

INFORME JUSTIFICATIU PER A LA CONTRACTACIÓ DE L'ARRENDAMENT D'UN LOCAL PER A LA DONACIÓ DE PLASMA I DELS SERVEIS ASSOCIATS INCLOENT L'ADAPTACIÓ NECESSÀRIA DEL BANC DE SANG I TEIXITS.

EXP CS/1000/1100007157/29/PO

Objecte

Vista la petició de la Direcció d'Operacions i Enginyeria del Banc de Sang i Teixits (d'ara endavant BST), sobre la contractació de l'arrendament d'un local per a la donació de plasma i dels serveis associats incloent l'adaptació necessària del Banc de sang i Teixits.

L'objecte d'aquest contracte és l'arrendament d'un immoble per a que el BST pugui instaurar un nou punt de donació fix.

Necessitat de la contractació i justificació de la insuficiència de mitjans

El Banc de Sang i Teixits té la necessitat de disposar d'un local en règim d'arrendament per tal de poder establir la donació de plasma, la contractació implica també els serveis associats i l'adaptació del local a les necessitats del BST.

El Banc de Sang i Teixits (BST) té com a missió garantir la disponibilitat de plasma per a la producció de medicaments derivats del plasma, com les immunoglobulines, que són essencials per a l'activitat assistencial. Actualment, les donacions de plasma a Catalunya no són suficients per cobrir les necessitats del sistema nacional de salut, fet que obliga a importar plasma d'altres països. Per tal d'assolir l'autosuficiència en plasma i millorar la seguretat del subministrament, es promou la present licitació que té com a objectiu l'arrendament en d'un immoble per a que el BST pugui instaurar un nou punt de donació fix.

La justificació de la necessitat es descriu amb més profunditat en el següents punts:

Autosuficiència en Plasma

L'objectiu europeu, estatal i català és aconseguir l'autosuficiència en plasma, un objectiu que actualment no és assolit. La demanda de plasma per a la producció de medicaments derivats del plasma, com les immunoglobulines, és alta i creixent. A Catalunya, les donacions de plasma no són suficients per cobrir les necessitats, fet que obliga a importar plasma d'altres països. Això fa que depenem de mercats externs, que poden ser inestables a més a més d'incrementar els costos.

Necessitat d'Ampliar els Punts de Donació

El BST disposa d'infraestructures i personal per a les donacions de plasma, però aquests no són suficients per cobrir les necessitats actuals. És necessari augmentar la capacitat de donacions de plasma mitjançant l'ampliació dels punts de donació. La creació d'un nou punt de donació permetria augmentar la capacitat de donacions de plasma, reduint la dependència de les importacions i millorant la seguretat del subministrament.

Difusió i Promoció del BST

Situar el nou punt de donació en un espai estratègic i central permetrà millorar la visibilitat del BST. Això facilitarà la captació de nous donants i farà extensiva a més població la importància de la donació de plasma. Una ubicació central també pot incrementar la participació de donants potencials que, d'altra manera, no tindrien accés fàcil a punts de donació més perifèrics. A més, la promoció i difusió del BST és essencial per conscienciar la població sobre la importància vital de la donació de plasma per a l'activitat assistencial. Un nou punt de donació en una ubicació central pot ajudar a educar i sensibilitzar la comunitat sobre la necessitat de donar plasma, contribuint directament a la salut pública i al benestar de molts pacients.

Com a conclusió, els beneficis que es preveuen d'implantar un nou punt de donació són:
Increment de les Donacions de Plasma: Un nou punt de donació augmentaria la capacitat de donacions, ajudant a assolir l'autosuficiència.

Reducció de la Dependència Externa: Menys necessitat d'importar plasma, reduint costos i riscos associats.

El BST té la necessitat d'arrendar espais per a les donacions de plasma, ja que no disposa de propietats ni espais cedits que compleixin amb les característiques a nivell d'instal·lacions i d'arquitectura necessàries per a realitzar aquesta activitat ni que compleixi amb els criteris de localització adients per a aconseguir la difusió del BST ni el nombre de donacions desitjables per un centre d'aquestes característiques.

Destacar que part de la contractació es troba subvencionada pel Ministerio de Sanidad del Gobierno de España (consejo interterritorial del sistema nacional de salud) mitjançant el fons per "obtención de plasma humano en el marco de la estrategia nacional para la autosuficiencia en plasma".

Justificació del procediment

En tant que es tracta d'un procediment exclòs de l'àmbit d'aplicació de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, (en endavant LCSP), d'acord amb l'establert a l'art 9.2, i es regirà per la normativa patrimonial de la Generalitat de Catalunya. Tanmateix, en virtut de l'article 26 LCSP, la preparació i adjudicació es regirà per les disposicions previstes en la LCSP.

En conseqüència, s'enceta aquest procediment de licitació pública del contracte d'arrendament d'un local amb finalitat de punt de donació fix de plasma, amb adaptació del local i serveis associats, amb caràcter harmonitzat, mitjançant procediment obert, d'acord amb el que disposen els articles 21.1, 26 i 156 i següents de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, i 14 de la Llei de Patrimoni de la Generalitat de Catalunya.

D'acord amb l'article 26.2 de la LCSP, el Plec de clàusules administratives particulars que regirà la licitació serà el MIXT OBERT, informat favorablement per l'Assessoria Jurídica del BST. Pel que respecta al seus efectes, modificació i extinció el contracte se subjectarà al dret privat.

El contracte a celebrar té la consideració de contracte privat.

D'acord amb l'article 110 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, l'ordre jurisdiccional civil serà el competent per resoldre les controvèrsies que puguin sorgir entre les parts, no obstant, es consideren separables i podran ser impugnats davant l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu, aquells que es dictin en relació amb la preparació i adjudicació del contracte.

Valor estimat del contracte i pressupost base de licitació: justificació del seu càlcul

Pressupost base de licitació i valor estimat del contracte

El pressupost base de licitació és de 616.751,92 € amb IVA pels exercicis 2025, 2026, 2027, 2028 i 2029, donada la naturalesa pluriennal de la contractació, i amb un valor estimat del contracte de 754.619,89 € amb IVA, d'acord amb la distribució que s'especifica en el quadre següent:

exercicis	Import sense IVA	Import amb IVA	abast
2025 (6 mesos)	298.000,00	360.580,00	Pluriennal
2026	51.000,00	61.710,00	Pluriennal
2027	52.260,00	63.234,60	Pluriennal
2028	53.557,80	64.804,94	Pluriennal
2029	54.894,53	66.422,38	Pluriennal
2030	56.266,90	68.082,95	Pròrroga
2031	57.673,57	69.785,02	Pròrroga
TOTAL	623.652,80	754.619,89	

La taula recull els imports màxims de licitació per a cadascun dels anys en què pugui prorrogar-se el contracte. Tenint en compte que el pressupost base de licitació es pels anys 2025, 2026, 2027, 2028 i 2029 donada la naturalesa plurianual de la contractació.

DESCRIPCIÓ	PREU TOTAL (€) s/IVA	PREU TOTAL (€) a/IVA
Adequació local 2025	272.500,00 €	329.725,00 €
Arrendament i serveis 2025*	25.500,00 €	30.855,00 €
Arrendament i serveis 2026	51.000,00 €	61.710,00 €
Arrendament i serveis 2027**	52.260,00 €	63.234,60 €
Arrendament i serveis 2028**	53.557,80 €	64.804,94 €
Arrendament i serveis 2029**	54.894,53 €	66.422,39 €
Arrendament i serveis 2030** [Pròrroga]	56.266,90 €	68.082,95 €
Arrendament i serveis 2031** [Pròrroga]	57.673,57 €	69.785,02 €
TOTAL	623.652,80 €	754.619,89 €

* Es consideren 6 mesos d'execució d'aquest servei l'any 2025.

** S'aplica un increment de 2.5% anual apartir de 2027

S'adjunta com annex I al present informe justificatiu el càlcul de l'import del pressupost base de licitació, això es pels exercicis 2025, 2026, 2027, 2028 i 2029 donada la naturalesa plurianual de la contractació.

Partida pressupostaria

La partida pressupostària a la qual s'imputa la despesa proposada és la 203.0001 i 610.0001 del pressupost del BST per al 2025 o la que la substitueixi.

Amb la condició suspensiva que per a l'esmentada despesa existeixi consignació adequada i suficient en els corresponents pressupostos.

Desglossament de costos

A continuació es detallen de manera desglossada per diferents prestacions incloses en el contracte:

Adequació local 2025

<i>P.B.L (S/IVA)</i>		<i>272.500,00</i>
Costos directes	% costos	PBL
Mà d'obra (desplaçaments, km, dietes, seguretat social, altres....)	30%	81.750,00 €
Materials d'obra	40%	109.000,00 €
Altres costos (maquinària, costos auxiliars)	12%	32.700,00 €
Costos indirectes		
Altres costos generals (administració, gerència, equips informàtics...)	12%	32.700,00 €
Benefici comercial	6%	16.350,00 €

Arrendament 2025 - 2031

<i>P.B.L (S/IVA)</i>		<i>250.002,30</i>
Costos directes	% costos	PBL
Arrendament	60%	150.001,38 €
Amortització	24%	60.000,55 €
Costos indirectes		
Altres costos generals (administració, gerència, equips informàtics...)	10%	25.000,23 €
Benefici comercial	6%	15.000,14 €

Serveis 2025 - 2031

<i>P.B.L (S/IVA)</i>		<i>101.150,51</i>
Costos directes	% costos	PBL
Mà d'obra (desplaçaments, km, dietes, seguretat social, altres....)	59%	59.678,80 €
Materials	25%	25.287,63 €
Altres costos (maquinària, costos auxiliars)	5%	5.057,53 €
Costos indirectes		
Altres costos generals (administració, gerència, equips informàtics...)	5%	5.057,53 €
Benefici comercial	6%	6.069,03 €

Per la distribució dels costos directes i indirectes per l'exercici 2025 i en concret per l'adequació del local, s'ha tingut en compte el Conveni col·lectiu de treball de la indústria de la construcció i obres públiques de la província de Barcelona per als anys 2017-2021 (codi de conveni núm. 08001065011994). No obstant, es important destacar que el càlcul dels costos son estimats i aproximats, ja que, aquests dependran de les necessitats d'adequació del local.

Termini del contracte i període de pròrroga

La contractació és pels exercicis 2025 (6 mesos), 2026, 2027, 2028 i 2029, donada la naturalesa plurianual de la contractació, es preveu que s'enceti en el mes de juliol/agost de 2025, tan mateix la licitació és susceptible de prorroga per als exercicis 2030 i 2031.

Les pròrrogues són obligatòries pel contractista.

Divisió en lots

La licitació no es divideix en lots, ja que donada la naturalesa i característiques del contracte no resulta adient la divisió en lots, essent el principal motiu l'optimització en l'organització amb un únic proveïdor, atès que la realització independent per més d'una empresa de les prestacions incloses en l'objecte del contracte dificultaria la correcta execució des del punt de vista tècnic (article 99.3 apartat b de la LCSP).

El plantejament d'aquesta contractació és d'un únic lot. Aquest fet és justifica en:

Coordinació i execució: La naturalesa del contracte implica la necessitat de coordinar l'execució de les diferents prestacions. En aquest cas, la coordinació entre el lloguer del local, les obres d'adequació i la prestació de serveis és essencial per assegurar que el local estigui preparat i operatiu en el termini previst. La presència de diversos contractistes podria dificultar aquesta coordinació, generant possibles retards i problemes de compatibilitat entre les diferents fases del projecte.

Coordinació amb el propietari Una correcta coordinació entre el propietari i el llogater, garantint que no es fa cap incompliment en les condicions de lloguer de l'espai. La divisió en lots podria complicar aquesta coordinació, ja que diferents contractistes podrien no estar alineats amb les condicions establertes pel propietari, generant possibles conflictes i retards.

Sinergies i eficiència: La duració de les obres condiona l'inici de l'ocupació del local, i interessa que sigui el més aviat possible. Si és el mateix adjudicatari qui s'encarrega del

lloguer, l'adequació dels espais i la prestació de serveis, es generaran sinergies que facilitaran una execució més ràpida i senzilla. Això permetrà una millor planificació i una reducció dels temps entre les diferents fases del projecte, assegurant així que el local estigui operatiu en el menor temps possible.

Criteris d'adjudicació

Els criteris d'adjudicació es componen de la següent manera:

- Criteris automàtics 55 % i criteris judici de valor 45 %

S'han escollit aquests criteris d'adjudicació per considerar que son els que més s'ajusten a les necessitats del BST donades les característiques tècniques i econòmiques per aquesta tipologia de contracte.

S'adjunta com annex II al present informe els criteris d'adjudicació.

Capacitat

Podran prendre part en la licitació totes aquelles persones físiques o jurídiques interessades que tinguin la disposició plena o per representació de l'immoble objecte de l'arrendament que compleixin els requisits previstos en aquest plec de condicions.

Poden presentar-se al concurs públic, per elles mateixes o mitjançant un representant legal, les persones físiques o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat jurídica i d'obrar i per contractar d'acord amb les normes del Codi civil i, en particular, pel contracte d'arrendament de béns immobles, o estiguin assistides pels mitjans legals per completar-la, i no incorrin en alguna de les prohibicions i/o restriccions per contractar amb l'administració d'acord amb la legislació vigent.

La capacitat jurídica i d'obrar dels licitadors que siguin persones jurídiques s'ha d'acreditar de conformitat amb el que preveu la legislació aplicable i es recull en el PCAP.

No poden participar en la licitació les persones físiques o jurídiques que han intervingut en el disseny, actuacions prèvies o actes preparatoris del procediment de licitació, en especial, elaboració dels plecs, estudis del mercat immobiliari o altres supòsits, quan els sigui d'aplicació.

Contingut dels sobres

Atès la naturalesa específica de la licitació i els criteris d'adjudicació establerts (subjectius i automàtics), hi haurà tres sobres (A, B i C), la composició detallada dels quals es descriu a l'apartat 23 del quadre de característiques del PCAP.

Altres elements vinculats a la licitació

No es preveuen modificacions futures.

L'expedient no admet revisió de preus, tampoc no admet variants.

Es contempla com a condició especial d'execució el supòsit que és detecti en les visites, que cap local s'adapta suficientment a les necessitats del nou punt de donació, BST tindrà la potestat de sol·licitar la presentació d'opcions alternatives als locals presentats en la licitació, aspecte que l'adjudicatari haurà de realitzar en un termini màxim de 2 setmanes.

Donades les especificitats del procediment, no procedeix la constitució de garantia provisional. Sí de garantia definitiva que serà del 5% de l'import de l'adjudicació.

Es constituirà mesa de contractació, s'assigna com a responsable del contracte al Sr. Josep Maria Portero Salmeron, director d'Operacions i Enginyeria del BST.

Donada les característiques de la licitació, no serà necessària la constitució d'un Comitè d'Experts.

Les despeses de publicitat, en cas que hi hagi, aniran a càrrec de l'empresa adjudicatària.

Ofertes desproporcionades

Per valorar ofertes anormals, la determinació de les ofertes que presentin uns valors anormals s'ha de dur a terme en funció dels límits i els paràmetres objectius establerts en l'apartat I del quadre de característiques. En el seu defecte, es consideraran amb valors desproporcionats o anormals les ofertes quan:

- L'oferta econòmica sigui inferior en més d'un 20% de la mitjana de les ofertes de tots els licitadors admesos.

Quan l'oferta econòmica sigui inferior en almenys un 15% a la mitjana de les ofertes econòmiques presentades per les empreses licitadores i la baixa no superi el 20%, s'analitzaran la resta de circumstàncies de la proposició, en relació únicament als criteris de valoració susceptibles de judici de valor, d'acord amb el següent procediment:

1. S'obtindrà la mitjana aritmètica de la puntuació obtinguda per les empreses licitadores, excepte d'aquelles que hagin estat excloses per no reunir els requeriments tècnics mínims, si s'escau.
2. A partir d'aquesta dada, es calcularà la desviació de cada una de les puntuacions obtingudes per les empreses licitadores respecte a la mitjana de les puntuacions.
3. Finalment, s'obtindrà la mitjana aritmètica de les desviacions obtingudes, en valor absolut, és a dir, sense tenir en compte el signe més o menys.

A partir d'aquests paràmetres, es considerarà que una oferta es troba incursa en valor anormal o desproporcionat, quan la puntuació obtinguda en relació als criteris susceptibles de judici de valor estigui per damunt del valor que resulti de la suma de les variables 1 i 3, i que, al mateix temps, la seva oferta econòmica sigui inferior en almenys un 15% a la mitjana de totes les ofertes econòmiques presentades.

Anna Millán Álvarez
Directora general
Banc de Sang i Teixits

Barcelona, en la data de la signatura electrònica.

Exp. CS/1000/1100007157/29/PO

Annex I

JUSTIFICACIÓ DE PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

Adequació local 2025

Preu unitari

	DESCRIPCIÓ	m2	€/m2 s/IVA	PREU TOTAL (€) s/IVA	PREU TOTAL (€) a/IVA
1.1	Projecte Executiu Instal·lacions i Arquitectura	250	150	37.500,00 €	45.375,00 €
1.2	Execució d'obra i instal·lacions *	250	850	212.500,00 €	257.125,00 €
1.3	Legaltitzacions	250	50	12.500,00 €	15.125,00 €
1.4	Honoraris de Gestió i Benefici industrial	250	40	10.000,00 €	12.100,00 €
TOTAL				272.500,00 €	329.725,00 €

* Inclou llicències d'obra i permisos necessaries per a realitzar l'obra

Arrendament i serveis 2025

	DESCRIPCIÓ	m2	€/m2 MES s/IVA	Preu MENSUAL (€) s/IVA	Preu MENSUAL (€) a/IVA	Mesos	Preu ANUAL (€) s/IVA	Preu ANUAL (€) a/IVA
1.1	Lloguer Local	250	10,0	2.500,00 €	3.025,00 €	6	15.000,00 €	18.150,00 €
1.2	Submintraments i Serveis associats	250	4,0	1.000,00 €	1.210,00 €	6	6.000,00 €	7.260,00 €
1.3	Honoraris de Gestió i Benefici industrial	250	3,0	750,00 €	907,50 €	6	4.500,00 €	5.445,00 €
TOTAL							25.500,00 €	30.855,00 €

Arrendament i serveis 2026

	DESCRIPCIÓ	m2	€/m2 MES s/IVA	Preu MENSUAL (€) s/IVA	Preu MENSUAL (€) a/IVA	Mesos	Preu ANUAL (€) s/IVA	Preu ANUAL (€) a/IVA
1.1	Lloguer Local	250	10,0	2.500,00 €	3.025,00 €	12	30.000,00 €	36.300,00 €
1.2	Subministraments i Serveis associats	250	4,0	1.000,00 €	1.210,00 €	12	12.000,00 €	14.520,00 €
1.3	Honoraris de Gestió i Benefici industrial	250	3,0	750,00 €	907,50 €	12	9.000,00 €	10.890,00 €
TOTAL							51.000,00 €	61.710,00 €

Arrendament i serveis 2027

	DESCRIPCIÓ	m2	€/m2 MES s/IVA	Preu MENSUAL (€) s/IVA	Preu MENSUAL (€) a/IVA	Mesos	Preu ANUAL (€) s/IVA	Preu ANUAL (€) a/IVA
1.1	Lloguer Local *	250	10,3	2.575,00 €	3.115,75 €	12	30.900,00 €	37.389,00 €
1.2	Subministraments i Serveis associats *	250	4,1	1.030,00 €	1.246,30 €	12	12.360,00 €	14.955,60 €
1.3	Honoraris de Gestió i Benefici industrial	250	3,0	750,00 €	907,50 €	12	9.000,00 €	10.890,00 €
TOTAL							52.260,00 €	63.234,60 €

*Increment del IPC estimat en un 3% respecte 2026 en les partides de lloguer, subministraments i serveis associats amb un impacte global del 2,5%.

Arrendament i serveis 2028

	DESCRIPCIÓ	m2	€/m2 MES s/IVA	Preu MENSUAL (€) s/IVA	Preu MENSUAL (€) a/IVA	Mesos	Preu ANUAL (€) s/IVA	Preu ANUAL (€) a/IVA
1.1	Lloguer Local *	250	10,6	2.652,25 €	3.209,22 €	12	31.827,00 €	38.510,67 €
1.2	Subministraments i Serveis associats *	250	4,2	1.060,90 €	1.283,69 €	12	12.730,80 €	15.404,27 €
1.3	Honoraris de Gestió i Benefici industrial	250	3,0	750,00 €	907,50 €	12	9.000,00 €	10.890,00 €
TOTAL							53.557,80 €	64.804,94 €

*Increment del IPC estimat en un 3% respecte 2027 en les partides de lloguer, subministraments i serveis associats amb un impacte global del 2,5%.

Arrendament i serveis 2029

	DESCRIPCIÓ	m2	€/m2 MES s/IVA	Preu MENSUAL (€) s/IVA	Preu MENSUAL (€) a/IVA	Mesos	Preu ANUAL (€) s/IVA	Preu ANUAL (€) a/IVA
1.1	Lloguer Local *	250	10,9	2.731,82 €	3.305,50 €	12	32.781,81 €	39.665,99 €
1.2	Subministraments i Serveis associats *	250	4,4	1.092,73 €	1.322,20 €	12	13.112,72 €	15.866,40 €
1.3	Honoraris de Gestió i Benefici industrial	250	3,0	750,00 €	907,50 €	12	9.000,00 €	10.890,00 €
TOTAL							54.894,53 €	66.422,39 €

*Increment del IPC estimat en un 3% respecte 2028 en les partides de lloguer, subministraments i serveis associats amb un impacte global del 2,5%.

Els imports de cada any s'han obtingut mitjançant la valoració de les diferents partides i l'aplicació de ratis €/m2.

Els m2 aproximats tinguts en compte com a necessaris en el local a arrendar és de 250.

Càlcul de la renda

S'ha fet un estudi de mercat de locals a l'Hospitalet de Llobregat obtenint com a resultat:

Ref	Adreça	Superfície	Renda €/m2/mes *
1	Av. Isabel la Catòlica	370	16,9
2	C\ de les Arts i els Oficis	191	9,4
3	C\ Major,10	150	11,3
4	C\ Santiago de Compostela	450	10,0
5	C\ Vigo, 30	260	8,5
6	C\ del Cobalt, 124	166	10,8
7	C\ Sant Joan, 20	200	9,0
8	C\ Major,81	247	8,1
9	C\ de les Arts i els Oficis	200	9,0
10	Rambla Marina	246	10,6
11	C\ Miquel Romeu	240	12,5
12	C\ Renclusa	216	11,6
13	C\ Santa Eulalia	226	15,5
14	Rambla de la Marina, 494	236	13,1

**Els costos de la renda inclouen tots els conceptes com per exemple poden ser l'Impost sobre Béns Immobles (IBI), la taxa d'escombraries i gualls, si és el cas, etcètera. NO inclou els serveis a prestar per part de l'arrendatari.*

De l'estudi es pot concloure que el preu mitjà per metre quadrat de la renda dels 12 locals estudiats oscil·la entre 8,1 i 16,9 i la mitja és de 11,2 €/m2 (IVA exclòs).

Càlcul Subministraments.

Respecte els costos de subministraments s'ha estimat un rati de consum energètic de 9,21 kWh/m2/mes i d'aigua de 8,51 l/m2/mes amb uns preus de 0,21 €/kWh i 2,66€/m3 (IVA exclòs) obtenint un rati de 1,8€/m2/mes. (IVA exclòs).

Tenint en compte els aspectes anteriors, el valor total dels serveis i subministraments inclosos en l'arrendament tenen un preu €/m2 de 4,9€/m2 (IVA exclòs).

ANNEX II

CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

**CONTRACTACIÓ DE L'ARRENDAMENT D'UN LOCAL PER
A LA DONACIÓ DE PLASMA I DELS SERVEIS
ASSOCIATS INCLOENT L'ADAPTACIÓ NECESSÀRIA
DEL BANC DE SANG I TEIXITS.**

Expedient: CS/1000/1100007157/29/PO

ÍNDEX

VALORACIÓ DE LES PROPOSTES	3
1.1 VALORACIÓ DE LA DOCUMENTACIÓ TÈCNICA DEL SOBRE B	3
1.1.1 Propostes de locals per arrendar (20 punts)	3
1.1.2 Memòria i documentació gràfica adaptació espais. (15 Punts)	4
1.1.3 Pla de serveis associats a l'arrendament (5 Punts)	5
1.1.4 Criteris i mecanismes per garantir les fites del contracte (5 Punts) 5	
1.2 OFERTA DOCUMENTACIÓ A INCORPORAR EN EL SOBRE C	8
1.2.1 Oferta econòmica. (45 punts)	8
1.2.2 Reducció terminis entrega local (10 Punts)	8

VALORACIÓ DE LES PROPOSTES

1.1 VALORACIÓ DE LA DOCUMENTACIÓ TÈCNICA DEL SOBRE B

Les propostes tècniques presentades en el SOBRE B es valoraran en relació als criteris sotmesos a judici de valor d'acord amb els valors numèrics establerts per a cadascun dels criteris i subcriteris descrits en aquest annex.

Advertència: en aquest sobre en cap cas ha d'haver-hi indicació de preus o oferta econòmica ni referències als aspectes documentals valorats en el sobre C

CRITERIS AVALUABLES SEGONS JUDICI DE VALOR 45 PUNTS

1.1.1 Propostes de locals per arrendar (20 punts)

En aquest punt es valorarà els locals presentats com a possibles espais per arrendar. La valoració dels locals es realitzarà mitjançant una visita tècnica, on BST avaluarà els següents aspectes:

- Emplaçament i entorn.
- Exterior del immoble.
 - o Superfície de façana
 - o Visibilitat
 - o Estat de conservació
 - o Adaptació del local a les necessitats del BST
- Interior del immoble
 - o Estat de conservació
 - o Configuració i flexibilitat dels espais
 - o Qualitat de les instal·lacions i materials existents.
 - o Profunditat de la reforma a realitzar per adaptar el local a les característiques exigides.
 - o Adaptació del local a les necessitats del BST

La puntuació s'atorgarà en funció del grau de compliment dels aspectes a valorar indicats anteriorment, segons els següents trams:

- **0,0 punts:** Si no es permet visita al centre o aquest presenta aspectes molt crítics que posen en risc la viabilitat del servei.
- **4,0 punts:** per un local on hi ha més de 3 paràmetres de valoració amb un compliment INSUFICIENT.

Es considerarà com a insuficient si el paràmetre de valoració no compleix suficientment amb els requeriments de BST o per a fer-lo complir implica una gran adequació/obra.

Un exemple d'aquest incompliment és un local amb inexistència de façana o amb una ubicació que no s'adequa a l'establert en el plec.

- **8,0 punts:** per un local on hi ha entre 1 i 3 paràmetres de valoració amb un compliment INSUFICIENT.

Es considerarà com a insuficient si el paràmetre de valoració no compleix suficientment amb els requeriments de BST o per a fer-lo complir implica una gran adequació/obra.

Un exemple d'aquest incompliment és un local amb inexistència de façana o amb una ubicació que no s'adequa a l'establert en el plec.

- **15,0 punts:** per un local on tots els paràmetres de valoració son complerts de forma ADEQUADA.

Es considerarà un compliment adequat si compleix amb tot el sol·licitat de forma suficient, és a dir sense destacar en cap aspecte però complint de forma raonable amb l'exigit.

- **20,0 punts:** per un local on tots els paràmetres de valoració son complerts de forma EXCEL·LENT.

S'atorgarà aquesta puntuació a aquell local que reuneixi totes les característiques sol·licitades de forma excel·lent, oferint excel·lents característiques i ubicació i/o requereixi una reforma molt menor per adaptar-se a les necessitats de BST.

1.1.2 Memòria i documentació gràfica adaptació espais. (15 Punts)

Desenvolupament d'una memòria on el licitador haurà de descriure com seran els espais un cop adequats per a que BST realitzi la seva activitat segons el descrit en el pla funcional.

Es valorarà de la documentació presentada:

- Desenvolupament de tots els apartats indicats en el PPT.
- Detall, concreció, coherència i qualitat de la documentació presentada
- Adaptació i resposta a les necessitats de BST expressades en el plec

La puntuació s'atorgarà en funció del grau de compliment dels aspectes a valorar indicats anteriorment, segons els següents trams:

- **0,0 punts:** Si no es presenta memòria o aquesta presenta elements que no son coherents i/o viables.
- **6,0 punts:** per a una documentació que el compliment dels aspectes sol·licitats és MILLORABLE.

Es considerarà com a millorable si la documentació presentada pel licitador no descriu tots els apartats sol·licitats en el PPT o no desenvolupa amb suficient claredat, detall, concreció i/o coherència o no s'adapta suficient a les necessitats del BST.

- **12,0 punts:** per a una documentació que el compliment dels aspectes sol·licitats és ADEQUADA.

Es considerarà com a adequada, si la documentació presentada pel licitador descriu tots els apartats sol·licitats en el PPT i aquests son desenvolupats amb suficient claredat, detall, concreció, coherència i adaptació al objecte del contracte i a les necessitats expressades per BST.

- **15,0 punts:** per a una documentació que el compliment dels aspectes sol·licitats és EXCEL·LENT.

S'atorgarà aquesta puntuació a aquella documentació que descriu tots els apartats sol·licitats en el PPT i aquests son desenvolupats amb excel·lent claredat, detall, concreció, coherència i adaptació a l'objecte de contracte i les necessitats expressades per BST.

1.1.3 Pla de serveis associats a l'arrendament (5 Punts)

Presentació d'una memòria on el licitador haurà de desenvolupar COM proposa desenvolupar els diferents serveis associats a l'arrendament.

Es valorarà de les propostes:

- Desenvolupament de tots els serveis i apartats indicats en el PPT.
- Detall, concreció, coherència i qualitat de la documentació presentada
- Adaptació i resposta a les necessitats de BST expressades en el plec

La puntuació s'atorgarà en funció del grau de compliment dels aspectes a valorar indicats anteriorment, segons els següents trams:

- **0,0 punts:** Si no es presenta memòria o aquesta presenta elements que no son coherents i/o viables.
- **2,5 punts:** per a una documentació que el compliment dels aspectes sol·licitats és MILLORABLE.

Es considerarà com a millorable si la documentació presentada pel licitador no descriu tots els apartats sol·licitats en el PPT o no desenvolupa amb suficient claredat, detall, concreció i/o coherència o no s'adapta suficient a les necessitats del BST.

- **4,0 punts:** per a una documentació que el compliment dels aspectes sol·licitats és ADEQUADA.

Es considerarà com a adequada, si la documentació presentada pel licitador descriu tots els apartats sol·licitats en el PPT i aquests son desenvolupats amb suficient claredat, detall, concreció, coherència i adaptació al objecte del contracte i a les necessitats expressades per BST.

- **5,0 punts:** per a una documentació que el compliment dels aspectes sol·licitats és EXCEL·LENT.

S'atorgarà aquesta puntuació a aquella documentació que descriu tots els apartats sol·licitats en el PPT i aquests son desenvolupats amb excel·lent claredat, detall, concreció, coherència i adaptació a l'objecte de contracte i les necessitats expressades per BST.

1.1.4 Criteris i mecanismes per garantir les fites del contracte (5 Punts)

Presentació d'una memòria on el licitador haurà de desenvolupar COM realitzarà tot el procés per a garantir que el local està disponible en la data indicada fent èmfasis en com realitzarà les següents tasques:

- Procés de selecció i adjudicació projectista i constructor
- Procés per a l'obtenció de la llicència d'obra i llicència activitat
- Procés per a assegurar el compliment dels terminis d'obra establerts
- Procés de recepció d'obra i cessió a BST.

Es valorarà de les propostes:

- Desenvolupament de tots apartats indicats en el PPT.
- Detall, concreció, coherència i qualitat de la documentació presentada
- Adaptació i resposta a les necessitats de BST expressades en el plec

La puntuació s'atorgarà en funció del grau de compliment dels aspectes a valorar indicats anteriorment, segons els següents trams:

- **0,0 punts:** Si no es presenta memòria o aquesta presenta elements que no son coherents i/o viables.
- **2,5 punts:** per a una documentació que el compliment dels aspectes sol·licitats és MILLORABLE.

Es considerarà com a millorable si la documentació presentada pel licitador no descriu tots els apartats sol·licitats en el PPT o no desenvolupa amb suficient claredat, detall, concreció i/o coherència o no s'adapta suficient a les necessitats del BST.

- **4,0 punts:** per a una documentació que el compliment dels aspectes sol·licitats és ADEQUADA.

Es considerarà com a adequada, si la documentació presentada pel licitador descriu tots els apartats sol·licitats en el PPT i aquests son desenvolupats amb suficient claredat, detall, concreció, coherència i adaptació al objecte del contracte i a les necessitats expressades per BST.

- **5,0 punts:** per a una documentació que el compliment dels aspectes sol·licitats és EXCEL·LENT.

S'atorgarà aquesta puntuació a aquella documentació que descriu tots els apartats sol·licitats en el PPT i aquests son desenvolupats amb excel·lent claredat, detall, concreció, coherència i adaptació a l'objecte de contracte i les necessitats expressades per BST.

Fórmula d'aplicació als criteris subjectes a judici de valor

Aquesta fórmula serà d'aplicació als criteris de caràcter subjectiu.

D'acord amb allò establert en el capítol DOCUMENTACIÓ A APORTAR EN EL SOBRE B del Plec Tècnic, es valorarà amb una puntuació màxima de 45 punts, l'oferta tècnica proposada. Es valorarà la proposició tècnica en relació als criteris sotmesos a judici de valor d'acord amb els valors numèrics establerts per a cada criteri i subcriteri en aquest annex, i posteriorment s'ordenaran les diferents propostes valorades per ordre decreixent, i s'aplicarà la fórmula següent, per obtenir la puntuació:

P_{op} = Puntuació de l'Oferta a Puntuar

P = Puntuació del criteri

VT_{op} = Valoració Tècnica de l'Oferta que es
Puntua

VT_{mv} = Valoració Tècnica de l'oferta Millor
Valorada

*Nota: Condició per a la puntuació de les valoracions: les valoracions de les propostes tècniques hauran d'assolir com a mínim la meitat dels punts previstos en cada criteri i subcriteri per aplicar la fórmula. Per sota d'aquest llindar no s'aplicarà la fórmula i la puntuació a atorgar serà el valor obtingut en la fase de valoració de les propostes tècniques, prèvia a l'aplicació de la fórmula.

CRITERIS AUTOMÀTICS 55 PUNTS

1.2 OFERTA DOCUMENTACIÓ A INCORPORAR EN EL **SOBRE C**

D'acord amb allò establert en el capítol *DOCUMENTACIÓ A INCORPARAR EN EL SOBRE C* del quadre de característiques del PCAP, es valoraran segons criteris automàtics els documents sol·licitats els quals es llisten a continuació amb els barem que s'hi aplicaran:

OFERTA ECONÒMICA FINS A 45 PUNTS

1.2.1 Oferta econòmica. (45 punts)

El procediment de càlcul per ponderar les ofertes econòmiques respecte el pressupost base de licitació serà el següent:

On:

P_v = Puntuació de l'oferta a Valorar

P = Punts criteri econòmic

O_m = Oferta Millor

O_v = Oferta a Valorar

IL = Import de Licitació

M = Factor de Modulació.

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

El Factor de Modulació (M) triat per aquesta licitació és el 2.

L'oferta amb el preu/import més econòmic rebrà tota la puntuació del criteri econòmic: 45 punts. La resta d'ofertes s'aplicarà la fórmula descrita per obtenir la puntuació.

La fórmula aplica a l'import ofert (total) pels exercicis 2025, 2026, 2027, 2028 i 2029, donada la naturalesa plurianual de la licitació.

ALTRES CRITERIS AUTOMÀTICS FINS A 10 PUNTS

1.2.2 Reducció terminis entrega local (10 Punts)

Es valorarà la reducció en el temps d'entrega del local respecte l'indicat en el plec com a termini màxim (29/12/25).

El termini de reducció serà comptabilitzat en dies NATURALS i per a ser considerat com una reducció, l'adjudicatari haurà d'oferir un mínim de 15 dies naturals menys.

El procediment de càlcul per ponderar les ofertes de reducció de termini serà el següent:

$$P_{op} = P \times \left(\frac{V_{Top}}{V_{Tmv}} \right)$$

On:

P_{op} = Puntuació de l'oferta a Puntuar

P = *Puntuació del criteri*

VTop = *Dies de reducció de l'Oferta a Puntuar*

VTmv = *Dies de reducció de l'Oferta Millor Valorada*

L'oferta amb la major reducció dels terminis rebrà tota la puntuació del criteri: 10 punts. La resta d'ofertes s'aplicarà la fórmula descrita per obtenir la puntuació.