

# INFORME JUSTIFICATIU DE LA CONTRACTACIÓ, MITJANÇANT CONCURS PÚBLIC, DE L'ARRENDAMENT D'UN LOCAL SITUAT A LA LOCALITAT DE GRANOLLERS PER UBICAR-HI L'OFICINA DEL SERVEI PÚBLIC D'OCUPACIÓ DE CATALUNYA (SOC) GRANOLLERS FRANQUESES

LG4-SOC-2024

## 1. Necessitat de la contractació

L'Oficina de Treball Granollers Franqueses actualment està ubicada al carrer Primer Marquès Franqueses, 146 a la mateixa ciutat de Granollers.

El contracte d'arrendament de l'actual oficina està en tàcita reconducció, i és necessari iniciar un nou procediment de licitació, per tal de complir amb la normativa vigent. Tanmateix l'obsolescència de les instal·lacions i la necessitat de modernització de les mateixes és un altre problema important atès que les instal·lacions existents requereixen una renovació urgent, han esdevingut obsoletes i inadequades perquè els treballadors desenvolupin les seves tasques amb normalitat i amb un mínim de confortabilitat. A banda d'això, la existència d'un espai comunitari perimetral al local que ocupa actualment la oficina de treball és contínua font de conflictes amb els veïns. També cal tenir en compte que el local presenta patologies d'origen comunitari de difícil resolució.

El local on actualment s'ubica la OT Granollers Franqueses té una superfície útil de 515,60 m<sup>2</sup> d'acord amb el contracte d'arrendament que actualment es troba en tàcita reconducció i de 515m<sup>2</sup> de superfície construïda sense elements comuns, d'acord amb el Cadastre. Atesa la manca de superfície comprovada per tècnic competent i d'acord amb l'article 5 de l'Ordre ECO 805/2003, es considera que la superfície construïda del local actual és de 515m<sup>2</sup>.

## 2. Tipus de contracte i procediment de licitació

El present expedient té per objecte la formalització d'un contracte d'arrendament d'un bé immoble.

L'arrendament de bé immoble, de naturalesa privada, de conformitat amb el que disposa l'article 9.2 de la LCSP està exclòs de l'esmentada llei, i es regeix per la normativa patrimonial.

No obstant l'anterior, l'article 4 de la LCSP preveu que els negocis i contractes exclosos es regiran per les seves normes especials, aplicant-se els principis de la LCSP per a resoldre els dubtes i llacunes que poguessin presentar-se.

En aquest sentit, la normativa aplicable a la preparació, tramitació i adjudicació de l'actual contracte patrimonial és la continguda en el Decret legislatiu 1/2002 de 24 de desembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de patrimoni de la Generalitat de Catalunya i pel Decret 323/1983 de 14 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament per a l'execució de la Llei de patrimoni de la Generalitat de Catalunya; per la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques i el seu Reglament aprovat per Reial decret 1373/2009, de

28 d'agost. I, en defecte d'altres normes, és d'aplicació la normativa del dret públic: Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

En particular, i pel que fa al procediment a seguir per a la formalització del contracte d'arrendament, d'acord amb l'article 14.1 del Decret legislatiu 1/2002, els lloguers de bens immobles necessaris per a les finalitats de la Generalitat han d'ésser concertats mitjançant concurs públic. Aquest concurs, d'acord amb l'article 25.2 del Decret 323/1983, "es regirà pel mateix procediment que per a les adquisicions en propietat", regulades a l'article 10 i següents del propi Decret. En tot allò no previst en aquesta normativa específica s'apliquen els preceptes de les seccions 1<sup>o</sup> i 2<sup>o</sup> del Capítol I del Títol I del Llibre Segon d'acord amb allò disposat a l'article 26 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic. La tramitació del procediment d'adjudicació seguirà els tràmits del procediment obert de l'article 156 i següents de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

### 3. Durada del contracte

Atès que les obres de les oficines del SOC poden ser objecte de finançament mitjançant subvencions específiques que poden provenir del programa de Modernització dels Serveis Públics d'Ocupació que cada any s'aproven mitjançant la Conferència Sectorial d'Ocupació i Assumptes Laborals, així com del programa destinat a finançar la renovació de les instal·lacions de les oficines de treball amb personal del SEPE; s'estableix en l'Ordre ESS/763/2013 de 5 de abril, "por la que se establecen las bases reguladoras de concesión de subvenciones destinadas a financiar la renovación de instalaciones y equipamientos para oficinas de empleo con personal del Servicio Público de Empleo Estatal", el següent:

Article 5 Despeses subvencionables. Apartat 2.

*Las instalaciones que se subvencionen a través del procedimiento previsto en la presente orden deberán permanecer afectadas a las funciones de la oficina de prestaciones durante un mínimo de diez años desde su puesta en funcionamiento efectiva.*

Tenint present aquestes condicions de compliment obligatori, per tal de poder gaudir de les subvencions corresponents, i atès el termini necessari per a la licitació i redacció del projectes d'obres, així com la licitació i execució de les obres corresponents, és adient que el termini inicial del contracte de lloguer sigui de 15 anys, el qual ens permetrà complir amb els requisits de les subvencions, i poder amortitzar la inversió de manera més eficient.

Així doncs, el contracte d'arrendament es formalitzarà per un termini de 15 anys obligatoris per ambdues parts (180 mesos), prorrogables anualment obligatòriament per la part arrendadora i potestativament per a la part arrendatària fins a un màxim de 5 anys més (60 mesos), és a dir, que la durada de l'arrendament i totes les seves pròrrogues serà com a màxim de 20 anys (240 mesos).

### 4. Preu i valor estimat del contracte i partida pressupostària.

El preu del contracte s'ha obtingut d'acord amb l'estudi de mercat realitzat als principals portals d'oferta immobiliària de pública consulta que s'adjunta al quadre següent:

ESTUDI DE MERCAT - GRANOLLERS FRANQUESES							
REFERÈNCIA	SUP. m <sup>2</sup>	€/mes sense IVA	€/m <sup>2</sup> sense IVA	PORTAL	ANUNCIANT	TELÈFON	WWW
Lloguer de Local a carrer de Barcelona, 9 - 10. 82045174	580	3500	6,03	Idealista	Particular	606289700	<a href="https://www.idealista.com/ca/inmueble/82045174/">https://www.idealista.com/ca/inmueble/82045174/</a>
Local de lloguer a Carrer Mare de Déu de Núria, 22, Instituts	500	3200	6,40	fotocasa	Particular	-	<a href="https://www.fotocasa.es/ca/lloguer/local-comercial/granollers/aire-condicionat-calefaccio-sortida-de-https://www.habitacia.com/alquiler-local-comercial-se-alquila-local-en-por-7500-eu-mes-s">https://www.fotocasa.es/ca/lloguer/local-comercial/granollers/aire-condicionat-calefaccio-sortida-de-https://www.habitacia.com/alquiler-local-comercial-se-alquila-local-en-por-7500-eu-mes-s</a>
Alquiler local comercial	1000	7500	7,50	Habitacia	Mares Realty	972 749 719	<a href="https://www.habitacia.com/alquiler-local-comercial-se-alquila-local-en-por-7500-eu-mes-s">https://www.habitacia.com/alquiler-local-comercial-se-alquila-local-en-por-7500-eu-mes-s</a>
Local en alquiler en Centre	407	4.950	12,16	Yaencontré	Forcadell	-	<a href="#">Local de alquiler en Centre - Joan Prim, Granollers · 94411393 - yaencontre</a>

MITJANA	8,02	€/m <sup>2</sup> sense IVA
---------	------	----------------------------

Cal tenir en compte que al municipi de Granollers la oferta de locals de les característiques que estem buscant és molt reduïda.

No obstant això, s'incorporen 4 mostres a l'estudi, d'acord amb les quals, l'import de la renda d'arrendament per a la superfície ofertada ha de ser com a màxim de:

- Local a Granollers Franqueses: **8,02 €/m<sup>2</sup>** construït/mes, sense IVA.
- Sobre aquest import s'ha d'aplicar el 21% d'Iva.

Per realitzar l'estudi de mercat, s'ha tingut en compte els requisits mínims que ha de complir el local per donar un servei públic i, de l'altra, la ubicació dintre de la localitat, atès que ha de tenir bona comunicació amb transport públic.

Es busca un local d'una superfície construïda aproximada entre 400-500m<sup>2</sup>. S'admet una superfície lleugerament inferior a la de l'OT actual per facilitar la pública concurrència, ja que es considera tècnicament viable aquesta reducció per encabir el programa actual.

A partir del preu per m<sup>2</sup> obtingut, la superfície màxima construïda de l'immoble i la durada total del contracte (de 15 anys obligatoris -180 mesos-), resulten els següents preus:

Mòdul €/m <sup>2</sup> mes construït, sense IVA	Superfície màxima construïda m <sup>2</sup>	Preu mensual sense IVA	Preu mensual contracte amb IVA	Preu anual contracte sense IVA	Preu anual contracte amb IVA	Preu 15 anys contracte sense IVA	Preu 15 anys contracte amb IVA
8,02 €	500	4.010,00 €	4.852,10 €	48.120,00 €	58.225,20 €	721.800,00 €	873.378,00 €

El valor estimat del contracte és de 962.400,00 €. Aquest valor estimat inclou no només el preu inicial sense IVA (corresponent als 15 anys -180 mesos- de durada obligatòria del contracte) sinó també el preu sense IVA de les possibles pròrrogues d'un màxim de 5 anys - 60 mesos- (total 240 mesos).

Tenint present que la vigència del contracte d'arrendament s'estima a partir de l'1 de novembre del 2024, els preus, amb i sense IVA, desglossats per anys són els següents:

Termini	Anualitat	Mesos	Preu total any sense IVA	Preu total any amb IVA
01/11 a 31/12	2024	2	8.020,00	9.704,20
01/01 a 31/12	2025	12	48.120,00	58.225,20
01/01 a 31/12	2026	12	48.120,00	58.225,20
01/01 a 31/12	2027	12	48.120,00	58.225,20
01/01 a 31/12	2028	12	48.120,00	58.225,20
01/01 a 31/12	2029	12	48.120,00	58.225,20
01/01 a 31/12	2030	12	48.120,00	58.225,20
01/01 a 31/12	2031	12	48.120,00	58.225,20
01/01 a 31/12	2032	12	48.120,00	58.225,20
01/01 a 31/12	2033	12	48.120,00	58.225,20
01/01 a 31/12	2034	12	48.120,00	58.225,20
01/01 a 31/12	2035	12	48.120,00	58.225,20
01/01 a 31/12	2036	12	48.120,00	58.225,20
01/01 a 31/12	2037	12	48.120,00	58.225,20
01/01 a 31/12	2038	12	48.120,00	58.225,20
01/01 a 31/10	2039	10	40.100,00	48.521,00
			<b>721.800,00</b>	<b>873.378,00</b>

(L'import total de les anualitats s'ha calculat a partir dels imports mensuals a efectes del càlcul de l'IVA).

Per atendre les obligacions econòmiques que es deriven del compliment del contracte d'arrendament, l'existència de crèdit restarà acreditada a l'expedient mitjançant el document comptable de reserva de crèdit certificada amb càrrec a la partida pressupostària D/200000200/3310/0000.

En aquest estudi de mercat no s'inclou l'IBI ni les despeses comunitàries. L'IBI és un impost regulat per Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 març, pel que s'aprova el text refós de la llei reguladora de les Hisendes Locals i de l'Ordenança fiscal municipal d'aplicació reguladora de l'Impost sobre Béns Immobles i les despeses comunitàries es regulen a Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals, i són imports sobre els quals els licitadors no poden incidir i hi ha la potestat de que els repercuteixin o no al SOC d'acord amb els plecs d'aquesta licitació.

## 5. Solvència i criteris de valoració

El conceptes de classificació i solvència no es poden aplicar en la present licitació, en la qual les característiques de l'immoble, expressades en la memòria tècnica prevista en la clàusula 13.4.5 del Plec de clàusules administratives, són les úniques circumstàncies que determinen la possibilitat de licitar.

El licitador haurà de disposar de les facultats vigents, suficients i adequades per poder exercir facultats de lliure disposició sobre l'immoble finalment ofert, als efectes de la seva capacitat i legitimitació per poder oferir i formalitzar el lloguer que es licita.

Respecte dels criteris d'adjudicació (annex núm.1 del Plec de clàusules administratives) es dóna preferència als puntuables de forma objectiva (preu, assumció d'un percentatge d'IBI, % de superfície d'il·luminació natural de la façana, antiguitat de la finca i existència de certificació energètica) valorables amb 92 punts, sobre els que requereixen judicis de valor (8 punts). Aquests judicis de valor s'aplicaran per analitzar el nivell d'intervenció necessari a realitzar a l'immoble d'acord amb l'ús que es preveu, el bon estat de conservació dels banys, l'estat del terra i l'estat del fals sostre.

Es considera que aquests criteris permetran posar de manifest la millor oferta en relació qualitat preu.

Els criteris objectius triats s'ordenen i ponderen per ordre d'importància. El primer d'ells correspon al preu, en segon lloc el tant per cent de l'IBI assumit per part del licitador, ja que és una despesa regular que acaba tenint un impacte rellevant en les despeses de manteniment del local, en tercer lloc el % de superfície d'il·luminació natural de la façana - és prioritzaran els locals amb major superfície d'envidrament en façana ja que afavoriran espais de treball amb condicions d'il·luminació natural més adequades-, en quart lloc l'antiguitat de la finca i en cinquè lloc la sostenibilitat i eficiència perquè qualsevol mesura amb que comptin els locals en aquest sentit, es vincula directament amb els estalvis obtinguts en els consums finals de subministrament, sobre tot en relació amb l'esforç per escalfar o refredar l'edifici.

Pel que fa als criteris subjectius, aquests fan referència a aspectes constructius de la edificació, i es puntuen per ordre de rellevància tècnica en relació amb l'impacte que poden tenir en la constitució dels espais. Es considera que el nivell d'intervenció sobre la edificació és el factor més determinant i per això es valora amb la puntuació màxima (4 punts).

Els banys són els altres condicionants de l'espai que tenen un major impacte en les adequacions posteriors de locals, en quant als criteris valorats. I finalment es valora que puguin tenir terra acabat o fals sostre, susceptibles d'aprofitament, ja que si fos així estaríem garantint una reducció de termini d'execució de les obres necessàries per a l'adequació dels espais.

En resum, els criteris d'adjudicació són els següents:

### **1 Valoració criteris subjectius (documentació aportada al sobre B) (màxim 8 punts)**

Es valoraran aquells aspectes de la qualitat dels materials i acabats i estat general dels immobles que suposin una millora respecte els requisits mínims establerts, tenint en compte que quantes més obres s'hagin de fer en una edificació menor puntuació obtindrà aquesta:

#### **1.1. Nivell d'intervenció (fins a 4 punts)**

Es valorarà la mínima necessitat de realitzar actuacions a l'interior del/s local/s o al seu envolupant, d'acord amb l'ús que es preveu.

Necessitat d'intervenció a l'interior, coberta i façana.....0 punts

Necessitat d'intervenció a l'interior i coberta o façana.....a partir de 0 punts i fins a 2 punts

Necessitat d'intervenció només a l'interior.....a partir de 2 punts i fins a 4 punts

**1.2. Banys (fins a 2 punts):**

Es valorarà el nivell d'intervenció que requereixin els lavabos, en funció de si aquests estan en bon estat de conservació, podent-se aprofitar el mateixos. Es a dir, quanta menys obra s'hagi de fer, millor es valorarà la proposta.

Lavabos no aprofitables .....0 punts  
Lavabos aprofitables .....a partir de 0 punts i fins a 2 punts

**1.3. Terra acabat (fins a 1 punts):**

Es valorarà que el local tingui el terra el més acabat i en el millor estat possible i que sigui susceptible d'aprofitament. Es a dir, quanta menys obra s'hagi de fer, millor es valorarà la proposta.

Terra no aprofitable.....0 punts  
Terra parcialment aprofitable.....a partir de 0 punts i fins a 1 punt

**1.4 Fals sostre (fins a 1 punt).**

Es valorarà que el local tingui fals sostre registrable en el millor estat possible i que sigui susceptible d'aprofitament. Es a dir, quanta menys obra s'hagi de fer, millor es valorarà la proposta.

Fals sostre no aprofitable .....0 punts  
Fals sostre aprofitable no registrable.....a partir de 0 punts i fins 0,5 punts  
Fals sostre aprofitable i registrable.....a partir 0,5 punts i fins a 1 punt

**2. Valoració criteris objectius (documentació aportada al sobre C) (màxim 92 punts)****2.1 Preu de l'arrendament (màxim 75 punts)**

El preu de l'arrendament ofert en la data de formalització del contracte d'arrendament serà valorat segons la baixa presentada respecte de l'import màxim següent: 8,02 €/m2 construït/mes, sense IVA.

L'oferta que presenti la reducció més elevada respecte el preu màxim de renda establert obtindrà la màxima puntuació. La resta d'ofertes s'avaluaran de forma proporcional:

$Punts = 75 \times \text{mòdul de l'oferta més baixa} / \text{mòdul de l'oferta que es valora.}$

El preu es farà constar en el sobre C, segons model de l'annex 6bis.

**2.2 Impost sobre Bens Immobles (IBI) (màxim 6 punts)**

Es valoraran, fins a un màxim de 6 punts, les ofertes que assumeixin un % d'IBI a càrrec del licitador. La puntuació màxima serà per aquella oferta que assumeixi el 100% de l'impost de l'IBI (6 punts). La resta d'ofertes es valoraran de forma proporcional a l'IBI assumit. La distribució de les puntuacions es farà aplicant la fórmula següent:

$Punts = 6 \times \% \text{ d'IBI a càrrec de l'arrendador} / 100\%$

### 2.3. Superfície il·luminació natural façana (màxim 4 punts)

Es valorarà que el local tingui la major superfície possible de façana que permeti l'entrada de llum natural, respecte la superfície útil del local (percentatge de superfície vidriada respecte superfície útil del local).

Menys del 5%.....	0 punts
A partir del 5%, i fins al 10%.....	1 punt
A partir del 10%, i fins al 15%.....	2 punts
A partir del 15%, i fins al 25%.....	3 punts
Més del 25%.....	4 punts

### 2.4. Antiquitat de la finca on s'ubica el local (màxim 4 punts)

Finca de més de 70 anys.....	0 punts
Finca d'entre més de 60 anys, i fins a 70 anys.....	1 punt
Finca d'entre més de 30, i fins a 60 anys.....	2 punts
Finca d'entre més de 10, i fins a 30 anys.....	3 punts
Finca d'entre 0 i 10 anys.....	4 punts

### 2.5 Sostenibilitat i eficiència (màxim 3 punts)

Es valorarà la certificació energètica dels immobles superior a la lletra C. En aquest sentit, s'atorgarà 1 punt en cas que l'edifici disposi de la qualificació energètica corresponent a la lletra B, i 3 punts en cas de disposar de la qualificació energètica corresponent a la lletra A.

El subdirector general de Gestió Econòmica i Patrimoni

Àlex Sobrepera i Murtra