



INFORME DE NECESSITAT DEL CONTRACTE MENOR

Dades del contracte

Núm. Petició de contracte: 001_P2402405
Tipus contracte: Serveis
Objecte: Servei de Consultoria per al Disseny de la Gestió de Locals de Planta Baixa Codi CPV: 73000000-2 (4) Servicios de investigación y desarrollo y servicios de consultoría conexos
Pressupost de licitació (IVA inclòs) 18.137,90 € IVA tipus .21% : 3.147,90 € Pressupost net (sense l'IVA) : 14.990,00€ Partida 0706 / 22706 / 43336 <i><u>Aquest pressupost net no pot ser superat per la oferta del licitador.</u></i>

Necessitat i oportunitat de contractació

L'Ajuntament de Barcelona es troba en un moment clau per impulsar el comerç local i de proximitat mitjançant una gestió més eficient dels locals de planta baixa que actualment es troben sota la seva administració. Els locals de planta baixa són elements crucials per a la dinamització dels barris, ja que contribueixen a la creació d'una xarxa comercial viva, pròxima i accessible que afavoreix el desenvolupament econòmic local, la cohesió social i la millora de la qualitat de vida dels residents. No obstant això, la gestió d'aquests espais comporta una sèrie de reptes complexos que requereixen una intervenció especialitzada.

En primer lloc, cal identificar l'organisme més adequat dins de l'estructura de l'Ajuntament que pugui assumir la responsabilitat de gestionar aquests locals. Aquest organisme haurà de comptar amb la capacitat tècnica i operativa per dur a terme tasques de comercialització dels espais disponibles, establint criteris objectius i transparents per a la selecció de les activitats comercials que s'hi establiran. A més, haurà de ser capaç de gestionar de manera eficient el cobrament dels lloguers i d'executar inversions o adquisicions d'actius quan sigui necessari per assegurar el manteniment i la millora de les instal·lacions.

Per abordar aquesta necessitat, es considera imprescindible contractar una consultoria jurídica especialitzada en dret administratiu i amb coneixements de la gestió d'espais comercials o de locals de titularitat municipal. Aquesta consultoria hauria de dur a terme una anàlisi detallada dels organismes existents dins de l'Ajuntament, avaluant la seva idoneïtat per a la gestió dels locals de planta baixa. La consultoria també hauria de proposar mecanismes i procediments per a la selecció d'activitats comercials, assegurant que aquestes estiguin alineades amb les polítiques de promoció del comerç local i de proximitat que impulsa l'Ajuntament.

La contractació d'aquest servei de consultoria es veu com una oportunitat única per optimitzar l'ús i la gestió dels locals municipals de planta baixa, promovent un comerç més dinàmic, divers i adaptat a les necessitats dels veïns i veïnes. La implementació de les recomanacions derivades d'aquesta



consultoria contribuirà a una gestió més eficient dels recursos públics, a la generació de noves oportunitats econòmiques i a la millora del teixit comercial de la ciutat. Així mateix, permetrà establir una base sòlida per a futures polítiques municipals dirigides a fomentar el comerç de proximitat i la revitalització dels barris.

Descripció de l'objecte. Prescripcions tècniques

L'objecte del contracte és la realització d'una "Consultoria per al Disseny de la Gestió de Locals de Planta Baixa". Aquest servei de consultoria té com a finalitat estudiar i definir l'organisme municipal més adequat per gestionar els locals de planta baixa, optimitzant la seva utilització per promoure el comerç local i de proximitat. Els objectius principals del servei de consultoria són els següents:

Identificació i Avaluació de l'Organisme Preexistent:

En aquesta fase, es realitzarà una anàlisi exhaustiva dels diferents organismes i departaments existents dins de l'Ajuntament de Barcelona que podrien assumir la gestió dels locals de planta baixa. Aquesta anàlisi inclourà l'estudi de les seves capacitats, recursos, estructura organitzativa i experiència prèvia en la gestió d'actius similars. L'objectiu és identificar aquell organisme que presenti les millors condicions per dur a terme aquesta tasca de manera eficient i efectiva.

Definició de les Tasques i Responsabilitats:

Un cop identificat l'organisme més adequat, es procedirà a definir detalladament les tasques específiques que haurà de realitzar. Això inclou la comercialització dels locals disponibles, la selecció de les activitats comercials basant-se en criteris pre-definits, la gestió del cobrament de lloguers i la capacitat de fer inversions i/o adquirir nous actius. Aquesta fase té com a objectiu garantir que l'organisme seleccionat tingui clarament delimitades les seves funcions per evitar duplicitats i assegurar una gestió eficient.

Establiment de Criteris de Selecció d'Activitats:

En aquesta fase, es desenvoluparan els criteris i procediments per a la selecció de les activitats comercials que es duran a terme als locals de planta baixa. Aquests criteris han d'estar alineats amb les polítiques municipals de promoció del comerç local i de proximitat, assegurant que les activitats seleccionades contribueixin al desenvolupament econòmic dels barris i a la cohesió social. Els criteris podrien incloure factors com la viabilitat econòmica, l'impacte en l'entorn, la innovació i la sostenibilitat.

Proposta de Mecanismes de Gestió i Control:

Es dissenyaran mecanismes de gestió i control per assegurar que la gestió dels locals de planta baixa sigui transparent, eficient i orientada a resultats. Això inclourà la creació de procediments per al seguiment i l'avaluació del rendiment dels locals, així com la implementació de sistemes de control financer per garantir el correcte cobrament dels lloguers i la gestió de les inversions. També es definiran mecanismes per a la resolució de conflictes i la gestió de queixes dels llogaters.

Informe Final i Recomanacions:

Finalment, la consultoria redactarà un informe final que recollirà totes les conclusions de l'anàlisi i les propostes desenvolupades durant les fases anteriors. Aquest informe inclourà recomanacions concretes per a la implementació de les estratègies de gestió, així com un pla d'acció detallat que



descrigui els passos a seguir per posar en marxa les mesures proposades. L'informe servirà com a guia per a l'Ajuntament de Barcelona en la seva tasca de gestionar els locals de planta baixa de manera eficient i alineada amb els seus objectius de promoció del comerç local i de proximitat.

Amb aquesta descripció detallada, es busca assegurar que el servei de consultoria abasti totes les àrees necessàries per a una gestió òptima dels locals de planta baixa, garantint així que l'Ajuntament de Barcelona pugui aprofitar al màxim el potencial d'aquests espais per dinamitzar el comerç local i millorar la qualitat de vida dels residents.

Àmbit d'Aplicació

Aquest servei de consultoria s'adreça als equips de l'Ajuntament de Barcelona responsables de:

- Promoció Econòmica
- Comerç Local
- Polítiques de Proximitat

Metodologia i resultats esperats

El servei de consultoria seguirà la següent metodologia:

Anàlisi Inicial: Reunions amb els responsables de les diferents àrees per entendre les tasques actuals, responsabilitats i recursos disponibles.

Mapeig d'Organismes: Elaboració d'un mapa detallat dels organismes preexistents i la seva capacitat de gestió.

Identificació de Necessitats: Anàlisi de les necessitats específiques per a la gestió dels locals de planta baixa.

Proposta d'Organisme: Desenvolupament d'una proposta per a l'elecció de l'organisme més adequat.

Informe Final: Redacció d'un informe final que inclogui les conclusions de l'anàlisi així com les recomanacions per a la gestió dels locals de planta baixa.

Documentació a lliurar

La consultoria haurà de lliurar la següent documentació a l'Ajuntament de Barcelona, estructurada en diverses fases, per assegurar una clara comprensió i implementació de les propostes:

Informe Inicial:

- **Anàlisi de l'Entorn Actual:** Un document que descrigui detalladament la situació actual dels locals de planta baixa gestionats per l'Ajuntament. Inclourà informació sobre la seva distribució, ocupació, estat de conservació, usos actuals i altres dades rellevants.
- **Mapa d'Organismes:** Un informe que identifiqui i descrigui els diferents organismes dins de l'Ajuntament que podrien assumir la gestió dels locals de planta baixa. Aquesta part del document inclourà una anàlisi de les seves capacitats, estructura, recursos humans i materials, així com la seva experiència prèvia en la gestió d'espais similars.



Informe de Proposta de Model de Gestió:

- **Tasques i Responsabilitats:** Un document detallat que defineixi les tasques específiques que haurà d'assumir l'organisme seleccionat per a la gestió dels locals. Això inclourà la comercialització, selecció d'activitats, gestió de lloguers, i capacitat per fer inversions o adquirir nous actius.
- **Criteris de Selecció d'Activitats:** Una proposta dels criteris de selecció d'activitats comercials que es duren a terme als locals de planta baixa, assegurant que estan alineats amb les polítiques municipals de promoció del comerç local i de proximitat.

Pla d'Implementació:

- **Mecanismes de Gestió i Control:** Un document que descriu els mecanismes proposats per assegurar una gestió transparent i eficient dels locals de planta baixa. Això inclourà procediments per al seguiment i l'avaluació del rendiment, així com sistemes de control financer.
- **Procediments Operatius:** Manuals i guies detallades que expliquin els procediments operatius per a la gestió quotidiana dels locals, incloent-hi la gestió de contractes de lloguer, el manteniment d'infraestructures, i la relació amb els llogaters.

Informe Final:

- **Conclusió de l'Anàlisi:** Un resum de les conclusions extretes de l'anàlisi realitzada, destacant els punts forts i febles dels diferents models de gestió considerats.
- **Recomanacions:** Un conjunt de recomanacions concretes per a la implementació de les estratègies de gestió proposades. Això inclourà suggeriments sobre millores organitzatives, necessitats de formació per al personal involucrat, i canvis normatius que podrien ser necessaris.
- **Pla d'Acció:** Un pla d'acció detallat que descriu els passos a seguir per posar en marxa les mesures proposades, incloent-hi un cronograma d'implementació, assignació de responsabilitats, i indicadors clau de rendiment per mesurar l'èxit de les iniciatives.

Amb aquesta documentació, es pretén garantir que l'Ajuntament de Barcelona disposi de tota la informació necessària per prendre decisions informades i implementar les estratègies proposades de manera efectiva, amb l'objectiu final de millorar la gestió dels locals de planta baixa i promoure el comerç local i de proximitat.

Lloc de realització de la prestació

El projecte es desenvoluparà a la seu del contractista si bé requerirà de interacció amb l'Ajuntament de Barcelona / Gerència de Promoció Econòmica. Part de la prestació pot realitzar-se en format de teletreball.

Inici de les prestacions i termini d'execució

La prestació s'iniciarà a partir de la data d'adjudicació. La data de finalització serà **3 mesos** després de l'adjudicació.



Criteris de Selecció del proveïdor/a

Els criteris d'adjudicació es basaran en els següents elements i estan ponderats de la següent manera:

Oferta econòmica: 60 punts.

Proposta tècnica: 40 punts.

1. Oferta Econòmica (60 punts)

El criteri de puntuació serà l'oferta econòmica més baixa, la qual tindrà un pes total de 60 punts. La puntuació s'assignarà de la següent manera:

- **Millor Oferta Econòmica:** L'oferta amb el preu més baix rebrà la màxima puntuació de 60 punts.
- **Resta d'Ofertes:** La puntuació de les altres ofertes es calcularà de manera proporcional segons la fórmula següent:

$Punts = \text{Millor oferta econòmica} / \text{Oferta de l'empresa} \times 60$

On:

Millor Oferta Econòmica: És l'oferta amb el preu més baix entre les presentades.

Oferta de l'Empresa: És el preu ofert per l'empresa que s'està avaluant.

Oferta Temerària:

Es considerarà que una oferta és temerària quan el seu import es trobi per sota del 15% del pressupost base de licitació (sense IVA), que en aquest cas és de 15.000,00€. Això significa que qualsevol oferta que sigui inferior a 12.750,00€ serà considerada temerària.

Les ofertes temeràries seran subjectes a una revisió detallada i el licitador haurà de presentar una justificació que expliqui com es poden complir els requisits del contracte amb aquesta oferta tan baixa. Si la justificació no és considerada suficient pel comitè tècnic, l'oferta serà descartada.

2. Proposta tècnica (40 punts)

1. Experiència demostrable en projectes similars encarregats per l'administració pública (20 punts)

- Es valoraran automàticament els projectes similars realitzats durant els últims **5 anys**:
 - **20 punts:** 10 o més projectes similars realitzats.
 - **10 punts:** Entre 5 i 9 projectes similars realitzats.
 - **5 punts:** Entre 1 i 4 projectes similars realitzats.
 - **0 punts:** Cap projecte similar realitzat

Es requerirà que l'empresa presenti un llistat de projectes amb referències concretes verificables.



2. Equips humans i recursos tècnics disponibles per al projecte (10 punts)

- Es valoraran els recursos humans i l'equipament tecnològic específic per a la realització del servei d'Auditoria:
 - **10 punts:** L'empresa disposa de personal expert en dret administratiu i tecnologia d'avantguarda per a la recopilació i gestió de dades
 - **5 punts:** L'empresa disposa de personal expert en dret administratiu i d'equipament tecnològic suficient però no d'avantguarda.
 - **0 punts:** No es detalla l'ús de cap tecnologia específica per al cens ni personal expert en dret administratiu.

La valoració es basarà en l'inventari de recursos que l'empresa presenti, amb certificació dels equips i sistemes utilitzats.

3. Termini d'execució compromès 10 punts)

- Es valorarà el termini d'execució de l'auditoria:
 - **10 punts:** Termini d'execució compromès inferior a 2 mesos.
 - **5 punts:** Termini entre 2 i 3 mesos.
 - **0 punts:** Termini superior a 3 mesos.

Aquest criteri es basa únicament en els terminis proposats per l'empresa i és fàcilment mesurable.

Amb aquests criteris es garanteix una selecció objectiva basada en mèrits tangibles i quantificables, evitant qualsevol tipus de subjectivitat o interpretació.

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 la licitadora.

El **termini** de presentació de les ofertes serà com a màxim de 5 dies hàbils des de la data de d'enviament de petició d'oferta.

Notificació de l'adjudicació

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

En relació a l'article 118 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del Sector Públic (LCSP) i les bases d'execució, en el present contracte no s'està alterant ni fraccionant l'objecte del mateix per evitar l'aplicació de les regles generals de contractació ni els llistats establerts pels menors, ja que l'objecte respon a prestacions executades per satisfer una unitat funcional, en el sentit que la prestació contractada no requereix d'altres elements, prestacions complementàries o vincles operatius pel seu aprofitament o resultat.



**Ajuntament
de Barcelona**

**Departament de Coordinació Operativa de Promoció Econòmica
Gerència de Promoció Econòmica
Llacuna 162-164, planta 2a.
08018 Barcelona**

Josep Cambray Tena
Gestor de projectes
Departament de Coordinació Operativa
Gerència de Promoció Econòmica

M^a Victoria Moreno Ortiz
Cap del Departament de Coordinació
Operativa
Gerència de Promoció Econòmica