puntuació **total** dels criteris subjectes a judici de valor és

Empresa licitadora	1.1.	1.2	2.1	2.2.	PUNTUACIÓ
FINCAS FORCADELL, S.L.U.	12	12,98	1	1	26,98
A18 BUSINESS PARK S.L.U.	4	11,65	5	3	23,65
MAF INMUEBLES	9,25	12,98	6	6	34,23

Així doncs, la **suma total** dels criteris objectius i els criteris subjectes a judici de valor és la següent:

Empresa licitadora	Puntuació Criteris objectius	Puntuació criteris subjectes a judici de valor	PUNTUACIÓ TOTAL
FINCAS FORCADELL, S.L.U.	45,21	26,98	72,19
A18 BUSINESS PARK S.L.U.	37	23,65	60,65
MAF INMUEBLES	51,64	34,23	85,87

Finalment, la Mesa acorda proposar com a adjudicatària la proposta presentada per MAF INMUEBLES

El President dona per finalitzada la reunió a les 9:30 hores.

I per a que quedi constància del què s'ha tractat, el Secretari, redacta la present acta.

Terrassa, a la data de la signatura digital

El President substitut,

El Secretari,

Juan Ramón Vázquez

Óscar González