

ADJUDICACIÓ DE L'OFERTA PÚBLICA D'OPERACIÓ DE PERMUTA DE LA FINCA SITUADA AL CARRER CRISTÒFOL DE MOURA 102-106 I PASSATGE COLL 7, DE BARCELONA

I. ANTECEDENTS

Primer.- La Fundació Privada de l'Hospital de la Santa Creu i Sant Pau (en endavant, la "Fundació"), és propietària de la finca inscrita al Registre de la Propietat núm. 30 de Barcelona amb el núm. 12261/Bis (en endavant, la "finca").

Segon.- Que la finca es compon, actualment, d'una nau industrial situada al carrer Cristòfol de Moura, núm 102-106 (ref. cadastral 3848306DF3834H0001GE), més un edifici d'oficines amb front al Passatge Coll, núm. 7 (ref. cadastral 3848313DF3834H0001TE), dels quals la Fundació no obté cap rendibilitat. El valor de taxació de la finca és de 615.825,67.-€. La modificació, el 2022, del Pla General Metropolità (PGM) del 22@ va canviar els usos possibles de la finca, permetent edificar habitatges, aspecte que anteriorment no estava contemplat.

Tercer. Que en la reunió de data 17 d'octubre de 2024, la Molt Il·lustre Administració de la Fundació Privada de l'Hospital de la Santa Creu i Sant Pau va acordar l'inici del procediment previst a la normativa interna per tal de procedir a efectuar una permuta de la finca. No obstant això, el procediment es va paralitzar com a conseqüència de l'ocupació posterior de la finca. A la reunió de data 25 de setembre de 2025, i un cop recuperada la possessió, la Molt Il·lustre Administració va acordar la continuació del procediment abans esmentat.

Quart- Que en data 14 d'octubre de 2025, el diari El Periódico de Catalunya, va publicar l'anunci d'oferta pública d'operació de permuta, per tal de garantir la publicitat, transparència i lliure concurrència. Les bases de la convocatòria, així com la resta de documentació necessària per a presentar-se a la mateixa, es van publicar al web de la Fundació.

Cinquè.- Que, en data 1 de desembre de 2025, va finalitzar el termini establert a les bases de la convocatòria per a la presentació d'ofertes, havent-se presentat, en temps i forma,

dues ofertes corresponents a les entitats: **1) FEM CIUTAT, S.C.C.L.** i **2) MAS VILANOVA, S.L.**; les quals van aportar tota la documentació requerida a les bases i als seus annexos.

Sisè.- Que, un cop finalitzat el termini de presentació d'ofertes, es va procedir a l'examen i valoració de la documentació presentada, d'acord amb els criteris previstos a les bases de la convocatòria, amb la finalitat de determinar l'oferta més avantatjosa per als interessos de la Fundació.

II. OFERTES PRESENTADES

A) Oferta presentada per FEM CIUTAT, S.C.C.L.:

- **Valoració de l'oferta:** 1.261.367,72.-€
- **Núm. d'habitatges:** 6 en règim d'habitatge protegit en lloguer + una compensació de 60.639,17.-€ per 25,15 m2 sobrants.

Planta	Porta	Habitatge m ² construïts	Habitatge m ² útils interiors	Habitatge m ² útils exteriors	Habitatge m ² útils totals	Habitatge m ² útils computables
1r	2a	85,15	69,98	8,40	78,38	74,18
2n	1a	76,57	62,09	9,66	71,75	66,92
2n	2a	85,15	69,98	8,40	78,38	74,18
2n	4a	76,57	62,09	9,66	71,75	66,92
3r	1a	76,57	62,09	9,66	71,75	66,92
3r	2a	85,15	69,98	8,40	74,18	74,18
		485,16	396,21	54,18	450,39	423,30
(*) totes les superfícies són aproximades, ja que l'oferta és un avantprojecte.						

- Tots els habitatges estaran en l'edifici amb entrada pel carrer Cristòfol de Moura 102-106.
- Planning promoció:
 - Sol·licitar llicència en un termini de 4 mesos des de l'adjudicació del solar



- Un cop obtinguda la llicència, termini de 20 mesos per obtenir el Certificat Final d'Obra.

B) Oferta presentada per MAS VILANOVA, S.L.

- **Valoració de l'oferta:** 1.762.799.-€
- **Núm. d'habitatges:** 7 en règim d'habitatge protegit en lloguer + 7 places d'aparcament.
- Tots els habitatges estaran en l'edifici amb entrada pel carrer Cristòfol de Moura 102-106.

Planta	Porta	Habitatge m ² construïts	Habitatge m ² útils interiors	Habitatge m ² útils exteriors
1r	1a	78,5	68,8	2,6
1r	2a	78,5	68,8	2,6
2n	1a	78,5	68,8	2,6
2n	2a	78,5	68,8	2,6
2n	3a	94	86,25	8,5
3r	3a	94	86,25	8,5
4t	3a	94	86,25	8,5
		596	533,95	35,9
(*) totes les superfícies són aproximades, ja que l'oferta és un avantprojecte.				

- Tots els habitatges estaran en l'edifici amb entrada pel carrer Cristòfol de Moura 102-106.
- **Planning promoció:**
 - Un cop redactat el projecte executiu i obtingudes les corresponents llicències d'enderroc i d'obres, s'iniciarien els treballs en un termini de 2 mesos.
 - Termini d'execució d'obres 24 mesos, per emetre el certificat de final d'obra.

III.- ANÀLISI DE LES OFERTES PROPOSADES

L'anàlisi de la documentació tècnica i econòmica presentada per ambdues entitats posa de manifest el següent:

Promoció	Total Habitatges	HPO Lloguer	HPO Venda	Habitatge Lliure	Local Comercial	Aparcaments
FEM CIUTAT, SCCL	31	8	12	11	1	11
MAS VILANOVA, S.L.	31	7	13	11	1	34

A. Valoració de les propostes des d'una visió patrimonial:

Promoció	HPO Lloguer	Aparcaments	Metres	Compensació econòmica	Valoració (*)
FEM CIUTAT, SCCL	6	0	423,30	60.639,17.-€	1.200.728,55+60.639,17 = 1.261.367,72.-€
MAS VILANOVA, S.L.	7	7	533,95	0.-€	1.514.597,23+248.201,76 = 1.762.799,00.-€

La proposta presentada per **FEM CIUTAT, SCCL** resulta ajustada als requisits mínims exigits, si bé presenta una menor claredat quant a la viabilitat global de l'operació i a les garanties econòmiques associades a la permuta.

Per altra banda, la proposta presentada per **MAS VILANOVA, S.L.** aporta una proposta econòmica equilibrada i viable. El projecte garanteix la sostenibilitat de l'operació i ofereix majors garanties per a la Fundació, tant pel que fa al valor de la permuta, com a l'estabilitat econòmica del conjunt de l'actuació.

En conclusió, un cop analitzades tant la viabilitat global de l'operació com les garanties econòmiques associades a les ofertes presentades, es pot observar des d'una perspectiva objectiva que l'oferta presentada per l'empresa **MAS VILANOVA, S.L.** suposa una valoració més elevada en comparació amb la proposta de **FEM CIUTAT, SCCL**, la qual cosa implica un increment del valor patrimonial per a la Fundació de **1.146.973,33 €**.

B. Estimació del rendiment en lloguers de la permuta

Promoció	Total Lloguers (*)	Lloguer per habitatge + aparcament	Rendibilitat anual	Rendibilitat anual segons valor taxació actual
FEM CIUTAT, SCCL	54.097,74.-€	9.016,29.-€	4,29%	8,78%
MAS VILANOVA, S.L.	79.431,81.-€	11.347,40.-€	4,51%	12,90%

(*) 10,65.- €/m²/mes preu lloguer habitatge protegit

Valor segons taxació realitzada per la Fundació (Progest Enginyeria S.L.) : **615.825,67.-€**

En conseqüència, per a la Fundació l'oferta presentada per l'empresa **MAS VILANOVA, S.L.** és superior, tant pel que fa al volum global d'ingressos com a la rendibilitat.

IV. ACORD D'ADJUDICACIÓ PER PART DE LA MOLT IL·LUSTRE ADMINISTRACIÓ

Que atès tot l'anterior, i previ els tràmits oportuns, en la reunió del passat 18 de desembre de 2025, la Molt Il·lustre Administració de la Fundació Privada de l'Hospital de la Santa Creu i Sant Pau va acordar adjudicar l'operació de permuta de la finca del carrer Cristòfol de Moura, 102-106 i Passatge Coll, 7 de Barcelona, inscrita al Registre de la Propietat núm. 30 de Barcelona, amb el núm. de finca 12261/Bis, a l'oferta presentada per l'empresa **Mas Vilanova, S.L.**, amb CIF B-58298035, atès que aquesta és l'oferta que presenta una major solvència tècnica i econòmica i que, alhora, resulta més avantatjosa per als interessos de la Fundació.

A Barcelona, a 8 de gener de 2026

Sr. Jordi Bachs Ferrer

Director Gerent de la Fundació Privada
de l'Hospital de la Santa Creu i Sant Pau