

Núm. Expedient: 053/25

Tipificació del contracte: Privat-Patrimonial

Tramitació: Urgent

Procediment: Obert

Descripció del contracte: Arrendament d'un bé immoble a la ciutat de Barcelona, per ubicar-hi la seu del Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya.

ACTA DE LA MESA DE CONTRACTACIÓ

Assistents

1. President: Sr. Salvador Guillermo Viñeta, vicepresident CTESC (assistència via TEAMS)
2. Vocals:
 - a. Sr. David Mallafrè Conesa, tècnic Gabinet econòmic CTESC
 - b. Sra. Maria Roser Ferrer Riu, tècnica CTESC
 - c. Sra. Inma Prior Prior, gestora dictàmens CTESC (assistència via TEAMS)
 - d. Sr. Francesc Pellicer Buatell, responsable comptabilitat CTESC
3. Secretària: Sra. Carme García Jarque, secretària executiva CTESC

Antecedents i acords de la mesa

1. Es reuneix la Mesa de contractació per a l'Arrendament d'un bé immoble a la ciutat de Barcelona, per ubicar-hi la seu del Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya. Exp. 053/25 a les 9:00 hores del 5 de desembre de 2025.
2. La Mesa de contractació reunida el 27 de novembre de 2025, després de procedir a l'examen i qualificació de la documentació general de les empreses licitadores presentades al sobre A, va declarar admeses: JOSEL, S.L.U. ; MILE BADAJOZ S.L. i EVI GOMEZ INVEST, SLU.
3. A continuació es va procedir a l'obertura del sobre B relatiu a la documentació del local. La Mesa va acordar avaluar el compliment dels requisits establerts al plec de prescripcions tècniques (PPT) i tornar-se a reunir en sessió privada als efectes de valorar les ofertes presentades.
4. La Mesa, analitzada la documentació presentada en relació amb el compliment dels requisits establerts pel plec de prescripcions tècniques, acorda que:
 - a. Pel que fa a la superfície requerida, el punt 3.2 del plec de prescripcions tècniques requereix una superfície útil construïda destinada a oficines d'entre 1.100 m² i 1.400 m².

La Mesa constata que el plec de prescripcions tècniques no defineix el significat de “superfície útil construïda”, que és un terme atípic, resultant de la barreja dels dos conceptes a l’ús en l’àmbit del mercat immobiliari: superfície útil i superfície construïda.

Atès que la fórmula de càlcul del preu del contracte al punt 5 del Plec de clàusules administratives particulars es basa en la superfície construïda, paràmetre de valoració principal de l’immoble, per mantenir la coherència econòmica del plec i garantir la valoració homogènia de les ofertes presentades, la Mesa acorda que la superfície considerada als efectes d’aquest concurs serà la superfície construïda incloses les zones comunes.

Les ofertes rebudes proposen immobles amb les següents superfícies

	JOSEL	MILE BADAJOZ, S.L.	EVI GOMEZ INVEST
Superfície útil oficina	1.071 m2	920,58 m2	952,25 m2
Superfície útil oficina amb zones comunes	1.179 m2	1.247,99 m2	1.072,84 m2
Superfície construïda amb zones comunes	1.400 m2	1.312,05 m2	1.213,28 m2

Totes les ofertes compleixen amb la superfície requerida.

- b. Pel que fa a la resta de requeriments del plec de prescripcions tècniques, es constata que MILE BADAJOZ S.L no compleix els requeriments següents:

1.2. Comunicacions. MILE BADAJOZ S.L. no es pot considerar una ubicació ben comunicada als efectes del plec de prescripcions tècniques atès que no és a una distància màxima de 1.000 m d’una estació de Rodalies o de FGC.

6.3. Climatització i ventilació dels espais. MILE BADAJOZ S.L. no disposa de finestres practicables per a la ventilació natural.

En conseqüència, s’exclou l’oferta de MILE BADAJOZ S.L. i no es procedeix a la seva valoració.

5. Les ofertes admeses es valoren segons els criteris d'adjudicació establerts a l'annex 6 del Plec de clàusules administratives particulars.

Proposta JOSEL, SLU

CRITERI D'ADJUDICACIÓ	PROPOSTA JOSEL	PUNTS
Configuració arquitectònica de l'immoble i qualitat constructiva (màxim 16 punts) Es valorarà:		16 punts
La versatilitat de l'espai i facilitat d'encaix a les necessitats d'ocupació i ús descrites al punt 4 del plec de prescripcions tècniques. Es valorarà amb un màxim de 12 punts les ofertes que presentin una distribució interior i uns acabats adients a les necessitats d'ocupació i ús descrites al punt 4 del plec de prescripcions tècniques que suposin la simplificació màxima de les obres a realitzar amb posterioritat pel tal d'adequar el local als usos requerits, especialment els espais destinats a la sala de plens i les altres sales de reunió destinades a usos institucionals	Ofereix un immoble amb una distribució d'espais ajustada a la distribució requerida pel PPT. No es precisa fer obres d'adequació atès que compta amb sales ja delimitades per a tots els usos institucionals.	12
La millora del % d'il·luminació natural en els espais de treball (màx. 2 punts) - Es valorarà amb 1 punt que el % de superfície de treball que estigui a menys de 10 m d'una finestra o tancament vidriat superi el 55%. - Es valorarà amb 2 punts que el % de superfície de treball que estigui a menys de 10 m d'una finestra o tancament vidriat superi el 70%	La Memòria presenta els plànols amb indicació de la superfície d'il·luminació a cadascuna de les façanes.	2

La qualitat del clima (màx. 2 punts), tenint en compte: - El nivell tecnològic de la instal·lació de climatització que permeti una major adaptació a la configuració funcional de l'espai per tal de garantir al màxim confort i minimitzar els consums. (1 punt) - L'existència de ventilació creuada natural en el local, tenint en compte la quantitat d'obertures practicables i la seva situació per permetre una bona ventilació natural. (1 punt)	La descripció de la instal·lació de climatització permet una major adaptació a la configuració funcional de l'espai per tal de garantir al màxim confort i minimitzar els consums. L'immoble disposa de ventilació natural en totes les façanes. Obertures practicables.	1 1
Ubicació (màxim 15 punts) Es valorarà la major proximitat al punt definit com a cèntric al plec de prescripcions tècniques, que té les coordenades de Latitud - 41°23'13.12"N i Longitud - 2°10'12.21"E (Coordenades geogràfiques amb el sistema de referència ETRS89 i WGS84) i que corresponen a la Plaça de Catalunya i entorn, de la ciutat de Barcelona, de la manera següent: - Es valorarà amb 15 punts l'oferta que presenti un immoble que es trobi dins d'un radi inferior a 1.000 metres. - Es valorarà en 10 punts l'oferta que presenti un immoble que es trobi dins d'un radi inferior a 2.000 metres. - Es valorarà en 5 punts l'oferta que presenti un immoble que es trobi dins d'un radi inferior a 3.000 metres.	L'immoble es troba a 536 metres del punt definit com a cèntric al PPT.	15 punts
Comunicacions (màxim 10 punts) Es valorarà l'existència de més nombre de línies d'autobús, metro, trens de Rodalies i Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya la proximitat a les xarxes d'autobusos, metro i ferroviària dels exigits al plec		10 punts

de prescripcions tècniques, de la manera següent: ▪ 1 punt per cada nova línia de metro situada a menys de 700 m en línia recta, amb un màxim de 2 punts. ▪ 1 punt per cada nova línia d'autobús situada a menys de 700 m en línia recta, amb un màxim de 2 punts. ▪ 3 punts per l'oferta que es trobi a menys de 700m en línia recta d'una estació dels Ferrocarrils de la Generalitat. ▪ 3 punts per l'oferta que es trobi a menys de 700m en línia recta d'una estació de Rodalies.	L'immoble és a menys de 700 m de parades de la L1, L3, L4, L 5, L2 .	2
	L'immoble té línies més de 4 línies d'autobús a més de la requerida. A màx 700 hi a 7, 39, H12, X1, 17,54, 19	2
	L'immoble és a menys de 700 m d'una estació de FGC (Pl.Catalunya)	3
	L'immoble és a menys de 700 m d'una estació de rodalies (Pl Catalunya - Pg Gràcia)	3
Imatge institucional (4 punts) Es valorarà que l'immoble permeti donar rellevància a la imatge institucional i a la visualització del CTESC. (màx. 4 punts).	La descripció de l'edifici i les fotografies que s'adjunten constaten que l'immoble permet donar rellevància a la imatge institucional i a la visualització del CTESC. S'ofereixen les 3 primeres plantes d'un edifici de 5 plantes, fet que permet entrada diferenciada per l'ús institucional i l'ús administratiu. La planta primera disposa de balconada central amb possibilitat d'ubicar banderes oficials. La superfície de façana que correspon és superior a les 2/3 parts de la façana de l'edifici.	4 punts
Millora de la certificació energètica (màxim 4 punts) L'etiqueta energètica qualifica els edificis en funció del seu consum d'energia. A millor qualificació, menor consum energètic. És per això que es valora aquesta millora en la certificació de qualificació energètica superior a la lletra C, de la manera següent: S'atorgaran 2 punts en cas que l'edifici disposi de la qualificació energètica corresponent a la lletra B i 4 punts en cas de disposar de la qualificació energètica corresponent a la lletra A.	L'immoble disposa de Certificació C.	0 punts
TOTAL (49 punts)		45 punts

Proposta EVI GOMEZ INVEST SLU

CRITERI D'ADJUDICACIÓ	EVI GOMEZ INVEST	PUNTS
Configuració arquitectònica de l'immoble i qualitat constructiva (màxim 16 punts) Es valorarà:		2 punts
La versatilitat de l'espai i facilitat d'encaix a les necessitats d'ocupació i ús descrites al punt 4 del plec de prescripcions tècniques. Es valorarà amb un màxim de 12 punts les ofertes que presentin una distribució interior i uns acabats adients a les necessitats d'ocupació i ús descrites al punt 4 del plec de prescripcions tècniques que suposin la simplificació màxima de les obres a realitzar amb posterioritat pel tal d'adequar el local als usos requerits, especialment els espais destinats a la sala de plens i les altres sales de reunió destinades a usos institucionals	L'espai proposat es lliura diàfan. Cal fer tota la distribució. En conseqüència, no es simplifiquen les obres per tal d'adequar el local als usos requerits, especialment els espais destinats a la sala de plens i les altres sales de reunió destinades a usos institucionals. L'espai que s'ofereix no permet la distinció de l'ús institucional i l'ús d'oficina atès que s'haurien d'ubicar en una mateixa planta sense possibilitat d'accés diferenciat.	0
La millora del % d'il·luminació natural en els espais de treball (màx. 2 punts) - Es valorarà amb 1 punt que el % de superfície de treball que estigui a menys de 10 m d'una finestra o tancament vidriat superi el 55%. - Es valorarà amb 2 punts que el % de superfície de treball que estigui a menys de 10 m d'una finestra o tancament vidriat superi el 70%	La Memòria fa referència a grans obertures que incrementen la llum natural. Dels plànols acompanyats no es permet constatar el % de superfície de treball a menys de 10 m d'una finestra o tancament vidriat.	0

La qualitat del clima (màx. 2 punts), tenint en compte: - El nivell tecnològic de la instal·lació de climatització que permeti una major adaptació a la configuració funcional de l'espai per tal de garantir al màxim confort i minimitzar els consums. (1 punt) - L'existència de ventilació creuada natural en el local, tenint en compte la quantitat d'obertures practicables i la seva situació per permetre una bona ventilació natural. (1 punt)	Sistema de sostre refrigerat amb mode calefacció i refrigeració. El nivell tecnològic de la instal·lació de climatització permet una major adaptació a la configuració funcional de l'espai per tal de garantir al màxim confort i minimitzar els consums. L'immoble disposa de ventilació natural. Finestres practicables.	1 1
Ubicació (màxim 15 punts) Es valorarà la major proximitat al punt definit com a cèntric al plec de prescripcions tècniques, que té les coordenades de Latitud - 41°23'13.12"N i Longitud - 2°10'12.21"E (Coordenades geogràfiques amb el sistema de referència ETRS89 i WGS84) i que corresponen a la Plaça de Catalunya i entorn, de la ciutat de Barcelona, de la manera següent: - Es valorarà amb 15 punts l'oferta que presenti un immoble que es trobi dins d'un radi inferior a 1.000 metres. - Es valorarà en 10 punts l'oferta que presenti un immoble que es trobi dins d'un radi inferior a 2.000 metres. - Es valorarà en 5 punts l'oferta que presenti un immoble que es trobi dins d'un radi inferior a 3.000 metres.	L'immoble es troba a 1,95 km del punt definit com a cèntric al PPT.	10 punts
Comunicacions (màxim 10 punts) Es valorarà l'existència de més nombre de línies d'autobús, metro, trens de Rodalies i Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya la proximitat a les xarxes d'autobusos, metro i ferroviària dels exigits al plec de prescripcions tècniques, de la manera següent: 1 punt per cada nova línia de metro situada a menys de 700 m en línia recta, amb un màxim de 2 punts. 1 punt per cada nova línia d'autobús situada a menys	L'immoble és a menys de 700 m de parades de la L1 i L4. Per tant, 1 línia addicional a la requerida. L'immoble té més de 4 línies d'autobús a més de la requerida a	3 punts 1 2

de 700 m en línia recta, amb un màxim de 2 punts. - 3 punts per l'oferta que es trobi a menys de 700m en línia recta d'una estació dels Ferrocarrils de la Generalitat. - 3 punts per l'oferta que es trobi a menys de 700m en línia recta d'una estació de Rodalies.	màx 700 m hi ha 59, H16, N8, V27, No, V15 i V21. L'immoble és a més de 700 m d'una estació de FGC L'immoble és a 958 m de l'Estació de França. Compleix el requisit del PPT però no el criteri de valoració.	0 0
Imatge institucional (4 punts) Es valorarà que l'immoble permeti donar rellevància a la imatge institucional i a la visualització del CTESC. (màx. 4 punts).	Es tracta d'un edifici d'aspecte funcional, amb façana organitzada en retícula regular on la imatge institucional queda desdibuixada. S'ofereix 1 planta d'un edifici de 7. No permet l'entrada diferenciada per l'ús institucional i l'ús administratiu. La superfície de façana que correspon és inferior a 1/5 part de la façana de l'edifici.	1 punt
Millora de la certificació energètica (màxim 4 punts) L'etiqueta energètica qualifica els edificis en funció del seu consum d'energia. A millor qualificació, menor consum energètic. És per això que es valora aquesta millora en la certificació de qualificació energètica superior a la lletra C, de la manera següent: S'atorgaran 2 punts en cas que l'edifici disposi de la qualificació energètica corresponent a la lletra B i 4 punts en cas de disposar de la qualificació energètica corresponent a la lletra A.	Qualificació A. Certificat Leed Platinum.	4 punts
TOTAL		20 punts

El resum de l'anterior valoració s'exposa en la taula següent:

	JOSEL, SLU	EVI GOMEZ INVEST, SLU
Configuració arquitectònica de l'immoble i qualitat constructiva	16	2
Ubicació	15	10
Comunicació	10	3
Imatge institucional	4	1
Millora de la certificació energètica	0	4
TOTAL	45	20

Tot seguit la Mesa acorda publicar la valoració obtinguda per les ofertes presentades i convocar una nova reunió el dia 9 de desembre de 2025 a les 10:00 hores per procedir a l'obertura del sobre C que conté l'oferta econòmica.

I sense més qüestions a tractar, a les 10:15 hores del dia 5 de desembre de 2025 s'aixeca la sessió de la Mesa de Contractació de l'expedient de contractació indicat a l'encapçalament.

President

Secretària