

INFORME DE NECESSITAT DEL CONTRACTE MENOR AMB CONCURRÈNCIA

Dades del contracte

Petició del contracte:	001_P2601236
Tipus contracte:	Serveis
Objecte:	Servei de Personal Shopper Immobiliari per a la localització de 3 locals ubicats als barris de Sagrada Família, de l'Esquerra i de la Dreta de l'Eixample.
Pressupost de licitació (IVA inclòs)	14.520,00 €
IVA tipus	21%
Pressupost net (sense IVA)	12.000,00 €
.	
<i>Aquest pressupost net no pot ser superat per la oferta del licitador</i>	
<i>CPV: 70000000-1. Servicios inmobiliarios.</i>	

Antecedents

El Districte de l'Eixample seguint les línies estratègiques municipals en matèria de benestar, envelliment actiu, participació i joventut detecta en últims anys mancances en espais per a gent gran i per al teixit associatiu juvenil.

Els compromisos de planificació i participació ciutadana fan necessària i urgent l'adquisició dels **3 següents locals:**

1. Un local destinat al nou espai de gent gran a **l'Esquerra de l'Eixample** per substituir l'actual Casal Maria Aurèlia Capmany, situat en una escala de veïns i sense accés directe al carrer.
2. Un local destinat al nou espai de gent gran a **la Dreta de l'Eixample** per donar resposta al volum de població major de 65 anys i substituir un equipament insuficient en m².
3. Un local a **la Sagrada Família** per complir l'acord de Pressupostos Participatius i dotar el barri d'un espai per a l'associacionisme juvenil.

Per aquest motiu s'ha de contractar un/a Personal Shopper Immobiliari amb l'encàrrec de cerca i anàlisi dels locals idonis per aquests usos. El seu paper és acotar la cerca dels locals esmentats i trobar opcions que puguin defensar-se tècnicament, funcionalment i econòmicament.

L'objectiu principal és reduir risc, temps i incertesa en la selecció dels actius adequats.

El present contracte té caràcter puntual i excepcional, vinculat a una necessitat concreta de localització d'actius immobiliaris per a tres projectes singulars ja definits, sense continuïtat temporal ni recurrència prevista.

Aquesta situació és de competència municipal i té com a finalitat la satisfacció de necessitats administratives de l'Ajuntament de Barcelona.

D'acord amb l'article 28 de la LCSP, la naturalesa i extensió de les necessitats descrites exigeixen un coneixement especialitzat del mercat immobiliari on-market i off-market, una xarxa professional específica i capacitat d'anàlisi tècnica immobiliària de la qual l'Ajuntament de Barcelona no disposa amb mitjans propis. La contractació permet donar compliment als principis de necessitat, idoneïtat i eficiència en l'ús dels recursos públics.

En compliment d'allò que estableix l'article 118.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP), no s'està alterant l'objecte del contracte per evitar les regles generals de contractació. L'objecte d'aquest contracte esdevé una unitat funcional que permet el seu aprofitament individual sense la necessitat de prestacions accessòries o complementaries.

La contractació del servei d'un/a Personal Shopper Immobiliari per a la localització de 3 locals ubicats als barris de Sagrada Família, de l'Esquerra i de la Dreta de l'Eixample, s'adjudicarà mitjançant un contracte menor amb publicitat a través del Portal de contractació electrònica de l'Ajuntament de Barcelona durant un **termini de 5 dies hàbils** per tal que qualsevol persona física o jurídica interessada pugui presentar oferta tot seguint els objectius fonamentals de la LCSP.

Descripció de l'objecte. Prescripcions tècniques

La contractació d'un/a Personal Shopper Immobiliari té com a objecte donar suport tècnic especialitzat en la **localització i anàlisi** dels locals potencialment aptes per ubicar nous espais destinats a la gent gran i a l'associació de joves dels tres barris més extensos i poblats del Districte de l'Eixample.

La necessitat real és trobar 3 actius comercials amb una validació simultània a 4 capes:

1. Urbanística: compatibilitat d'ús, planta, llicència i condicionants bàsics
2. Funcional: programa, circulació, flexibilitat interior i operativa
3. Econòmica: preu, renda, adequació i cost de posada en marxa
4. Territori: proximitat, accessibilitat i encaix amb el barri

- Un cop fet l'anàlisi de locals disponibles, el servei ha d'oferir **un mínim de 2 opcions** de locals viables en el mercat per a cadascuna de les 3 recerques (un al barri de l'Esquerra de l'Eixample, un altre al de la Dreta de l'Eixample i un 3r local situat al barri de Sagrada Família).

Els 2 locals destinats a l'Espai de Gent Gran han de complir les característiques següents:

- Superfície mínima 800 m² i màxima 1200 m², útils;
- Local de una sola planta;
- Amb façana que doni al carrer;
- Preferiblement amb una il·luminació o petit pati darrera.
- Alçada mínima de 2,50 m.

El 3r local destinat a l'Associació de Joves ha de complir les característiques següents:

- Superfície mínima 300 m² i màxima 500 m² útils;
- Disposar de 4-6 sales d'entre 20 a 30 m²;
- 2-3 magatzems d'uns 10-15 m² ;
- Alçada mínima de 2,50 m.

Descripció de les actuacions a realitzar

El servei haurà d'incloure:

- Definició estratègica i validació de criteris de cerca per a cada local
- Prospecció activa de mercat (on-market i off-market)
- Contacte amb propietaris, agents i xarxa professional
- Filtrat i preselecció d'actius
- Visites tècniques als locals seleccionats
- Anàlisi urbanística i de viabilitat d'ús
- Estudi comparatiu de mercat (preus i oportunitats)
- Informe tècnic detallat per cada local amb un llistat de les opcions avaluades i disponibles, amb una recomanació motivada de la millor opció.

L'empresa adjudicatària haurà de declarar expressament la inexistència de conflictes d'interès i comprometre's a actuar únicament en interès de l'Ajuntament, sense percebre comissions de propietaris, intermediaris o tercers.

Lloc de realització de la prestació

El servei es portarà a terme a les oficines de l'empresa adjudicatària i als locals escollits per la mateixa.

Inici de les prestacions i termini d'execució

La prestació s'iniciarà a partir de la data d'adjudicació i tindrà la durada màxima de 2 mesos.

Criteris d'adjudicació

La selecció de la millor oferta es determinarà tenint en compte la millor relació qualitat-preu als efectes d'obtenir ofertes de gran qualitat. S'aplicaran els criteris d'adjudicació següents:

Criteris d'adjudicació avaluables automàticament:

a) Preu, fins a un màxim de **70** punts.

S'atorgarà la màxima puntuació al licitador que formuli el preu més baix que sigui admissible, es a dir, que no superi el pressupost net de licitació (el pressupost màxim de licitació, IVA exclòs) i a la resta dels licitadors 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 i publicada a la Gasetta Municipal del dia 29 de juny de 2017:

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

Es defineixen els següents límits per a la consideració d'ofertes, en principi, amb valors anormals o desproporcionats:

- Un diferencial del 10% per sota de la mitjana de les ofertes presentades o en el cas d'una única empresa licitadora del 20% respecte el pressupost net de licitació.

b) Per millorar l'execució del contracte, fins a un màxim de **20** punts.

S'atorgarà un màxim de 20 punts per l'experiència demostrada en projectes similars, ja que es considera que una major experiència en tasques similars pot millorar significativament la qualitat i el resultat final. Aquesta experiència s'haurà d'acreditar amb certificats de bona execució en projectes anàlegs.

EXPERIÈNCIA ACREDITADA	Punts
2 o més projectes	20
1 projecte	10
Cap projecte	0

c) **Reducció del termini d'execució (dies naturals)**, fins a un màxim de **10** punts.

S'atorgarà un màxim de 10 punts si l'entrega dels informes tècnics per a cada local es millora reduint el termini d'execució, d'acord amb la següent taula de puntuació.

REDUCCIÓ	30 dies naturals o menys	Entre 30 i 45 dies naturals	Entre 45 i 60 dies naturals
PUNTS	10 punts	5 punts	0 punts

En cas d'empat s'aplicarà l'article 147.2 de la LCSP.

Responsable del contracte

Com a responsable del contracte es designa Sr. Ricardo Castro Gil, cap del Departament de Recursos Interns del Districte de l'Eixample.

Selecció del proveïdor/a

D'acord amb allò que estableix la base vint-i-setena de les Bases d'Execució del Pressupost Municipal per l'any 2026, per tal de poder seleccionar al proveïdor/a, l'òrgan gestor farà la inserció d'un anunci a la plataforma de contractació durant un termini de 5 dies hàbils per licitar públicament el contracte tot seguint els objectius fonamentals de la LCSP, que són establir una major transparència, aconseguir una millor relació qualitat-preu, perseguint la eficiència en la despesa pública respectant els principis d'igualtat de tracte, no discriminació, transparència, proporcionalitat i integritat.

Tramesa d'ofertes

L'empresa licitadora haurà d'enviar la seva oferta 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 de presentar, necessàriament, amb la documentació següent:

- **Pressupost propi de l'empresa**, en document independent, amb capçalera corporativa i logotip de l'empresa, degudament signat, totalment detallat i desglossat per conceptes, que es correspongui amb l'oferta econòmica presentada.

- **Model de presentació d'oferta** facilitat per l'Ajuntament, degudament emplenat i signat.

La presentació d'ambdós documents és obligatòria i tenen caràcter complementari i no substitutiu.

La manca de presentació d'algun dels documents requerits tindrà la consideració de defecte esmenable, sempre que no afecti el contingut essencial de l'oferta econòmica. A tal efecte, es concedirà un termini màxim de tres (3) dies hàbils per a la seva esmena. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi atès el requeriment, l'empresa quedarà exclosa del procediment.

Tots els documents presentats hauran d'estar degudament signats per la persona representant legal de l'empresa.

El termini de presentació de l'oferta serà com a màxim de **5 dies hàbils** des de la data de la seva publicació al portal de contractació electrònica de l'Ajuntament de Barcelona.

Notificació de l'adjudicació

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

Documentació que s'adjunta:

- Model de presentació de l'oferta