

Núm. Exp.: F220000673

La directora de Projectes Estratègics i Participació i el director del Departament de Serveis Generals emeten el següent:

INFORME

justificatiu de la necessitat i idoneïtat del procediment relatiu a l'adjudicació de l'ús, en règim d'arrendament, de determinats locals ubicats a la ciutat de Barcelona per a usos lligats a l'àmbit de la cultura

En base als següents motius:

Primer.- Foment de Ciutat, SA

FOMENT DE CIUTAT, SA, té per objecte social el desenvolupament, execució i coordinació de plans integrals de territori o plans integrals d'Àrees, en els barris de la ciutat de Barcelona i prèviament validats per l'Òrgan Municipal competent i el Suport en la transformació urbana del Districte de Ciutat Vella, desenvolupant i execució aquelles accions, programes i/o actuacions que es considerin necessaris per aquesta transformació (apartat 1 de l'article 2 dels seus estatuts).

En data 2 de setembre de 2021 Foment de Ciutat i la Gerència de Pressupostos i Hisenda de l'Ajuntament de Barcelona, van formalitzar un memoràndum de col·laboració per tal que Foment de Ciutat realitzi un seguit de tasques entre la que es troben la gestió dels immobles de titularitat municipal un cop adquirits. El memoràndum contempla l'impuls d'aquells procediments competitiu que es considerin necessaris per l'assignació de projecte o ús.

Segon.- Normativa aplicable

En relació amb els procediments patrimonials, és d'aplicació la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les administracions públiques i la normativa que la desenvolupa. A més, cal tenir en compte el que estableix l'article 110 que determina que, en allò no regulat a la mateixa, s'estarà a la vigent normativa de contractació pública. També són d'aplicació el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya; la Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona i el Decret 179/1995, de 13 de juny, en el seu cas.

Conseqüentment, FOMENT DE CIUTAT, SA en aquest procediment, està subjecta als principis de publicitat, transparència, concurrència pública, igualtat de tracte i objectivitat, de conformitat amb la normativa esmentada i a les instruccions internes de contractació de la societat. Així mateix, cal dir que les persones interessades que vulguin presentar una

proposta, hauran d'ajustar la seva solvència tècnica i financera a allò indicat a les clàusules 6 i 9 de les bases reguladores del procediment d'adjudicació de l'ús dels locals.

Tercer.- Objecte del procediment

Aquest procediment representa una nova figura de les polítiques públiques municipals que vol permetre l'accés i posterior utilització, en règim d'arrendament a canvi de renda determinada, de certs locals de titularitat de l'Ajuntament de Barcelona ubicats a la ciutat de Barcelona, en el marc d'una estratègia de dinamització de locals en planta baixa, per reduir el número de locals buits, que es considerin viables i que suposen una dinamització cultural i social positives per l'entorn.

Forma part de l'objecte del present procediment l'impuls de les activitats culturals facilitant el lloguer de locals municipals en planta baixa buits, sempre i quan els projectes comptin amb una mínima viabilitat econòmica i suposin una dinamització econòmica i social positiva per la zona

Aquesta actuació s'emmarca dins de la mesura de Govern "Amunt persianes!"

Cal afegir que totes les activitats adjudicatàries comptaran amb el suport dels tècnics de Foment de Ciutat, per qüestions de diferent índole que puguin sortir.

Es podran presentar projectes culturals que formin part de la cadena de valor del procés cultural en relació amb:

- La creació
- La producció
- L'exhibició
- La comercialització (comerç cultural)

No s'acceptaran:

- Projectes que no tinguin a veure, clarament, amb l'activitat cultural.
- Els projectes que tinguin per objecte alguna activitat considerada com contrària a l'interès general o que es prevegi que generarà unes dinàmiques perjudicials (venda, consum i/o difusió de substàncies que generin dependència i/o jocs d'atzar; activitats nocturnes...).

En els casos que la mesa de contractació i/o el comitè d'experts tingui dubtes sobre si alguna proposta es troba en aquest supòsit es constituirà un comitè d'experts, conforme es preveu a la clàusula 11 del present document.

- Els projectes que no a les puntuacions mínimes dels apartats 1; 1.1.3.1.a i 4 de l'annex 2.

Cada local té un preu d'arrendament determinat i unes condicions específiques, que compleix amb els elements següents:

- Està per sota del preu del mercat.
- A partir de la finalització del tercer any de cessió, es revisarà anualment segons l'IPC interanual publicat per l'INE.
- Es preveu un període de carència o gràcia inicial per tal de facilitar la instal·lació de l'activitat. El període de carència de cada local es troba previst a l'annex 4 de les presents bases.
- El preu del lloguer s'estableix tenint en compte tres paràmetres bàsics:
 - o Preu de lloguer de referència menys reducció del 40%.
 - o Descompte addicional del 10% en la renda de locals ubicats al Districte de Ciutat Vella i al Districte de l'Eixample (en el seu cas).
 - o Deducció d'inversió realitzada i acreditada d'obres d'adequació i/o millora sobre certs aspectes previstos i fins al màxim previst a l'annex 4 de les presents bases.

Una vegada **acreditades** i **verificades** les obres s'aplicarà la reducció de l'import de les obres de forma proporcional sobre el número total de mesos del contracte de lloguer, amb efectes retroactius. Els imports de lloguer abonats en excés es retornaran al llogater.¹

Quart.- El procediment d'adjudicació de locals

El procediment d'assignació dels locals es realitzarà mitjançant concurs, impulsant un procediment de concurrència pública que busca assignar els locals a les millors propostes presentades, amb especial atenció a la viabilitat econòmica.

S'ha optat per simplificar el procediment, significativament, els diferents tràmits de l'expedient. De manera que les persones interessades en la convocatòria han de presentar la seva proposta en un únic sobre, que ha de contenir:

- a) La documentació relativa a la capacitat, aptitud i solvència (només cal presentar la declaració responsable en aquest moment)
- b) L'oferta tècnica: formulari emplenat amb documentació complementari que s'escaigui

Aquest conjunt de mesures de simplificació no impliquen una afectació als principis de transparència, igualtat de tracte, concurrència, no discriminació, etc., es limiten a simplificar els requeriments formals dels interessats i es continua mantenint l'obertura pública. Es consideren viables atès que la normativa d'aplicació no concreta el detall del procediment sempre que es respectin aquests principis.

¹ Caldrà aportar factures abonades, amb descripció suficients, permetre l'accés i verificació de l'obra i aclarir qualsevol dubte que permeti acreditar la seva execució correcta i preu de mercat. Abans de l'inici de les obres caldrà informar l'abast i sol·licitar l'autorització corresponent.

Cal tenir present que un mateix licitador no podrà presentar ofertes per més de 5 locals, ja sigui individualment o formant part d'altres ofertes. En cas de presentar ofertes per més de 5 locals es demanarà, amb caràcter previ a l'inici de la valoració que manifesti quins locals descarta en un termini de 5 dies naturals. Exhaurit aquest terme sense resposta es descartaran els locals a on existeixi un major número d'ofertes presentades.

Cinquè.- Documentació que conforme l'expedient

Juntament amb les bases reguladores del procediment, s'annexa una sèrie de documentació que conforma l'expedient, aquesta documentació es relaciona a l'apartat 2 de la clàusula tercera de les bases i consisteix en:

- Aquestes bases, arxiu.pdf
- Contracte d'arrendament tipus (exemple), arxiu.pdf
- Informació i descripció dels locals, arxiu.pdf
- Informe justificatiu de la necessitat de la licitació, arxiu.pdf
- Documents models, arxius .docx

Tota aquesta documentació s'entén annexa a les bases i té caràcter contractual. Així mateix, també es fa constar que en cas de contradicció entre aquests documents, es prioritzarà allò que s'estableix en aquestes bases reguladores.

D'aquesta documentació cal destacar-ne la informació i descripció dels locals, es tracta d'un document que conté les diferents característiques dels locals que es posen a disposició; també hi consta la ubicació dels locals, la superfície, fotografies i alguns plànols. En aquest sentit cal constatar que tots els locals es lliuraran a les persones interessades, amb diferent nivell d'acabat.

La relació de locals que es presenten són:

Adreça	Districte
*C. Jaume Giralt, 49	Ciutat Vella
C. Correu Vell, 8	Ciutat Vella
C. Rauric 6	Ciutat Vella
C. Robador, 17	Ciutat Vella
Palo Alto A. Planta zero	Sant Martí
Palo Alto A. Planta segona	Sant Martí
Palo Alto A. Planta primera	Sant Martí
C. Robrenyo, 64-66	Sants-Montjuïc
C. Béjar, 43	Sants-Montjuïc

Per tal de facilitar la comprensió sobre el funcionament i característiques de les bases, s'han previst una multiplicitat de sessions informatives i podran enviar els dubtes i/o consultes al mail xarxalocals@bcn.cat, des d'on la Direcció de Projectes Estratègics i de Participació distribuirà les consultes.

Sisè.- Criteris de valoració de les ofertes

Les ofertes que es presentin, seran estudiades, valorades, ponderades i sotmeses a judici de valor, d'acord amb els criteris que s'han estimat adequats, tenint en compte l'objecte de la convocatòria i les prioritzacions. Tots els criteris de valoració s'ajusten a l'objecte del procediment. Per tant, es considera que s'ajusten als requeriments a observar d'acord amb la seva naturalesa, sense perjudici d'operar els ajustos necessaris per respondre als concrets interessos i característiques de la licitació, tot promovent la concurrència competitiva.

No es preveuen criteris automàtics atesa la finalitat d'ús dels locals (impulsar la realització de determinades l'activitat econòmica prioritzant els millors projectes) i que el preu de lloguer ha estat prefixat conforme a la Comissió de Govern de data 27 de juliol de 2022.

L'annex 2 de les bases reguladores del procediment desenvolupa els criteris d'adjudicació dels locals previstos a la clàusula 9.2 i n'assigna la puntuació corresponent, es transcriu a continuació:

ANNEX NÚM. 2.1

CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

CRITERIS SOTMESOS A UN JUDICI DE VALOR - OFERTA TÈCNICA (fins a 120 punts)

L'oferta tècnica s'haurà de confeccionar utilitzant el **formulari que consta a l'annex número 3** de les presents bases i presentar la documentació requerida a la clàusula 9.

Els projectes que es presentin per a aquesta convocatòria han de formar part de la cadena de valor del procés cultural en relació amb:

- La creació
- La producció
- L'exhibició
- La comercialització (comerç cultural)

Si el projecte no encaixa en cap d'aquests apartats, resultarà exclòs de la convocatòria.

En aquest marc, entenem per projecte cultural aquell que incorpora accions coordinades per part de col·lectius i/o persones físiques o jurídiques amb l'objectiu d'impulsar, promoure, difondre, practicar, reconèixer o preservar qualsevol manifestació cultural en les seves dimensions artístiques, econòmiques, socials, comercials i comunitàries. .

Els projectes que optin per aquesta convocatòria per a usos lligats a l'àmbit de la cultura, caldrà que desenvolupin una proposta emmarcada en els següents àmbits com ara el de taller de creació artística, assaig, experimentació i recerca cultural; el de projecte d'exhibició; el de proposta empresarial de gestió cultural; el de comerç cultural i el d'espai de formació sense excloure altres possibles derivades fruit de la innovació i la hibridació de contextos.

La puntuació total màxima que es pot obtenir és de 120 punts. Existeixen puntuacions mínimes de tall al criteri 1 (no inferior a 30 punts), a l'apartat 1.1.3.1.a (no inferior a 2 punts) i al criteri 4 (no inferior a 20 punts). Les ofertes que no superin els tres llindars mínims seran excloses.

Les ofertes hauran de concretar els locals als que presenta oferta i aquesta no podrà referir-se a més de 5 locals, ja sigui presentada de forma individual o participant amb altres sol·licitants. En cas de presentar ofertes per més de 5 locals es sol·licitarà que concreti els locals als que es presenta amb caràcter previ a l'avaluació.

Les ofertes presentades en termini es valoraran conforme als criteris que es descriuen a continuació i que segueixen l'estructura següent.

Criteri 1. Viabilitat i solvència tècniques i econòmiques del projecte: fins a 55 punts (cal obtenir com a mínim 30 punts en aquest criteri per ésser admès)

1.1. Viabilitat del projecte (pla d'empresa o pla de consolidació): fins a 35 punts.

El pla de viabilitat del projecte és el document on es reflecteix el contingut del projecte empresarial que es vol posar en marxa (pla d'empresa) o que es vol consolidar (pla de consolidació) a on s'analitzen tots els elements rellevants, recursos necessaris i accions per desenvolupar-ho i determinar la seva capacitat de supervivència. Es valoraran els següents aspectes:

1.1.1 Anàlisi de l'entorn: fins a 10 punts

Identificació dels factors externs (competència, marc legal) i interns (clientela) que influeixen en les decisions i resultats del projecte.

Es valorarà conforme als aspectes, paràmetres i criteris descrits a continuació:

1.1.1.1 Anàlisi de la competència: fins a 3 punts

Anàlisi d'altres empreses/entitats... que cobreixen les mateixes o similars necessitats que es volen cobrir amb el projecte. Es valoraran els següents aspectes:

a. Taula Benchmark: fins a 1,5 punts

Identificació de projectes de referència amb una oferta anàloga o substitutiva per detectar i comparar punts forts i dèbils perquè es puguin incorporar al producte o servei que es vol oferir.

Descripció	Taula Benchmark
Molt adequat. Presenta una taula Benchmark amb bon nivell d'informació i coherència.	1,50
Adequat. Presenta una taula Benchmark amb algunes mancances d'informació i/o coherència.	0,75
Insuficient. Presenta una proposta bàsica o no presenta	0,00

b. Taula posicionament: fins a 1,5 punts

Anàlisi per presentar visualment la percepció que els clients tenen sobre una empresa, marca o producte i els seus competidors en base a dos atributs rellevants que es vulguin comparar (per exemple, preu i qualitat).

Descripció	Taula posicionament
Molt adequat. Presenta una taula de posicionament amb bon nivell d'informació, detall i coherència.	1,50
Adequat. Presenta una taula de posicionament amb algunes mancances d'informació i/o coherència.	0,75
Insuficient. No es presenta o presenta	0,00

<i>mancances greus de contingut i/o coherència.</i>	
---	--

1.1.1.2 Anàlisi de la clientela: fins a 5 punts

Identificació i definició de la clientela actual i/o potencial (quins són? on s'ubiquen, quin és el seu perfil socioeconòmic?). Es valoraran els següents aspectes:

a. Estudi de segmentació: fins a 2 punts.

Anàlisi del mercat per dividir els grups objectius (segons necessitats, prioritats, interessos o altres dades psicogràfiques com ara l'estil de vida).

Descripció	Estudi de segmentació
<i>Molt adequat. Presenta un estudi de segmentació amb bon nivell d'informació, detall i coherència.</i>	2,00
<i>Adequat. Presenta un estudi de segmentació amb algunes mancances d'informació i/o coherència.</i>	1,00
<i>Insuficient. No es presenta o presenta mancances greus de contingut i/o coherència.</i>	0,00

b. Perfil de la clientela o buyer persona: fins 2 punts

Representació semi fictícia del client ideal. Es tracta de definir al client ideal fent servir les seves dades sociodemogràfiques, aspectes sobre la seva conducta i com es relaciona amb el producte o servei per posteriorment dissenyar i desenvolupar les accions específiques de màrqueting de forma més efectiva.

Descripció	Perfil de la clientela
<i>Molt adequat. Presenta un perfil de la clientela amb bon nivell d'informació, detall i coherència.</i>	2,00
<i>Adequat. Presenta un perfil de la clientela amb algunes mancances d'informació i/o coherència.</i>	1,00
<i>Insuficient. No es presenta o presenta mancances greus de contingut i/o coherència.</i>	0,00

c. Altres eines d'anàlisi: fins a 1 punt.

Mapa d'empatia, customer journey map.

Descripció	Altres eines d'anàlisi
<i>Molt adequat. Presenta altres eines d'anàlisi amb bon nivell d'informació, detall i coherència.</i>	1,00
<i>Adequat. Presenta altres eines d'anàlisi amb algunes mancances d'informació i/o coherència.</i>	0,50
<i>Insuficient. No es presenta o presenta mancances greus de contingut i/o coherència.</i>	0,00

1.1.1.3 Marc legal bàsic: fins a 2 punts

Consideracions sobre l'adequació del projecte a la normativa bàsica relativa al local sol·licitat, com ara normativa de llicències d'activitat, d'horaris comercials, de seguretat i control ambiental i altres rellevants.

Descripció	Marc legal bàsic
<i>Molt adequat. Presenta consideracions a les diferents normatives bàsiques amb bon nivell d'informació, detall i coherència.</i>	2,00
<i>Adequat. Presenta consideracions a les diferents normatives amb algunes mancances d'informació i/o coherència.</i>	1,00
<i>Insuficient. No es presenta o presenta mancances greus de contingut i/o coherència.</i>	0,00

1.1.2 Pla de màrqueting: fins a 10 punts

Definició de les accions de màrqueting que es duran a terme per assolir uns objectius i estratègies determinades de vendes o reconeixement del mercat.

Es valoraran els aspectes següents:

1.1.2.1 Descripció del producte o servei que es vol introduir al mercat: fins a 2 punts

Es valoraran conforme als aspectes, paràmetres i criteris descrits a continuació:

Descripció	Producte o servei que es vol introduir al mercat
<i>Molt adequat. Presenta una descripció del producte o servei amb bon nivell d'informació, detall i coherència.</i>	2,00
<i>Adequat. Presenta una descripció del producte o servei amb algunes mancances d'informació i/o coherència.</i>	1,00
<i>Insuficient. No es presenta o presenta mancances greus de contingut i/o coherència.</i>	0,00

1.1.2.2 Detall del mètode per establir el preu del producte, servei o activitat: fins a 2 punts

Es valoraran conforme als aspectes, paràmetres i criteris descrits a continuació:

Descripció	Mètode per establir el preu del producte, servei o activitat
<i>Molt adequat. Presenta un mètode per establir el preu amb bon nivell d'informació, detall i coherència.</i>	2,00
<i>Adequat. Presenta un mètode per establir el preu amb algunes mancances d'informació i/o coherència.</i>	1,00
<i>Insuficient. No es presenta o presenta mancances greus de contingut i/o coherència.</i>	0,00

1.1.2.3 Detall de les accions que es realitzaran per comercialitzar el producte o servei: fins a 2 punts

Es valoraran conforme als aspectes, paràmetres i criteris descrits a continuació:

Descripció	Accions que es realitzaran per comercialitzar el producte o servei
<i>Molt adequat. Presenta un detall d'accions de comercialització amb bon nivell d'informació, detall i coherència.</i>	2,00
<i>Adequat. Presenta un detall d'accions de</i>	1,00

comercialització amb algunes mancances d'informació i/o coherència.	
Insuficient. No es presenta o presenta mancances greus de contingut i/o coherència.	0,00

- 1.1.2.4 Detall de la previsió de vendes del producte, servei o activitat que s'ofereix. Cal tenir en compte el pressupost general, la cartera de clients, la potencialitat del sector i del mercat: fins a 2 punts

Es valoraran conforme als aspectes, paràmetres i criteris descrits a continuació:

Descripció	Previsió de vendes del producte, servei o activitat que s'ofereix
Molt adequat. Presenta un detall de la previsió de vendes amb bon nivell d'informació, detall i coherència.	2,00
Adequat. Presenta un detall de previsió de vendes amb algunes mancances d'informació i/o coherència.	1,00
Insuficient. No es presenta o presenta mancances greus de contingut i/o coherència.	0,00

- 1.1.2.5 Explicació dels canals de distribució: explicació de com el producte, servei o activitat serà posada a disposició del públic destinatari: fins a 2 punts

Es valoraran conforme als aspectes, paràmetres i criteris descrits a continuació:

Descripció	Canals de distribució
Molt adequat. Presenta una explicació dels canals de distribució amb bon nivell d'informació, detall i coherència.	2,00
Adequat. Presenta una explicació dels canals de distribució amb algunes mancances d'informació i/o coherència.	1,00
Insuficient. No es presenta o presenta mancances greus de contingut i/o coherència.	0,00

- 1.1.3 Pla financer, com a mínim a 3 anys: fins a 15 punts

Haurà de contenir, com a mínim, el pla d'inversions, el pla de finançament, les despeses corrents i salarials, el pla d'operacions, el compte de resultats i el pla de tresoreria.

Es valorarà conforme als aspectes, paràmetres i criteris descrits a continuació:

- 1.1.3.1 Pla d'inversions relatiu al local: fins a 7,5 punts

El pla d'inversions és un document que recull la despesa inicial i no corrent necessària per dur a terme l'activitat empresarial. Es valoraran els següents aspectes:

- a. Pla d'inversions relatiu a l'adequació del local: fins a 4 punts

Caldrà obtenir una puntuació mínima de 2,00 per tal de continuar. En cas que la puntuació sigui 0,00 es rebutjarà la proposta.

Reformes, instal·lacions elèctriques, sortides de fum, etc. Ha de ser coherent amb la descripció de les adequacions estipulades per al local, contemplades a la documentació de licitació i al projecte a realitzar.

Descripció	Pla d'inversió adequació local
Molt adequat. Presenta un pla d'inversions	4,00

<i>relatiu al local amb bon nivell d'informació, detall i coherència.</i>	
<i>Adequat. Presenta un pla d'inversions relatiu al local amb algunes mancances d'informació i/o coherència.</i>	2,00
<i>Insuficient. No es presenta o presenta mancances greus de contingut i/o coherència.</i>	0,00

b. Pla d'inversions relatiu a la posada en marxa del negoci: fins a 3,5 punts

Mobiliari, ordinadors, estocs inicials, equipament, softwares, etc.

<i>Descripció</i>	<i>Pla d'inversió posada en marca negoci</i>
<i>Pro Molt adequat. Presenta un pla d'inversions relatiu a la posada en marxa del negoci amb bon nivell d'informació, detall i coherència.</i>	3,50
<i>Adequat. Presenta un pla d'inversions relatiu a la posada en marxa del negoci amb algunes mancances d'informació i/o coherència.</i>	1,75
<i>Insuficient. No es presenta o presenta mancances greus de contingut i/o coherència.</i>	0,00

1.1.3.2 Pla de finançament: fins a 2,5 punts

Document que recull com s'aconsegueixen els recursos necessaris per dur a terme les inversions, especificant les diferents fonts i vies de finançament i concretant si estan en vies d'assoliment o si se'n disposa ja, d'aquests fons.

<i>Descripció</i>	<i>Pla de finançament</i>
<i>Molt adequat. Presenta un pla de finançament amb bon nivell d'informació, detall i coherència.</i>	2,50
<i>Adequat. Presenta un pla de finançament amb algunes mancances d'informació i/o coherència.</i>	1,25
<i>Insuficient. No es presenta o presenta mancances greus de contingut i/o coherència.</i>	0,00

1.1.3.3 Compte de pèrdues i guanys: fins a 2,5 punts

Compte anual que té com a objectiu informar sobre el resultat que una empresa ha obtingut durant un exercici econòmic a més d'explicitar la composició del resultat i les operacions que s'han hagut de fer per arribar a aquest resultat.

<i>Descripció</i>	<i>Compte de pèrdues i guanys</i>
<i>Molt adequat. Presenta un compte de pèrdues i guanys amb bon nivell d'informació, detall i coherència.</i>	2,50
<i>Adequat. Presenta un compte de pèrdues i guanys amb algunes mancances d'informació i/o coherència.</i>	1,25
<i>Insuficient. No es presenta o presenta mancances greus de contingut i/o coherència.</i>	0,00

1.1.3.4 Tresoreria: fins a 2,5 punts

Document que reflecteix les entrades i sortides de diners en líquid del nostre projecte empresarial, per mostrar la capacitat de fer front als pagaments en tot moment (fluxos de caixa).

Descripció	Tresoreria
<i>Molt adequat. Presenta un document de tresoreria amb bon nivell d'informació, detall i coherència.</i>	2,50
<i>Adequat. Presenta un document de tresoreria amb algunes mancances d'informació i/o coherència.</i>	1,25
<i>Insuficient. No es presenta o presenta mancances greus de contingut i/o coherència.</i>	0,00

1.2. Solvència tècnica: fins a 15 punts

Capacitat professional de l'empresa i/o de l'equip professional que s'encarregarà d'impulsar el projecte, mitjançant la valoració de la seva experiència impulsant projectes similars.

Es valorarà, en relació al projecte a impulsar, conforme als aspectes, paràmetres i criteris descrits a continuació:

1.2.1. Perfils professionals equip impulsor (titulacions acadèmiques): fins a 5 punts

Descripció que defineix la trajectòria laboral personal i que defineix la idoneïtat per al projecte, per exemple: gestor/a, cuiner/a, consultor/a, fuster/a, etc. Cal titulació acadèmica que ho acrediti.

Caldrà presentar compromís de col·laboració.

Es valoraran conforme als aspectes, paràmetres i criteris descrits a continuació:

Descripció	Perfils professionals
<i>Molt adequat. El perfil professional de l'equip impulsor és del tot coherent amb el projecte presentat.</i>	5,00
<i>Adequat. El perfil professional de l'equip impulsor és el suficient per portar a terme el projecte.</i>	2,50
<i>Insuficient. El perfil professional de l'equip impulsor no és coherent amb el projecte presentat.</i>	0,00

1.2.2. Experiència professional de l'equip impulsor en projectes relacionats: fins a 5 punts

Demostració de la idoneïtat de les persones impulsores del projecte segons l'experiència laboral prèvia: relació dels llocs de feina on s'hagin exercit funcions assimilables a les descrites al punt 1.2.1.

Es valoraran conforme als aspectes, paràmetres i criteris descrits a continuació:

Descripció	Experiència equip impulsor
<i>Molt adequat. L'experiència professional de l'equip impulsor en projectes relacionats és molt completa i molt coherent.</i>	5,00
<i>Adequat. El perfil professional de l'equip impulsor és el suficient per portar a terme el projecte.</i>	2,50
<i>Insuficient. El perfil professional de l'equip impulsor no és coherent amb el projecte presentat.</i>	0,00

1.2.3. Projecte actiu (només per a empresa que es trasllada o que obre nou establiment): fins a 5 punts

Breu descripció del projecte empresarial desenvolupat fins el moment en relació amb el projecte presentat. Ha d'especificar any de creació, ubicació i resum de l'activitat recent, amb el màxim nivell de concreció i presentar comptes de pèrdues i guanys dels darrers 3 anys o declaració de la renda dels darrers 3 anys.

Es valoraran conforme als aspectes, paràmetres i criteris descrits a continuació:

Descripció	Projecte existent
<i>Acredita projecte existent que es trasllada o obra nou establiment</i>	5,00
<i>Adequat. Presenta una descripció del projecte amb algunes mancances d'informació i/o coherència.</i>	2,50
<i>No acredita o no aporta</i>	0,00

1.3. Resiliència financera (Pla de contingència): fins a 5 punts

La resiliència financera és la capacitat que té un projecte d'afrontar els episodis que afecten negativament els seus ingressos o actius. Baixes massives per pandèmia, desactualització tècnica o tecnològica, incidents meteorològics, crisi financera, canvi dràstic en una política pública..., són algunes de les circumstàncies que poden afectar profundament l'economia d'un projecte.

Un pla de contingència detalla les mesures que cal prendre per garantir que una empresa pugui continuar operant en cas d'alguna crisi o emergència.

1.3.1. Escenaris de risc de l'empresa i indicadors per l'activació del pla (1,5 punts)

Es valoraran conforme als aspectes, paràmetres i criteris descrits a continuació:

Descripció	Risc de l'empresa i indicadors per l'activació
<i>Molt adequat. Presenta una descripció dels escenaris de risc i indicadors de l'activació del pla amb bon nivell d'informació, detall i coherència.</i>	1,50
<i>Adequat. Presenta una descripció dels escenaris de risc i indicadors de l'activació del pla amb algunes mancances d'informació i/o coherència.</i>	0,75
<i>Insuficient. No es presenta o presenta mancances greus de contingut i/o coherència.</i>	0,00

1.3.2. Mesures preventives davant de contingències (1 punt)

Es valoraran conforme als aspectes, paràmetres i criteris descrits a continuació:

Descripció	Mesures preventives davant de contingències
<i>Molt adequat. Presenta una descripció de les mesures preventives amb bon nivell d'informació, detall i coherència.</i>	1,50
<i>Adequat. Presenta una descripció de les mesures preventives amb algunes mancances d'informació i/o coherència.</i>	0,75
<i>Insuficient. No es presenta o presenta mancances greus de contingut i/o coherència.</i>	0,00

1.3.3. Accions de mitigació i correcció: com es donarà resposta a l'incident i com afectarà a la part financera (1,5 punts)

Es valoraran conforme als aspectes, paràmetres i criteris descrits a continuació:

Descripció	Accions de mitigació i correcció
<i>Molt adequat. Presenta una descripció de les accions de mitigació i correcció amb bon nivell d'informació, detall i coherència.</i>	1,50
<i>Adequat. Presenta una descripció de les accions de mitigació i correcció amb algunes mancances d'informació i/o coherència.</i>	0,75
<i>Insuficient. No es presenta o presenta mancances greus de contingut i/o coherència.</i>	0,00

1.3.4. Personal responsable de l'execució del pla i protocols de comunicació i registre dels incidents (1 punt)

Es valoraran conforme als aspectes, paràmetres i criteris descrits a continuació:

Descripció	Pla i protocols de comunicació i registre dels incidents
<i>Molt adequat. Presenta una descripció dels protocols i responsabilitat amb bon nivell d'informació, detall i coherència.</i>	1,00
<i>Adequat. Presenta una descripció dels protocols i responsabilitat amb algunes mancances d'informació i/o coherència.</i>	0,50
<i>Insuficient. No es presenta o presenta mancances greus de contingut i/o coherència.</i>	0,00

Criteri 2. Projecte en situació de pressió immobiliària: fins a 10 punts

Projecte amb una antiguitat no inferior a 5 anys que no pot continuar la seva activitat (han finalitzat o l'hauran de finalitzar) per alguna de les següents causes, en el darrers 12 mesos:

- Per raó d'increment substancial del preu del lloguer
- Perquè la propietat no ofereix una renovació del contracte superior a un any.

Es valorarà conforme als aspectes, paràmetres i criteris descrits a continuació:

Descripció	Projecte en situació de pressió immobiliària
<i>Compleix i acredita</i>	10,00
<i>No acredita</i>	0,00

Caldrà adjuntar documentació suficient per acreditar aquesta circumstància.

Criteri 3. Sintonia amb àmbits i sectors estratègics: fins a 20 punts

Aquests àmbits compleixen tota la cadena de valor del procés cultural posant l'accent en les diferents possibilitats que garanteixen l'accés, les pràctiques culturals, la innovació, el reconeixement a la diversitat artística, la creativitat, la producció cultural i l'enfortiment del teixit cultural de la ciutat de Barcelona garantint així una política pública cultural fonamentada en els drets culturals.

Es valorarà positivament que les activitats proposades a realitzar es corresponguin a algun dels 5 àmbits que es relacionen tot seguit:

GRUP A

Àmbit 1.- Espai per a tallers de creació,

Adreçat a projectes culturals destinats a la creació artística en un àmbit de treball que contempla des del taller d'artesanía al de creació, assaig, recerca i experimentació de les arts visuals, arts digitals i new media, arts escèniques o música.

Àmbit 2.- Espai d'exhibició de diverses disciplines (música, escèniques, circ, cultura digital...)

Adreçat a projectes que incorporin el factor d'exhibició en el marc de la proposta creativa. Hi tenen cabuda propostes vinculades a les arts visuals i les escèniques en les diferents disciplines com ara el teatre, la dansa, el circ i la música, entre d'altres.

Àmbit 3.- Espai de gestió cultural / coworking

Adreçat a projectes culturals destinats a qualsevol tipus d'entitat, empresa, associació i/o persona física que promogui i desenvolupi activitats econòmiques, de recerca, formació, reflexió, comunicació, consultoria, etc. relacionades amb el foment de la cultura.

Àmbit 4.- Comerç cultural

Adreçat a projectes que ofereixin producte cultural amb finalitat comercial com ara llibreries, botigues de discos o d'instruments musicals artesanía, showrooms de creadors o galeries d'art, entre d'altres propostes.

Àmbit 5.- Espai de formació cultural

Adreçat a projectes que ofereixin una oferta formativa no reglada en qualsevol de les disciplines culturals.

GRUP B

Àmbit 6.- Únicament per al local ubicat al carrer Rauric, 6-8

L'activitat s'ha de trobar dins d'alguns dels 5 àmbits descrits anteriorment i, a més, tenir una relació justificada amb el llegat de l'Ingenio. .

Locals	Àmbits
C. Robrenyo, 64-66	1, 2, 3, 4 i 5
C. Bèjar, 63	1, 2, 3, 4 i 5
C. Correu Vell, 8	1, 2, 3, 4 i 5
C. Jaume Giralt, 49	1, 2, 3, 4 i 5
C. Robador, 17	1, 3 i 4
Naus Palo Alto	1 i 3
C. Rauric, 6-8	1, 2, 3, 4, 5 i 6

Es valorarà conforme als aspectes, paràmetres i/o criteris indicats a continuació:

Grup A

L'activitat es troba en algun dels àmbits definits, segons cada local	Fins a 20 punts
L'activitat es troba en algun dels àmbits definits	20 punts
L'activitat no es troba en cap àmbit o sector estratègic	0 punts

Grup B

L'activitat es troba en algun dels àmbits definits	Fins a 20 punts
L'activitat es troba en algun dels àmbits definits i té relació justificada amb el llegat de El Ingenio	20 punts
L'activitat es troba en algun dels àmbits definits però no té o no justifica prou la relació amb el llegat de El Ingenio	10 punts

L'activitat no es troba en cap àmbit o sector estratègic

0 punts

Criteri 4. Pla de dinamització cultural, social i comunitària de la zona, per a cada local: fins a 35 punts
(cal obtenir com a mínim 20 punts en aquest criteri per ésser admès)

El programa Amunt Persianes! Juntament amb "Fem cultura" Pla de Drets Culturals de Barcelona, són dues iniciatives de govern que es conjuguen per impulsar l'activitat econòmica, social i cultural en locals de planta baixa de Barcelona. Els projectes presentats hauran d'implementar un Pla de dinamització cultural, econòmica, social i comunitària que servirà per valorar la seva capacitat d'afavorir noves relacions i sinergies i dinamitzar, a escala de barri i de ciutat des de les múltiples perspectives. La capacitat d'articular comunitats existents i de crear-ne de noves serà un element a considerar.

Es valorarà conforme als criteris i aspectes que es detallen a continuació:

4.1 Dinamització cultural amb impacte territorial i comunitari a partir d'acords o campanyes o convenis a l'entorn, fins a 20 punts

Es tindran en compte les relacions ja establertes o a futur amb entitats culturals, educatives, socials i/o associacions empresarials o de comerciants.

A més, es valoraran les sinèrgies que hi aportin dinamisme cultural, educatiu, social i econòmic: contractacions a proveïdores de proximitat, participació en accions conjuntes de dinamització i cultural i econòmica del territori i altres accions similars. Cal acreditar-les amb la presentació de convenis, contractes i/o cartes de suport.

També es valoraran accions de retorn social per a veïns i veïnes i per al teixit cultural de proximitat i la realització d'accions de retorn social al veïnat i al teixit cultural de proximitat. Cal acreditar-les el màxim possible.

Descripció	Dinamització econòmica a partir d'acords o campanyes
<i>Molt adequat. Presenta un pla de dinamització cultural amb impacte territorial i comunitari on es descriuen diferents propostes per establir relacions empresarials o associatives o comerciant i sinergies molt adequades, amb molt bon nivell d'elaboració, molt complet i molt coherent. Justifica detalladament la majoria dels aspectes de la dinamització cultural a l'entorn del local</i>	20,00
<i>Adequat. Presenta un pla de dinamització cultural amb impacte territorial i comunitari on es descriuen diferents propostes per establir relacions empresarials i/o associatives i/o comerciants i sinergies adequades, elaborades, complertes i coherents. Justifica adequadament els principals aspectes de la dinamització econòmica, tot i que falta concreció en alguns apartats.</i>	12,00
<i>Molt bàsic. Presenta un pla de dinamització cultural amb impacte territorial i comunitari on es descriuen diferents propostes per establir relacions empresarials i/o associatives i/o comerciants i sinergies molt bàsic, poc detallat, i amb algunes mancances. Es considera que la dinamització cultural aportada pot ser viable, tot i que amb incerteses en alguns aspectes.</i>	8,00
<i>No viable. Presenta un pla de dinamització cultural amb impacte territorial i comunitari on gairebé no es descriuen propostes per establir relacions empresarials i/o associatives i/o comerciants i sinergies, amb mancances rellevants i/o incoherències que fan que es consideri com un pla de dinamització cultural no realista i/o no viable.</i>	0,00

4.2 Atracció de persones treballadores, participants o clientela: fins a 15 punts

Definició de l'atracció de persones que suposarà la instal·lació del projecte proposat. Aquestes persones poden ser clientela, participants o treballadores. Aquestes dades han de ser coherents amb el pla d'empresa o de consolidació presentat al criteri 1.

4.2.1. Flux previst de col·laboradores, participants i clientela (segons tipus de projecte)

Descripció	Experiència equip impulsor
<i>Molt adequat. El flux previst de participants és del tot coherent amb el projecte presentat.</i>	5,00
<i>Suficient. El flux previst de participants és el suficient d'acord amb el projecte.</i>	2,00
<i>Insuficient. El flux previst de participants no és coherent amb el projecte presentat.</i>	0,00

4.2.2. Nombre de persones que hi treballaran habitualment: fins a 5 punts

Descripció	Nombre de persones treballadores
<i>Molt adequat. Les contractacions actuals i les futures són molt coherents amb el projecte presentat.</i>	5,00
<i>Suficient. Les contractacions actuals i les futures són suficient per a portar a terme el projecte.</i>	2,00
<i>Insuficient. Les contractacions actuals i les futures són inadequades</i>	0,00

4.2.3. Nombre de projectes o empreses que es tindran al local: fins a 5 punts

Descripció	Nombre d'empreses i/o entitats jurídiques
<i>Molt adequat. El nombre de projectes o empreses que es tindran al local és molt coherent amb el projecte presentat.</i>	5,00
<i>Suficient. El nombre de projecte o empreses que es tindran al local és suficient per a portar a terme el projecte.</i>	2,00
<i>Insuficient. El nombre de projectes o d'empreses que es tindran al local és inadequat.</i>	0,00

Els criteris de referència es consideren ajustats a l'objecte i a la finalitat del procediment, així mateix s'ha detallat el sistema de puntuació a assignar i el contingut a desenvolupar.

La valoració serà realitzada per un equip amb coneixements i capacitat de diferents entitats:

- Responsable de l'Estratègia Amunt Persianes de la Direcció de Desenvolupament de Proximitat de Barcelona Activa
- Llettrada dels Serveis Jurídics del Districte de Ciutat Vella
- Coordinadora ocupació i activitat econòmica del Pla de Barris de Barcelona de Foment de Ciutat
- Director de Direcció Cultura i Educació als Barris de l'Ajuntament de Barcelona

Manifestar que es preveuen un seguit de puntuacions mínimes, en determinats apartats, que cal assolir per tal que l'oferta no sigui rebutjada. Aquestes puntuacions són:

- **Criteri 1. Viabilitat i solvència tècniques i econòmiques del projecte. Puntuació mínima 30 punts sobre un màxim de 55.**

La justificació de l'exigència d'aquesta puntuació mínima és l'assignació de locals a projectes que acreditin una viabilitat mínima, conforme consta a l'objecte del procediment. Es busca descartar eventuais projectes que, tot i tenir una baixa puntuació a l'apartat de la viabilitat, puguin obtenir locals per haver obtingut una puntuació rellevant en els restants apartats.

El procediment busca la dinamització de locals i una dinamització econòmica. Conseqüentment resulta crític exigir una puntuació mínima en aquest apartat.

- **Criteri 1.1.3.1.a. Pla d'inversions relatiu al local. Puntuació mínima 2 punts sobre un màxim de 4.**

La justificació de l'exigència d'aquesta puntuació mínima és l'existència de diferents nivells d'acabats de locals i que, en funció de l'estat de conservació i l'activitat a impulsar, requereix una inversió mínima per la seva activació. No realitzar un pla d'inversió mínimament rigorós pot implicar la no activació del local raó per la qual es vol transmetre la importància de tractar adequadament aquest apartat a la seva oferta.

- **Criteri 4. Pla de dinamització econòmica i social de la zona. Puntuació mínima 20 sobre un màxim de 35.**

La justificació de l'exigència d'aquesta puntuació mínima és que part de l'objecte del procediment és la dinamització econòmica i social de la zona. No incloure a l'oferta aquesta vessant implicaria projectes que no busquin dinamitzar inicialment la zona. Amb aquesta puntuació mínima es vol transmetre als licitadors la importància de tractar adequadament aquest apartat a la seva oferta.

Setè.- Procediment negociat sense publicitat

La clàusula 15 de les bases del procediment preveu la possibilitat d'endegar un procediment negociat sense publicitat, en relació als locals no adjudicats per manca d'interessats o per la incorporació puntual de locals (durant la vigència de la present convocatòria) es podrà aplicar un procediment negociat sense publicitat conforme a allò que s'indica a continuació.

Les persones que es trobin en les llistes d'espera que es conformin arran d'aquesta convocatòria podran optar per algun dels locals que es proposin.

Aquestes persones rebran una invitació de l'òrgan de contractació per participar en el procediment negociat sense publicitat.

Aquesta invitació contindrà:

- Les dades i característiques relatives als nous locals oferts, com ara la ubicació, la superfície, el preu del lloguer mensual i altres condicions de lloguer.
- Bases del procediment negociat sense publicitat que detallarà:
 - o Funcionament del procediment negociat sense publicitat
 - o Condicions de capacitat, aptitud i solvència de les persones participants, requisits
 - o Presentació de les propostes: on, com i en quin termini s'han de presentar i documentació que cal adjuntar, contingut dels sobres
 - o Criteris de valoració de les propostes (en base als criteris de valoració previstos en el present document)
 - o Criteris de negociació de les ofertes
 - o Configuració de la Mesa
 - o Obertura i examen de les ofertes
 - o Condicions de l'adjudicació i formalització dels contractes

El procediment negociat sense publicitat gaudirà del mateix objecte, finalitat i règim jurídic que les presents bases, ostentarà les mateixes garanties i principis que conformen aquesta convocatòria i es regirà per la normativa que estableix l'apartat 3 de la clàusula 1 d'aquestes bases.

Els aspectes sobre els quals es plantejarà la negociació són:

- La viabilitat del projecte.
- Pla de dinamització econòmica i social de la zona.

Vuitè.- Llistes d'espera

S'adjudicaran els locals existents a aquelles persones sol·licitants que, complint els requeriments exigits, tinguin una millor puntuació en relació amb els locals disponibles, superin els llindars mínims exigibles i sempre que haguessin manifestat interès en el mateix. Aquelles persones sol·licitants que no resultin inicialment adjudicatàries d'algun dels contractes de lloguer, superin les puntuacions mínimes exigides i compleixen les condicions exigides, conformaran les llistes d'espera. Hi haurà una llista d'espera per a cada local.

Les llistes d'espera tindràn una vigència de 3 anys, des de la data de formalització del contracte de cadascun dels locals.

En cas que algun dels contractes de lloguer es resolgui durant la vigència de la llista d'espera, s'oferirà l'opció de llogar el local a la proposta tècnica més ben situada, per ordre decreixent de valoració de la llista d'espera per a aquell local, sempre que hagués obtingut la puntuació tècnica mínima exigida. En cas de rebuig de 2 locals, la proposta s'exclourà de les llistes d'espera.

Novè.- Resolucions

Les resolucions seran motivades en referència amb els criteris d'adjudicació de les bases, hauran d'especificar els motius pels que es rebutja una candidatura o oferta i les

característiques i avantatges de l'oferta seleccionada, incorporant la indicació de les puntuacions, totals i parcials, obtingudes per totes les empreses admeses, en cada un dels criteris d'adjudicació. Serà motivació suficient si a la resolució de l'adjudicació accepta i assumeix el contingut de l'informe tècnic de valoració; llevat que la resolució sigui contradictòria amb la proposta de la Mesa o es basi en consideracions diferents, s'entendrà que adopta els motius continguts en la proposta de resolució de la Mesa.

Desè.- Contingut econòmic

No es preveu un valor estimat o pressupost d'execució atès que no hi ha despesa econòmica associada. No es contemplen possibles modificacions i sí es preveuen pròrrogues dels contractes de lloguer. Els requisits de solvència es troben contemplats a la clàusula 6 del Plec de condicions administratives particulars i es consideren proporcionats i ajustats a la finalitat del procediment.

Pel que fa als preus d'arrendament, aquests es corresponen amb el informats a la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Barcelona de data 27 d juliol de 2022, i es caracteritzen per:

- Està per sota del preu del mercat.
- A partir de la finalització del tercer any de cessió, es revisarà anualment segons l'IPC interanual publicat per l'INE.
- Es preveu un període de carència o gràcia inicial per tal de facilitar la instal·lació de l'activitat. El període de carència de cada local es troba previst a l'annex 4 de les presents bases.
- El preu del lloguer s'estableix tenint en compte tres paràmetres bàsics:
 - o Preu de lloguer de referència menys reducció del 40%.
 - o Descompte addicional del 10% en la renda de locals ubicats al Districte de Ciutat Vella i al Districte de l'Eixample (en el seu cas).
 - o Deducció d'inversió realitzada i acreditada d'obres d'adequació i/o millora sobre certs aspectes previstos i fins al màxim previst a l'annex 4 de les presents bases.

Una vegada **acreditades** i **verificades** les obres s'aplicarà la reducció de l'import de les obres de forma proporcional sobre el número total de mesos del contracte de lloguer, amb efectes retroactius. Els imports de lloguer abonats en excés es retornaran al llogater.²

Les obres susceptibles de generar reducció en el preu de lloguer estan descrites a les fitxes del procediment. Aquestes obres es corresponen a elements que suposen una millora del local que es quedaran en benefici del mateix, utilitzables per qualsevol activitat i identificades com a necessàries per Foment de Ciutat.

² Caldrà aportar factures abonades, amb descripció suficients, permetre l'accés i verificació de l'obra i aclarir qualsevol dubte que permeti acreditar la seva execució correcta i preu de mercat. Abans de l'inici de les obres caldrà informar l'abast i sol·licitar l'autorització corresponent.

En cas que durant la tramitació del procediment es realitzi algun obra de millora sobre el mateix (per part de Foment de Ciutat) no es podrà descomptar totalment o parcialment.

Els preus de lloguer de cadascun dels locals es troben descrits a l'annex 4.

Onzè.- Recurs

La clàusula 20 de les bases del procediment contempla les vies de recurs vers les bases del procediment, els actes de tràmits qualificats i l'adjudicació.

En aquest clàusula s'identifica l'òrgan competent (Primer Tinent d'Alcaldia³) comptant amb un termini d'un (1) mes en funció de l'acte a impugnar.

Conclusions.- Es considera que tots els aspectes que es tracten en aquest informe sobre el Procediment d'adjudicació de l'ús, en règim d'arrendament, de determinats locals ubicats al Districte de Ciutat Vella, així com les bases reguladores i la documentació que les acompanya, que també s'ha mencionat, s'ajusten a la normativa aplicable, tenint en consideració els ajustaments derivats i necessaris per l'objecte de les activitats a desenvolupar.

Pels motius exposats, queda justificada la necessitat i idoneïtat del procediment de cessió indicat, en règim d'arrendament, dels locals indicats; per això, correspon iniciar el present expedient d'adjudicació de l'ús dels locals.

Barcelona,

Laia Torras i Sagristà
Directora Projectes estratègics i Participació

Jaume Ramos Sotelo
Director de Serveis Generals

³ Decret d'Alcaldia de 10 de juliol de 2019