

CODI DE VERIFICACIÓ	 453S 0S2Q 6I1C 545Y 0XB5				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2026/110	DOCUMENT NÚM.	SEC1AI028S	DATA	15-06-2026
ÀREA	Àrea de Presidència i Serveis a les Persones				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	15/06/2026 - Junta de Govern Local				

ACORD DE JUNTA DE GOVERN LOCAL

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament, en sessió ordinària de 15 de juny de 2026 i segons dictamen de la Comissió Informativa de l'Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat de 9 de juny de 2026, ha adoptat el següent **ACORD**:

Classificació de les ofertes per a la constitució i transmissió d'un dret de superfície de la finca municipal del carrer Costabona, núm. 31-33, a la Roureda (Exp. PAT/2024/183).

Antecedents de fet

1. L'Ajuntament de Sabadell és propietari de la parcel·la situada al carrer de Costabona número 31-33, inventariada sota l'epígraf III1/3.396 en l'Inventari de béns i drets vigent, com a bé patrimonial, immobles. La finca es correspon amb la registral 90.196 del Registre de la Propietat número 1 de Sabadell i té la descripció i característiques següents:

Descripció registral: URBANA. PARCEL·LA en aquesta ciutat de Sabadell, dins l'àmbit del polígon del sector Roureda, de figura rectangular, de 2.553,81 metres quadrats de superfície, amb un sostre edificable de 6.638 metres quadrats st, qualificada urbanísticament com a zona residencial en volumetries de front amb habitatge protegit (clau 2-3HP) en règim d'arrendament amb un sostre mínim comercial de 2.500 metres quadrats. Té els següents límits: al Nord-oest i Sud-oest amb finca resultant R9 de sistema viari local; al Nord-est amb finca resultant R8 de sistema viari local que s'incorpora al carrer Costabona i al Sud-est amb finca resultant R6 destinada a sistema d'espais lliures locals.

Títol d'adquisició: Subrogació real en virtut del projecte de reparcel·lació.

Dades registrals: La finca està inscrita en el Registre de la propietat número 1 de Sabadell, Finca 90.196.

Referència cadastral: Pendent d'inscripció cadastral.

Càrregues: En virtut del projecte de reparcel·lació del Sector de la Roureda del terme municipal de Sabadell, aquesta finca afecta, amb caràcter real, al pagament del compte de liquidació provisional en la quantia d'UN MILIÓ CENT-DOS MIL NOU-CENTS CINQUANTA EUROS I DISSET CENTIMS, dels quals un milió setanta-nou mil dos-cents trenta-dos euros i cinquanta-un cèntims corresponen a despeses d'urbanització i vint-i-tres mil set-cents disset euros i seixanta-set cèntims, a les diferències d'aprofitament, i en el seu dia, al saldo definitiu del compte de liquidació dels costos que a l'efecte s'aprovin. Queda afecta al pagament del 21,06% dels costos d'urbanització. Segons resulta de la inscripció 1a.

Qualificació urbanística: Els terrenys formen la Unitat d'Edificació 3 (U.E.3) qualificats com a Zona residencial en volumetries de front amb habitatge protegit, clau 2-3HP.

Inventari: Consta en l'inventari de béns i drets municipals, sota l'epígraf III1/3.396 com a bé Patrimonial, Immobile.

Usos admesos: Ús dominant: Plurihabitatge protegit. Usos compatibles: Comerç (petits, mitjans i gran establiments (PEC / MEC / GEC) < 2.500 m² SV), Comerç singular (petits, mitjans i gran establiments (PEC / MEC / GEC) < 2.500 m² SV), Oficines i serveis, Restauració, Recreatiu, limitat al sub-ús recreatiu d'oci definit a la MPG-127, Indústria artesanal, Aparcament, Educatiu, Sanitari-assistencial, Esportiu, Cultural, Associatiu, Serveis urbans, Tecnològic, Allotjament universitari.

Els usos comercial i de restauració que requereixin d'espai de distribució de mercaderies hauran de reservar espai dins del local (mínim del 6% de la superfície útil i no menys de 5 m²) per a l'aprovisionament de mercaderies i productes.

Conforme al que disposa la normativa del PGMOS, caldrà disposar d'una reserva de places d'aparcament en funció de l'ús al qual es destini l'edificació. Per l'ús residencial, caldrà preveure una plaça pels habitatges de superfície útil igual o menor a 90 m². En edificis mixtes d'habitatges i d'altres usos no definits, com el comercial, caldrà reservar per a cada 60 m² de superfície útil destinada a aquests usos. Les necessitats de la U.E.1 podran ser cobertes parcialment per l'aparcament de la U.E.3.

Condicions d'edificació:

Tipus d'ordenació de l'edificació: Volumetria específica

A la U.E.3 li correspon un sostre màxim de 6.638 m² que s'ha de destinar a habitatge de protecció oficial amb un mínim 2.500 m² que s'han de destinar a ús comercial.

Les condicions d'edificació són les que s'assenyalen en els plànols O-2 Planejament proposat. Condicions d'edificació i O-3. Planejament proposat. Condicions d'edificació. Perfils reguladors, que s'acompanyen.

La part no edificada en planta baixa de la U.E.3 al carrer de Costabona cantonada Lles tindrà servitud d'ús públic que permeti la circulació de persones.

2. El Ple, en sessió ordinària de 26 de gener de 2026, va aprovar l'expedient de contractació, en un únic lot, per a la constitució i transmissió d'un dret real de superfície que es constituirà en la parcel·la descrita en l'antecedent primer, per un preu estimat del contracte de 4.500.000 d'euros i un pressupost base de licitació de 5.445.000 d'euros, IVA inclòs. Així mateix, es va aprovar el Plec de Clàusules Administratives Particulars (PCAP) que regeixen aquest expedient de contractació que es tramita mitjançant concurs obert.

3. En data 2 de febrer de 2026 es va publicar l'anunci de licitació per presentar les proposicions en aquesta licitació en el perfil de contractant de l'Ajuntament de Sabadell. El termini per la presentació de proposicions va acabar el 29 d'abril de 2026.

4. En data 7 de maig de 2026, a les 12 hores, es va celebrar l'acte de constitució de la Mesa designada per l'acord de Ple de 26 de gener de 2026, i d'obertura dels sobres A, corresponent a la documentació administrativa, i del sobre B, corresponent a la documentació dels criteris avaluable mitjançant judici de valor, de la licitació abans referenciada. Es transcriu l'acta de la Mesa a continuació:

“ACTA DE CONSTITUCIÓ DE LA MESA DE CONTRACTACIÓ I OBERTURES DELS SOBRES A I B

*A Sabadell, a les 12:00 hores del dia 7 de maig de 2026, mitjançant l'aplicació informàtica “meet.google” i un cop acreditats els seus membres també en l'aplicació informàtica “Pixelware” del Portal de licitació electrònica de l'Ajuntament de Sabadell, es constitueix la Mesa de Contractació designada en aquest concurs públic, amb número d'expedient **PAT/2024/183**, per a la constitució i transmissió, a títol oneros, d'un dret real de superfície, en un únic lot, sobre la parcel·la edificable, de caràcter patrimonial, situada al c. de Costabona, núm. 31-33 a la Roureda.*

CODI DE VERIFICACIÓ	 453S 0S2Q 6I1C 545Y 0XB5				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2026/110	DOCUMENT NÚM.	SEC1AI028S	DATA	15-06-2026
ÀREA	Àrea de Presidència i Serveis a les Persones				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	15/06/2026 - Junta de Govern Local				

En virtut del nomenament efectuat per l'acord de Ple de data 26 de gener de 2026, la Mesa es constitueix amb els següents membres:

- La Sra. Montserrat Travé Ballart, en qualitat de cap del Servei de Patrimoni, que actuarà com a presidenta.
- La Sra. Laura Porras Mármol, en qualitat de tècnica superior en dret, en substitució de la Viceinterventora, que actuarà com a vocal.
- El Sr. Miquel Turné Oliveras, en qualitat d'arquitecte superior del Servei de Patrimoni, que actuarà com a vocal.
- La Sra. Regina Dionisio Travel, en qualitat de cap del Servei d'Habitatge, que actuarà com a vocal.
- La Sra. Encarnación González López, en qualitat de tècnica d'administració general del Servei de Patrimoni, que actuarà com a secretaria de la Mesa i com a vocal designat per Secretaria.

Els membres d'aquesta mesa declaren no tenir directa o indirectament un interès financer, econòmic o personal que pugui comprometre la seva imparcialitat i independència en aquesta licitació, que no es troben incursos/ses en cap situació que es pugui qualificar de conflicte d'interessos i que no concorren en les seves persones cap causa d'abstenció de l'article 23.2 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim jurídic del Sector Públic que pugui afectar al procediment de licitació. Així mateix, tots els membres de la Mesa declaren que actuen de conformitat amb allò que disposa el Codi ètic dels alts càrrecs de l'Ajuntament de Sabadell, el qual els hi resulta aplicable, aprovat definitivament pel Ple en sessió de 22 de desembre del 2017.

Abans de procedir a l'obertura del sobre a través de l'aplicació esmentada, es fa constar que, d'acord amb la clàusula 33.16 del Plec de clàusules administratives particulars d'aquesta licitació, en cas de discrepància entre els valors objectius que el licitador hagi introduït als formularis de la plataforma i els documents annexos que contenen les dades de cada criteri, prevaldran els documents annexos signats electrònicament per l'empresa licitadora.

Dins del termini de presentació de proposicions per a la licitació anteriorment referenciada que finalitzava el 29 d'abril de 2026, a les 23:59; s'ha rebut una única proposició en l'aplicació "Pixelware" de la següent empresa:

Empresa	CIF	Entrada
MERCADONA, S.A.	A46103834	Data: 29/04/2026 Hora:13:15:13

		Núm. Registre: 93746/2026
--	--	------------------------------

D'acord amb els articles 21 i 22 del RD 817/2009, de 8 de maig i l'article 81 del Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques així com l'article 326 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP), la Mesa de contractació procedeix a comprovar que la declaració responsable i la resta de documentació exigida en el plec compleix amb la normativa vigent.

En aquest sentit, la documentació administrativa que consta presentada per la empresa licitadora MERCADONA, SA és la següent:

<i>Annex 4_DEUC Mercadona, SA</i>
<i>Annex 4_DEUC Hàbitat3</i>
<i>Annex 2_Declaració responsable Mercadona, SA</i>
<i>Acord Marc Mercadona_Hàbitat3</i>
<i>Certificat inscripció ROLECE</i>
<i>Declaració responsable solvència tècnica Mercadona</i>
<i>Declaració responsable solvència tècnica Hàbitat3</i>
<i>Declaració suport Hàbitat3</i>
<i>Comptes anuals 2022 Mercadona</i>
<i>Comptes anuals 2023 Mercadona</i>
<i>Comptes anuals 2024 Mercadona</i>
<i>Organigrama funcional àrea gestió Hàbitat3</i>
<i>Organigrama funcional àrea tècnica Hàbitat3</i>

La Mesa verifica la documentació presentada pel licitador i, per unanimitat, admet l'oferta presentada atès que compleix amb els criteris de solvència econòmica i tècnica establertes en el plec de clàusules administratives particulars que regeixen aquest concurs i, a continuació, es procedeix a l'obertura del sobre B, corresponent als criteris avaluable mitjançant judici de valor, i el resultat de l'obertura és el que figura a continuació:

Empresa	Memòria esquemàtica de l'edificació proposada, amb descripció de tots els elements relacionats en els criteris d'adjudicació detallats a la clàusula 38 del Plec
MERCADONA, S.A	-Doc. Implantació gràfica -Doc. Criteri 1_Detall constructiu 01 -Doc. Criteri 2_Detall constructiu 02 -Doc. Criteri 1 (Tancaments i transmitància). -Doc. Criteri 2 (Climatització, refrigeració i ACS habitatges) - Doc. Criteri 3 (Climatització, refrigeració i ACS local comercial) - Doc. Criteri 4 (Renaturalització i impacte visual).

La data d'aquest document és la que consta en l'encapçalament. Les signatures electròniques dels membres de la Mesa, tenint en compte que la reunió s'ha fet per videoconferència, només donen conformitat al contingut del document.

I sense cap més assumpte que tractar a les 12:45 hores es dona per acabat aquest acte, del qual s'estén la present acta, per deixar-ne constància i que firmen els membres de la Mesa en moment diferent al de la seva celebració per haver-se efectuat la reunió de manera telemàtica."

CODI DE VERIFICACIÓ	 453S 0S2Q 6I1C 545Y 0XB5				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2026/110	DOCUMENT NÚM.	SEC1AI028S	DATA	15-06-2026
ÀREA	Àrea de Presidència i Serveis a les Persones				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	15/06/2026 - Junta de Govern Local				

5. El dia 13 de maig de 2026, a les 12:00 hores, es va celebrar l'acte de la Mesa de contractació on es va realitzar l'obertura del sobre C, corresponent a la documentació referent als criteris avaluable mitjançant l'aplicació de fórmules, l'avaluació i puntuació de les propostes, classificació de les ofertes i proposta d'adjudicació de licitador classificat, segons consta a l'acta de la Mesa que es transcriu a continuació:

“ACTA DE LA MESA DE CONTRACTACIÓ D'OBERTURA DEL SOBRE C I DE VALORACIÓ I CLASSIFICACIÓ D'OFERTES

*A Sabadell, a les 12:00 hores del dia 13 de maig de 2026, mitjançant l'aplicació informàtica “meet.google” i un cop acreditats els seus membres també en l'aplicació informàtica “Pixelware” del Portal de licitació electrònica de l'Ajuntament de Sabadell, la Mesa de Contractació designada procedeix a l'acte d'obertura del sobre C en aquest concurs públic amb número d'expedient **PAT/2024/183**, per a la constitució i transmissió, a títol onerós, d'un dret real de superfície, en un únic lot, sobre la parcel·la edificable, de caràcter patrimonial, situada al c. de Costabona, núm. 31-33 a la Roureda.*

En virtut del nomenament efectuat per l'acord de Ple de data 26 de gener de 2026, la Mesa es constitueix amb els següents membres:

- La Sra. Montserrat Travé Ballart, en qualitat de cap del Servei de Patrimoni, que actuarà com a presidenta.*
- La Sra. Laura Porras Mármol, en qualitat de tècnica superior en dret, en substitució de la Viceinterventora, que actuarà com a vocal.*
- El Sr. Miquel Turné Oliveras, en qualitat d'arquitecte superior del Servei de Patrimoni, que actuarà com a vocal.*
- La Sra. Regina Dionisio Travel, en qualitat de cap del Servei d'Habitatge, que actuarà com a vocal.*
- La Sra. Encarnación González López, en qualitat de tècnica d'administració general del Servei de Patrimoni, que actuarà com a secretaria de la Mesa i com a vocal designat per Secretaria.*

1. AVALUACIÓ SOBRE B

Els membres de la mesa manifesten haver rebut l'informe tècnic, de data 12 de maig de 2026, sobre l'aplicació dels criteris avaluable per judici de valor, conforme l'establert a la clàusula 38 del plec de clàusules administratives particulars regulador

de la licitació, i assumeixen íntegrament el seu contingut que es transcriu en la seva totalitat a continuació:

“INFORME TÈCNIC

Assumpte: CONTINGUT DEL SOBRE B DELS LICITADORS I PROPOSTA DE PUNTUACIÓ MITJANÇANT JUDICI DE VALOR, EN EL CONCURS OBERT PER A LA CONSTITUCIÓ I TRANSMISSIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE DE LA FINCA MUNICIPAL DEL CARRER COSTABONA 31-33 A LA ROUREDA

Antecedents de fet

En data 7 de maig de 2026 s'ha procedit a l'obertura del SOBRE B de la licitació, subtítulat “Oferta tècnica o avaluable mitjançant judici valor”.

En relació amb la valoració del contingut del sobre B, d'acord amb l'exposat en el Plec de clàusules que regeixen el procediment, clàusula 38, s'han tingut en compte els següents aspectes:

<u>Criteri 1.- Definició dels tancaments tipus proposats per a l'edificació i transmissió dels mateixos.</u> S'haurà de presentar una secció de detall definint els elements i gruixos de les capes del tancament proposat, amb càlcul de la transmissió del conjunt, per a cada un dels següents: - Façanes opaques (tancament), per habitatges i per comercial (1 punt) - Finestres en façanes (obertures), per habitatges i per comercial (1 punt) - Cobertes, per habitatges i per comercial (1 punt) - Forjats entre plantes de diferents sectors d'incendi (1 punt)	Fins a 4 punts
<u>Criteri 2.- Definició dels sistemes de climatització, refrigeració i ACS dels habitatges, i aportació d'energies renovables.</u> S'haurà de presentar un esquema tipus de les energies que es preveu pels habitatges, amb càlcul del percentatge d'aportació en energia renovable, per a cada un dels següents: - Aigua calenta sanitària ACS (0,5 punts) - Calefacció (0,5 punts) - Refrigeració (0,5 punts) - Electricitat (0,5 punts)	Fins a 2 punts
<u>Criteri 3.- Definició dels sistemes de climatització, refrigeració i ACS dels locals comercials, i aportació d'energies renovables.</u> S'haurà de presentar un esquema tipus de les energies que es preveu pels locals comercials, amb càlcul del percentatge d'aportació en energia renovable, per a cada un dels següents: - Aigua calenta sanitària ACS (0,5 punts) - Calefacció (0,5 punts) - Refrigeració (0,5 punts) - Electricitat (0,5 punts)	Fins a 2 punts
<u>Criteri 4.- Definició de les cobertes sobre la planta baixa comercial i renaturalització de l'àmbit i impacte visual.</u> S'haurà de presentar: - Esquema tipus de la situació de les instal·lacions de l'espai comercial i d'aparcament, posant especial èmfasi en la renaturalització de l'àmbit i la reducció de l'impacte visual en el conjunt. (1 punt) - Secció tipus de detall definint els elements i gruixos de les capes de les cobertes de la part comercial, amb esquema de manteniment de les mateixes. (1 punt)	Fins a 2 punts

Consideracions tècniques

S'ha rebut una oferta licitadora. A continuació es procedeix a analitzar la proposta presentada.

CODI DE VERIFICACIÓ	 453S 0S2Q 6I1C 545Y 0XB5				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2026/110	DOCUMENT NÚM.	SEC1AI028S	DATA	15-06-2026
ÀREA	Àrea de Presidència i Serveis a les Persones				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	15/06/2026 - Junta de Govern Local				

Licitador 1: MERCADONA SA

- **Criteri 1.- Definició dels tancaments tipus proposats per a l'edificació i transmitància dels mateixos. Fins a 4 punts.**

Es presenten els detalls tipus de façana opaca, obertures, cobertes i forjats. Les solucions es veuen correctes, i el nivell d'aïllament de les mateixes és adequat. En alguns punts es rebaixen els requeriments de transmitància mínims del CTE. Els càlculs de les transmitàncies són indicatives, sense adaptar-les a la solució proposada.

- Façanes opaques (tancament), per habitatges i per comercial: Només es presenta la secció tipus d'habitatge, la transmitància és genèrica. 0,5 punts.

- Finestres en façanes (obertures), per habitatges i per comercial: Només es presenta la secció tipus d'habitatge, la transmitància és genèrica. 0,5 punts.

- Cobertes, per habitatges i per comercial: La coberta és genèrica, igual que la transmitància. Hi ha bastants detalls de trobades amb elements singulars: 0,5 punts.

- Forjats entre plantes de diferents sectors d'incendi: Hi ha el forjat de separació amb pàrquing, sense especificar la transmitància. Faltaria la separació entre habitatges i comercial. 0,25 punts.

Criteri 1 - Punts atorgats: 1,75 punts.

- **Criteri 2.- Definició dels sistemes de climatització, refrigeració i ACS dels habitatges, i aportació d'energies renovables. Fins a 2 punts.**

Es presenta un esquema tipus d'instal·lació de sistemes per als habitatges basat en aerotèrmia, fan-coils i energia fotovoltaica.

- Aigua calenta sanitària ACS: Basada en sistemes d'aerotèrmia per una aportació de 65-70%. 0,4 punts

- Calefacció: Basada en sistemes d'aerotèrmia i fan-coils per una aportació del 70%. 0,4 punts

- Refrigeració: Basada en sistemes d'aerotèrmia per una aportació de 65-70%. 0,4 punts

- Electricitat (0,5 punts): Basada en sistemes fotovoltaics, sense acumulació d'energia, per una aportació entre el 20-30%. 0,3 punts.

Criteri 2 - Punts atorgats: 1,5 punts.

- **Criteri 3.- Definició dels sistemes de climatització, refrigeració i ACS dels locals comercials, i aportació d'energies renovables. Fins a 2 punts.**

Es presenta un esquema tipus d'instal·lació de sistemes per al local comercial basat en sistemes elèctrics connectats a xarxa i recuperadors de calor.

- *Aigua calenta sanitària ACS: Basada en sistemes d'acumulació elèctrica convencionals. 0 punts*
- *Calefacció: Basada en sistemes de splits i recuperació de calor. 0,5 punts*
- *Refrigeració: Basada en sistemes connectats a xarxa elèctrica. 0 punts*
- *Electricitat: No es proposa cap sistema. 0 punts.*

Criteri 3 - Punts atorgats: 0,5 punts.

- **Criteri 4.- Definició de les cobertes sobre la planta baixa comercial i renaturalització de l'àmbit i impacte visual. Fins a 2 punts.**

Es proposa una coberta plana invertida amb acabat en graves i bancades ordenades de les instal·lacions amb pantalles visuals.

- *Esquema situació instal·lacions: Es col·loquen a la coberta de la planta 3 de l'edifici d'habitatges. No es defineix com serà la coberta de la planta baixa. 0,3 punts.*
- *Esquema cobertes i manteniment: Es defineix un esquema tipus de la coberta invertida amb acabat grava. No es defineix com es farà el manteniment. 0,2 punts.*

Criteri 4 - Punts atorgats: 0,5 punts.

Resum Licitador 1 - Criteri	Puntuació màxima	Puntuació obtinguda
Criteri 1	4 punts	1,75 punts
Criteri 2	2 punts	1,50 punts
Criteri 3	2 punts	0,50 punts
Criteri 4	2 punts	0,50 punts
SOBRE B	10 punts	4,25 punts

Conclusions

Per tot l'exposat, proposo a la Mesa de contractació la següent puntuació pel licitador per al sobre B criteris amb judici de valor:

Licitador	Puntuació obtinguda
MERCADONA SA	4,25 punts

“

2. OBERTURA SOBRE C: OFERTA ECONÒMICA

D'acord amb el que s'estableix a les clàusules 7 i 38 del plec de Clàusules administratives particulars que regeixen la licitació, els criteris avaluable mitjançant l'aplicació de fórmules han de complir les condicions següents:

CODI DE VERIFICACIÓ	 453S 0S2Q 6I1C 545Y 0XB5				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2026/110	DOCUMENT NÚM.	SEC1AI028S	DATA	15-06-2026
ÀREA	Àrea de Presidència i Serveis a les Persones				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	15/06/2026 - Junta de Govern Local				

El pressupost de licitació del contracte és el que s'indica a continuació. Pel càlcul del pressupost base de licitació s'ha tingut en compte l'informe tècnic de valoració del dret de superfície per 75 anys, afegint-hi l'Impost sobre el Valor Afegit vigent – IVA –.

Import	Tipus d'IVA aplicable: 21 % Import IVA	Pressupost de licitació (IVA inclòs)
4.500.000 €	945.000 €	5.445.000 €

Les ofertes econòmiques es realitzaran a l'alça, sense que puguin ser inferiors al preu de sortida. Sobre aquesta quantitat hauran de presentar oferta els licitadors, igualant o incrementant en la seva oferta l'esmentada quantitat. Per tant, no s'admetran les ofertes que no arribin a dita quantia.

Criteris avaluable mitjançant fórmula (SOBRE C). Puntuació màxima: 90 punts			Ponderació
Millora a l'alça del preu de sortida (cànon total, IVA exclòs) Millora a la baixa de la durada del dret de superfície, que no pot superar els 22 anys.	Valoració oferta = $90 \times \left[\frac{\text{Preu oferta}}{\text{Preu major oferta}} \times (1 - \frac{\text{Anys oferta} - \text{Anys menor oferta}}{200}) \right]$	90 punts	

Amb aquesta fórmula es justifica la relació entre preu de licitació i termini del dret de superfície, fent que la oferta amb millor preu i menor temps de dret de superfície es valori com la més beneficiosa pels interessos municipals.

Es procedeix a l'obertura de l'oferta econòmica (Sobre C) presentat per l'única empresa licitadora i es verifica que consten els documents referits a la clàusula 34 del plec de clàusules administratives particulars que regeixen la licitació i que l'oferta presentada ofereix el cànon mínim del pressupost base de licitació establert en el plec, d'acord amb el següent:

Licitor	Preu cànon (IVA no inclòs)	Import IVA	Preu total cànon IVA inclòs	Durada dret superfície
MERCADONA SA	4.500.000 €	945.000 €	5.445.000 €	75 anys

3. CLASSIFICACIÓ DE LES OFERTES

Es procedeix a l'aplicació dels criteris avaluable mitjançant fórmules establerts en la clàusula 38 del plec de clàusules administratives particulars que regeix la licitació i del que resulta el següent:

Licitador	Fórmula	Puntuació Oferta econòmica
MERCADONA SA	$90 \times \left[\frac{\text{Preu oferta}}{\text{Preu major oferta}} \times (1 - \frac{\text{Anys oferta} - \text{Anys menor oferta}}{200}) \right]$	90 punts

En resum, la puntuació resultant de l'aplicació dels criteris d'adjudicació mitjançant judicis de valor més la puntuació dels criteris avaluable mitjançant l'aplicació de fórmules i que conformen la puntuació final és la següent:

Licitador	Puntuació Proposta judici de valor (Sobre B)	Puntuació Oferta econòmica (Sobre C)	Puntuació total
MERCADONA, SA	4,25 punts	90 punts	94,25 punts

4. PROPOSTA DE CLASSIFICACIÓ DE LES OFERTES

A la vista de l'anterior puntuació i de la documentació presentada pel licitador a l'empara dels articles 150 i 157 de la LCSP, en relació amb les atribucions conferides a la Mesa per l'article 326.2 de la mateixa Llei, i amb els criteris de valoració establerts als plecs, la Mesa de contractació acorda per unanimitat elevar a l'òrgan de contractació la següent proposta:

Primer. Elevar a la Junta de Govern Local, com a òrgan competent de conformitat amb les delegacions del Ple acordades en la sessió de 26 de juny de 2023, la següent proposta de classificació, de conformitat amb els articles 150 i 157 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic:

Licitador	Puntuació Proposta judici de valor (Sobre B)	Puntuació Oferta econòmica (Sobre C)	Puntuació total
MERCADONA, SA	4,25 punts	90 punts	94,25 punts

Segon. Proposar que en l'esmentat acord de classificació es requereixi al licitador classificat en primer lloc MERCADONA, SA, amb NIF A46103834, per a què en el termini de deu dies hàbils comptadors des de l'endemà de la notificació de la resolució de la classificació presentin la documentació requerida i especificada en la clàusula 39 del Plec de Clàusules Administratives Particulars, així com per a què constitueixin la garantia definitiva per import del 5% de l'import d'adjudicació i la garantia complementària referent a les despeses d'urbanització, de conformitat amb els esmentats plecs.

Tercer. Determinar que els imports de les garanties a constituir per l'adjudicatari de conformitat amb el plec de clàusules administratives particulars són els següents:

GARANTIES	IMPORT ADJUDICACIÓ	IMPORT GARANTIA
GARANTIA DEFINITIVA (5%)	4.500.000 €	225.000 €

CODI DE VERIFICACIÓ	 453S 0S2Q 6I1C 545Y 0XB5				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2026/110	DOCUMENT NÚM.	SEC1AI028S	DATA	15-06-2026
ÀREA	Àrea de Presidència i Serveis a les Persones				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	15/06/2026 - Junta de Govern Local				

import cànon sense IVA)		
GARANTIA COMPLEMENTÀRIA (Despeses urbanització)		1.079.232,51 €

Aquestes garanties es podran prestar mitjançant aval, contracte d'assegurança de caució (aquests dos últims amb signatura legitimada per fedatari públic) o en efectiu (document justificatiu de la transferència bancària). Per constituir la garantia en efectiu, s'haurà de realitzar transferència bancària al compte corrent a nom de l'Ajuntament de Sabadell i amb número IBAN ES89 0081 5154 2300 0126 8528, dins del termini indicat i que com a concepte de transferència es faci constar la referència de l'expedient.

Quart. . Advertir al licitador classificat que en cas de no complimentar-se adequadament la documentació requerida en el termini atorgat i no constituir-se la garantia, s'entendrà que ha retirat la seva oferta i amb el benentès que l'oferta presentada per Mercadona SA justifica la solvència tècnica i econòmica pel document subscrit entre Mercadona SA i Fundació Hàbitat3 Tercer Sector Social, que s'ha tingut en compte en la licitació única i exclusivament com a acord entre aquestes dues parts, sense cap altra contingut obligacional respecte a l'Ajuntament de Sabadell que el previst expressament pel plec de clàusules administratives particulars que regeixen la licitació, al que s'ha sotmès l'ofertant al formular la seva proposta, d'acord amb el que disposen les clàusules 2 i 34.1 del plec de clàusules administratives particulars.

5. PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ

Un cop aprovada la proposta de classificació anterior, complimentats els requeriments de documentació i constituïdes les garanties definitiva i complementària, la Mesa de contractació per unanimitat de tots els seus membres acorda el següent:

Primer. Elevar al Ple, com a òrgan de contractació, la proposta d'adjudicació de la constitució i transmissió, a títol onerós, d'un dret real de superfície sobre la parcel·la edificable ubicada al c. de Costabona, núm. 31-33, a la societat MERCADONA, SA, amb NIF A46103834, per un termini de 75 anys a comptar des de la data de constitució del dret de superfície i amb un cànon únic per import de 4.500.000 euros, sense IVA, de conformitat amb les condicions establertes en el plec de clàusules administratives particulars que regeixen la licitació.

La data d'aquest document és la que consta en l'encapçalament. Les signatures electròniques dels membres de la Mesa, tenint en compte que la reunió s'ha fet per videoconferència, només donen conformitat al contingut del document.

I sense cap més assumpte que tractar a les 12:15 hores del dia 13 de maig de 2026 es dona per acabat aquest acte, del qual s'estén la present acta, per deixar-ne constància i que firmen electrònicament els membres de la Mesa."

6. La responsable jurídica de l'expedient, segons informe de data 25 de maig de 2026 informa favorablement la proposta tècnica, atès que aquesta s'ajusta al règim jurídic aplicable.

7. Aquest expedient no està subjecte al règim de fiscalització limitada prèvia.

Fonaments de Dret

És d'aplicació la normativa següent:

a) L'article 150 i la disposició addicional segona de la Llei .9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP).

b) El plec de clàusules administratives particulars que regeixen la licitació (en endavant PCAP).

c) L'Acord de Ple de 26 de juny de 2023, de delegació de competències del Ple a la Junta de Govern Local, publicat en el Butlletí Oficial de la Província el 25 d'octubre de 2023.

d) El Decret de l'alcaldia 19637/2025, de 9 de desembre, de l'organització de l'administració municipal executiva i de la delegació de competències als tinents d'alcaldeia i als regidors, publicat en el Butlletí Oficial de la Província el 22 de desembre de 2025.

D'aquesta regulació són destacables les següents **consideracions jurídiques**:

1. L'article 150 de la LCSP atorga a la Mesa de contractació o, en el seu defecte, a l'òrgan de contractació, la funció de classificar per ordre decreixent les proposicions presentades per poder posteriorment elevar la corresponent proposta a l'òrgan de contractació, en el cas que la classificació es realitzi per la Mesa de contractació, tenint en consideració els criteris d'adjudicació establerts en el plec, podent sol·licitar tots els informes tècnics que es consideri pertinents. Una vegada acceptada la proposta de la mesa per l'òrgan de contractació, els serveis corresponents requeriran al licitador que hagi presentat la millor oferta per tal que constitueixi la garantia definitiva que sigui procedent i presenti la documentació justificativa dels requisits que s'especifiquen en l'esmentat precepte. En cas que el licitador no complimenti adequadament el requeriment en el termini establert, s'entendrà que ha retirat la seva oferta.

2. La Clàusula 32 del PCAP que regeix la licitació fixa la garantia definitiva a constituir pel licitador que presenti la millor oferta per un import equivalent al 5 per cent de l'import d'adjudicació i una garantia complementària per import de 1.079.232,51 euros corresponent a les despeses d'urbanització.

3. La clàusula 39 del PCAP que regeix la licitació del present expedient detalla la documentació que ha de presentar l'empresa que hagi presentat millor oferta, previ requeriment, en el termini de 10 dies hàbils a comptar des de l'endemà de la recepció del requeriment.

4. L'òrgan de contractació per a la constitució i transmissió d'aquest dret de superfície és el Ple, per tant, li correspon la facultat de classificar les ofertes presentades en el concurs. No

CODI DE VERIFICACIÓ	 453S 0S2Q 6I1C 545Y 0XB5				
EXPEDIENT NÚM.	SEC/2026/110	DOCUMENT NÚM.	SEC1AI028S	DATA	15-06-2026
ÀREA	Àrea de Presidència i Serveis a les Persones				
UNITAT	Secretaria				
ASSUMPTE	15/06/2026 - Junta de Govern Local				

obstant, conforme l'apartat 1.2 de l'Acord del Ple de data 26 de juny de 2023, publicat en el Butlletí Oficial de la Província de 25 d'octubre de 2023, es delega a la Junta de Govern Local totes les competències no enumerades expressament en aquest apartat que la legislació atribueix a l'òrgan de contractació. La classificació de les ofertes no es troba enumerada, de manera que cal entendre que és una atribució delegada a la Junta de Govern Local.

Per tot l'anterior, la Junta de Govern Local adopta el següent

ACORD

Primer. Classificar les ofertes presentades en el concurs obert per a la constitució i transmissió d'un dret de superfície sobre el bé immoble, de caràcter patrimonial, situat al carrer de Costabona, núm. 31-33 a la Roureda, de conformitat amb els articles 150 i 157 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, segons es detalla a continuació:

Licitador	Puntuació Proposta judici de valor (Sobre B)	Puntuació Oferta econòmica (Sobre C)	Puntuació total
MERCADONA, SA	4,25 punts	90 punts	94,25 punts

Segon. Requerir al licitador classificat en primer lloc MERCADONA, SA, amb NIF A46103834, per a què en el termini de deu dies hàbils comptadors des de l'endemà de la notificació de la resolució de la classificació presentin la documentació requerida i especificada en la clàusula 39 del Plec de Clàusules Administratives Particulars, així com per a què constitueixin la garantia definitiva per import del 5% de l'import d'adjudicació i la garantia complementària referent a les despeses d'urbanització, de conformitat amb els esmentats plecs.

Tercer. Determinar que els imports de les garanties a constituir per l'adjudicatari de conformitat amb el plec de clàusules administratives particulars són els següents:

GARANTIES	IMPORT ADJUDICACIÓ	IMPORT GARANTIA
GARANTIA DEFINITIVA (5% import cànon sense IVA)	4.500.000 €	225.000 €
GARANTIA COMPLEMENTÀRIA (Despeses urbanització)		1.079.232,51 €

Aquestes garanties es podran prestar mitjançant aval, contracte d'assegurança de caució (aquests dos últims amb signatura legitimada per fedatari públic) o en efectiu (document justificatiu de la transferència bancària). Per constituir la garantia en efectiu, s'haurà de realitzar transferència bancària al compte corrent a nom de l'Ajuntament de Sabadell i amb número IBAN ES89 0081 5154 2300 0126 8528, dins del termini indicat i que com a concepte de transferència es faci constar la referència de l'expedient.

Quart. . Advertir al licitador classificat que en cas de no complimentar-se adequadament la documentació requerida en el termini atorgat i no constituir-se la garantia, s'entendrà que ha retirat la seva oferta i amb el benentès que l'oferta presentada per Mercadona SA justifica la solvència tècnica i econòmica pel document subscrit entre Mercadona SA i Fundació Hàbitat3 Tercer Sector Social, que s'ha tingut en compte en la licitació única i exclusivament com a acord entre aquestes dues parts, sense cap altra contingut obligacional respecte a l'Ajuntament de Sabadell que el previst expressament pel plec de clàusules administratives particulars que regeixen la licitació, al que s'ha sotmès l'ofertant al formular la seva proposta, d'acord amb el que disposen les clàusules 2 i 34.1 del plec de clàusules administratives particulars.

Sabadell, a la data de la signatura electrònica.