



INFORME DE NECESSITATS DE CONTRACTE MENOR

Dades del contracte:

Petició del contracte:	P2400651
Tipus de Contracte:	Serveis
Objecte:	Valoració de la plusvàlua obtinguda per un canvi de qualificació urbanística en un edifici privat i de l'immoble que podria rebre en compensació.
Pressupost, sense IVA:	14.900,00 €
IVA tipus:	21%
Pressupost de licitació, IVA inclòs:	18.029,00 €

Antecedents

Actualment l'edifici de Telefònica de la Plaça Catalunya, està qualificat en bona part d'Equipament (clau 7a). Atès que no està destinat a l'ús d'equipament, la propietat planteja regularitzar la situació, requalificant l'edifici a zona clau 18 per tal de permetre usos comercials i d'oficines.

La plusvàlua generada per aquesta requalificació, es proposa que es compensi econòmicament mitjançant la cessió d'un immoble ubicat al carrer Santa Anna.

La proposta que planteja la propietat és:

1. Modificar la clau de sistema del carrer Fontanella 2, (clau 7a), per una clau de zona, (clau 18), amb admissió d'usos terciaris i d'oficines, docents, culturals, sanitari assistencials, etc. amb exclusió dels usos residencials.
2. En compensació es dividiria la finca Rambla 138 i Santa Anna 7 i 9 en dos entitats independents, de manera que el solar Santa Anna tingués més de 500m² de superfície i on s'encabeixi la major part de l'actual teatre, que passaria a tenir la qualificació de Sistema, clau 7a (com entenem que li correspon), mentre que el solar Rambla 138 mantindria la clau 12b amb les condicions d'edificabilitat i usos pròpies d'aquesta zona.
3. En compensació per l'increment de les plusvàlues generades per l'actuació urbanística el promotor cediria a l'Ajuntament la propietat del solar i l'edificació existents a Santa Anna, 7 i 9. Inclou el teatre/cine Capitol.

Atès l'interès municipal per aquesta proposta es pretén continuar la negociació amb la propietat, l'anàlisi dels instruments urbanístics necessaris i els equilibris econòmics i urbanístics de l'operació.



Per poder analitzar la permuta plantejada, es necessari calcular:

- Plusvàlua generada per la requalificació: Valor edifici clau 18 – valor edifici clau 7
- Valor de l'edifici del carrer Santa Anna

Per poder portar a terme aquesta anàlisi, i atès la complexitat dels immobles, es proposa realitzar 3 informes de valoració independents:

- Valoració de l'edifici carrer Fontanella amb qualificació actual d'equipament privat (7a)
- Valoració de l'edifici carrer Fontanella amb qualificació clau 18 (ús comercial i oficines)
- Valoració de l'edifici del carrer Santa Anna amb la qualificació actual (clau 12)
Inclou el cinema Capítol (can Pistoles) i els habitatges de les plantes altes, així com l'accés a la Rambla.

Objecte del contracte

Es proposa realitzar 3 informes de valoració independents:

Valoració de l'edifici del carrer Fontanella. Escenari Qualificació equipament (7a).

Càlcul per explotació de rendiments d'equipament privat
Càlcul per comparació de mercat d'equipaments
Valor de reposició
Valor de l'equipament

Valoració de l'edifici del carrer Fontanella. Escenari Qualificació clau 18

Estudi de mercat de locals comercials (venda i lloguer)
Càlcul per comparació de mercat de local comercial (planta baixa, 1 i 2)

Estudi de mercat d'oficines (venda i lloguer)
Càlcul per comparació de mercat d'oficines
Valor de reposició
Valor de l'edifici amb ús comercial i oficines

Valoració de l'edifici del carrer Santa Anna. Qualificació actual clau 12

En funció de l'estat actual de l'edifici determinat a la visita s'analitzaran a efectes de



valoració els millors usos a que es pot destinar l'immoble.

Estudi de mercat de locals comercials (venda i lloguer)

Estudi de mercat d'habitatges.

Càlcul per comparació de mercat (plantes comercials) i d'habitatge (plantes superiors) Valor de reposició

Valor de l'edifici

Equips de treball

L'equip de treball proposat haurà de complir amb els requisits següents:

- L'equip haurà d'acreditar experiència en estudis de viabilitat econòmica en matèries de planejament urbanístic.
- L'equip haurà d'acreditar experiència en valoracions i/o estudis de viabilitat econòmica en projectes del sector públic.

Lloc de realització de la prestació

En la seu del centre de treball propi de l'entitat/persona adjudicatària. Reunions de coordinació dels treballs a la seu de la Gerència d'Urbanisme i Habitatge o via telemàtica.

Inici de les prestacions i termini d'execució

Es preveu una duració dels treballs de **2 mesos**. Les prestacions s'iniciaran l'endemà de la seva adjudicació.

Pressupost

El preu màxim per a la realització dels treballs es fixa en 14.900,00 euros (IVA exclòs), que suposa un total **18.029,00 euros, IVA inclòs**

Criteris d'adjudicació

Per l'oferta econòmica, 100 punts

Les ofertes es valoraran d'acord amb la següent fórmula establerta per Instrucció de la Gerència Municipal i aprovada per Decret d'Alcaldia de 22 de febrer de 2018 publicat en la Gasetta Municipal del dia 5 de març de 2018:



$$puntuació\ resultant = 100 \times \left(\frac{\text{Pressupost net de licitació} - \text{oferta}}{\text{pressupost net de licitació} - \text{oferta més econòmica}} \right)$$

Es defineixen els següents límits per a la consideració d'ofertes, en principi, amb valors anormals o desproporcionats. Es considerarà oferta anormalment baixa, quan aquesta suposi un diferencial de 10 punts per sota de la mitjana de les ofertes o, en el cas d'una única empresa licitadora, de 20 punts respecte el pressupost net de licitació.

D'acord amb la previsió de l'article 149.4 LCSP, es rebutjarà l'oferta si es comprova que és anormalment baixa perquè no compleix les obligacions aplicables en matèria de subcontractació, ambiental, social o laboral, nacional o internacional, incloent l'incompliment dels convenis col·lectius sectorials vigents.

Es valorarà el preu més baix per raons d'eficiència econòmica. Aquest criteri té com a objectiu el garantir l'eficiència econòmica en relació als treballs a desenvolupar en el marc de la racionalització dels recursos a destinar per a l'execució dels mateixos.

Responsable del contracte

Com a responsable del contracte es designa en Josep M Rius Medina, adjunt a la gerència d'Urbanisme i Habitatge.

Selecció del proveïdor/a

Considerant la naturalesa de les prestacions, i els antecedents de la necessitat descrits amb anterioritat, es considera adient tramitar el contracte menor amb concurrència, per tal de poder seleccionar la millor oferta d'acord amb els criteris d'adjudicació establerts.

Tramesa d'ofertes

El licitador haurà d'enviar les seves ofertes **mitjançant el portal de Contractació** (<https://licitacions.bcn.cat/>). No s'admetrà cap altre forma d'enviament o lliurament de l'oferta.

L'oferta s'haurà d'emplenar segons el model de presentació d'ofertes que s'adjunta. L'oferta haurà d'estar degudament signada per l'empresa licitadora.



**Ajuntament
de Barcelona**

Gerència d'Urbanisme i habitatge

Per a la contractació menor amb lliure concurrència el termini de presentació de les ofertes serà com a mínim de 5 dies hàbils des de la data d'enviament de petició d'oferta.

Notificació de l'adjudicació

L'adjudicació del contracte es notificarà a l'interessat i es publicarà de forma agregada en el Perfil de Contractant d'acord amb allò previst a l'article 63.4 de la LCSP.

Signatura,

Josep M Rius
Adjunt a la Gerència
Gerència d'Àrea d'Urbanisme i Habitatge

Vist i plau

Joan Cambroner
Gerent