

**ACTA DE VALORACIÓ “CRITERIS SUBJECTES A JUDICI DE VALOR” I DECLARACIÓ  
D’EXCLUSIÓ DE L’ENTITAT LICITADORA**

**Òrgan de contractació:** Societat Municipal d’Habitatge de Terrassa, S.A. (Habitatge Terrassa)  
**Expedient:** ECAO\_SMHT\_001-2023 Constitució i transmissió de dret de superfície sobre la finca situada al carrer Mas Adei 42 de Terrassa.  
**Procediment d’adjudicació:** Procediment obert

A Terrassa, 14 de juliol de 2023, essent les 10:00h del dia assenyalat, es reuneix a la seu d’Habitatge Terrassa, situada al carrer Pantà 30 de Terrassa, els següents membres de la **MESA DE CONTRACTACIÓ**, que queda constituïda de la següent manera:

Presidenta: **Rosa Sanz Sánchez**, Consellera Delegada d’Habitatge Terrassa  
Vocals: **Lídia Guillén Simón**, Gerent d’Habitatge Terrassa.  
**Àngels Mira Cortadellas**, Directora dels serveis de secretaria empreses i grans contractes de l’Ajuntament de Terrassa.  
**Àngels Arenas Galán**, Cap del servei de gestió financera i gestió de persones d’Habitatge Terrassa.  
Secretària: **Núria Lavadó Fernández**, Secretària del Consell d’Administració d’Habitatge Terrassa.

### **1. Valoració dels criteris subjectes a judici de valor.**

S’exposa que a la mesa de contractació celebrada el 5 de juliol de 2023 es va acordar donar trasllat als tècnics i tècniques per la seva corresponent valoració de la documentació tècnica aportada per la licitadora:

- **La Teulada Cooperativa, SCCL**

Es presenta l’informe tècnic de valoració dels criteris subjectes a judici de valor redactat i signat pels tècnics i tècniques d’Habitatge Terrassa, que diu literalment:

**“INFORME DE VALORACIÓ DE LA MEMORIA DEL PROJECTE COOPERATIU I DE LA PROPOSTA TÈCNICA ECONÒMICA I ARQUITECTÒNICA AVALUABLES A PARTIR DE JUDICIS DE VALOR (SOBRE B) RELATIVA A LA CONSTITUCIÓ I TRANSMISSIÓ D’UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA FINCA SITUADA AL CARRER MAS ADEI 42 DE TERRASSA. (Exp. ECAO\_SMHT\_001\_2023)**

*L’anunci de licitació relatiu a la constitució i transmissió onerosa d’un dret de superfície sobre la finca situada al carrer Mas Adei 42 de Terrassa per a la construcció, explotació i gestió dels edificis d’habitatges en règim de protecció oficial de lloguer, es va publicar a la Plataforma de Contractació Pública de la Generalitat de Catalunya, on es troba el Perfil del contractant de la Societat Municipal d’Habitatge de Terrassa, S.A. (en endavant Habitatge Terrassa), el passat 23 de maig de 2023.*

*El termini de presentació d’ofertes fixat finalitzava el 23 de juny de 2023 a les 23:59 hores.*

Segons consta a l'acta de obertura privada del sobre A "Documentació Administrativa", l'entitat cooperativa que ha aportat correctament la documentació administrativa i que, per tant, ha estat admesa és:

### **1. Entitat licitadora admesa:**

- LA TEULADA COOPERATIVA, SCCL

### **2. Criteris d'adjudicació**

A la vista de l'anterior, es procedirà a avaluar l'oferta presentada per l'entitat que s'ha relacionat, tenint en compte l'aplicació dels criteris de valoració dependents d'un judici de valor que figuren a la clàusula 10 del PCAP, i que es transcriuen a continuació:

- Proposta- memòria del Projecte Cooperatiu i Social
- Proposta Tècnica econòmica i arquitectònica

### **3. Valoració**

#### **Proposta Tècnica econòmica i arquitectònica**

##### **a) Proposta arquitectònica**

Atenent el PCAP que regeix les clàusules del concurs l'objecte del contracte és la constitució i transmissió dret de superfície a la finca situada al carrer Mas Adei núm. 42, per a la construcció, explotació i gestió dels edificis d'habitatges en règim general d'HPO de lloguer o cessió d'ús en edificis energèticament eficients es procedeix a valorar la proposta tècnica econòmica i arquitectònica de l'oferta que ha de sostenir el projecte Cooperatiu i Social i que conforma el document contractual de la proposta.

La proposta arquitectònica defineix els paràmetres tècnics que condicionen la viabilitat econòmica de la promoció i gestió del projecte durant la vigència del dret de superfície i la reversió de l'edifici amb les condicions establertes al plec de condicions. L'avantprojecte presentat i que té caràcter contractual no s'ha pogut avaluar perquè no s'ajusta a la normativa urbanística vigent contemplada al concurs i no sustenta el pla de viabilitat econòmica ni el planning d'execució. Les variacions referents a les superfícies útils resultants entre la proposta arquitectònica i l'estudi de viabilitat són susceptibles de ser més grans en cas que s'apliqui la normativa vigent pel que fa a paràmetres específics del Pla de Millora i també els d'habitabilitat. Aquestes superfícies tenen una repercussió directa a les subvencions per a la promoció contemplades al programa 6 dels fons Next Generation i augmenten la necessitat de major finançament i el pla de viabilitat a 75 anys.

La proposta no preveu ni valora l'impacte de la modificació de la normativa urbanística necessària per obtenir la llicència pel que fa a terminis d'execució que també són fites contractuals.

*Pel que fa a la valoració del compliment de les Normes Urbanístiques destaquem:*

*La volumetria del conjunt dels edificis proposats no s'adequa en la seva totalitat a la volumetria especificada pels edificis de la finca 4 definida en el Pla de millora urbana de*

remodelació PM-VAL011 Casa Germain, aprovat per l'Ajuntament de Terrassa el 27 d'octubre de 2005. La proposta hauria de justificar les modificacions d'aquests paràmetres per avaluar si cal un estudi de modificació del Pla per part del Servei de Planejament urbanístic. Aquest procés implica un allargament en l'obtenció de la llicència d'obra que endarrerix l'inici de l'obra, malgrat que la data fixada de final d'obra del 30 juny de 2026 està fixada pel Programa 6 d'ajuda a la construcció d'habitatges de lloguer social en edificis energèticament eficients de les subvencions del Next Generation.

Els paràmetres modificats per la proposta de licitació respecte de les condicions d'edificació definides en l'informe urbanístic 167/2022 IURB/CU, que descriuen els paràmetres del Pla de millora urbana de remodelació són:

- *Alineacions d'edificació de les plantes pis.*  
*En el projecte les alineacions en planta baixa es mantenen alineades al vial però en les plantes pis i sotacoberta dels edificis de menor alçada ( A i B ) queden modificades.*  
  
*A partir d'aquest moment ens referirem als grups de baixa alçada com A/B ( façana principal sud) i D ( façana principal nord) i el grup torre com a C ( tant l'edifici alt com baix). Aquesta enumeració correspon al definit en el projecte de licitació respecte la tipologia dels habitatges.*
- *Creació de passarel·les a nivell de la primera planta damunt el pas de circulació entre el carrer Mas Adei i la plaça Marta Mata en el sòl privat de servitud pública (P11). El Pla millora tan sols parla dels espais privats edificats que es preveu ser travessats per la seva part inferior, ja sigui en forma de porxo o de pas a través.*
- *Cal justificar l'amplada, el vol i alçada del pas obert de la passarel·la lineal a les façanes dels edificis A i D respecte la vorera del nou vial.*
- *L'escala exterior de l'edifici D de planta baixa fins la planta primera està fora del perímetre edificable.*
- *Cal justificar la reducció de la fondària edificable des del carrer Mas Adei en la paret mitgera dels blocs A i B per augmentar la longitud del pati interior.*
- *Cal justificar la ubicació de les instal·lacions en la planta quarta en el bloc C al correspondre-li l'alçada màxima de planta tercera segons la definició del Pla de millora.*

*Pel que fa a la valoració de la proposta arquitectònica destaquem:*

- *A l'unificar un sol nivell pel forjat de la planta 1a per tot el conjunt es veu afectada l'alçada de la planta sotacoberta respecte l'alçada reguladora establerta. Aquest únic nivell permet crear un passarel·la alineada a façana i de pas entre els dos edificis. En el projecte manca definició de les alçades resultants en la planta sotacoberta respecte els paràmetres del Decret d'habitabilitat 141/2012. Aquesta afectació implicarà en el càlcul de les superfícies útils de la planta sotacoberta i de la definició de les obertures d'habitacions.*

*Anàlisi de l'afectació en la planta sotacoberta amb els paràmetres d'alçades definits en el POUM :*



*El pla de millora defineix la planta dels blocs A-B i D de planta sotacoberta amb els condicionats que comporta el pendent de la coberta inclinada.*

- La doble façana composta per la façana principal i els elements vegetals definits en una secció transversal dels dels blocs A, B i D no està grafiada en les plantes , alhora no es coneix l'adequació i coherència amb els parametres urbanístics establerts que manca justificar.*
- El perímetre de la coberta resultant del tall amb la façana principal ( blocs A, B i D) no segueix l'alineació de vial , tal com és requereix en l'informe urbanístic. Alhora que dificulta el recull de l'aigua de pluja pel seu aprofitament tal com es vol aconseguir segons la memòria del projecte de licitació.*
- L'accés de la planta quarta del bloc torre no està definit en alçats i planta.*
- Cal justificar no utilitzar la superfície de la planta quarta per activitats en el bloc torre al definir-la en alçat com un doble espai. En el plànol de plantes aportat enumerant les activitats es defineix com a sala polivalent de silenci, malgrat que en alçat apareix com un doble espai.*
- Cal justificar la definició de l'espai exterior compost d'aparcament de bicicletes, rocòdrom, espai per jugar els nens i circulació de pas entre el Parc Vallparadís i el carrer Mas Adei, al ser activitats que cal diferenciar (nens i aparcament bicis...).*

*Altres paràmetres importants per la valoració de la qualitat ambiental de la proposta*

- Cal definir els materials de construcció interiors i exteriors de façana.*

*Pel que fa a la utilització d'indicadors i de sistemes de mesura de la circularitat en el sector de la construcció aplicades a la promoció, manca definició en el projecte per poder avaluar.*

*Pel que fa a la qualitat de la proposta en matèria d'accessibilitat, Els habitatges d'accés accessibles es resolen en la planta baixa del grup A i C, perquè malgrat es situa un ascensor per accedir als habitatges del grup B i C de planta primera, la composició de dúplex impedeix l'accés a la planta sotacoberta per una persona amb mobilitat reduïda. Es valora positivament en aquets habitatges la distribució de situar una habitació en la planta primera per crear una de les dues plantes del dúplex accessible. Els habitatges de la torre planta primera i segona també tenen un accés accessible.*

*El percentatge dels habitatges accessibles de tipologia de dos habitacions (A2,A4,A5,C1,C2,C3,C4) respecte d'una habitació (A1,A3) en el grup A i C resulta positiu al tractar-se de persones amb mobilitat reduïda que viuen acompanyades respecte els habitatges unipersonals.*

*En els espais comunitaris de planta baixa de la torre cal total accessibilitat des de l'exterior per comunicar-lo directament al parc, el pas interior-exterior sense obstacles en el paviment (fusteria encastada). Gràficament en els alçats no es apreciable.*

*La tipologia A5 és considera l' habitatge accessible per la definició dels paràmetres establerts de les peces.*

*Pel que fa a la utilització i aportació de certificacions ecològiques dels materials, manca definició en el projecte per poder avaluar.*

*Pel que fa a la qualitat de la proposta sobre el plantejament d'instal·lacions i ús de materials, el projecte de licitació enumera les instal·lacions de forma global sense especificar la circulació des del punt d'origen a cada habitatge. La ubicació de l'accés per registre d'aquest punts facilita el funcionament i manteniment de l'edifici. No està contemplat l'espai necessari en façana del quadre de comptadors a prop dels vials.*

*La definició de la partició dels habitatges de planta baixa del grup A en formigó no especifica com serà el pas d'instal·lacions (tras dossat, vistes...). Manca definició dels materials per poder avaluar.*

*Pel que fa al compromís d' inclusió de clàusules socials i criteris ambientals en la contractació de les empreses que executaran les obres, manca definició en el projecte per poder avaluar.*

#### **b) Pla econòmic i financer**

*Pel que fa al pla econòmic i financer no és avaluable amb les dades exposades a la memòria a l'apartat 2 Pla econòmic i financer, atès que són contradictòries amb la proposta de projecte arquitectònic presentat:*

*Els m2 quadrats útils computables qualificats d'HPO de l'apartat 2, al que es fa referència, són 1.141,93m2/útils, i segons el quadre de superfícies útils de la proposta del projecte arquitectònic serien 1.006,30m2/útils. Aquest fet fa que diferents paràmetres del projecte de viabilitat econòmica es modifiquin a la baixa tant a la fase de promoció com a la d' explotació de l'edifici:*

- Incrementa la necessitat de finançament extern donat que els ajuts Next Generation provinents de la UE es redueixen, per tant s'encareix el cost financer del préstec sol·licitat, que s'amortitzarà en 30 anys*
- Els ingressos obtinguts pel concepte de quota d'ús(equiparable a renda de lloguer) es redueixen, donat que el preu mensual que han de satisfer els/les usuaris/es es calcula en funció dels m2/útils que es cedeixen o es lloguen.*

*D'altra banda el tipus aplicat a l'estudi, contempla la possibilitat de treballar amb l'Ajuntament per obtenir la garantia municipal, fet que no es contempla en el plec de condicions de la licitació del dret superfície que ens ocupa.*

*I per últim, no es fa referència a les implicacions fiscals/econòmiques que genera la clàusula 2 del PCAP. No queda especificat en el pla de tresoreria ni al compte d' explotació el efecte de l'IVA que s'hauria de liquidar durant els 75 anys de vigència del contracte. Només apareix l'apartat del cànon més l'IVA suportat per aquest concepte.*

#### **c) Proposta tècnica – Desenvolupament de les obres de construcció**

*Aquest apartat no disposa d' informació suficient per ser avaluat.*

*Pel que fa a la idoneïtat del pressupost de les obres d'execució, el pressupost d'execució material (PEM) és una partida alçada de 2.300.000€ sense desglossat de*

capítols ni distribució de despesa. Es fa referència a les línies de treball que seguiran i dels materials principals que empraran, però tot a nivell teòric, sense un estudi econòmic al respecte. Amb la informació aportada, no pot avaluar-se si el pressupost de les obres és l'idoni i s'ajusta a la tipologia d'edifici que proposen. Aquest apartat no disposa d'informació suficient per ser avaluat.

Per adequar la planificació del programa d'obres segons el termini de construcció, el programa d'obres és molt esquemàtic. La cooperativa justifica l'eficiència en el termini en base a que és un sistema industrialitzat en gran part, però sempre d'una vessant teòrica, sense justificació.

D'altra banda, no hi ha xarxa de precedències ni camí crític, de manera que no es pot determinar quines són les feines troncal per plantejar ajustos de Planning durant l'execució. Això suposa que no es preveuen solucions pels possibles endarreriments que puguin produir-se per motius de llicència o durant la fase d'execució, i que permetin assolir el termini màxim de final d'obra amb garantia.

Pel que fa a la qualitat del Pla de gestió ambiental, no consta pla de gestió ambiental. Només s'indica que es demanarà que l'empresa constructora que contractin per fer les obres disposi d'un sistema de gestió ambiental tipus ISO 14001. Aquest apartat no disposa de la suficient informació per ser avaluat.

Pel que fa a la qualitat de l'equip tècnic i els recursos materials proposats per a l'execució de les obres, l'equip tècnic vinculat al projecte disposa d'experiència en aquest tipus de promocions (tant a nivell arquitectònic com a nivell de gestió de cooperatives), així que es considera que la qualitat és adient al projecte en quant a la fase de disseny, seguiment de les obres i gestió. No obstant, en quant a l'execució de les obres, que és l'objecte principal d'aquest apartat, no hi ha cap mena d'informació en quant a l'equip tècnic ni els recursos que s'hi destinaran.

**d) Proposta de tècnica relativa a la conservació, manteniment preventiu i correctiu**

Aquest apartat no es pot valorar perquè manca aportar concreció en el programa. Si que està contemplada una partida alçada a l'estudi de viabilitat però no es concreta de que consta, donat que als 75 anys s'ha de fer la reversió del be d'acord amb el contracte aquest punt és rellevant.

Pel que fa a la idoneïtat del pla de manteniment ordinari de l'immoble, es valora la idea de disseny de l'edifici per minimitzar el manteniment on s'ha considerat la durabilitat dels sistemes constructius i materials escollits, en especial es pot destacar les passarel·les exteriors amb panells de formigó prefabricats (forjats i escales), on el seu manteniment podria ser gairebé nul. Per contra, i referent a les façanes ventilades i altres elements de fusta, sobretot els que estiguin a l'exterior o intempèrie, caldria indicar i especificar quin tipus de manteniment ordinari requereix perquè, segons el pla de manteniment de l'Annex 3, únicament indica que es comprovarà la neteja dels junts i/o obertures de la cambra amb una periodicitat de 10 anys.

Per la resta del pla de manteniment ordinari, únicament es defineix la periodicitat de les actuacions de manera genèrica.

Referent a les instal·lacions, s'indica que es facilita el manteniment de les i instal·lacions garantint un fàcil accés pel seu registre, la seva neteja i reparació o substitució. Als plànols no estan indicats per on passaran les instal·lacions comunitàries i privatives. Únicament s'intueixen uns muntants d'instal·lacions a les zones privatives dels banys, que poden semblar insuficients per totes les instal·lacions que té un habitatge i les zones comunes (baixants fecals i pluvials; instal·lació elèctrica, d'aigua, telecomunicacions i gas; subministrament d'ACS i calefacció comunitària). Aquest paràmetre pot afectar a les superfícies útils interiors dels habitatges a qualificar.

Pel que fa a la idoneïtat del pla de manteniment extraordinari d'immoble, es valora la implicació del conjunt de sòcies en la detecció de deficiències, però no queda reflectit com es gestionaran ni quin procediment es portarà a terme (si hi haurà alguna eina de gestió, quin temps de

resposta màxim en funció de la urgència, informació i notificació als usuaris, etc.)

*Pel que fa a l'adequació de la proposta de periodicitat d'actuacions, es detecta manca de concreció dels elements a revisar i caldria tenir en compte la durada del dret de superfície per adaptar-la segons les necessitats i augmentar la periodicitat.*

*Pel que fa als recursos econòmics, humans, tècnics i materials que es destinaran a fer aquestes actuacions, es valora la designació d'una Comissió de Manteniment formada per socis habitants de la cooperativa, però caldria definir més exhaustivament com funcionarà i quines responsabilitats adquireix perquè per un costat pot afavorir a reduir costos generals, però la manca de coneixements tècnics per part d'alguns socis, podria ser contraproduent per la gestió global del manteniment.*

### **Proposta- memòria del Projecte Cooperatiu i Social**

*Tot i que la proposta presentada en aquest apartat té un nivell de qualitat molt important no s'ha avaluat a efectes d'aquest informe ja que queda invalidada al no estar recolzada pel projecte tècnic i econòmic per poder desenvolupar l'objecte social del programa.*

### **5. Conclusions**

*Els Serveis Tècnics responsables de l'avaluació informen que la proposta arquitectònica no s'ajusta a la normativa urbanística vigent i la proposta econòmica no acredita la viabilitat de la promoció de l'edifici, objecte principal de la present licitació. Per tot això, el servei tècnic d'Habitatge Terrassa conclou que l'oferta presentada no s'ajusta a les condicions del Plec de clàusules administratives particulars i a tals efectes informa a la Mesa de Valoració i proposa declarar desert el concurs."*

Vist l'informe tècnic de valoració dels criteris subjectes a judici de valor, la Mesa de Contractació, per unanimitat dels seus assistents **ACORDA:**

**PRIMER.- EXCLOURE** a la TEULADA COOPERATIVA SCCL de la present licitació, per incompliment de les prescripcions previstes en els Plecs.

**SEGON.-** Declarar el present concurs com a desert, davant la manca d'altres entitats licitadores que s'hagin presentat.

**TERCER.-** Notificar a LA TEULADA COOPERATIVA, SCCL, el present acord.

**QUART.-** Ordenar la publicació del present acord al perfil del contractant.

Essent les 12:00 hores, i no havent-hi més assumptes per tractar, per part de la Presidenta es dona per finalitzada la sessió i es procedeix a la signatura de la present acta per part dels membres de la mesa de contractació.

Terrassa, a data de la signatura electrònica

Presidenta  
Rosa Sanz Sánchez

Vocal  
Lídia Guillén Simón

Vocal  
Àngels Mira Cortadellas

Vocal  
Àngels Arenas Galán

Secretaria  
Núria Lavadó Fernández