

MEMÒRIA

Expedient patrimonial relatiu a l'arrendament d'espais destinats a ús administratiu per ubicar diversos serveis de la Diputació de Barcelona

Promotor	20310 - Subdirecció de Logística
Núm. d'expedient	2022/0023519

D'acord amb el que disposa l'article 28 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (en endavant LCSP), mitjançant l'acte d'inici que consta en l'expedient s'han motivat les necessitats que es pretenen cobrir mitjançant aquest contracte d'arrendament i les raons per les quals el contracte que es vol iniciar és idoni per satisfer-les.

Com a conseqüència del Projecte de La Industrial+ i per adaptar els edificis de la nostra corporació a una nova forma d'organitzar el treball per assumir una major eficiència en l'ocupació dels mateixos, la Diputació de Barcelona, mitjançant la Direcció de Serveis d'Edificació i Logística, s'ha plantejat la necessitat d'arrendar uns espais per emplaçar els serveis que actualment s'ubiquen en edificis del Recinte de l'Escola Industrial i altres com ara al carrer Londres núm. 55-57. Al mateix temps, es preveu que també pugui servir per ubicar-hi temporalment altres serveis i permetre les reformes necessàries per a la realització del Pla d'Optimització i millora dels Centres de Treball de la Diputació de Barcelona (POMCeT).

Per aquest motiu, i de conformitat amb les previsions de l'article 116 de la LCSP es justifica la configuració de l'expedient de contractació patrimonial en els termes següents:

Procediment

El contracte a què es refereix aquesta memòria té caràcter de negoci jurídic privat, de conformitat amb el que estableix l'article 9.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, i es regeix per la legislació patrimonial.

Segons l'article 110 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques (LPAP), els contractes sobre béns i drets patrimonials es regiran per la legislació patrimonial i en el present cas s'utilitzarà el procediment de concurs previst a l'article 124 de la LPAP.

Criteris d'adjudicació. Aspectes a valorar.

Els criteris d'adjudicació a tenir en compte a l'hora de considerar quina és la millor proposició relació qualitat-preu seran els que tot seguit s'indiquen:

Descripció del criteri	Ponderació	Tipus del criteri
1 Emplaçament de l'edifici proposat, proximitat al transport públic i serveis de l'entorn de l'edifici	15%	Judici de valor
2 Proposta de distribució dels espais que seran objecte d'arrendament segons el programa funcional de la Diputació de Barcelona	15%	Judici de valor
3 Qualitat ambiental dels espais	10%	Judici de valor
4 Qualitats constructives generals de l'immoble	10%	Judici de valor
5 Oferta econòmica	25%	automàtic
6 Serveis addicionals inclosos al preu de l'arrendament	25%	automàtic

La finalitat que es vol aconseguir amb cada un dels criteris és la següent:

- Emplaçament de l'edifici proposat, proximitat al transport públic i serveis de l'entorn de l'edifici: Es busca trobar uns espais a prop de la Seu de la Diputació d'una xarxa de transport públic de qualitat per a la connectivitat amb la resta de recintes i edificis de la corporació. També es valora la proximitat de serveis públics (educatius, sanitaris o culturals) i comercials, i d'aparcaments per bicicletes per promoure l'ús de la bici com a mitjà de transport laboral, tant per anar a la feina i tornar-ne com per als desplaçaments durant la jornada laboral.
- Proposta de distribució dels espais que seran objecte d'arrendament segons el programa funcional de la Diputació de Barcelona: Es valora aconseguir uns espais amb un bon grau d'adequació als requeriments funcionals i al programa orientatiu de l'annex 2 del PCEA, amb una bona distribució que s'adapti als nou model d'organització dels espais de treball de la corporació amb funcionalitat i flexibilitat.
- Qualitat ambiental dels espais: Es valora obtenir qualitat als espais interiors per generar un espai de treball confortable amb il·luminació i ventilació natural, i poder gaudir d'espais exteriors, amb certificacions ambientals.
- Qualitats constructives generals de l'immoble: Es valora disposar d'un sistema de tecnologies aplicades al control i automatització intel·ligent (immòtica). Amb aquest criteri també es té en compte la qualitat dels materials de l'immoble, de l'envolupant i dels sistemes de protecció solar.
- Oferta econòmica: Es vol aconseguir el preu més baix i així la Diputació de Barcelona podrà disposar de més recursos econòmics per prestar altres serveis als ciutadans i a les entitats locals del seu àmbit territorial.

- Serveis addicionals inclosos al preu de l'arrendament: Es valora el poder gaudir d'altres serveis a l'edifici que millorarien les condicions de treball dels treballadors de la Diputació i la logística. Aquests són un servei de restauració, un servei de sales de formació/esdeveniments, un servei de recollida i tractament de la documentació confidencial, un servei de vènding i un servei de distribució logística.

Durada del contracte

El contracte, un cop formalitzat, tindrà una durada inicial de 6 anys obligatòria per ambdues parts.

La data d'inici de l'arrendament, serà el dia 1 del mes següent en què s'hagi fet la recepció dels espais

En el cas que fos necessari realitzar algun tipus d'adequació, aquestes actuacions s'hauran de realitzar en el termini màxim de 6 mesos des de la signatura del contracte. Mentre es realitzi l'adequació dels espais no es pagarà renda.

El contracte serà prorrogable de forma expressa, any a any sense que la durada de la seva vigència, incloses les pròrrogues, pugui excedir de dotze (12) anys.

La pròrroga serà obligatòria per al contractista.

Pressupost i preu del contracte

El preu unitari màxim de licitació es fixa d'acord amb el següent detall:

Preu màxim (IVA exclòs)	IVA (21%)	Preu màxim (IVA inclòs)
32 €/m²/mes	6,72 €	38,72 €/m²/mes

El preu unitari màxim inclou tots els conceptes que vagin a càrrec de la part arrendatària, com ara l'Impost sobre Béns Immobles (IBI), la taxa d'escombraries i gualls, si és el cas, i els serveis interns d'obligada contractació per a l'arrendador (recollits a la clàusula segona i l'annex 3 del PCEA). El preu de la renda inclou també el lloguer de 20 places d'aparcament. No inclou la despesa ocasionada pels consums dels subministraments continus dels espais llogats, que es pagarà independentment de la renda.

S'exclourà el licitador l'oferta del qual ultrapassi el preu unitari màxim de licitació.

L'import de la renda mensual que haurà de pagar la Diputació es calcularà multiplicant el preu metre quadrat ofert per l'arrendador pel nombre de metres de què disposen els espais que es llogaran.

Com a mínim es pagarà per una superfície de 6.120 m² i com a màxim 6.900 m².

Per al còmput de la superfície no es tindrà en compte la superfície de les places d'aparcament.

El preu màxim per m² es considera acceptable, en consideració al preus de mercat similars de la zona .

Càlcul preu unitari màxim

Respecte al preu de mercat, s'ha fet un estudi de 38 espais que han estat en lloguer durant els darrers mesos:

Núm.	COWORKING	ADREÇA	DISTRICTE	SUPERFICIE TOTAL	RENDA €/m2/mes	COMUNITAT €/m2/mes
1		Plaça del Gas, 1	Ciutat Vella	14.160	23	5,7
2		Balmes, 89	Eixample	9.300	27	5
3		Ausias Marc 36-40	Eixample	5.329	25	5,35
4		Casp 24-26	Eixample	6.866	25	4,86
5		Gran Via CC, 639	Eixample	4.528	25	6,26
6		Lepant 350	Eixample	7.574	18,5	3,5
7		Pl Europa, 31	Les Corts	4.950	16,5	
8		Rosselló i Porcel, 21	Nou Barris	16.600	16	3,42
9		Josep Pla, 2	Sant Martí	22.400	22	6
10		Pujades, 340	Sant Martí	10.009	23	4,75
11		Cristòbal de Moura, 121	Sant Martí	11.669	19	

12		Alava, 111	Sant Martí	18.281	25,5	
13		Badajoz, 97	Sant Martí	13.822	23,5	
14		Joan d'Austria, 109 (Meridiana, 38)	Sant Martí	4.760	19,5	
15		Pere IV, 105	Sant Martí	14.942	23	3,5
16		Tanger, 34	Sant Martí	4.404	24	
17	SI	Tanger, 98	Sant Martí	5.191	22	4,98
18		Joan miró, 21	Sant Martí	5.536	22	3,8
19		Llull, 102	Sant Martí	8.026	23	
20		Marina, 16	Sant Martí	44.000	27	6,5
21		Àvila 697; Badajoz 200	Sant Martí	8.143	23,7	
22		Diagonal, 123	Sant Martí	7.652	24	4,67
23	SI	Llacuna 56-70	Sant Martí	5.595	20	4,16
24		Pallars, 190	Sant Martí	5.096	24	
25		Ramón Turró	Sant Martí	4.373	24	
26		Marroc, 33	Sant Martí	18.158	26	
27		Pere IV, 313	Sant Martí	24.604	22	5,5
28		Selva de Mar, 125	Sant Martí	10.973	20,5	5,95
29		Gran Via 129	Sants- Montjuïc	5.096	18	
30		Gran Via, 183	Sants- Montjuïc	6.350	15	
31		Ctra del Prat, 8	Sants- Montjuïc	6.200	19	

32		Passeig de la Zona Franca, 109	Sants-Montjuïc	8.820	19	4,91
33		Passeig de la Zona Franca, 109	Sants-Montjuïc	23.978	19	4,91
34		Avd Parc Logistic ,12	Sants-Montjuïc	6.170	12,5	3,98
35		Pg Zona Franca, 28	Sants-Montjuïc	20.336	21	
36		Aribau, 195-197	Sarrià- St. Gervasi	11.321	26	
37	SI	Diagonal, 530-532	Sarrià- St. Gervasi	5.138	30	5,5
38		Osi, 8 i Riu d'Or, 22	Sarrià- St. Gervasi	3.978	21	
					22,0	4,91

Es pot veure que el preu mitjà per metre quadrat de la renda dels 34 locals estudiats oscil·la entre els 12,50 € i 30 € (IVA exclòs). La mitja seria 22 € per m². En relació a les despeses de comunitat, la mitjana es situa en 4,91 € per m².

Si tan sols comptem els edificis que tenen coworking, aquesta mitja puja a 24 m² i si li sumem les despeses de comunitat fan un total de 28,88 € per m².

Per calcular els costos dels serveis inclosos en el preu, hem utilitzat els costos per m² de l'edifici Londres 55-57 durant l'any 2022 (dades Servei Comptable – Intervenció General de la Diputació de Barcelona) sense IVA:

Neteja.....	121.787,00 €
Recollida de residus sanitaris femenins	651,00 €
Recollida selectiva.....	2.813,00 €
Desinsectació, desratització i desinfecció (DDD).....	393,62 €
Seguretat	57.785,98 €
Manteniment	32.076,39 €
Cost de serveis	212.590,95 €

Tenint en compte que són 6.375,21 m², el cost mitjà dels serveis esmentats a l'edifici Londres pujaria a 2,78 €/m².

També s'ha considerat calcular el cost de 20 places d'aparcament en funció dels preus (IVA exclòs) recollits dins de l'expedient 2022/0022344 per 38 places arrendades al costat del recinte Escola Industrial, donades les similituds de requeriments:

Nom aparcament	Adreça	Preu anual per plaça	Preu mensual per plaça
PARKING LIDER,SA	C. de Còrsega, 179	1.388,40 €	115,70 €
PARKING NUÑEZ Y NAVARRO URGELL	C. Compte d'Urgell, 230	1.800,00 €	150,00 €
PARKING AGORA ESC.IND.	C.Roselló 94-98	1.488,00 €	124,00 €
PARKING EMPARCK (Sagrat Cor)	C/Viladomat, 288, C/París 87	1.083,00 €	95,00 €
Parking confort	C. de Rocafort i c/Corsega 73	1.500,00 €	130,00 €
GARATGE PARIS 44 / Urpaunga	C/ de París, 44	1.164,00 €	97,00 €
	Preu mig	1.403,90 €	118,62 €
	Preu mig x 20 VEHICLES	28.078,00 €	2.372,33 €

Si sumem tots aquests costos, podem obtenir el preu per m² (IVA exclòs):

Renda mensual (28,88 €/m ² x 6.900 m ²)	199.272,00 €
Cost mensual serveis (2,78 €/m ² x 6.900 m ²)	19.182,00 €
Preu mensual places d'aparcament (28.078 € / 12)	2.339,83 €
Preu renda màxim	220.793,83 €
Preu renda màxim per m ²	32,00 €

Per tant, es considera adequat licitar amb un preu unitari màxim de 32 €/m² mensual.

Metadades del document

Núm. expedient	2022/0023219
Tipus documental	Memòria
Títol	Memòria de l'expedient patrimonial relatiu a l'arrendament d'espais destinats a ús administratiu per ubicar diversos serveis de la Diputació de Barcelona
Codi classificació	J0302 - Arrendaments

Signatures

Signatari		Acte	Data acte
Eloi Juvilla Ballester (TCAT)	Responsable directiu Servei Promotor	Signa	13/11/2023 17:25

Validació Electrònica del document

Codi (CSV)	Adreça de validació	QR
08524c6c510fbc69ba39	https://seuelectronica.diba.cat	

