



Data: Barcelona, a la data de la signatura electrònica

Núm. Expedient: DP-2024-29728

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS PER A L'ARRENDAMENT D'ESP AIS, MITJANÇANT CONCURS PÚBLIC, PER DESTINAR-LOS A OFICINES I SERVEIS MUNICIPALS, A LA PART NORD DE LA ZONA CONEGUDA COM 22@ DEL DISTRICTE DE SANT MARTÍ

1. OBJECTE DEL PROCEDIMENT

Constitueix l'objecte del present Plec l'arrendament per part de l'Ajuntament de Barcelona, mitjançant concurs públic, d'espais en un immoble o part d'ell o en diferents edificis que estiguin ubicats físicament en un mateix recinte, per destinar-lo a oficines administratives i serveis municipals, a la part nord de la zona coneguda com 22@ del districte de Sant Martí.

2. NECESSITATS ADMINISTRATIVES QUE CAL SATISFER

Les necessitats administratives a satisfer, són les de reubicar les dependències municipals de les Gerències d'Urbanisme i Habitatge, Mobilitat Infraestructures i Serveis Urbans i de l'Institut del Paisatge Urbà atesa la finalització del contracte d'arrendament on s'ubiquen en l'actualitat.

La idoneïtat de l'objecte, la justificació de l'arrendament i del procediment estan acreditats en el informes justificatiu de la Gerència d'Àrea d'Urbanisme i Habitatge i Gerència d'Àrea de Mobilitat, Infraestructures i Serveis Urbans i en l'informe justificatiu de la Direcció de Patrimoni obrant de l'expedient.

3. CONDICIONS DELS ESPAIS

Els espais objecte d'aquest procediment hauran de reunir les característiques següents:

- Trobar-se situat a la part nord de la zona coneguda com 22@ del districte de Sant Martí. S'adjunta plànol al Plec Tècnic (Annex 1)



- Tenir una superfície llogable d'entre 8.200 m² i de 8.400 m², d'acord amb el pla funcional del Plec Tècnic.
- Tenir unes característiques arquitectòniques que permetin instal·lar una oficina administrativa i disposar dels contractes de subministrament de serveis propis de la zona on s'ubiqui. En relació amb això, el contracte és un claus en mà i, en aquest sentit, ha d'incloure l'adequació dels espais perquè l'Ajuntament es pugui implantar.

La resta de característiques requerides dels espais que seran objecte del contracte, es recullen en el Plec Tècnic el qual s'uneix a aquest Plec com annex 1.

Tots els requisits s'hauran de reunir a la data de finalització de la presentació d'ofertes. Si algun licitador presenta oferta sense reunir els anteriors requisits a la data de finalització de la presentació d'ofertes, se l'exclourà del procediment.

4. NATURALESIA I RÈGIM JURÍDIC

Els contractes d'arrendament i compravenda d'immobles estan exclosos de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP), per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 d'acord amb l'article 9.2 i es regeixen per la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques, el Reial Decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de patrimoni de les administracions públiques, per la Llei 7/1985, reguladora de les bases de règim local, pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (en el cas de l'arrendament) i, supletòriament, pel Codi Civil de Catalunya.

Sense perjudici de l'anterior, s'aplicaran els principis de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP) per resoldre els dubtes i buits legals que pugessin sorgir d'acord amb l'article 4.

Subsidiàriament seran aplicables, si s'escau, les altres normes del dret administratiu i del dret privat.

En tot cas té caràcter contractual el present Plec i el mateix document en què es formalitzi el contracte.



5. ÒRGAN DE CONTRACTACIÓ

L'òrgan de contractació és la Direcció de Patrimoni de l'Àrea de Recursos i Transformació Digital de l'Ajuntament de Barcelona.

L'adreça de correu electrònic habilitada per a les consultes tècniques i administratives és exclusivament patrimoni@bcn.cat.

La data límit per sol·licitar documentació complementària, informació addicional sobre els plecs i aclariments a l'establert en els mateixos serà com a màxim fins a set dies naturals abans de la finalització del termini fixat per a la presentació de sol·licituds de participació.

L'expedient de contractació es pot consultar al Portal de Contractació Electrònica de l'Ajuntament de Barcelona i en Perfil del Contractant.

6. PROCEDIMENT DE CONTRACTACIÓ

Per a la preparació i adjudicació del contracte serà d'aplicació el present plec de condicions, mitjançant concurs públic i procediment obert, sota els principis de llibertat d'accés, publicitat, concurrència, transparència, igualtat de tracte i no discriminació.

Pel que fa als efectes i extinció: s'aplicaran els esmentats plecs; la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques; la Llei 29/1994, de 25 de novembre, d'Arrendaments Urbans; i supletòriament els articles 1452 i següents del Codi Civil; així com la resta de normes de dret privat.

7. PUBLICITAT

La convocatòria de la present licitació es publicarà mitjançant anunci en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) així com en el perfil del contractant de l'Ajuntament de Barcelona.

En l'anunci es farà constar:

- a) L'objecte del procediment
- b) Els plec de clàusules administratives i el Plec Tècnic, així com resta de documentació complementària.
- c) El termini durant el qual els interessats podran presentar la documentació i el lloc de presentació.
- d) El lloc de consulta i mitjans d'accés al plec de condicions



e) El lloc, dia i hora de celebració de l'acte públic d'obertura de les proposicions

8. REGIM ECONÒMIC

El preu màxim d'arrendament en base a les valoracions realitzades pels serveis tècnics de patrimoni, **serà de 18 euros iva exclòs metre quadrat llogable i mes**. Aquest preu serà revisable anualment amb l'índex de preu de consum (IPC)

L'arrendador es farà càrrec de les obres d'implantació que es repercutiran en el preu de lloguer durant els primers 15 anys del contracte.

Per tant, si considerem que el preu de lloguer inclourà les obres d'implantació, s'estableix un **preu màxim de 26,2 euros, iva exclòs, metre quadrat i mes**.

S'estableix un **preu màxim de 5 euros, iva exclòs metre quadrat i mes** respecte qualsevol despesa addicional, com ara costos de manteniment comuns.

Aquestes despeses inclouen en tot cas:

- Manteniment de les instal·lacions de les zones comunes
- Manteniment de les instal·lacions generals.
- Manteniment de les zones enjardinades.
- Neteja de totes les zones comunes (interiors i exteriors).
- Neteja de façanes exteriors.
- Totes les despeses associades a l'ús dels lavabos (que són comunitaris), inclosos consumibles i subministrament d'aigua de P1 i P2.
- Manteniment d'ascensors.
- Manteniment de tots els sistemes antiincendis.
- Manteniment dels serveis de vigilància i seguretat.
- Manteniment dels grups electrògens destinats a zones comunes.
- Subministrament d'aigua i electricitat de les zones comunes.
- Vigilància i seguretat (24 hores/365 dies a l'any). L'edifici al qual pertanyen les plantes llogades està obert les 24h, 365 dies, amb lliure accés per a l'arrendatària.
- Consergeria de l'edifici.
- Impost sobre béns immobles

9. PRESSUPOST

La present convocatòria compta amb un pressupost total màxim de de 60.265.437,32 euros IVA inclòs. Aquest pressupost anirà amb càrrec al/als pressupost/os i la/es partida/es pressupostàries següent/s:



	PARTIDA	base	IVA	obertura A
2025	0300/20200/93311	261.037,10	54.817,79	315.854,89
2026	0300/20200/93311	3.136.981,16	658.766,04	3.795.747,20
2027	0300/20200/93311	3.191.549,24	670.225,34	3.861.774,58
2028	0300/20200/93311	3.247.754,36	682.028,42	3.929.782,78
2029	0300/20200/93311	3.305.645,64	694.185,58	3.999.831,22
2030	0300/20200/93311	3.365.273,65	706.707,47	4.071.981,12
2031	0300/20200/93311	3.426.690,50	719.605,01	4.146.295,51
2032	0300/20200/93311	3.489.949,87	732.889,47	4.222.839,34
2033	0300/20200/93311	3.555.107,01	746.572,47	4.301.679,48
2034	0300/20200/93311	3.622.218,86	760.665,96	4.382.884,82
2035	0300/20200/93311	3.691.344,07	775.182,26	4.466.526,33
2036	0300/20200/93311	3.762.543,04	790.134,04	4.552.677,08
2037	0300/20200/93311	3.835.877,98	805.534,37	4.641.412,35
2038	0300/20200/93311	3.911.412,96	821.396,72	4.732.809,68
2039	0300/20200/93311	4.002.761,11	840.579,83	4.843.340,94
				60.265.437,32

El càlcul del pressupost màxim total està basat amb els 8.400m2, desglossat en tres apartats:

- Preu renda m2 que serà com a màxim 18€/m2 (sense IVA) actualitzat amb IPC.
- Import màxim de la implantació que serà 9.350.000 euros (sense IVA) més un finançament del 3%.
- Preu màxim de despeses que serà de 5€/m2 (sense IVA).

Per tal de realitzar el càlcul pressupostaria s'ha realitzat:

- Càlcul del finançament de la implantació, la durada és 15 anys però amb carència d'11 mesos.
- Càlcul de la despesa, amb previsió d'increment d'IPC d'un 3% en la renda amb carència 11 mesos i incorporant la primera revisió a desembre de 2026 (supòsit de adjudicar 1 de gener de 2025, per tant 11 mesos de carència aniríem a començar a pagar 1 desembre de 2025 i per tant la primera revisió 1 desembre de 2026)
- Càlcul de la despesa com a màxim els 5€/m2.



Tota la despesa incorpora l'IVA corresponent.

L'efectiva contractació de lloguer d'espais estarà subjecte a la condició de l'efectiva disposició de crèdit, els licitadors assumeixen que no tindran dret a reclamar indemnització en el supòsit de no obtenir els imports esmentats en aquesta clàusula o que aquests siguin insuficients, i per tant, no es pugui fer efectiva la transmissió dels immobles seleccionats.

Si la licitació resultés deserta per manca de licitadors, o no s'aconseguís executar íntegrament el pressupost destinat a la present licitació, en el termini a comptar de l'acord d'adjudicació definitiva, es podrà obrir procediment per tal d'adjudicar directament el contracte d'arrendament que compleixi els requeriments de la licitació pels preus màxims establerts en aquest plec de condicions.

10. POSSIBILITAT OPCIÓ DE COMPRA

Els participants poden incloure en la seva oferta l'exercici de l'opció de compra sobre els espais proposats en l'arrendament, per si l'Ajuntament considerés adient en algun moment optar per passar de la modalitat d'arrendament a la plena propietat, sempre amb un preavís de tres mesos

En base a les valoracions realitzades pels serveis tècnics de patrimoni, aquesta opció de compra tindria com a preu màxim, **4.600 euros metre quadrat**.

Si l'opció de compra s'exerceix passats els tres primers anys, el preu s'actualitzarà en base a la variació del preu mitjà de venda d'oficines a la ciutat de Barcelona. Aquesta variació es calcularà pel període compres entre l'1 de gener de 2025 i el 31 de desembre de l'any anterior a la comunicació per part de l'Ajuntament de la seva voluntat d'exercir el dret de compra.

Aquesta variació s'obindrà d'un informe que encarregarà expressament per l'Ajuntament de Barcelona, a una societat de taxació homologada pel Banc d'Espanya. A banda, per tal de determinar el preu en el moment d'exercir la compra, caldrà que s'afegeixi la quantitat restant de la inversió de les obres d'implantació d'acord amb el quadre adjunt al informe justificatiu.



11. DURADA DEL CONTRACTE

El contracte d'arrendament s'iniciarà el dia 1 del mes següent a la seva formalització i tindrà una durada de 15 anys d'obligat compliment per ambdues parts.

Les actuacions relacionades amb la fase d'adequació es realitzaran per la part arrendadora en el termini màxim de 11 mesos des de la signatura del contracte i durant aquest temps no es pagarà la renda acordada.

El contracte serà prorrogable de forma expressa per períodes successius de 4 anys fins un màxim de tres pròrrogues. La prorroga serà obligatòria per l'arrendador i potestativa per l'arrendatari.

L'Ajuntament de Barcelona podrà desistir del contracte d'arrendament durant les pròrrogues mitjançant un preavís de tres mesos per escrit a l'arrendador, sense que aquest desistiment doni lloc a l'abonament a l'arrendador de cap import pels mesos que restin fins a la finalització de la vigència.

12. CAPACITAT I APTITUD PER CONTRACTAR

Podran concórrer a aquest concurs públic les persones jurídiques (societats limitades, cooperatives, associacions, fundacions i altres formes jurídiques) o naturals (persones físiques), sense necessitat de tenir la condició d'empresari, espanyoles o estrangeres, que siguin propietàries de l'immoble o que tinguin qualsevol títol que permeti disposar de l'immoble objecte de l'arrendament i que compleixin amb els requisits previstos en aquest plec de condicions.

Poden presentar-se al concurs públic, per elles mateixes o mitjançant un representant legal degudament facultat per exercir aquesta representació, les persones físiques o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat jurídica i d'obrar i per contractar d'acord amb les normes del Codi civil i, en particular, pel contracte d'arrendament de béns immobles, o estiguin assistides pels mitjans legals per completar-la, i no incorrin en alguna de les prohibicions i/o restriccions per contractar amb l'administració d'acord amb la legislació vigent.

No poden participar en aquesta licitació les persones que en el moment de la finalització del termini de presentació d'ofertes hagin sol·licitat o estiguin declarades en concurs de creditors, hagin estat declarades insolvents en qualsevol procediment, estiguin subjectes a intervenció judicial o hagin estat inhabilitades de conformitat amb el Reial decret legislatiu



1/2020, de 5 de maig, pel qual s'aprova el text refós de la Llei concursal, així com les que incorren en els supòsits que preveu la normativa sobre incompatibilitats o en alguna de les prohibicions per contractar que estableix l'art. 71 de la LCSP.

Les persones jurídiques només podran ser adjudicatàries de contractes les prestacions dels quals estiguin compreses dins els fins, objecte o àmbit d'activitat que, d'acord amb els seus estatuts o regles fundacionals, els siguin propis.

En relació amb les empreses comunitàries o d'Estats signataris de l'Acord sobre l'Espai Econòmic Europeu i empreses no comunitàries serà de aplicable el que disposen els articles 67 i 68 LCSP.

2. La capacitat d'obrar s'acreditarà amb els següents mitjans:

a. La capacitat d'obrar dels empresaris que siguin persones jurídiques s'acredita mitjançant l'escriptura o el document de constitució, els estatuts o l'acta fundacional, en els quals constin les normes per les quals es regula la seva activitat, degudament inscrits, si s'escau, en el Registre públic que correspongui, segons el tipus de persona jurídica de què es tracti.

b. La capacitat d'obrar dels empresaris no espanyols que siguin nacionals d'estats membres de la Unió Europea o d'estats signataris de l'Acord sobre l'Espai Econòmic Europeu s'acredita per la seva inscripció en el registre procedent d'acord amb la legislació de l'Estat on estan establerts, o mitjançant la presentació d'una declaració jurada o un certificat, en els termes que s'estableixin per reglament, d'acord amb les disposicions comunitàries aplicables.

c. Els altres empresaris estrangers han d'acreditar la seva capacitat d'obrar amb un informe de la Missió Diplomàtica Permanent d'Espanya a l'Estat corresponent o de l'oficina consular en l'àmbit territorial de la qual radiqui el domicili de l'empresa.

La participació en el procediment comporta que el licitador coneix i accepta expressament i de manera incondicionada la totalitat de les clàusules i condicions dels plecs.

13. PRESENTACIÓ D'OFERTES

Les proposicions dels interessats s'han d'ajustar al que preveu aquest plec i la resta de la documentació que regeix aquest procediment, i el fet de presentar-les suposa l'acceptació incondicionada per l'empresari del contingut de la totalitat de les clàusules o condicions, sense cap excepció ni reserva.



Les proposicions es presentaran a través del portal de contractació electrònica de l'Ajuntament de Barcelona :

<https://seuelectronica.ajuntament.barcelona.cat/licitacioelectronica>

La proposició que arribi per qualsevol altra via serà rebutjada.

El termini per a la presentació de les proposicions serà de 20 dies hàbils a comptar des del dia següent a la última de les publicacions de l'anunci de convocatòria en el perfil del contractant i el BOPB. Un cop finalitzat aquest termini no s'admetrà cap oferta.

Si l'últim dia és festiu a la ciutat de Barcelona, s'entendrà prorrogat fins al primer dia hàbil següent. Fins a set dies naturals anteriors a la finalització del termini de presentació d'ofertes els interessats podran demanar aclariments solament per escrit a la Direcció de Patrimoni (patrimoni@bcn.cat) que seran contestats igualment per escrit. Les respostes es posaran en coneixement de tots els interessats que ho sol·licitin.

L'empresa interessada en participar en la licitació ha de descarregar-se prèviament l'aplicació gratuïta de presentació d'ofertes electròniques <https://pixelware.com/serviciossoporte-licitadores/>

En aquest mateix enllaç s'informa dels requeriments tècnics necessaris per poder utilitzar l'aplicació i existeix un servei de suport tècnic i ajuda a les empreses licitadores.

Les empreses que participin en la licitació hauran de signar mitjançant signatura electrònica reconeguda, vàlidament emesa per un Prestador de Serveis de Certificació que garanteixi la identitat i integritat del document, l'oferta i tots els documents associats a la mateixa, en els que sigui necessària la signatura de l'apoderat, de conformitat amb el que estableix la Llei 59/2003, de 19 de desembre de signatura electrònica, i demés disposicions de contractació pública electrònica.

La plataforma no estableix cap límit en el número d'arxius que es poden adjuntar a una oferta.

La mida màxima permesa per cadascun dels arxius individuals que s'annexi en la proposta electrònica està establert en 250 MB. El límit màxim global de l'oferta és de 1GB o 1024 MB.

Els formats admesos per als documents que s'annexin en la presentació d'una proposició



són els següents:

- Format de text natiu de Microsoft Word: .doc | .docx
- Format de full de càlcul natiu de Microsoft Excel: .xls | .xlsx
- Format de presentació natiu de Microsoft PowerPoint: .ppt | .pptx
- Format de text estàndard: .rtf
- Format de text natiu Star Office: .sxw
- Format de text natiu de Abiword: .abw Ajuntament de Barcelona
- Format documental natiu de Adobe Acrobat: .pdf
- Format gràfic: .jpg
- Format gràfic natiu de Microsoft Windows: .bmp

- Format gràfic: .tiff | .tif
- Format OpentDocument text: .odt
- Format OpentDocument full de càlcul: .ods
- Format OpentDocument presentació: .odp
- Format OpentDocument imagen: .odi
- Format comprimit natiu de Winzip i suportat per Microsoft Windows: .zip
- Format de dibuix AutoCAD .dwg
- Com a mesura alternativa per adjuntar arxius d'altres formats, es poden enviar en un arxiu comprimit (ZIP).

És responsabilitat de les licitadores vetllar perquè les ofertes estiguin lliures de virus. Tot i així, la mera presència de virus no determina l'exclusió de la proposició, sempre que es pugui accedir al seu contingut. Segons les circumstàncies que concorrin en cada cas, serà la Mesa de contractació i/o Òrgan de Contractació qui decideixi al respecte.

La presentació de les proposicions podrà realitzar-se durant 24 hores al dia els 7 dies de la setmana; la data i hora de presentació de la proposició seran les que constin en el resguard acreditatiu emès pel Registre Auxiliar del Portal de Contractació Electrònica i coincidirà amb el moment en el que finalitza la recepció de la proposició.

En els supòsits que es prevegin dificultats en la transmissió derivades de la mida dels documents i dades presentades o problemes de connectivitat amb la xarxa, que impedeixin rebre l'oferta dintre del termini establert en aquests plecs, s'acceptarà l'enviament en dos fases. En aquests supòsits l'empresa licitadora haurà de remetre, abans de la finalització del termini de presentació d'ofertes, l'empremta digital (hash), no obstant disposaran d'un termini de 24 hores per completar l'enviament de l'oferta. Si no es fa aquesta segona remissió en el termini indicat, es considerarà que l'oferta ha estat retirada.



Gerència d'Àrea de Recursos i Transformació Digital
Direcció de Patrimoni
Direcció de Serveis de Recursos i Inventari
Carrer Avinyó, 7. Planta 4a
08002 Barcelona
T. 93 402 70 24
www.bcn.cat

En aquest supòsit l'empremta digital (hash) degudament signada s'haurà de remetre al correu electrònic següent: contractacio_recursos@bcn.cat amb la finalitat que es pugui comprovar que aquesta empremta digital coincideix amb la que consta a l'oferta presentada i, per tant, que el contingut de l'oferta no s'ha alterat des del moment de l'enviament per part de l'empresa licitadora.

En aquest correu s'haurà d'indicar el codi de l'expedient, l'objecte del contracte, i les dades identificatives de l'empresa licitadora.

En cas de no poder accedir al contingut d'una oferta perquè l'arxiu està danyat, es pot recórrer a la còpia local generada automàticament en l'equip de l'empresa licitadora, comprovant que l'empremta digital (hash) de l'oferta coincideix amb la que consta en poder de l'òrgan de contractació.

Una vegada l'oferta ha estat tancada, si es reobre, la seva petjada (hash) actual quedarà invalidada i en tancar-la novament, es generarà una nova petjada (hash), completament diferent; inclús si no es modifica el contingut de l'oferta. Aquesta nova oferta reoberta es considerarà a tots els efectes, com una oferta diferent d'altres tancades anteriorment. És possible guardar una còpia de l'oferta original, per si fos necessari enviar-la juntament amb la petjada (hash).

Per aquest motiu, només s'ha de reobrir l'oferta, si es desitja modificar el contingut d'aquesta i enviar-la, novament, dins del termini de presentació d'ofertes.

Si ja s'ha notificat el tancament de l'oferta a l'òrgan de contractació, mitjançant la petjada (hash) d'aquesta, el següent pas hauria de ser l'enviament de l'oferta dins del termini establert.

La presentació de l'oferta suposa l'acceptació incondicionada del/la licitador/a del contingut a la totalitat de les clàusules del present Plec.

Els licitadors podran presentar més d'una oferta, però aquestes s'hauran de presentar de manera independent.

14. DOCUMENTS QUE S'HAN D'ADJUNTAR A LA PROPOSICIÓ

Les proposicions per prendre part en la licitació constaran de dos sobres o arxius electrònics designats amb les lletres A (1 i 2) i B



Sobre o Arxiu A.1: Documentació administrativa (Declaració responsable Annex 2)

Sobre o Arxiu A.2: Documentació Tècnica (quadre resum espais ofertats Annex 3 i Memòria tècnica descrita en el Plec Tècnic)

Sobre o Arxiu B: Oferta avaluable mitjançant l'aplicació de criteris automàtics o fórmules matemàtiques (Annex 4).

Els sobres hauran d'estar signats pel licitador o persona que el representi.

Al presentar-se els sobres per mitjans electrònics, la signatura serà electrònica i el sobre quedarà automàticament tancat.

Els documents s'han de presentar en llengua catalana o castellana. La documentació redactada en una altra llengua s'ha d'acompanyar de la corresponent traducció oficial a la llengua catalana o castellana.

SOBRE A:

1. Sobre o arxiu A.1: Documentació administrativa (declaració responsable Annex 2)

Documentació administrativa

En el sobre "A" s'inclourà una declaració responsable del licitador basada en el model que s'adjunta com a Annex 2, signada pel declarant i en la que posi de manifest que la societat està vàlidament constituïda i que d'acord amb el seu objecte social es pot presentar a la licitació, que el firmant de la declaració ostenta la deguda representació, que no es troben compresos en cap de les causes de prohibició de contractar recollides en l'article 71 LCSP, que es troba al corrent del compliment de les obligacions tributàries amb la Hisenda Municipal i, alhora, hi relacionarà una direcció electrònica habilitada en la qual efectuar les notificacions per ser la relació telemàtic.

2. Sobre o Arxiu A.2: Documentació tècnica (Annex 3 i Memòria Tècnica descrita en el plec tècnic)

Documentació Tècnica

Caldrà incloure:

- Un quadre resum amb les dades dels espais ofertats.(Annex 3)



- Una Memòria Tècnica, d'acord amb el que s'estableix en el Plec Tècnic. Fotografies dels espais o immobles ofertats.

SOBRE B

3. Sobre o arxiu B: Oferta avaluable mitjançant l'aplicació de criteris automàtics o fórmules matemàtiques.

Aquest ha de contenir la proposició econòmica i demés criteris avaluables automàticament de conformitat amb el model contingut a l'Annex 4 d'aquest plec.

En la proposició econòmica s'ha d'expressar-se clarament en números i lletres.

En cas de que existeixi alguna discrepància entre l'import expressat en nombres i l'import expressat amb lletres, prevaldrà l'expressat en lletres.

L'import de la proposició econòmica no podrà superar el pressupost de licitació establert en la clàusula 9 d'aquest plec.

Tan sols s'admetran les proposicions econòmiques en euros.

La proposició ha d'estar signada per qui tingui poder suficient per a fer-ho i no ha de contenir errors, omissions o obstacles per a una interpretació correcta de la mateixa.

S'entén que la proposició econòmica inclou totes les càrregues i impostos, directes i indirectes, i arbitris municipals que graven l'execució del contracte.

En cas de que hi hagi dubtes amb la informació manifestada o els tècnics municipals ho considerin necessari, els licitadors hauran d'acreditar la veracitat de les dades objecte de valoració, sense perjudici de la seva comprovació d'ofici.

De presentar-se documentació complementària pels licitadors, en cas de considerar-ho necessari, l'òrgan de contractació podrà sol·licitar aclariments a la mateixa, quina resposta del licitador no podrà variar, en cap cas, l'oferta presentada.

Tota la documentació a presentar pels licitadors haurà de ser còpia que tingui caràcter d'autèntica conforme la legislació vigent en la matèria o còpia simple o fotocòpia.

Excepcionalment, quan la rellevància del document ho exigeixi o existeixen dubtes derivats de la qualitat de la còpia, l'Administració podrà sol·licitar la seva verificació, podent requerir



l'exhibició del document o de la informació original.

Els licitadors es responsabilitzen de la veracitat dels documents que es presenten, subjectant-se a les conseqüències que la normativa preveu pel cas de que no quedi acreditada la veracitat del document.

15. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LA MESA

Per valorar les ofertes i resoldre el concurs s'aplicaran els criteris i puntuacions següents

A) PROPOSTA TÈCNICA (100 PUNTS)

A.1) En relació a la proposta d' implantació de les oficines: 65 punts

El sistema de puntuació serà, per a cadascun dels apartats següents:

- **Per documentació gràfica d'implantació de la proposta**

Es valorarà especialment el grau de compliment del programa de treball i la versalitat dels espais dins el marc del màxim aprofitament de les superfícies (equilibri òptim entre els llocs de treball AWB i les superfícies finals necessàries en conjunt), així com la possibilitat d'implantar els diferents serveis de forma cohesiva per gerències en una mateixa planta.

Estudi molt complet, coherent, adequat i detallat	13 punts
Estudi complet, detallat i coherent	10 punts
Estudi correcte, detallat i adequat	7 punts
Estudi bàsic i poc detallat	4 punts
Amb informació poc rellevant	1 punts

- **Per documentació gràfica de solucions constructives i instal·lacions**

Es valoraran les solucions constructives proposades que estiguin contrastades, i que enviïn tant ponts acústics com tèrmics, i que aportin estabilitat estructural i aïllament tant tèrmic com acústic necessari. També a nivell d'instal·lacions es valorarà la implantació del sistema d'enllumenat, llocs de treball i climatització-ventilació sota els paràmetres de correcte control i gestió per espais, i de flexibilitat d'ús i eficiència energètica A.

Estudi molt complet, coherent, adequat i detallat	10 punts
Estudi complet, detallat i coherent	8 punts
Estudi correcte, detallat i adequat	6 punts
Estudi bàsic i poc detallat	4 punts
Amb informació poc rellevant	2 punts

- **Per memòria de qualitats i instal·lacions**



Es valoraran tant els materials de revestiment proposats (tant quant a durabilitat, sostenibilitat, absorció acústica, dissipació elèctrica...), com els materials que composin els sistemes de compartimentació (vertical i horitzontal). A nivell d'instal·lacions es valoraran les solucions aportades a cada subsistema, tot justificant els paràmetres de control, eficiència i flexibilitat, així com sostenibilitat, i detallant la integració del conjunt en el BMS de l'edifici. Es valorarà sempre el compliment de les prescripcions tècniques relacionades en el plec.

Estudi molt complert, coherent, adequat i detallat	20 punts
Estudi complert, detallat i coherent	16 punts
Estudi correcte, detallat i adequat	12 punts
Estudi bàsic i poc detallat	8 punts
Amb informació poc rellevant	4 punts

Per pressupost detallat de la implantació

Es valorarà tant el grau de detall i coherència del pressupost aportat (tant en conjunt com en l'edifici en el que s'integraran les noves oficines), així com la incorporació en el pressupost de tots els paràmetres i requeriments tècnics citats al plec, i l'explicació detallada i raonada dels diferents costos.

Estudi molt complert, coherent, adequat i detallat	16 punts
Estudi complert, detallat i coherent	13 punts
Estudi correcte, detallat i adequat	10 punts
Estudi bàsic i poc detallat	7 punts
Amb informació poc rellevant	4 punts

Per planificació estudiada i justificada

Es valorarà el grau de detall i coherència i viabilitat de la planificació (amb detall de cadascuna de les fases, i tot incloent els terminis de tramitacions i permisos així com de connexions de servei) aportada. Caldrà que a banda del diagrama de barres aportat (amb suficient detall de cada treball i fase), s'aporti una memòria explicava justificada.

Estudi molt complert, coherent, adequat i detallat	6 punts
Estudi complert, detallat i coherent	5 punts
Estudi correcte, detallat i adequat	4 punts
Estudi bàsic i poc detallat	3 punts
Amb informació poc rellevant	2 punts

A.2) En relació a l'edifici : 35 punts

Els paràmetres de valoració objectiva i puntuació seran els següents:

- En relació a possibilitat que l'edifici sigui d'ús exclusiu o compartit amb altres usuaris:



Edifici d'ús exclusiu per a les gerències	4 punts
---	---------

- **Edifici amb disponibilitat (legalitzat o legalitzable) d'aparcament, arxiu i magatzem en plantes soterrani, i amb accés rodat.**

Arxiu i magatzem de volum superior a 800.m2	4 punts
Arxiu i magatzem de volum inferior a 800 m2	2 punts

- **Edifici amb distribució horitzontal i amb paràmetre eficiència arquitectònica de 0,8 i amb estructura que no interfereix a distribucions**

Edifici que compleix els tres paràmetres anteriors	3 punts
Edifici que compleix només dos paràmetres	2 punts
Edifici que compleix només un dels paràmetres	1 punt

- **Edifici amb alçada lliure (De sobre forjat a sota forjat) de planta**

Superior o igual a 325 cm	2 punts
Entre 305 i 325 cm	1 punt

- **Tractament de protecció solar de façana**

Lames mòbils gestionades per BMS automàticament i cortines interiors també automàtiques	4 punts
Lames mòbils manuals i cortines interiors automàtiques	3 punts
Lames fixes i cortines interiors automàtiques	2 punts
Lames fixes i cortines interiors manuals	1 punt

- **Fusteries aïllades i practicables**

Fusteries aïllades i practicables	2 punts
-----------------------------------	---------

- **Instal·lacions**

Recuperació aigües freàtiques o pluvials per cisternes	4 punts
Esquema unifilar BT amb SN, SC, SAI amb detall	4 punts



potències i subministres	
Esquema principi AFS i ACS més aigua per fluxos cisternes	4 punts
Esquema climatització i ventilació (amb humidificació i IDA2) i sistema de control	4 punts

Caldrà aportar justificació documental de cada un dels requisits anteriors per tal de ser puntuats, dins la memòria tècnica a valorar.

B) OFERTA ECONÒMICA (100 PUNTS)

B.1) En relació al Preu de l'arrendament ofertat: 40 punts

En base a les valoracions realitzades pels serveis tècnics de patrimoni, el **preu màxim serà de 18 euros per metre quadrat de superfície llogable i mes.**

Es puntuarà d'acord amb la fórmula següent:

$$\frac{(\text{Preu màxim m2 arrendament} - \text{oferta preu m2 arrendament})}{(\text{Preu màxim m2 arrendament} - \text{oferta preu m2 més econòmic})} \times \text{Punts màxims} = \text{puntuació resultant}$$

B.2) En relació a l'opció de compra: 30 punts

Es proposa també incloure la possibilitat d'oferir una opció de compra, a preu tancat, per si l'Ajuntament considerés adient en algun moment optar per passar de la modalitat d'arrendament a la plena propietat.

En base a les valoracions realitzades pels serveis tècnics de patrimoni, aquesta opció de compra tindria com a preu màxim, **4.600 euros metre quadrat.**

Es puntuarà d'acord amb la fórmula següent:

$$\frac{(\text{Preu màxim m2 compra} - \text{oferta preu m2 compra})}{(\text{Preu màxim m2 compra} - \text{oferta preu m2 més econòmic})} \times \text{Punts màxims} = \text{puntuació resultant}$$

B.3) En relació a les Carències: 30 punts

Donat que l'edifici requerirà d'unes adequacions prèvies a la seva implantació, s'estableix una carència durant el termini d'adequació de l'edifici i fins l'entrega de claus.

A banda, es donarà més puntuació si la propietat afegeix carències posteriors a la entrega de claus:



1 mes addicional 100% carència	2 punts
1 mes addicional 50% carència	1 punt

16. MESA DE CONTRACTACIÓ

Per a la qualificació i comprovació de la documentació aportada pels licitadors i examen de les propostes, l'Òrgan de contractació estarà assistit per una Mesa de contractació, que serà l'òrgan competent per elevar-li posteriorment la corresponent proposta d'adjudicació, d'acord amb l'article 326 de la LCSP.

La Mesa de contractació estarà constituïda per:

President/a: El/ La Regidor/a de l'Àrea d'Economia, Hisenda i Promoció Econòmica o persona que la substitueixi.

Els vocals seran els següents, o persones en qui deleguin:

- 1.- Gerent/a de Mobilitat, Infraestructura i Serveis Urbans
- 2.- Gerent/a de Urbanisme i Habitatge
- 3.- Gerent/a l'Institut Municipal de Paisatge Urbà i Qualitat de Vida.
- 4.- Gerent/a de Recursos i Transformació Digital
- 5.- Director/a de Recursos i Control de Gestió de la Gerència d'Àrea de Mobilitat, Infraestructures i Serveis Urbans
- 6.- Director de Patrimoni
- 7.- Director de Serveis de Planificació i Coordinació de Patrimoni
- 8.- Directora de Serveis de Recursos i Inventari de Patrimoni.
- 9.- Interventor General
- 10.- Secretari General

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

17. OBERTURA DE PLIQUES I PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ

La Mesa de contractació, que es reunirà, presencial o telemàticament, a partir del primer dia hàbil després de la finalització del termini de presentació de proposicions, qualificarà la documentació integrant del sobre núm. A.1. Si s'observen defectes o omissions esmenables, atorgarà un termini de tres dies hàbils per esmenar-los.



El dia, l'hora i el lloc dels actes públics per a l'obertura dels sobres A.1 i B es comunicarà oportunament a els/les licitadors/es.

Valorades les ofertes presentades, la Mesa elevarà a l'òrgan de contractació la proposta d'adjudicatari de la concessió.

En qualsevol moment abans de formular la seva proposta, la Mesa podrà sol·licitar de els/les licitadors/es la documentació o informació complementària o aclaridora que estimi convenient, que haurà de presentar-se en un termini no superior a cinc dies hàbils.

Prèviament a l'adjudicació, es requerirà al licitador/a que hagi presentat la millor oferta per a que, en el termini de deu (10) dies hàbils, a comptar des del següent al de la recepció del requeriment, presenti la següent documentació acreditativa:

- La documentació que acrediti la personalitat de l'empresari, mitjançant DNI o document que el substitueixi. Quan no actuï en nom propi o es tracti de societat o persona jurídica, a més del seu DNI, haurà d'aportar l'escriptura de nomenament de càrrec social o bé el poder notarial per representar la persona o entitat, i l'escriptura de constitució o d'adaptació, si escau, de la societat o entitat i/o aquella en què consti el darrer objecte social vigent, en el qual hauran d'estar compreses les prestacions objecte del contracte. Així mateix, els actes i acords continguts en les escriptures abans assenyalades hauran d'estar inscrits en el registre adient quan la inscripció esmentada els sigui exigible. En el cas que no ho fos, la capacitat d'obrar s'acreditarà mitjançant l'escriptura o document de constitució, estatuts o acte fundacional, inscrits, si s'escau, en el registre oficial corresponent.
- Documentació acreditativa de de trobar-se al corrent de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social, en cas de no haver autoritzat a l'Ajuntament a consultar-la pels seus propis mitjans, així com presentar qualsevol altre document acreditatiu de la seva aptitud per a contractar o de l'efectiva disposició dels mitjans que s'hagués compromès a dedicar o adscriure a l'execució del contracte. També, prèviament a l'adjudicació, es consultarà l'aplicació informàtica municipal del Sistema Integrat de Recaptació per comprovar que el/la licitador/a proposat com a adjudicatari es troba al corrent del compliment de les seves obligacions tributàries amb l'Ajuntament de Barcelona, i s'obindrà una còpia electrònica de la consulta i s'incorporarà a l'expedient.
- En el cas que l'immoble objecte d'arrendament formi part d'un immoble dividit en règim de propietat horitzontal caldrà aportar document o estatus de la comunitat acreditatiu de l'ús permès en dits locals
- Documentació justificativa llicència d'activitat corresponent per a l'ús d'oficines.
- Justificants dels certificats de l'eficiència energètica i de les etiquetes ambientals.



Un cop presentada la documentació assenyalada, es podrà adjudicar el contracte per part de l'òrgan competent. Si el licitador no presenta la documentació requerida s'entendrà que retira la seva oferta i es procedirà a requerir la mateixa documentació al següent licitador segons l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes.

La proposta d'adjudicació no crea cap tipus de dret a favor del/la licitador/a proposat davant l'administració municipal, mentre no s'hagi realitzat l'adjudicació definitiva per part de l'òrgan de contractació competent.

L'arrendament es perfeccionarà amb la seva formalització, en virtut de la qual l'adjudicatari i la Corporació restaran obligats al seu compliment.

18. FIANÇA

L'Ajuntament de Barcelona queda exempta de l'obligació de la prestació de fiança conforme al que disposa l'art. 36.6 de la Llei 29/1994 de 24 de novembre, d'Arrendaments urbans.

19. FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

La perfecció del contracte d'arrendament es produirà en el moment de la seva formalització, mitjançant document administratiu.

El contracte d'arrendament es formalitzarà de conformitat amb el que disposa l'art. 153 de la LCSP.

En el cas que el contracte no s'arribi a formalitzar per causa imputable a l'arrendador, es deixarà sense efecte l'adjudicació i es repetirà el mateix procés de la clàusula setzena proposant com a adjudicatari al licitador que ha restat en segon lloc. I així successivament.

L'Ajuntament de Barcelona, un cop que s'hagi formalitzat el contracte, podrà visitar els espais llogats mentre es realitzin les obres d'adequació, i demanar tota l'informació al respecte.

20. DRET I OBLIGACIONS DE LES PARTS DEL CONTRACTE

Els drets i les obligacions de les parts seran aquells que resultin del present Plec de condicions i de la normativa aplicable i, en particular, són els següents:

El personal dependent del contractista per l'adequació dels espais no tindran cap dret ni



vinculació davant l'Ajuntament de Barcelona.

El contractista s'obliga a adequar la seva activitat, en el marc de la seva relació contractual amb l'Ajuntament de Barcelona als principis ètics i a les regles de conducta que permetin assegurar el compliment dels principis d'igualtat, d'imparcialitat i d'integritat d'objectivitat i de transparència.

Abstenir-se de realitzar, fomentar, proposar o promoure qualsevol mena de pràctica corrupta que afecti o pugui afectar la relació contractual en els termes previstos en el Codi Penal vigent en cada moment.

Pel que fa a l'objecte de l'arrendament:

El contracte d'arrendament incorpora clàusula de lliurament "claus en mà" i, per tant, l'arrendador s'obliga a l'assumpció dels serveis facultatius i els treballs de condicionament i implantació de les oficines d'acord amb els requeriments i programa de necessitats detallats en el plec tècnic (incloses les connexions de serveis i els contractes de subministraments), i la tramitació de les llicències, permisos (obres, activitats, primera ocupació, etc.)

L'arrendador s'obliga a realitzar les reparacions que fossin necessàries a l'immoble per conservar-lo en condicions per a l'ús convingut, exceptuant les derivades de la negligència o culpa o degudes al desgast ocasionat per l'ús ordinari de l'immoble per part de l'arrendatari.

Durant el termini d'arrendament, l'arrendatari (Ajuntament de Barcelona) podrà fer petites obres de millora i adequació interior dels espais en funció de requeriments futurs que puguin esdevenir. En aquest cas, aquestes obres serien a cost de l'arrendatari, sense la necessitat de retornar aquests espais al seu estat original. En qualsevol cas, aquestes actuacions es limitarien a distribucions interiors dels espais arrendats i, en cap cas afectarien espais comuns i/o compartits amb altres arrendataris o elements estructurals, de tancaments o d'instal·lacions generals de l'immoble.

L'arrendatari es compromet a fer ús de l'immoble a la destinació acordada per les parts exclusivament com a oficina per al desenvolupament de la seva activitat professional. Queda totalment prohibit un ús de l'immoble diferent a l'esmentat.

L'arrendatari podrà contractar serveis auxiliars no compresos al preu d'arrendament quan aquests no siguin prestats per l'arrendador.



21. PENALITATS

En el cas d'incompliment per part de l'arrendador, i en el supòsit que l'Ajuntament de Barcelona opti per la no-resolució del contracte, es podran imposar penalitats, prèvia audiència.

La comptabilització de les penalitats es realitzarà mensualment, amb efectes a la facturació del mes següent.

La quantia màxima de cadascuna de les penalitats no podrà ser superior al 10% del preu del contracte, IVA exclòs, ni el total de les mateixes podrà superar el 50% del preu del contracte. Aquestes penalitats són:

a) Incompliment en el termini de lliurament de l'objecte d'arrendament per causes no imputables a l'Ajuntament de Barcelona:

- Superior a 15 dies naturals i inferior a 30 dies naturals: 1.000 € diaris a abonar per l'arrendador per no lliurament de l'edifici en termini.
- Superior a 30 dies: 2.000 € diaris a abonar per l'arrendador per no lliurament de l'edifici en termini.

b) L'incompliment de l'acord de servei del manteniment, podrà comportar l'aplicació de les penalitzacions que s'especifiquen en aquest apartat:

- Per l'incompliment mensual d'algun temps de resposta o resolució per sota del 90% i superior al 80%, es podrà aplicar una penalització de l'1% sobre la facturació mensual.
- Per l'incompliment mensual d'algun temps de resposta o resolució per sota del 80% i superior al 60%, es podrà aplicar una penalització de l'3% sobre la facturació mensual.
- Per l'incompliment mensual d'algun temps de resposta o resolució per sota del 60% es podrà aplicar una penalització del 5% sobre la facturació mensual
- Per l'incompliment mensual del lliurament del informes, es podrà aplicar una penalització de l'3% sobre la facturació mensual.
- Per l'incompliment reiterat dos cops en un període inferior a sis mesos, la penalització aplicable per successius incompliments es podrà incrementar en un 3% sobre les penalitzacions habituals sobre la facturació mensual.
- En cas de haver de resoldre una incidència amb recursos propis, la penalització que s'aplicarà serà de 3 cops el cost econòmic de la mateixa a descomptar sobre la facturació mensual.

22. JURISDICCIO COMPETENT

Per a la resolució de les controvèrsies que puguin sorgir entre les part contractants, tant



Gerència d'Àrea de Recursos i Transformació Digital

Direcció de Patrimoni

Direcció de Serveis de Recursos i Inventari

Carrer Avinyó, 7. Planta 4a

08002 Barcelona

T. 93 402 70 24

www.bcn.cat

l'adjudicatari del present concurs com l'Ajuntament, amb renúncia expressa a qualsevol altre fur que pogués correspondre'ls, queden subjectes als Jutjats i Tribunals de l'ordre jurisdiccional civil competents en la ciutat de Barcelona.

No obstant es consideren actes jurídics separables els que es dictin en relació amb la preparació i adjudicació del contracte i en conseqüència podran ser impugnats davant la l'ordre jurisdiccional Contenciós-Administratiu d'acord amb la normativa reguladora d'aquesta jurisdicció.

Contra els acords de preparació i adjudicació d'aquest contracte que posin fi a la via administrativa es podrà interposar recurs potestatiu de reposició, previst als article 123 i 124 de la Llei estatal 39/2015 d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques.

No obstant, les persones que estiguin legitimades també podran interposar qualsevol altre recurs o reclamació, que considerin oportú, per la defensa dels seus interessos.