



**Ajuntament
de Barcelona**

**Gerència d'Àrea de Recursos i Transformació Digital
Direcció de Patrimoni**

Carrer Avinyó, 7 Planta 5a
08002 Barcelona
T. 93 402 70 24
www.barcelona.cat

Informe justificatiu de necessitat, idoneïtat i eficiència del contracte de serveis de valoració econòmica dels hotels en sòls municipals de l'Ajuntament de Barcelona, d'acord amb les previsions del plec de prescripcions tècniques i amb mesures de contractació pública sostenible.

Contracte reservat: NO

Lots: NO

Núm. Expedient: 001_P2401417



1. Antecedents

L'Ajuntament de Barcelona, com un agent actiu del mercat immobiliari a Barcelona, realitza operacions dins d'aquest mercat per una millor gestió patrimonial dels seus actius en benefici de la ciutadania.

La Direcció de Patrimoni, té com a missió dissenyar i implementar projectes de millora de gestió patrimonial, garantint que les actuacions estiguin alineades amb la estratègia patrimonial fixada pel seu òrgan superior immediat en aplicació del Pla d'Actuació Municipal. Dintre de les seves funcions està establir els criteris i realitzar les valoracions dels béns i drets patrimonials i de qualsevol tipus de d'operació patrimonial.

2. Exposició de les necessitats detectades i justificació de la solució escollida

Amb motiu de les olimpíades de 1992, l'Ajuntament va concedir 6 drets de superfície per la construcció d'hotels a la ciutat per incrementar l'oferta hotelera i incentivar el sector.

Aquests drets de superfície, atorgats per un termini de 50 anys vencen entre 2038 i 2052.

L'Ajuntament està interessat en saber quin és el valor actual d'aquests drets de superfície per poder iniciar negociacions sobre possibles operacions immobiliàries sobre ells.

Exposades les necessitats detectades, la Direcció de Patrimoni no disposa de recursos tècnics suficients ni de la especialització tècnica requerida del sector hotelier, motiu pel qual cal procedir a l'auxili mitjançant la contractació amb tercers, tot d'acord amb l'objectiu d'estabilitat pressupostària i control de despesa, i amb total respecte als principis d'eficàcia, eficiència, publicitat, transparència, no discriminació i igualtat de tracte.

Així mateix, per tal d'assegurar una correcta realització de la prestació i per donar resposta també a aquestes necessitats amb temps i forma, alhora de fer possible l'aportació de noves millores o solucions més eficients i eficaces en futures licitacions a la necessitat detectada, es considera adient que el contracte es realitzi dintre d'aquest exercici.

D'acord amb els principis exposats, es considera que l'opció més eficient i eficaç que assegura la millor resposta a les necessitats detectades és la contractació d'un servei de valoracions econòmiques especialitzat en hotels.



3. Objecte, prestació concreta que es vol contractar, i modalitat de contracte que millor s'ajusta a les necessitats detectades i relació del seu cicle de vida

L'objecte del contracte és el servei de valoració econòmica dels següents hotels en sòl municipal de l'Ajuntament de Barcelona:

- HOTEL FIRA S.A. (c/ Lleida 34-36)
- HOTEL CATALONIA BARCELONA PLAZA (Pl. Espanya 6-8)
- HOTEL JUAN CARLOS I (c/ Torre Melina 2-10)
- HOTEL ALIMARA (c. Berruguete 126)
- HOTEL MIRAMAR (Ctra. Montjuic 15)
- HOTEL AC FÒRUM (Pg. Taulat 276).

Aquests hotels estan ubicats en sòls de propietat municipal i mitjançant un dret de superfície/ concessió es va atorgar a un tercer per la seva construcció i explotació. Tots els drets estan vigents i finalitzaran en els propers anys. Les dades concretes es facilitaran un cop adjudicat el contracte.

L'objectiu d'aquest contracte es valorar l'escenari de l'hotel en la situació actual, és a dir, tenint en compte la concessió o dret de superfície.

La valoració dels actius es realitzarà en base a preus de mercat i es realitzaran les inspeccions dels actius i/o les comprovacions que resultin necessàries per a realitzar els serveis amb la perícia, l'eficiència i la diligència raonables que cal esperar d'un valorador degudament qualificat i competent.

El termini per a la presentació de la valoració és de 40 dies laborables des de la data de recepció de la informació necessària per a la realització de la valoració.

Considerant que aquesta contractació (70100000-2 Servicios inmobiliarios relacionados con bienes propios, 71356200-0 Servicios de asistencia técnica, 79200000-6 Servicios de contabilidad, de auditoría y fiscales i 79411000-8 Servicios generales de consultoría en gestión) és la millor solució, cal indicar que les fases del cicle productiu de l'objecte del contracte són les següents:

- Contractació i formació de recursos humans
- Els costos d'utilització, com els consums energètics i altres recursos

Per la qual cosa, qualsevol millora social i/o ambiental vinculada de forma directa amb qualsevol fase en l'execució d'aquest cicle de vida esdevé una millora qualitativa o quantitativa.



4. Divisió en lots

Per la naturalesa de les prestacions no és possible la divisió en lots ja que això suposaria exigir una coordinació i planificació global dels treballs per a una correcta execució global de les prestacions que resulta desproporcionada per a les finalitats d'interès públic que es persegueixen en l'execució d'aquestes, fet pel qual permet concloure que les prestacions no poden ser executades de forma independent sense menyscar la correcta execució dels treballs i una correcta assignació dels recursos públics proporcionals a la finalitat requerida.

La gestió conjunta de les valoracions permet abaratir la operació i facilitaria que les valoracions es presentessin amb una metodologia homogènia.

5. Pressupost base de licitació i valor estimat del contracte (VEC)

5.1. Pressupost base de licitació

El pressupost base de licitació és de 72.630,67 €. El pressupost net és de 60.025,35 euros i l'IVA, de 12.605,32 euros, al tipus del 21%.

Pressupost net	% IVA	Import IVA	Pressupost
60.025,35 €	21	12.605,32 €	72.630,67 €

La quantitat indicada en el paràgraf anterior com a pressupost net, constitueix la xifra màxima per sobre de la qual s'estimarà que les ofertes dels licitadors excedeixen el tipus de la licitació.

El pressupost del contracte ha de ser presentat en euros pels licitadors.

El sistema de determinació del preu és a preu alçat.

Atès que en el pressupost base de licitació es desglossen els costos directes i indirectes, es fa constar expressament que els preus de la licitació s'ajusten als preus de mercat, d'acord amb el contingut de l'article 100.2 de l'esmentada LCSP.

Pel càlcul del pressupost base de licitació, la Direcció de Patrimoni s'ha basat fonamentalment, en l'estudi de costos del personal/salaris (1) segons conveni dels serveis a realitzar (incrementant dits salaris per adequar-los a la realitat dels preus de mercat segons l'experiència i el coneixement adquirit per aquesta Direcció) així com en els costos dels materials necessaris per a la correcta execució del servei (2).

Concretament, el pressupost global d'aquest contracte es desglossa de la manera següent:



DETALL DE COSTOS	Import net
Salaris	38.090,00 €
Despeses seguretat social (32%)	12.188,80 €
Suma de costos salarials	50.278,80 €
Materials (5%)	2.513,94 €
Suma de costos directes	52.792,74 €
Despeses generals d'estructura (8,50%)	4.487,38 €
Suma de costos indirectes	4.487,38 €
Benefici industrial (5,2%)	2.745,23 €
<i>TOTAL SENSE IVA</i>	<i>60.025,35 €</i>
<i>IVA 21%</i>	<i>12.605,32 €</i>
TOTAL IVA INCLÒS	72.630,67 €

(1) Salaris + despeses de Seguretat Social

El lliandar mínim dels costos salarials, s'ha calculat prenent com a referència el Conveni col·lectiu de treball del sector d'oficines i despatxos de Catalunya per als anys 2022- 2024 (codi de conveni 79000375011994), subscrit en data 13 de setembre de 2023 i esmenat en data 16 d'octubre de 2023, per part de la representació social per la Federació de Serveis de Comissions Obreres de Catalunya, i per la part empresarial, per Foment del Treball Nacional i per PIMEC, i d'acord amb el que disposen l'article 90.2 i 3 del Text refós de la Llei de l'Estatut dels treballadors, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2015, de 23 d'octubre; l'article 2.1) del Reial decret 713/2010, de 28 de maig, sobre registre i dipòsit de convenis col·lectius, acords col·lectius de treball i plans d'igualtat; el Decret 35/2022, d'1 de març, de reestructuració del Departament d'Empresa i Treball i l'article 6 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya. No obstant, el preu fixat per a l'actual contracte està per sobre del preu mínim establert al conveni mencionat, i s'ha establert a partir d'un estudi de mercat del servei objecte del contracte i de l'anàlisi dels preus establerts per l'Ajuntament en contractes de naturalesa similar al de l'actual licitació.

Segons el conveni col·lectiu esmentat, les taules salarials que s'han pres en consideració són les següents:



Annex 1

Taules salarials any 2024

Grup professional	Salari anual	Salari mensual (14 pagues)	Salari mensual (16,5 pagues)
Grup 1	29.862,78€	2.133,06€	1.809,87€
Grup 2	25.133,39€	1.795,24€	1.523,24€
Grup 3 Nivell 1	24.322,63€	1.737,33€	1.474,10€
Grup 3 Nivell 2	23.376,76€	1.669,77€	1.416,77€
Grup 4 Nivell 1	22.160,63€	1.582,90€	1.343,07€
Grup 4 Nivell 2	21.890,37€	1.563,60€	1.326,69€
Grup 5 Nivell 1	21.620,13€	1.544,30€	1.310,31€
Grup 5 Nivell 2	21.349,87€	1.524,99€	1.293,93€
Grup 5 Nivell 3	20.428,95€	1.459,21€	1.238,12€
Grup 6 Nivell 1	19.863,49€	1.418,82€	1.203,85€
Grup 6 Nivell 2	17.836,60€	1.274,04€	1.081,01€
Grup 6 Nivell 3	16.479,35€	1.177,10€	998,75€
Grup 7 Nivell 1	16.215,11€	1.158,22€	982,73€
Grup 7 Nivell 2 (*)	14.998,97€	1.071,35€	909,03€

D'aquesta manera i partint dels esmentats salaris, el salari mensual i el preu hora per cadascuna de les categories anteriorment indicades, segons dit conveni són els següents:

RESOLUCIÓ EMT/165/2024, de 23 de gener, per la qual es disposa la inscripció i la publicació de l'Acta de la Comissió Paritària relativa a les taules salarials de l'any 2024 del Conveni col·lectiu de treball del sector d'oficines i despatxos de Catalunya per als anys 2022-2024 (codi de conveni núm. 79000375011994)						
GRUP PROFESSIONAL	NIVELL SALARIAL		Sou anual brut (1)	Sou mensual brut (2)	preu/hora (3)	APLICAT AL CONTRACTE
I	1	Titulació universitària de grau superior o coneixements equivalents equiparats per l'empresa o amb experiència consolidada en l'exercici del seu sector professional.	29.862,78 €	2.133,06 €	16,97 €	TÈCNIC RESPONSABLE: 40 €/H VALIDADOR : 50 €/H
		(1) Total calculat amb 14 pagues				
		(2) Dividit en 14 pagues				
		(3) Hores anuals segons conveni 1760				



Segons les definicions del conveni col·lectiu d'aplicació, es detallen els/les professionals que poden desenvolupar els treballs d'aquest contracte:

Grup professional I. Grup professional 1

Criteris generals: les persones treballadores pertanyents a aquest grup tenen la responsabilitat directa en la gestió d'una o diverses àrees funcionals de l'empresa o fan tasques tècniques de la més alta complexitat i qualificació. Prenen decisions o participen en la seva elaboració, així com en la definició d'objectius concrets. Exerceixen les seves funcions amb un alt grau d'autonomia, iniciativa i responsabilitat.

Doncs bé, pel càlcul dels costos salarials del present contracte, s'han establert els següents paràmetres:

1. Els preus/hora s'han incrementat per adequar-los als preus de mercat.
2. Els perfils que podrien trobar-se encabits en diferents nivells salarials, s'han calculat amb el preu/hora del nivell més alt possible.

Concretament, els perfils que es requereixen per a la correcta execució d'aquest contracte, de conformitat amb la informació que figura a la clàusula 3 del PPT, són els següents i amb la següent dedicació (posteriorment, es referiran novament a la clàusula de solvència):

1. Un Perfil **VALIDADOR de l'informe**, que serà un representant de l'entitat taxadora, revisarà l'informe i assumirà el contingut del mateix.
2. Un Perfil **TÈCNIC per valoració d'hotels**, amb coneixements de la normativa aplicable i que serà el principal interlocutor amb l'Ajuntament i vetllarà pel correcte funcionament de la col·laboració.

Així mateix, el preu/hora que aquest servei estableix per cadascun dels perfils anteriorment esmentats queda fixat per sobre de conveni, **amb el propòsit d'adequar-los a preus de mercat**. Concretament, son els següents:

CÀLCUL HORES VALIDADOR (1/2 jornada calculada en 4 mesos: (1760/12)*4)/2=293 per tot el projecte.							
CÀLCUL HORES TÈCNIC: Jornada de 4 mesos							
Cat. Conveni	Concepte	Hores	Preu hora	Import hores	SS 32%	Total cost personal	Personal
1	VALIDADOR	293	50,00 €	14.650,00 €	4.688,00 €	19.338,00 €	1
1	Perfil TÈCNIC VALORADOR	586	40,00 €	23.440,00 €	7.500,80 €	30.940,80 €	1
Total				38.090,00 €	12.188,80 €	50.278,80 €	

*Els preu/hora s'ha establert a partir dels preus de referència d'altres contractes de l'Ajuntament de Barcelona de naturalesa similar al de l'actual licitació.



La suma de costos salarials dels dos perfils esmentats, dona com a resultat l'import total dels costos salarials, als que s'han d'afegir les cotitzacions a la Seguretat Social, com apareix reflectit al quadre anterior (posteriorment, separarem els costos per cada tipologia d'immoble).

(2) Materials, altres despeses i benefici industrial: A aquests serveis, s'ha afegit el cost de material (calculats tenint en compte el personal a destinar al projecte així com les tasques a realitzar), les despeses indirectes (8,5 % sobre els costos directes) i el benefici industrial (5 % sobre els costos directes).

Aquesta licitació conté totes les precisions exigides a l'article 28 de la Llei 9/2017 de 8 de novembre de contractes del Sector Públic (LCSP) en relació a l'article 116.4.

5.2. Valor estimat del contracte (VEC)

El Valor estimat d'aquest contracte s'estima en 60.025,35 euros. Els conceptes que inclou son:

Any	Pressupost net prestació €	Pressupost net eventuais pròrrogues	Pressupost net modificacions amb increment	Pressupost net altres conceptes	SUMA- €
2024	60.025,35 €	-	-	-	60.025,35 €
TOTAL	60.025,35 €		-	-	60.025,35 €

6. Imputació pressupost municipal

Aquest pressupost base de licitació s'ha d'entendre comprensiu de la totalitat de l'objecte del contracte i anirà amb càrrec al pressupost i partida següent:

Any	Econòmic	Programa	Orgànic	Import net	% IVA	Import IVA	Import total
2024	22719	93311	0300	60.025,35 €	21	12.600,00 €	72.630,67 €

Suma imports total

72.630,67 €

7. Durada del contracte

L'inici de les prestacions serà el dia següent a la formalització d'aquest contracte o bé a partir de la data que s'indiqui en el document de formalització i tindrà una durada de 4 mesos,

El termini per a la presentació de la valoració d'aquest negoci és de 40 dies laborables des de la data d'entrega de la documentació estipulada en el plec tècnic.



8. Procediment d'adjudicació

Considerant el que preveu l'article 131 LCSP, l'import del contracte, la seva durada i el seu objecte, així com el valor estimat del contracte i els criteris que serviran per a la seva adjudicació, es considera que el més adient és adjudicar aquest contracte mitjançant el procediment obert simplificat establert a l'article 159 de la LCSP.

9. Requisits de capacitat, solvència tècnica i econòmica

Considerant l'objecte del contracte i el seu valor estimat, així com els principis de no discriminació i proporcionalitat que han de regir en tota actuació administrativa, les condicions d'aptitud mínima que s'haurà d'exigir als licitadors per a participar en aquest procediment d'adjudicació és la següent:

- Persones físiques o jurídiques amb plena capacitat d'obrar que incloguin en el seu objecte social prestacions que són idèntiques o similars al contracte que es pretén licitar i que no es trobin en supòsits de prohibició de contractar.

Així mateix, per assegurar la idoneïtat de les empreses licitadores s'exigirà la solvència econòmica i financera i tècnica i professional mínima següents:

A) SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA:

- El volum anual de negocis referit al millor dels tres últims exercicis en funció de les dates de constitució o d'inici d'activitats de l'empresa ha de tenir un valor igual o superior a 90.000 €. En el cas que aquest període sigui inferior a un any el requeriment podrà ser proporcional.

Justificació: Ateses les característiques i l'objecte del contracte fan que l'opció més adequada d'entre les opcions indicades a l'art. 87.1 LCSP per garantir que l'eventual adjudicatària compta amb prou capacitat per fer front a l'execució correcta de les tasques, sigui l'acreditació d'un volum anual de negocis amb l'import mínim de 90.000 € en el millor dels tres últims anys, import que es considera no limitatiu de la concurrència per part de licitadors amb capacitat per portar a terme l'objecte del contracte.

B) SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL:

- D'acord amb l'article 90.1.a LCSP, l'import anual, sense incloure els impostos, que l'empresa licitadora haurà de declarar com a executat durant l'any de superior execució en el decurs dels últims tres anys en serveis de naturalesa igual o similar que els que constitueixen l'objecte d'aquest contracte ha de ser com a mínim de 42.000 €, atès que es considera un requisit de solvència proporcional i que no restringeix injustificadament la concurrència de les empreses, a l'hora que permet garantir el nivell de competència de l'adjudicatària.



- Segons art. 90.1.b LCSP. Personal adscrit. Com a mínim 2 (dos) tècnics que hagin realitzat cadascú d'ells almenys 3 serveis de taxacions d'hotels en els últims tres anys. La titulació universitària mínima exigida per a tots dos és de titulat universitari (graduat, diplomat o llicenciat).

Concretament, els perfils que es requereixen per a la correcta execució d'aquest són els següents:

1. Un perfil **VALIDADOR de l'informe**, que serà un representant de l'entitat taxadora, revisarà l'informe i assumirà el contingut del mateix.
2. Un Perfil **TÈCNIC per a la valoració d'hotels**, amb coneixements de la normativa aplicable i que serà el principal interlocutor amb l'Ajuntament i vetllarà pel correcte funcionament de la col·laboració.

Justificació: En relació a la solvència tècnica, es considera que els requisits de solvència tècnica definits són proporcionals i els més adequats tenint en compte les característiques de l'objecte del contracte i que no es perjudica la competitivitat ni es restringeix injustificadament la concurrència de les empreses interessades. Es considera adient exigir solvència tècnica relacionada amb l'experiència de l'empresa en l'execució de serveis similars i que l'empresa adjudicatària disposi de personal tècnic amb les competències necessàries per fer aquestes tasques. És important que els perfils requerits acreditin una formació i una experiència mínima en les tasques especificades per garantir que tinguin capacitat provada en tasques similars a l'objecte del contracte que repercuteixi en una execució de qualitat d'aquest.

D'acord amb la previsió de l'article 90.4 LCSP, les empreses amb una antiguitat, computada des de la data d'inscripció en el registre corresponent o, si no procedeix, des de la data de la seva constitució, inferior a cinc anys, no han d'acreditar l'import anual executat i han d'acreditar la seva solvència tècnica segons els altres criteris establerts en aquest apartat (art. 90.1.b)

De conformitat amb l'article 86 de la LCSP, s'admet que els empresaris puguin acreditar la solvència necessària mitjançant la solvència i recursos d'altres entitats que no es trobin amb cap supòsit de prohibició per contractar i amb independència dels vincles que tinguin amb elles, sempre i quan demostrin que durant la vigència del contracte disposarà efectivament dels mitjans i solvència d'aquella entitat.

També s'admet que acreditin la seva solvència per qualsevol dels mitjans previstos a la Llei 9/2017.

10. Criteris d'adjudicació i justificació de la proporcionalitat de la puntuació assignada a cada criteri respecte del total de criteris a considerar



Considerant l'objecte del contracte, així com totes les actuacions que integren el seu cicle de vida, es considera adient a fi i efecte de seleccionar la millor oferta en relació qualitat preu, incorporar els criteris següents i amb la proporció que tot seguit s'indica i justifica relacionats per ordre decreixent d'importància:

Criteris automàtics	75 PUNTS
Pel preu ofert	35 punts
Per l'experiència addicional a l'exigida com a solvència del Perfil Validador dels informes (tècnic/a responsable del contracte)	15 punts
Qualificació del personal adscrit	15 punts
Per la reducció en el termini de lliurament	10 punts
Criteris avaluable mitjançant judici de valor	25 PUNTS
Pla de treball	15 punts
Entrega material de suport	10 punts
TOTAL	100 PUNTS

10.1 Criteris automàtics. Puntuació total: 75 punts

10.1.1 Pel preu ofert: Puntuació màxima: 35 punts.

Amb aquest criteri es valora especialment la importància d'obtenir en l'adjudicació el preu més baix ofert en el marc competitiu del mercat i del sector.

El licitador haurà de concretar a l'annex II el preu del contracte que ofereix, IVA exclòs.

S'atorgarà la màxima puntuació a l'empresa licitadora que formuli el preu més baix que sigui admissible, és a dir, que no sigui anormalment baix i que no superi el pressupost net de licitació i a la resta d'empreses licitadores la distribució de la puntuació es farà aplicant la següent fórmula establerta per la Instrucció de la Gerència Municipal i aprovada per Decret d'Alcaldia de 22 de juny de 2017 publicat en la Gasetta Municipal del dia 29 de juny i modificada per Decret d'Alcaldia de 22 de febrer de 2018 publicat en la Gasetta Municipal del dia 5 de març:

$$\left(\frac{\text{Pressupost net licitació} - \text{oferta}}{\text{Pressupost net licitació} - \text{oferta més econòmica}} \right) \times \text{Punts màx} = \text{Puntuació resultant}$$



Criteris de valoració d'ofertes anormalment baixes:

S'apliquen els criteris de determinació d'ofertes anormalment baixes o desproporcionades segons allò establert a la Instrucció de la Gerència Municipal, aprovada per Decret d'Alcaldia de 22 de juny de 2017 publicat en la Gaseta Municipal del dia 29 de juny. Es defineixen els següents límits per a la consideració d'ofertes, en principi, amb valors anormalment baixos o desproporcionats:

- Un diferencial del 10 % per sota de la mitjana de les ofertes o, en el cas d'un únic licitador, del 20% respecte el pressupost net de licitació.
- Si el nombre de licitadors és superior a 10, pel càlcul de la mitjana de les ofertes es podrà prescindir de l'oferta més baixa i de l'oferta més alta si hi ha un diferencial superior al 5% respecte de l'oferta immediatament consecutiva.
- Si el nombre de licitadors és superior a 20, pel càlcul de la mitjana de les ofertes es podran excloure les dues ofertes més cares i les dues ofertes més baixes sempre i quan tinguin un diferencial superior al 5% amb la que la segueix.

10.1.2 L'experiència adicional a l'exigida com solvència del Perfil Validador dels informes (responsable i coordinador del servei) en serveis de taxacions d'hotels.

Puntuació màxima: **15 punts**. Es ponderarà de la següent manera:

- S'acrediten 3 serveis de taxacions d'hotels en els últims 3 anys (requisits de solvència): 0 punts
- S'acrediten 4 serveis de taxacions d'hotels: 3 punts
- S'acrediten 5 serveis de taxacions d'hotels: 6 punts
- S'acrediten 6 serveis de taxacions d'hotels: 9 punts
- S'acrediten 7 serveis de taxacions d'hotels: 12 punts
- S'acrediten 8 serveis de taxacions d'hotels: 15 punts

L'experiència de les 3 taxacions d'hotels exigides com a requisit de solvència cal que s'hagin realitzat en els últims 3 anys. Aquest límit temporal no opera per a l'experiència valorada com a criteri d'adjudicació.

Per poder valorar aquest criteri d'experiència adicional caldrà adjuntar els certificats expedits per les Administracions o per l'empresa en la qual el treballador va realitzar aquests serveis, indicant les dades del contractant, nom del treballador i càrrec, nom de l'hotel valorat i descripció dels serveis prestats i data de realització del servei. Quan no es puguin obtenir els certificats indicats en el termini de presentació d'ofertes, de manera excepcional, es podrà presentar una declaració responsable signada conjuntament pel representant de l'empresa licitadora i la persona adscrita a l'execució del contracte, d'acord amb el model de l'annex 3, les dades de la qual es verificaran abans de l'adjudicació del contracte.



Aquest criteri no serà valorat si no es presenta la documentació acreditativa esmentada en el sobre C.

L'empresa proposada com a adjudicatària, en cas d'haver optat per la presentació de la declaració responsable en la presentació de la seva oferta, haurà d'aportar abans de l'adjudicació, els certificats concrets expedits per l'empresa on es van prestar els serveis que acreditin l'experiència valorada i puntuada al criteri o, en cas d'impossibilitat de presentar-los, documentació suficient per tal d'acreditar adequadament la veracitat de les dades declarades (contractes laborals, factures, declaracions censals, etc.).

En el supòsit que a la proposta presentada hi hagi més d'un perfil validador (tècnic responsable i coordinador) només es valorarà l'experiència d'un d'ells, aquell que tingui una experiència major.

Amb aquest criteri es valora la importància de l'experiència i el coneixement en el servei objecte del contracte que en faciliti una òptima execució.

Justificació: En aquest contracte, l'execució del qual està directament relacionada amb el personal que executa les prestacions, s'ha considerat que una major experiència del personal en serveis similars al del present contracte que s'adscrigui al contracte suposarà automàticament una millora qualitativa de les prestacions a realitzar.

10.1.3 Per la qualificació del personal adscrit al contracte. Puntuació fins a un màxim: **15 punts**. D'acord amb el següent barem:

Qualificació adicional personal adscrit	Puntuació
1 tècnic amb certificació RICS	15 punts
1 tècnic amb mestratge relacionat amb taxacions/valoracions econòmiques	10 punts

Es valora que els tècnics disposin de la certificació RICS o mestratge relacionat amb taxacions/valoracions econòmiques. Per tal d'assegurar la valoració i donada l'especificitat tècnica de valorar hotels és valora aquesta certificació RICS per tal de complir amb els estàndards i processos de valoracions compleixin íntegrament amb els requisits obligatoris de les presents normes internacionals.

Aquestes es centren en l'execució pràctica i aplica les normes internacionals més recents i les complementa amb requisits addicionals amb matèria de bona praxis, per tal de que en conjunt proporcionin les majors garanties de professionalitat i qualitat.



Donat que aquest certificat és complexa també es valora que disposin de mestratge relacionat amb l'objecte del contracte, és a dir, amb taxacions i valoracions econòmiques.

Per obtenir puntuació per aquest criteri serà imprescindible presentar les certificacions RICS o titulacions acadèmiques corresponents en el sobre C. En cas contrari, no s'obtindrà puntuació.

Justificació: Amb aquest criteri es valora la importància de disposar d'aquesta certificació per tal de tenir uns criteris estàndards i qualitius per tal de valorar l'objecte del contracte, així com de disposar de formació relacionada amb taxacions i valoracions econòmiques, ates que disposar de formació especialitzada en aquest àmbit suposa una millora qualitativa de les prestacions a realitzar.

10.1.4 Per la reducció de dies en el termini de lliurament. Puntuació fins a un màxim: **10 punts**. D'acord amb el següent barem:

- 2 punts per cada 2 dies laborables de reducció per sota els 40 dies laborables de termini establerts al plec tècnic a l'apartat 5, fins a un màxim de 10 punts.

Justificació: Amb aquest criteri es valora la importància de disposar de l'objecte del contracte en el termini més breu possible, sempre i quan la reducció d'aquest termini no comprometi la qualitat del servei.

Reducció del termini d'entrega	Puntuació
2 dies laborables	2 punts
4 dies laborables	4 punts
6 dies laborables	6 punts
8 dies laborables	8 punts
10 dies laborables	10 punts

El contractista quedarà vinculat per l'oferta que hagi presentat, que té caràcter d'obligació essencial, i el seu incompliment podrà ser objecte de penalització o de resolució contractual.

10.2 Criteris d'adjudicació avaluables mitjançant judici de valor. Puntuació total: 25 punts.

Justificació del criteri: una proposta que descrigui de forma detallada i coherent la metodologia de treball augmenta la qualitat de la prestació ja que una bona planificació afavoreix el dinamisme, l'operativitat i l'eficiència del servei. Així mateix, la previsió de proporcionar material de suport a les conclusions i valors dels informes permet analitzar aquestes dades de forma més eficaç, i facilita la presa de decisions.



10.2.1 Metodologia de treball i material de suport, fins a **25 punts**.

Aquest criteri valora la qualitat del pla de treball presentat pel licitador i el grau d'adequació a l'objectiu del contracte. També es valora la previsió de proporcionar material de suport que ajudi a la Direcció en la presentació de les conclusions de l'informe o dictamen. Els licitadors hauran de redactar un document que constarà d'un màxim de 4 pàgines DIN A4 (s'entendrà per pàgina la cara d'un full, numerades) amb tipografia Arial 11 i espai interlineat simple.

A. Pla de treball (15 punts).

Metodologia de treball detallada en concepte de valoracions econòmiques dels hotels en sòl municipals de l'Ajuntament de Barcelona on el licitador haurà de detallar el **desenvolupament del servei**, detallant tant les mesures de l'empresa per garantir-ne la seva operativitat com ara la metodologia a emprar en les valoracions, el detall del contingut de l'informe tot tenint en compte els requisits del servei plantejats a la clàusula 3 del plec de prescripcions tècniques.

Ocuparà un màxim de 2 pàgines (s'entendrà per pàgina la cara d'un full, numerades) amb tipografia Arial 11 i espai interlineat simple. Només es valorarà la informació inclosa en el número de pàgines que s'especifiquen. La informació que excedeixi el número de pàgines establert (exclòs l'índex i la portada) no es tindrà en consideració.

B. Material de suport per a presentar conclusions (10 punts).

Previsió de proporcionar material de suport que ajudi a la Direcció en la presentació a nivell intern de les conclusions i valors dels informes de taxacions. Aquest material de suport haurà d'incloure un resum, presentació, etc. dels hotels objecte de valoració amb els valors obtinguts en els informes. Es valorarà el contingut d'aquest material i el format en el qual es presenti.

L'empresa licitadora haurà d'especificar en un màxim de 2 pàgines el format i el contingut d'aquest material de suport, i podrà adjuntar, a més, un prototip com a exemple (s'entendrà per pàgina la cara d'un full amb tipografia Arial 11 i espai interlineat simple). Només es valorarà la informació inclosa en el número de pàgines que s'especifiquen. La informació que excedeixi el número de pàgines establert (exclòs l'índex i la portada) no es tindrà en consideració.



No es valoraran aquelles propostes metodològiques que no s'adeqüin a l'objecte del contracte o que no compleixin amb les prestacions mínimes requerides. Tampoc seran objecte de valoració les accions que siguin teòriques i/o sense aplicació pràctica, o que la seva viabilitat no sigui factible.

S'atorgaran els punts segons el següent barem:

Concepte	Criteris de puntuació		
	5 punts (proposta bàsica)	10 punts (proposta correcta)	15 punts (proposta excel·lent)
Pla de treball	- La proposta de treball inclou les etapes bàsiques del desenvolupament del servei amb una descripció bàsica de cada una d'elles.	- A més d'incloure les etapes del desenvolupament del servei aquestes estan ben detallades i explicades.	- La proposta de treball té un nivell de detall i de qualitat excel·lent i demostra coneixement en l'àmbit objecte del contracte; preveu les dificultats que puguin sorgir i anticipa possibles solucions per garantir la qualitat del servei.
Per aportar com a millora el lliurament de material de suport sense cap cost addicional	- La proposta de material de suport és elemental i amb propostes bàsiques.	- La proposta de material de suport és clara i concisa i el seu contingut ajuda a comunicar a nivell intern les conclusions dels serveis realitzats.	- La proposta del material de suport proposat per l'empresa suposa un valor afegit a l'hora de comunicar a nivell intern les conclusions dels informes o dictàmens efectuats.

Es considera que, del total de 100 punts, 55 son de caràcter qualitatiu:

- Per l'experiència addicional del tècnic/a responsable del contracte (perfil validador). **15 punts**
- Per la qualificació addicional del personal adscrit. **15 punts**
- Pla de treball. **15 punts**
- Entrega material de suport. **10 punts**
-

10.3 Criteris de desempat

Si es produeix un empat en la puntuació total entre diverses empreses licitadores s'aplicarà el criteri de desempat següent tenint en compte com a data del compliment efectiu del fet de desempat el venciment del termini de presentació d'ofertes i havent d'aportar els licitadors les corresponents declaracions o documents acreditatius del seu compliment en el moment en què es produeixi l'empat, de conformitat amb allò establert a l'article 147.1 LCSP:



- Proposicions presentades per aquelles empreses que, al venciment del termini de presentació d'ofertes, tinguin en la seva plantilla un percentatge de treballadors amb discapacitat superior al que els imposi la normativa. En aquest supòsit, si diverses empreses licitadores de les que hagin empatat quant a la proposició més avantatjosa acrediten tenir relació laboral amb persones amb discapacitat en un percentatge superior al que els imposi la normativa, té preferència en l'adjudicació del contracte el licitador que disposi del percentatge més alt de treballadors fixos amb discapacitat en la seva plantilla.

11. Mesa de contractació

La mesa de contractació estarà constituïda per:

1. President/a: L'Alcaldeessa o persona en qui delegui, d'acord amb l'article 13 de la Carta Municipal de Barcelona.

Titulars	Substituts
<ul style="list-style-type: none">- El Director de Serveis de Planificació i Coordinació, Sr. Xavier Olivella Echevarne- La tècnica de la Direcció de Serveis de Planificació i Coordinació de Patrimoni, Sra. Ania Estecha Lluch*	<ul style="list-style-type: none">- La Directora de Serveis de Recursos i Inventari de Patrimoni, Sra. Rocío Benito Arranz- El tècnic de la Direcció de Serveis de Planificació i Coordinació de Patrimoni, Sr. Isidre Santacreu Tudo*.

2. Actuarà com a secretari de la Mesa un/a funcionari/ària de la Corporació.

() Funcionaris/es interins/es, atès que la Direcció de Patrimoni no disposa de prou funcionaris/es de carrera per assistir a les meses de contractació.*

12. Garanties

Garantia definitiva

L'empresa proposada com adjudicatària haurà de dipositar una garantia definitiva equivalent al 5% del preu ofertat, l'IVA exclòs

13. Termini de garantia

S'estableix un termini de garantia d'un any, a partir de la data de recepció de la prestació.

14. Condicions especials d'execució

Es considera necessari, d'acord amb la previsió de l'article 202 LCSP, establir les següents condicions especials d'execució del contracte que es consideren vinculades



amb el seu objecte, no són discriminatòries i són compatibles amb el dret comunitari:

Obligacions essencials del contracte

- ***Obligacions del contractista de caràcter social***

Manteniment de condicions laborals durant la vigència del contracte

L'empresa contractista ha de mantenir, durant la vigència del contracte, les condicions laborals i socials de les persones treballadores ocupades en l'execució del contracte, fixades en el moment de presentar l'oferta, segons el conveni que sigui d'aplicació.

Aquesta condició té el caràcter d'obligació essencial del contracte i el seu incompliment podrà ser objecte de penalització com a penalitat molt greu o causa d'extinció contractual.

La persona responsable del contracte podrà requerir a l'empresa contractista que declari formalment que ha complert la obligació. Així mateix, la persona responsable del contracte o l'òrgan de contractació podran requerir als òrgans de representació de les persones treballadores que informin al respecte.

El pagament del preu a les empreses subcontractades.

Quan una empresa subcontractista al·legui morositat de l'empresa contractista en el pagament del preu que li correspongui per la prestació realitzada, segons les obligacions de pagament del preu establertes a la Llei 3/2004, de 29 de desembre, de lluita contra la morositat en les operacions comercials, s'estableix com a obligació contractual entre les parts, que l'òrgan de contractació pagui directament a l'empresa subcontractista.

Davant el requeriment d'una empresa subcontractista, l'òrgan de contractació donarà audiència a l'empresa contractista perquè en el termini màxim de deu dies al·legui el que cregui convenient. Si no justifica l'impagament del preu, l'òrgan de contractació farà el pagament directament a l'empresa subcontractista amb detracció del preu al contractista principal i amb efecte alliberadors.

L'acreditació de pagament en termini de pagament a les empreses subcontractades

D'acord amb la previsió de la clàusula 23, l'empresa contractista ha de presentar la documentació que justifiqui el compliment efectiu dels terminis d'abonament a les empreses subcontractistes, quan sigui requerida per la persona responsable del contracte i, en tot cas, una vegada finalitzada la prestació.



No s'admetran pactes entre contractista i subcontractista que superin el termini de pagament establert per l'ajuntament per al contractista.

Aquesta condició es considera essencial i el seu incompliment comportarà la imposició d'una penalitat de com a màxim el 10% de l'import d'adjudicació.

15. Protecció de dades

El licitador es farà responsable de vetllar per la custòdia de les dades i garantirà que no seran utilitzades per un altre propòsit fora dels requeriments del PCAP/PPT.

16. Propietat intel·lectual, confidencialitat i seguretat

L'Ajuntament de Barcelona és propietari de tota la informació que es generi en el marc de la prestació dels serveis que són objecte d'aquest contracte.

Les empreses licitadores s'obliguen a vetllar pel compliment de la legislació vigent aplicable a l'objecte del contracte i especialment pel que fa referència a la protecció de dades de caràcter personal.

L'accés a la informació i/o productes protegits per la propietat intel·lectual, propietat de l'Ajuntament de Barcelona, necessaris per la realització del servei contractat no pressuposa en cap cas la cessió de la mateixa ni del seu ús sense autorització expressa.

L'empresa contractada s'obliga a no difondre i a guardar el més absolut secret de tota la informació a la qual tingui accés en compliment del present contracte i a subministrar-la només al personal autoritzat per l'Administració municipal.

Un cop finalitzat el present contracte, l'empresa contractada es compromet a destruir amb les garanties de seguretat suficients o retornar tota la informació facilitada per l'Administració municipal, així com qualsevol altre producte obtingut com a resultat del present contracte.

Es prohibeix expressament l'accés a les dades de caràcter personal de l'Ajuntament de Barcelona per part de l'empresa contractada o el seu personal. Aquest resta obligat al secret professional pel que fa a les dades de caràcter personal a les quals pugui tenir accés en ocasió del compliment del contracte, obligació que subsisteix fins i tot un cop el contracte s'hagi extingit, per finalització del seu termini o objecte, per resolució o per qualsevol altra causa legalment admesa o establerta en aquest contracte.



17. Pagament del preu

El pagament del preu es realitzarà per unitats executades d'informes, mitjançant la presentació de les factures un cop entregat l'informe i prèvia comprovació i supervisió de les prestacions realitzades.

L'empresa contractista ha d'incloure, en la/es factura/es que presenti, les següents dades especificades en la capçalera del present plec:

Codi de contracte: El que es determini un cop realitzada la incoació de l'expedient.

Òrgan de contractació: Gerència d'Àrea de Recursos i Transformació Digital

Departament econòmic: Direcció de Serveis de Gestió Econòmic

Departament destinatari: Direcció de Patrimoni

Codi DIR 3: LA0015781

18. Modificacions del contracte

D'acord amb les previsions dels articles 203, 204 i següents LCSP, perfeccionat el contracte, l'òrgan de contractació el podrà modificar per les causes que seguidament s'indiquen. En cap cas l'import total de les modificacions pot disminuir més del 20 % del preu inicial del contracte.

Causas previstes de modificació:

- Reducció del nombre de valoracions dels hotels en sòl municipal que s'havien previst inicialment.

19. Revisió de preus

En aquest contracte no es podrà revisar el preu.

20. Subcontractació

D'acord amb la previsió de l'article 215.2.e) LCSP, es considera necessari, amb motiu d'assegurar una correcta execució del servei, que les tasques de coordinació del servei i de relació amb l'òrgan responsable no puguin ser objecte de subcontractació, de forma que hagin de ser executades i realitzades directament i exclusivament per l'empresa contractista.

21. Cessió del contracte

Ateses les característiques del contracte no es permet la cessió del contracte.



22. Règim específic de penalitats

Considerant les característiques del contracte, així com també les possibles millores que puguin oferir els contractistes i que seran objecte de valoració, així com el límit màxim de penalitats del 50% del preu del contracte iva exclòs, s'estableixen les següents penalitats:

a) Incompliments molt greus:

- L'incompliment de les obligacions contractuals essencials previstes en aquest plec
- L'incompliment o compliment defectuós de les obligacions i/o condicions d'execució del contracte establertes en aquest plec i en el plec de condicions tècniques, quan produeixi un perjudici molt greu i no doni lloc a la resolució del contracte
- L'incompliment de les prescripcions sobre senyalització i seguretat de tercers en les prestacions.
- L'incompliment molt greu de les obligacions derivades de la normativa general sobre prevenció de riscos laborals.
- Les actuacions que, per acció o omissió, generen riscos greus sobre el medi ambient d'acord amb la legislació vigent.
- L'incompliment dels terminis de pagament amb contractistes i proveïdors.

b) Incompliments greus

- L'incompliment o compliment defectuós de les obligacions i/o condicions d'execució del contracte establertes en aquest plec i en el plec de condicions tècniques, quan no constitueixi falta molt greu.
- L'incompliment de les prescripcions municipals sobre comunicació de les prestacions.
- L'incompliment, que no constitueixi falta molt greu, de les obligacions derivades de la normativa general sobre prevenció de riscos laborals.
- L'incompliment de les condicions especials d'execució establertes en aquest plec, quan no se'ls hi hagi atribuït el caràcter d'obligacions contractuals essencials.

c) Incompliments lleus



- L'incompliment o compliment defectuós de les obligacions i/o condicions d'execució del contracte establertes en aquest plec i en el plec de condicions tècniques, quan no constitueixi falta molt greu o greu.
- L'incompliment de les obligacions de caràcter formal o documental exigides en la normativa de prevenció de riscos laborals i que no estiguin tipificades com a greus o molt greus.

Imposició de penalitats:

Les penalitats que li seran imposades al contractista per la comissió d'aquestes faltes són les següents:

Per incompliments lleus una penalitat equivalent a un 3% com a màxim del preu del contracte iva exclòs per a cada penalitat d'aquesta tipologia.

Per incompliments greus una penalitat equivalent a un 6% com a màxim del preu del contracte iva exclòs per cada penalitat d'aquesta tipologia.

Per incompliments molt greus una penalitat equivalent a un 10% com a màxim del preu d'adjudicació.

Quan el contractista, per causes que li siguin imputables, hagi incomplert parcialment l'execució de les prestacions definides en el contracte, l'òrgan de contractació podrà optar, ateses les circumstàncies del cas, per la seva resolució o per la imposició de les penalitats.

D'acord amb l'article 193.3 de la LCSP demora en l'execució preveu que l'òrgan de contractació pot acordar la inclusió en el plec de clàusules administratives particulars d'unes penalitats diferents a les que enumera el paràgraf anterior, tenint en compte les característiques especials del contracte i necessari per la seva execució correcta.

Per tal de complir amb els criteris de termini davant la urgent necessitat municipal de tenir aquests informes l'adjudicatari s'ha de comprometre amb el termini fixat en l'entrega dels informes.

El contractista quedarà vinculat per l'oferta que hagi presentat, que té caràcter d'obligació essencial, i el seu incompliment podrà ser objecte de penalització. Aquesta estarà fixada en 300€ per dia de demora en l'entrega dels informes.

23. Responsable del contracte

Es designa a la Sr. Xavier Olivella Echevarne, cap de la Direcció de Serveis de Planificació i Coordinació de Patrimoni com a responsable d'aquest contracte.



**Ajuntament
de Barcelona**

**Gerència d'Àrea de Recursos i Transformació Digital
Direcció de Patrimoni**

Carrer Avinyó, 7 Planta 5a
08002 Barcelona
T. 93 402 70 24
www.barcelona.cat



ANNEX

OFERTA ECONÒMICA I DE CRITERIS D'ADJUDICACIÓ AUTOMÀTICS

El/la sotasignat/da, el senyor/a amb DNI/NIE núm., en nom propi/ en qualitat de representant legal de la persona física/jurídica amb NIF amb l'adreça de correu electrònic@....., assabentat/ada de les condicions exigides per optar a l'adjudicació del contracte que té per objecte els serveis de valoració econòmica dels hotels en sòls municipals, es compromet a realitzar-lo amb subjecció al plec de clàusules administratives particulars i al de prescripcions tècniques, i amb els preus següents:

1. Pel preu ofert

Preu sense IVA* (pressupost execució material + despeses generals + benefici)		(1)
Import IVA (21%)		(2)
Preu total contracte amb iva		(1) + (2)

**El preu ofert sense IVA no podrà superar el pressupost net de licitació (60.025,35 €).*

2. Per l'experiència addicional a l'exigida com a solvència del perfil validador (responsable i coordinador del servei) en serveis de taxacions d'hotels.

Marcar una única opció

- S'acrediten 3 serveis de taxacions d'hotels en el últims 3 anys (requisits de solvència): 0 punts
- S'acrediten 4 serveis de taxacions d'hotels: 3 punts
- S'acrediten 5 serveis de taxacions d'hotels: 6 punts
- S'acrediten 6 serveis de taxacions d'hotels: 9 punts
- S'acrediten 7 serveis de taxacions d'hotels: 12 punts
- S'acrediten 8 serveis de taxacions d'hotels: 15 punts



Per poder valorar aquest criteri d'experiència addicional caldrà adjuntar els certificats expedits per les Administracions o per l'empresa en la qual el treballador va realitzar aquests serveis, indicant les dades del contractant, nom del treballador i càrrec, nom de l'hotel valorat i descripció dels serveis prestats i data de realització del servei. Quan no es puguin obtenir els certificats indicats en el termini de presentació d'ofertes, de manera excepcional, es podrà presentar una declaració responsable signada conjuntament pel representant de l'empresa licitadora i la persona adscrita a l'execució del contracte, d'acord amb el model de l'annex 3, les dades de la qual es verificaran abans de l'adjudicació del contracte.

Aquest criteri no serà valorat si no es presenta la documentació acreditativa esmentada en el sobre C.

L'empresa proposada com a adjudicatària, en cas d'haver optat per la presentació de la declaració responsable en la presentació de la seva oferta, haurà d'aportar abans de l'adjudicació, els certificats concrets expedits per l'empresa on es van prestar els serveis que acreditin l'experiència valorada i puntuada al criteri o, en cas d'impossibilitat de presentar-los, documentació suficient per tal d'acreditar adequadament la veracitat de les dades declarades (contractes laborals, factures, declaracions censals, etc.).

En el supòsit que a la proposta presentada hi hagi més d'un perfil validador (tècnic responsable i coordinador) només es valorarà l'experiència d'un d'ells, aquell que tingui una experiència major.

3. Per la qualificació del personal adscrit al contracte. Puntuació fins a un màxim: 15 punts.

1 tècnic amb Certificació RICS

1 tècnic amb mestratge relacionat amb taxacions/valoracions econòmiques

Per obtenir puntuació per aquest criteri serà imprescindible presentar les certificacions RICS o titulacions acadèmiques corresponents en el sobre C. En cas contrari, no s'obtindrà puntuació.

4. Per la reducció de dies en el termini de lliurament. Puntuació fins a un màxim: 10 punts.

Reducció del termini d'entrega	Marcar una única opció
2 dies laborables	
4 dies laborables	
6 dies laborables	
8 dies laborables	
10 dies laborables	



ANNEX

**MODEL DE DECLARACIÓ RESPONSABLE DE L'EXPERIÈNCIA PROFESSIONAL
DEL PERFIL VALIDADOR DELS INFORMES (COORDINADOR/A SERVEI)**

- IDENTIFICADOR DE LA PERSONA:

(no es valoraran les tasques que no estiguin relacionades amb aquest tipus d'experiència, és per això que aquestes no cal detallar-les):

Aquesta relació de tasques ha de contenir les exigides com a experiència mínima a la solvència tècnica o professional

Lloc on s'han desenvolupat les tasques relacionades amb aquesta experiència i tipus relació laboral*	Nom de l'hotel valorat i resum de les tasques desenvolupades	Indicar si l'experiència indicada correspon a l'experiència mínima exigida com a solvència o correspon a l'experiència addicional valorada com a criteri	Data d'inici (D/M/A)	Data de fi (D/M/A)

**Cal indicar si és mitjançant contracte laboral o com a persona autònoma*

....., en nom propi, o en representació de la licitadora
....., i, com a persona adscrita
l'execució del contracte.

DECLAREM:

Que la informació que consta en aquesta fitxa professional és veraç i s'acredita documentalment mitjançant l'aportació de la següent documentació:

I perquè així consti, signem aquesta declaració responsable a

Barcelona, el dia de de