

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA SOBRE LA NECESSITAT DE L'ARRENDAMENT D'UN IMMOBLE O PART D'UN IMMOBLE, A LA CIUTAT DE BARCELONA, PER UBICAR-HI LES DEPENDÈNCIES DE LOTERIES DE CATALUNYA, SAU.

Expedient: V0952-OPER-E-26-0013

1. ANTECEDENTS

Loteries de Catalunya, SAU, (LCAT) té la seu social en un immoble ubicat al carrer Enric Granados, núm. 33 de Barcelona, en qualitat d'arrendatari i compartit amb l'Agència de Qualitat Universitària (AQU).

La ubicació que actualment ocupa LCAT en l'edifici, té una superfície privativa de 485,77 m² repartits entre la planta soterrani i les plantes Baixa, 1a i 2a. LCAT també té dret a l'ús d'una sèrie d'espais comuns, compartits amb l'altre arrendatari, repartits per algunes plantes de l'edifici com són la recepció de l'edifici, un menjador pel personal, lavabos de zones comunes, ascensors i escales d'accessos a les plantes.

Aquest arrendament finalitza el proper dia 30 de setembre de 2027, havent-se esgotat les pròrrogues previstes contractualment, motiu pel qual, seguint el criteri de la Direcció General del Patrimoni, LCAT s'ha de tramitar un expedient de concurs per a l'arrendament d'un nou espai, i per al qual s'aplicarà el procediment obert previst a les Instruccions Internes de Contractació de LCAT, aprovades en data 21 de juliol de 2021.

2. CARACTERÍSTIQUES DE LA CONTRACTACIÓ

2.1. Pressupost base de licitació

2.1.1. Preu unitari.

El pressupost base de licitació s'ha determinat prenent com a base la previsió de metres quadrats màxims a ocupar en les noves oficines i els preus de mercat, atenent un estudi de mercat contractat específicament a tal fi.

El preus identificats en el següent quadre incorporen els costos directes, indirectes i altres costos vinculats a l'execució del contracte:

Concepte	M²	Preu màxim (€/mes)	Import mensual (IVA exclòs)	Import anual (IVA exclòs)
Arrendament espai oficines	450	20,00	9.000,00	108.000,00

Atès que l'apartat 2.7 (revisió de preus) d'aquesta memòria, preveu la revisió anual de la renda, es fa una estimació de costos pels diversos anys del contracte aplicant un 2% anual.

Anys	Arrendament d'espai
-------------	----------------------------

2027	108.000,00
2028	110.160,00
2029	112.363,20
2030	114.610,46
2031	116.902,67
TOTAL	562.036,34

2.1.2. Serveis generals i subministraments comuns

Les despeses comunes per serveis generals (consergeria/vigilància, ascensors, manteniment general de l'edifici, assegurança i neteja de zones comunes) a repercutir en el contracte de lloguer es regularan de la següent forma:

a) Serveis comuns (despeses comunitàries si escau)

El pagament de les despeses comunes per serveis generals aniran a càrrec de la part arrendatària en funció del coeficient de participació corresponent als m² arrendats sobre el total de l'edifici. A títol estimatiu es preveuen a raó de 4,95€/ m².

Concepte	M ²	Preu màxim (€/mes)	Import mensual (IVA exclòs)	Import anual (IVA exclòs)
Despeses comunes serveis generals	450	4,95	2.227,50	26.730,00

Atès que l'apartat 2.7 (revisió de preus) d'aquest document, preveu la revisió dels costos anuals de despeses comunes, es fa una estimació de costos pels diversos anys del contracte aplicant el 2% anual. Aquestes despeses no poden superar l'import ofert o el màxim de licitació, excepte modificació degudament autoritzada.

Anys	Despeses comunes
2027	26.730,00
2028	27.264,60
2029	27.809,89
2030	28.366,09
2031	28.933,41
TOTAL	139.103,99

b) Serveis privatis

Els serveis i subministraments dels espais privatis de la finca objecte d'arrendament, no inclosos en les despeses comunes, van a càrrec i compte de la part arrendatària, així com la seva contractació. No es computa estimació pressupostària, atès que no formen part d'aquesta contractació.

c) Tributs

Els tributs, arbitris, taxes i contribucions que recaiguin sobre la finca objecte d'arrendament o per la seva utilització seran satisfetes per qui correspongui segons la llei fiscal aplicable en cada cas, sense que la part que suporti aquest pagament pugui repercutir-ho a l'altra.

Pel que fa a l'Impost Sobre Béns Immobles (IBI) s'estableix que anirà a càrrec de l'arrendador i no es podrà repercutir a la part arrendatària.

2.1.3. Total pressupost

En conclusió, el Pressupost Base de Licitació és el següent:

Anys	Lloguer de l'espai	Despeses comunes	TOTAL IVA exclòs
2027	108.000,00	26.730,00	134.730,00
2028	110.160,00	27.264,60	137.424,60
2029	112.363,20	27.809,89	140.173,09
2030	114.610,46	28.366,09	142.976,55
2031	116.902,67	28.933,41	145.836,08
TOTAL	562.036,34	139.103,99	701.140,33

PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ	Pressupost (IVA exclòs)	IVA 21%	Pressupost (IVA exclòs)
Arrendament espai oficines	562.036,34	118.027,63	680.063,96
Despeses comunes	139.103,99	29.211,84	168.315,83
TOTAL	701.140,33	147.239,47	848.379,80

2.2. Valor estimat del contracte

El Valor Estimat del Contracte (VEC) **no és coincident** amb el pressupost de licitació sense l'IVA, ja que s'han previst, pròrrogues per a aquest contracte. El **VEC** és el següent:

VEC	Contracte inicial (5 anys)	Pròrroga (màxim 5 anys)	TOTAL (IVA exclòs)
Arrendament espai oficines	562.036,34	620.533,53	1.182.569,87
Despeses comunes serveis generals	139.103,99	153.582,05	292.686,04
TOTAL	701.140,33	774.115,58	1.475.255,91

2.3. Termini d'execució

La durada d'aquesta contractació d'arrendament serà de 5 anys, obligatòriament per ambdues parts, comptadors des de la formalització del present contracte.

Acabat el termini anteriorment esmentat, aquest es prorrogarà, obligatòriament per a la part arrendadora i potestativament per a la part arrendatària, any a any, fins un màxim de cinc (5) anys addicionals.

La part arrendatària, sens perjudici del què disposa el primer paràgraf d'aquest pacte, i per tant, durant la vigència de les pròrrogues, podrà resoldre aquest contracte en qualsevol moment i ho notificarà amb tres (3) mesos d'anticipació a la part arrendadora, resolució que no comportarà cap dret d'indemnització o compensatori a favor de la part arrendadora.

2.4. Subrogació

Es preveu la **subrogació de la posició arrendatària** d'aquest contracte a favor de l'Administració de la Generalitat de Catalunya o de l'entitat del seu sector públic que, legalment, tingui atribuïdes les competències i funcions vinculades a l'activitat d'organització i gestió del joc de loteria.

2.5. Anualitat

La previsió de les plurianualitats previstes és la que seguidament s'indica:

ANUALITAT	IMPORT (IVA inclòs)
2027	163.023,30
2028	166.283,77
2029	169.609,44
2030	173.001,63
2031	176.461,66

2.6. Forma de pagament

El preu del contracte es determinarà com a resultat d'aplicar el mòdul unitari (€/m²/mensual) ofert per les licitadores pels metres quadrats privatis de les oficines arrendades (màxim 450 m²). La factura incorporarà separatament les despeses pels serveis generals resultant de la previsió mensual oferta per la licitadora o les actualitzacions en cadascun dels anys.

A la factura, l'empresa contractista no podrà facturar despeses d'administració, ni podrà repercutir cap mena d'impost, taxa o tribut, a excepció de l'IVA (21% o percentatge legalment aplicable), que s'expressarà a part.

La factura es presentarà mitjançant la plataforma EFACT, com punt general d'entrada de factures electròniques de l'Administració de la Generalitat de Catalunya i del seu Sector Públic. Les dades identificatives són:

- Loteries de Catalunya, SAU
- NIF: A06945323
- Codi DIR3 de facturació electrònica: A09018860
- Expedient: V0952-OPER-E-26-0013

El pagament del preu s'efectuarà un cop el responsable del contracte conformi la factura presentada pel contractista, mitjançant ingrés en el compte bancari que a tal efecte indiqui l'empresa contractada, dins del termini màxim que estableixi la normativa vigent.

2.7. Revisió de preus

A petició de la part arrendadora o de la part arrendatària la renda per l'espai i les despeses comunes per serveis generals, serà revisada, en més o en menys, de la manera següent:

- Per l'arrendament de l'espai d'oficines:
 - La renda serà revisable anualment, prenent com a data de referència el mes de la formalització del contracte i des de llavors.

- ii. Les modificacions en l'import de la renda s'efectuaran de conformitat amb les variacions que, en més o en menys, sofreixi l'Índex de preus de lloguer d'oficines, a nivell de la comunitat autònoma de Catalunya, publicat per l'Institut Nacional d'Estadística, a data de cada revisió, prenent com a trimestre de referència el que correspongui a l'últim índex que estigués publicat en la data de revisió del contracte. Les esmentades modificacions tindran caràcter d'acumulatives, i es prendrà com a base per a la primera revisió la renda establerta en aquest contracte, i per a les successives, la resultant de la darrera revisió.
 - iii. D'acord amb l'establert a la Disposició transitòria de Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola, i fins que l'Institut Nacional d'Estadística no publiqui l'índex esmentat al punt immediatament anterior, en relació al Règim de revisió dels valors monetaris, s'aplicarà el preu de lloguer d'habitatge a nivell de província, de l'índex de preus de consum, que publica mensualment l'Institut Nacional d'Estadística, a data de cada revisió, prenent com a trimestre de referència el que correspongui a l'últim índex que estigués publicat en la data de revisió del contracte.
 - iv. Aquestes despeses no poden superar l'import ofert o el màxim de licitació, excepte modificació degudament autoritzada.
- b) Per les despeses comunes de serveis generals:
- i. La renda serà revisable anualment, prenent com a data de referència el mes de la formalització del contracte i des de llavors.
 - ii. Les modificacions en l'import la renda s'efectuaran de conformitat amb les variacions que, en més o en menys, sofreixi l'Índex de Preus de Consum, publicat per l'Institut Nacional d'Estadística a nivell de la comunitat autònoma de Catalunya, a data de cada revisió, prenent com a referència l'any natural immediatament inferior al mes de revisió.

La renda actualitzada ha de ser notificada per la part instant prèviament a la seva exigibilitat a l'altra part, per escrit i expressant el percentatge d'alteració aplicat i acompanyant, si l'altra part ho sol·licita, la certificació de l'Institut Nacional d'Estadística o organisme que el supleixi, o fent referència al butlletí oficial on s'hagi publicat.

2.8. Documentació a presentar

Les licitadores hauran de presentar en l'oferta tècnica la informació descrita en els criteris de valoració del Plec de clàusules administratives.

Hauran d'incloure la memòria tècnica que descrigui l'immoble amb el detall de les característiques, de la qualitat dels materials, dels acabats i de les instal·lacions de què disposa l'immoble, per donar resposta a les necessitats funcionals d'aquesta contractació, així com a totes aquelles característiques que permetin avaluar la proposta que s'ofereix, per tal de puntuar-la d'acord amb el que preveuen els criteris d'adjudicació del Plec de clàusules administratives.

Per a la realització d'aquesta memòria, les licitadores tindran en compte la normativa vigent que li sigui d'aplicació en el moment de la seva redacció i la lliuraran en format digital, en PDF i indexat cada apartat. A més, hauran d'adjuntar els plànols de la proposta gràfica en format dwg.

Els documents que, com a mínim, s'inclouran en la memòria tècnica i que definiran la proposta, tant a nivell escrit com gràfic, són els següents:

- Memòria descriptiva de les instal·lacions.
- Memòria explicativa del compliment de la normativa vigent d'aplicació en el moment de la seva redacció.
- Fitxa cadastral.
- Certificat urbanístic.

- Fitxa del “Catàleg sobre el Patrimoni Arquitectònic” o equivalent de la finca, si aquesta té algun tipus de catalogació, on s’indiqui nivell de catalogació, elements protegits i intervencions permeses.
- Certificat d’Eficiència Energètica de l’estat actual.
- Inspecció Tècnica d’Edificis (ITE), si escau, segons Decret 67/2015, de 5 de maig.
- Document acreditatiu que es disposa de la llicència d’activitat o justificació tècnica conforme les condicions de l’immoble permetran la seva obtenció, signada per un tècnic competent i el compromís exprés de la propietat de què es faran les actuacions necessàries per a obtenir-la, abans de fer efectiva l’ocupació de l’immoble per part de la Generalitat de Catalunya.
- Fotografies de l’exterior i interior de l’immoble en el seu estat actual.
- Plànol de situació i emplaçament de l’immoble.
- Plànol de planta de l’immoble de l’estat actual.
- Plànols de les principals instal·lacions (il·luminació, aire condicionat, enllumenat d’emergència, aigua...) amb el seu traçat i la corresponent llegenda identificativa.
- Plànols de la justificació de la normativa contra incendis (recorregut d’evacuació indicant les distàncies, instal·lacions de protecció contra incendis...)
- Seccions i alçats de l’immoble amb les cotes. Indicar les alçades lliures i els espais entre el forjat inferior i el terra tècnic, i entre el fals sostre i el forjat superior, les superfícies dels elements vidriats exteriors de l’immoble i la superfície d’il·luminació i ventilació de cada planta.

En la documentació gràfica i/o escrita s’especificarà la informació següent:

- Superfícies útils de cada espai i total per planta.
- Superfícies construïdes per planta i totals.
- Alçada útil de les plantes i volum útil de cada planta d’oficina.
- Superfícies d’il·luminació i ventilació de cada planta d’oficina.
- Altres paràmetres generals que es considerin necessaris.

En els plànols s’indicarà l’escala gràfica. Es recomana treballar en escales convencionals (1/2000; 1/1000; 1/500; 1/200; 1/100; 1/50;...). S’hi inclouran les cotes necessàries per a la comprensió arquitectònica del projecte.

Juntament amb la memòria tècnica les licitadores hauran de lliurar emplenat el formulari Criteris d’adjudicació que consta en el Plec de clàusules administratives.

2.9. Criteris d’adjudicació

D’acord amb els articles 145 i 146 LCSP, amb l’article 2.25.1 de les instruccions de contractació de LCAT, la selecció i valoració de les propostes es realitzarà en base a criteris econòmics i tècnics que permetin avaluar la millor relació qualitat-preu.

La puntuació que podran obtenir les licitadores en relació a aquests criteris serà de fins a 100 punts distribuïts segons aquest apartat.

El procediment s’articula en dues fases de manera que, en la valoració dels criteris que depenen de judici de valor les licitadores han d’obtenir un mínim de 20 punts per poder continuar en la licitació. Si la puntuació és inferior, les licitadores seran excloses i, per tant, no es procedirà a valorar la seva oferta econòmica ni a adjudicar la licitació.

Criteris que depenen de judici de valor: fins a un màxim 45 punts

La documentació tècnica a presentar per les licitadores ha d’incloure una proposta que doni compliment a les especificacions definides en el plec de prescripcions tècniques, de tal forma que contingui el detall suficient per permetre un coneixement exhaustiu de l’abast de la proposta.

Les valoracions es realitzaran en base a la informació presentada per les licitadores. No obstant això, es podran demanar aclariments respecte les dades presentades en cas que es consideri necessari.

En aquest sentit, la proposta tècnica haurà de contenir els següents apartats:

Apartats	Contingut proposta	Que es valorarà	Punts
Emplaçament de l'edifici	Descripció de la ubicació de l'edifici i de la proximitat dels mitjans de transport públic.	L'emplaçament respecte de les principals vies de comunicació de la ciutat i especialment de les grans estacions de transport públic.	20
Dimensionament de les plantes	Disponibilitat de les oficines en una única planta o dues.	Es prioritzarà poder disposar les oficines en la mateixa planta i que aquestes siguin mes pròximes a la planta carrer.	7
Qualitat dels materials i imatge de l'edifici	La qualitat dels materials que donin una bona imatge d'emplaçament per a LCAT.	Es prioritzaran oficines amb materials de qualitat i un bon estat general de conservació de l'edifici.	7
Qualitat de la configuració arquitectònica	Característiques específiques de les plantes proposades.	La il·luminació natural dels llocs de treball i que l'espai sigui diàfan i modulable.	6
Informació facilitada en la memòria tècnica	Informació tècnica de l'edifici que permeti valorar les seves prestacions.	La concreció de la informació facilitada a nivell tècnic que permeti planificar la distribució interna per part de LCAT.	3
Espais exteriors de les plantes per a ús comú	Relació d'espais comuns a la resta de arrendataris i que millorin les prestacions al personal.	L'existència de terrasses, espais d'esbargiment del personal i offices o menjadors.	2
Total			45

Per a la valoració de la proposta tècnica s'assignarà la puntuació d'acord amb els paràmetres d'avaluació que s'indiquen següent:

Valoració	% Puntuació	Descripció
Òptima	100%	La proposta de la licitadora supera de manera destacada i significativa els aspectes del criteri de valoració
Notable	75%	La proposta de la licitadora compleix de manera notable els aspectes del criteri de valoració
Correcte	50%	La proposta de la licitadora compleix de manera correcta els aspectes del criteri de valoració
Amb mancances	25%	La proposta de la licitadora compleix de manera parcial els aspectes del criteri de valoració
Deficient	0%	La proposta de la licitadora no compleix els aspectes del criteri de valoració

Criteris quantificables de forma automàtica: fins a un màxim 55 punts

Valoració de l'oferta econòmica (màxim 40 punts)

De conformitat amb el punt 8 de la Directriu 1/2020 de la Direcció General de Contractació Pública d'aplicació de fórmules de valoració i puntuació de les proposicions, s'aplica la regla general amb l'estructura de criteris econòmics emprada en aquesta licitació. S'atorgarà la major puntuació a l'oferta més econòmica i només a aquesta.

L'import a efectes de l'aplicació de la fórmula serà el resultant de multiplicar els m2 de l'edifici proposat per l'import d'€/m2 mensual, multiplicat per 12 mesos. A efectes dels m2 de l'edifici, en cap cas es computaran una superfície superior a 450 m2.

La fórmula que s'aplicarà per calcular la puntuació serà la següent:

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

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
 VP = Valor de ponderació

L'òrgan de contractació, aplicarà a la fórmula un valor de ponderació 2 de conformitat amb el punt 7.d) de la Directriu 1/2020, a fi d'evitar "situacions que condueixen a trencar l'equilibri de la relació qualitat/preu en les ofertes i desvirtuïn l'objectiu estratègic de la contractació pública".

Consideracions generals per a l'oferta econòmica

Les empreses hauran d'omplir degudament el model d'Oferta Econòmica tenint en compte les següents indicacions:

- Els preus no inclouen IVA.
- Els imports oferts s'expressaran amb dos decimals.

Serà causa d'exclusió:

Les empreses que en la seva oferta no respectin els preus màxims de licitació no podran ésser valorades, i en conseqüència, seran excloses de la licitació.

Les empreses que realitzin una oferta en què no s'ofereixi preu per tots i cadascun dels conceptes determinats en el model d'oferta econòmica, no podran ésser valorades, i en conseqüència, seran excloses de la licitació.

L'oferta econòmica, que en cap cas podrà excedir el pressupost base de licitació.

Carència econòmica en pagament de la renda (màxim 10 punts)

Es valorarà el nombre de mesos de carència en el pagament de la renda del contracte d'arrendament, des de la signatura del contracte.

La carència en el pagament de la renda ha de fer referència a tots els conceptes de renda. És a dir, a la renda de la superfície sobre rasant per ús d'oficina administrativa, així com a l'import corresponent a la despeses de comunitat.

Per cada mes complert de carència ofert en el pagament de tots els conceptes descrits en el paràgraf anterior s'atorgarà 2 punts, fins a un màxim de 10 punts.

Eficiència energètica (màxim 5 punts)

Es valorarà la certificació energètica de l'immoble superior a la mínima exigida (lletra C)

- Qualificació energètica corresponent a la lletra A: 5 punts
- Qualificació energètica corresponent a la lletra B: 2 punts

2.10. Obligacions essencials

Clàusula de confidencialitat: l'objecte del contracte **no és de caràcter confidencial**.

Clàusula de Protecció de dades: l'objecte del contracte **no comporta la cessió de dades personals**.

3. PROPOSTA

Es proposa, doncs, que s'iniciï la licitació per a la contractació d'aquest arrendament, amb les característiques especificades en aquesta memòria i la proposta de Plecs de Prescripcions Tècniques que s'han elaborat també per aquesta unitat promotora.

A la data de la signatura electrònica del director d'Operacions de Joc de Loteries de Catalunya, SAU.

Jordi Aragonès Riba
Director d'Operacions de Joc

Vist-i-plau
Jaume Torradella Monsant
Director general