



# PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES (PPT) PER A LA LICITACIÓ DELS SERVEIS D'ASSISTÈNCIA TÈCNICA EN LA GESTIÓ DE LES ACCIONS DE L'ESTRATÈGIA "AMUNT PERSIANES"

## 1. ANTECEDENTS

En els darrers anys el nombre de locals de planta baixa buits ha crescut i la situació econòmica generada per la pandèmia ha agreujat encara més aquest fenomen. Aquest context posa de manifest la necessitat d'intervenir per part de l'Ajuntament amb una estratègia que abordi directament els seus efectes, que afecten tota la ciutat, amb intensitats diferents, provocant un triple impacte: desertificació econòmica en determinades zones, caiguda de les opcions de consum de proximitat i disminució de la percepció de seguretat a l'espai públic.

L'Ajuntament ha impulsat amb anterioritat diferents accions en aquest àmbit: estudis, accions d'identificació i classificació de locals, mecanismes de dinamització o instruments de governança, que han estat impulsats per diferents operadors municipals, normalment a escala territorial reduïda i sense disposar d'un marc estratègic municipal per abordar aquest fenomen.

És en aquest context es fa necessari dotar la ciutat d'una estratègia municipal de dinamització de locals en planta baixa (LPB), no només per tal de revertir el creixement dels espais buits a la ciutat sinó també per activar una nova palanca en el desenvolupament econòmic de la ciutat.

Aquesta estratègia es diu [Amunt Persianes](#), *Estratègia d'impuls de l'activitat econòmica en locals en planta baixa de Barcelona*, i comprèn quatre objectius fonamentals:

- **Fomentar una ocupació sostenible dels LPB com a actiu estratègic per a la ciutat:** es tracta de dinamitzar locals que avui estan buits amb una activitat que, sigui estable o rotatòria, garanteixi la màxima continuïtat possible de l'ocupació dels locals.
- **Maximitzar les funcions econòmiques que tenen els LPB:** els/les destinataris/àries dels locals buits que es mobilitzin en el marc d'aquesta estratègia, siguin persones, empreses o entitats, hauran de desenvolupar projectes que tinguin funcions econòmiques, socioeconòmiques o socioeconòmiques i urbanístiques. La dimensió econòmica sempre estarà present en aquestes iniciatives.
- **Diversificar els usos i vetllar per l'equilibri d'activitats en LPB als districtes:** les iniciatives econòmiques que es promouran per localitzar els LPB buits hauran de contribuir a preservar o generar un equilibri d'usos adequat a cada districte de la ciutat. Les activitats proposades hauran de ser compatibles i respectuoses amb altres dimensions no econòmiques de la vida als veïnats, i hauran de contribuir al desenvolupament socioeconòmic de l'entorn on s'ubiquen.
- **Desenvolupar un eix de gestió pública centrat en LPB,** integrat, permanent i eficaç, que incorpori mecanismes de col·laboració entre agents públics, privats i socials. La present estratègia té per objecte contribuir a la creació d'una nova política pública municipal que ofereixi major protagonisme als LPB, en tant que actiu crític per a la ciutat i per a la reactivació econòmica.

L'Estratègia es desplega en 5 mesures estratègiques que es descriuen en aquesta [mesura de govern](#)

## 2. OBJECTE DEL CONTRACTE



És objecte de la present licitació l'adjudicació dels serveis d'assistència tècnica per a la gestió de les accions de l'Estratègia de dinamització de Locals en Planta Baixa "Amunt Persianes" (en endavant, Oficina "Amunt Persianes").

### 3. DESCRIPCIÓ DELS SERVEIS

El servei consisteix a posar en marxa i gestionar una oficina que esdevingui el canal d'entrada (i finestreta única) i de seguiment per a totes aquelles accions que tinguin a veure amb la mesura de govern "[Amunt Persianes](#)" i que tenen com objectiu comú promoure la instal·lació d'activitats econòmiques a locals en planta baixa buits (en endavant, LPB) de la ciutat de Barcelona.

En concret, l'Oficina "Amunt Persianes" prestarà serveis articulats en dos lots:

- Lot 1: Assistència tècnica en la informació i assessorament sobre recursos Estratègia Amunt Persianes i gestió de la borsa de lloguer
- Lot 2: Assistència tècnica en la gestió de les crides de projectes i seguiment de la seva evolució

#### **LOT 1 ASSISTÈNCIA TÈCNICA EN LA INFORMACIÓ I ASSESSORAMENT SOBRE RECURSOS ESTRATÈGIA AMUNT PERSIANES I GESTIÓ DE LA BORSA DE LLOGUER**

**1. Informar i assessorar demandants i oferents de locals amb la finalitat de promoure la instal·lació d'activitat econòmica en LPB buits.** L'Oficina "Amunt Persianes" informará i assessorará persones físiques o jurídiques que cerquin o vulguin oferir un LPB buit a la ciutat de Barcelona. L'objectiu serà assessorar com a mínim 500 persones per any.

- o **Assessorament a demandants de LPB.** Per mitjà d'assessoraments d'entre 30 minuts i una hora de durada mitjana, presencials o telemàtics, així com mitjançant la producció d'un vídeo de curta durada, l'oficina ajudarà aquelles persones que cerquen local per a activitat econòmica amb diversos tipus d'informacions:
  - **Assessorament sobre el tipus de local més adient per a cada negoci.** S'orientarà sobre les característiques físiques i de localització més òptimes per al projecte del demandant de local, així com sobre qüestions jurídiques i normatives relatives a llicències que cal tenir en compte, tant si s'està cercant locals dins els recursos Amunt Persianes com dins els oferts pel sector privat. En cas que existeixi algun altre recurs municipal específic per a aquest assessorament, com és el cas dels trasllats d'oficines de plantes superiors a plantes baixes de més de 100 m<sup>2</sup> que s'atenen des de l'Oficina d'Atenció a les Empreses de Barcelona Activa, es connectarà el demandant amb aquest tipus de recurs. En tots els casos de demanda d'assessorament, es farà un seguiment periòdic telefònic per verificar si les persones ateses han ocupat un local buit i la utilitat del servei.
  - **Elaboració del vídeo divulgatiu "Aspectes a tenir en compte en la cerca de local per a la teva activitat econòmica".** En coordinació amb la Direcció de Comunicació de Barcelona Activa, l'adjudicatària gestionarà l'elaboració d'un vídeo de 2 minuts de durada aproximadament explicant quina normativa i realitats cal tenir en compte a Barcelona quan es cerca local per a desenvolupar una activitat econòmica.
  - **Cerca de locals disponibles en el marc dels recursos Amunt Persianes.** S'informarà sobre quins locals són ofertats públicament, bé perquè siguin locals privats de la borsa municipal Amunt Persianes, bé perquè siguin locals públics (Baixos de Protecció Oficial):



- Locals privats de la borsa municipal de lloguer "Amunt Persianes": s'informarà del conjunt de locals privats disponibles a la borsa impulsada per Barcelona Activa-Ajuntament de Barcelona, amb preus sota preu de mercat (*veure més avall, servei 2*), així com dels seus avantatges i de les condicions per accedir-hi. Els demandants podran conèixer de primera mà els drets i obligacions que implicarà llogar un local a través d'aquesta borsa, així com resoldre dubtes o consultes per a sol·licitar un local.
- Locals públics Amunt Persianes (Baixos de Protecció Oficial): s'informarà del conjunt de locals municipals disponibles, tots ells sota preu de mercat, ja siguin els adquirits per l'Ajuntament de Barcelona per mitjà del procediment de compra pública com d'altres possibles locals públics incorporats a aquest programa, així com de les seves avantatges i de les condicions per accedir-hi. Els demandants podran conèixer de primera mà els drets i obligacions que implicarà llogar un local d'aquesta cartera pública, així com resoldre dubtes o consultes per a sol·licitar un local.
- **Informació sobre ajuts econòmics.** S'oferirà informació sobre qualsevol tipus d'ajuda que pugui vincular-se a l'inici d'una activitat econòmica en un LPB buit: des de subvencions per a la contractació de persones, passant per ajuts per al finançament d'inversions lligades a l'obertura o ajuts per finançar altre tipus de costos. L'objectiu serà informar la persona demandant de local dels diferents tipus d'ajuts disponibles en cada moment de l'any, així com dels principals requisits per sol·licitar-los.
- **Informació i dades de l'Observatori de Locals en Planta Baixa.** S'informarà als demandants de locals del conjunt dades, informes o estudis que els poden ser d'utilitat per tal d'aixecar una persiana baixada. Estudis d'hàbits de consum, censos d'activitats en planta baixa, mapes territorialitzats de distribució d'operacions amb targeta de crèdit, entre d'altres, es posaran a disposició de les persones que cerquin locals com a informació de suport per bastir el seu projecte econòmic. Aquesta compilació d'informació la realitzarà l'Observatori de LPB, qui la facilitarà a l'Oficina Amunt Persianes.
- **Assessorament a oferents de locals en planta baixa.** Per mitjà d'assessoraments d'entre 30 minuts i una hora de durada mitjana, presencials o telemàtics, així com mitjançant la producció d'un vídeo de curta durada, l'oficina informarà les persones propietàries de LPB (físiques o jurídiques) dels recursos municipals disponibles per a dinamitzar locals buits. Els recursos sobre els quals s'informarà seran:
  - **Incorporació del seu local a la borsa municipal de lloguer de locals privats Amunt Persianes.** S'informarà de la possibilitat d'incorporar el seu/s local/s a la borsa municipal de lloguer de locals privats Amunt Persianes, per tal d'atraure llogaters/es i també per gaudir d'incentius relacionats amb la garantia de rendes, amb la condició de posar els locals sota preu de mercat. L'oficina explicarà els avantatges de la borsa i de les condicions per accedir-hi. Els oferents de locals podran conèixer de primera mà els drets i obligacions que implicarà llogar un local a través d'aquesta borsa, així com resoldre dubtes o consultes de cara a cedir un local.
  - **Informació sobre ajuts econòmics.** S'oferirà informació sobre qualsevol tipus d'ajuda que pugui vincular-se a l'inici d'una activitat econòmica en un LPB buit i que pot incrementar l'atractiu del seu local i les possibilitats de llogar-lo, des de subvencions per a la instal·lació a altres ajuts. L'objectiu serà informar la persona oferent de local perquè estigui al cas i pugui difondre aquests ajuts a futurs arrendataris i incrementar les probabilitats de llogar el local i les probabilitats de millorar-lo amb adequacions.



- **Elaboració del vídeo divulgatiu “Com funciona la borsa de lloguer Amunt Persianes”.** En coordinació amb la Direcció de Comunicació de Barcelona Activa, l'adjudicatària gestionarà l'elaboració d'un vídeo de 2 minuts de durada aproximadament explicant com funciona la borsa, amb l'objectiu de captar locals i llogaters.

- 2. Posar en marxa i, posteriorment, gestionar, la borsa municipal de lloguer de locals privats en planta baixa.** L'empresa adjudicatària del contracte haurà de crear una borsa de lloguer formada per locals en planta baixa de propietat privada. Un cop creada, l'empresa adjudicatària gestionarà aquesta borsa de lloguer com a part del seu encàrrec d'Oficina “Amunt Persianes”. L'objectiu serà captar com a mínim 200 locals en planta baixa buits a Barcelona entre 2022 i 2023 per posar-los a disposició d'iniciatives econòmiques de la ciutat. El disseny de la borsa s'haurà de desplegar a partir de la proposta que s'adjunta com annex. En síntesi, aquesta borsa oferirà a propietaris de locals buits un canal d'entrada de potencials arrendataris amb projectes econòmicament viables, així com incentius relacionats amb la cobertura de rendes i altres incentius relacionats amb ajudes a les adequacions dels locals, a canvi d'una reducció de la renda de lloguer respecte el seu valor de mercat. Als llogaters, els oferirà un preu de lloguer per sota de preu de mercat, a més de cobrir les despeses de formalització del contracte d'arrendament i un període de carència que s'establirà en funció de l'estat de conservació del local.

Les funcions mínimes que haurà de realitzar l'Oficina “Amunt Persianes”, sens perjudici d'altres que s'afegeixin en ser necessàries per assolir l'objectiu de mobilitzar i omplir com a mínim 200 locals, són les següents:

- **Captació de locals per a la borsa.** Mitjançant campanyes de difusió i les accions informatives i d'assessorament, caldrà captar 200 locals fonamentalment en el primer any de contracte. Les tasques associades a aquesta captació seran:
  - Identificació de propietari/es i comunicació directa amb ells/es per informar dels avantatges de la borsa municipal de locals privats Amunt Persianes.
  - Recepció de peticions: iniciar converses per a la captació del local 24-48 hores després d'haver rebut una petició per part d'un propietari/a
  - Agendar visita del taxador-pèrit judicial del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona i Lleida (en endavant, CAFBL) per valorar el local i estimar el seu estat de conservació (Barcelona Activa ha subscrit un conveni amb aquest entitat mitjançant el qual aquesta s'encarregarà de fer aquestes taxacions-valoracions amb caràcter independent). Quan sigui necessari, i a petició de Barcelona Activa, l'empresa adjudicatària contrastarà els valors fixats en aquestes taxacions / valoracions.
  - Interlocutar amb la propietat per arribar a un acord d'inclusió del local a la Borsa, fent les consideracions necessàries per justificar el preu del lloguer.
  - Elaborar una fitxa tècnica descriptiva del local, amb les corresponents imatges, valorant les actuacions obligatòries per al compliment de la normativa i aquelles que es considerin recomanables per a la millora del seu estat, dins els 7 dies posteriors a la visita de taxació.
  - Actualitzar l'oferta de locals disponibles al mitjà o mitjans digitals on es publicitin els locals de la Borsa.
- **Programar i realitzar les visites dels locals disponibles amb els sol·licitants que puguin esdevenir candidats viables.** En coordinació amb l'adjudicatària del Lot 2, es mostrarà els locals disponibles de la borsa municipal de locals privats.
- **Formalització de 200 contractes d'arrendament.** La formalització dels contractes dels 200 locals haurà de realitzar-se en els primers dos anys de contracte de l'empresa adjudicatària. Inclou les següents tasques:



- Programació de la signatura dels nous contractes de lloguer, preparació de la documentació necessària i acompanyament en la seva signatura.
- Signatura dels nous contractes de lloguer i assessorament a les parts.
- **Seguiment dels 200 contractes d'arrendament signats.** La mediació i seguiment es farà només durant els primers 24 mesos de contracte de lloguer i inclou les següents tasques:
  - Seguiment de la vigència dels contractes de lloguer.
  - Seguiment del compliment de les obligacions contractuals entre propietaris i llogaters i acompanyament en les accions que se'n derivin.
  - Mediació, conciliació i supervisió dels contractes de lloguer.
  - Mediació davant de situacions de conflicte i/o morositat.
  - Assistència i assessorament a la resolució dels contractes, a petició de les parts o per finalització del contracte.
  - Altra assistència relacionada amb el suport a la resolució d'incidències
- **Elaboració d'informes d'activitat** amb periodicitat mensual, trimestral i anual, seguint el sistema d'indicadors que s'estableixi.

## **LOT 2 ASSISTÈNCIA TÈCNICA EN LA GESTIÓ DE LES CONVOCATÒRIES O CRIDES A PROJECTES PER INSTAL·LAR-SE A LOCALS BUITS I SEGUIMENT DELS PROJECTES INSTAL·LATS**

**Support en el disseny dels procediments de crida de projectes per instal·lar-se a locals buits en planta baixa i gestió dels esmentats procediments.** L'Oficina Amunt Persianes idearà quin tipus de crida i concurrència realitzar per promoure la instal·lació de projectes econòmics viables, sostenibles amb l'entorn i especialment pertinents per les característiques de la zona o les dinàmiques socioeconòmiques que s'hi vulgui afavorir. Aquestes crides seran doncs per ocupar locals de propietat municipal (Baixos de Protecció Oficial), de la borsa municipal de lloguer de locals privats o locals privats amb subvenció Impulsem el que Fas. (Veure mesures 3, 4 i 5 de [l'Estratègia Amunt Persianes](#)). Aquestes crides poden tenir la forma de convocatòria de subvenció o altres tipus de procediment de concurrència pública i cercaran continuar i millorar els precedents ([Modalitat 1 de la Convocatòria de Subvencions Impulsem el que Fas](#) i [Licitació per a l'Adjudicació de Baixos de Protecció Oficial a Ciutat Vella](#)). L'entitat adjudicatària d'aquest lot donarà suport al disseny, la gestió i el seguiment d'aquestes crides, realitzant tasques d'assistència tècnica en les següents tasques:

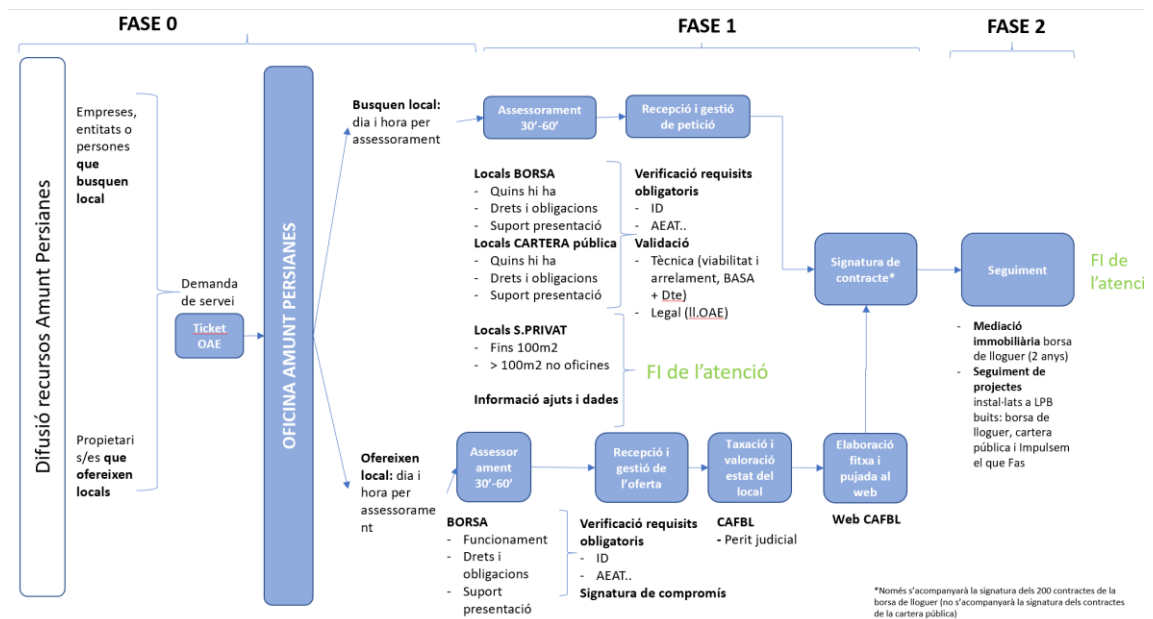
- **Redacció de bases de les crides de projectes** per ocupar locals buits.
- **Difusió de cada crida de projectes:** suport a l'elaboració de materials que correrà a càrrec de Barcelona Activa i realització d'accions comunicatives, com ara sessions informatives.
- **Disseny del sistema de valoració de projectes de cada crida**, en interacció amb altres agents municipals.
- **Valoració i puntuació tècnica de projectes** de cada crida, d'acord amb els criteris que s'estableixin.
- **Disseny del sistema de seguiment dels projectes** instal·lats a cada tipus de local.
- **Realització del seguiment de l'evolució dels projectes.** Inclourà l'elaboració de memòries, l'avaluació de projectes i realització de qüestionaris i visites a un univers total de 400 locals, amb nivells molt diferents d'intervenció.
- **Interlocució amb Districtes i Àrees de l'Ajuntament**, de la mà de Barcelona Activa, així com d'entitats representatives de l'àmbit socioeconòmic per tal de desplegar l'Estratègia Amunt Persianes de manera participada i coherent. Això inclou la participació en els grups de treball que es constitueixin per a les crides de projectes.
- **Articular solucions a incidències sorgides al llarg de la implementació** de l'Estratègia en relació amb les crides de projectes i el seguiment.
- **Elaboració d'informes d'activitat** amb periodicitat mensual, trimestral i anual, seguint el sistema d'indicadors que s'estableixi.



#### 4. CIRCUIT DELS SERVEIS I METODOLOGIA

##### EN RELACIÓ AMB EL LOT 1:

En una aproximació inicial i pendent de convertir-se en operativa definitiva, el conjunt de serveis a oferir per l'empresa adjudicatària del lot 1 tindrà 3 moments diferenciats: fase 0 (**difusió i recepció de sol·licituds de servei**), fase 1 (**atenció i assessorament**) i fase 2 (**seguiment**). Al mes de març quan comenci el servei estarà més articulada i pot patir canvis. D'entre els factors que caldrà afegir seran coordinació amb altres agents implicats que puguin articular-se en els propers mesos.



**Fase 0: Difusió i recepció de sol·licituds de servei.** Durant aquest període, l'empresa adjudicatària se centrarà en oferir suport a l'estratègia de difusió de serveis/recursos per a oferents i demandants de locals, amb l'objectiu que aquests siguin coneguts i sol·licitats. Aquesta difusió canalitzarà les peticions per mitjà del formulari de l'Oficina d'Atenció a les Empreses de Barcelona Activa (*ticket OAE*). Un cop arribades les sol·licituds, l'Oficina Amunt Persianes s'encarregarà de processar-les i donar-los cita.

El treball de captació de locals que haurà de dur a terme l'empresa adjudicatària per a la borsa de lloguer serà especialment important en aquesta fase i consistirà en aproximar-se proactivament a propietaris/es per aconseguir captar 200 locals buits en planta baixa.

**Fase 1: Atenció i assessorament.** En aquesta fase, un cop classificades les sol·licituds de servei en dos grups (1. empreses, entitats o persones que cerquen un local; 2. propietaris/es que volen oferir un local), l'empresa adjudicatària oferirà dos tipus d'assessorament. Als demandants de locals, l'Oficina Amunt Persianes els oferirà assessorament sobre local que necessiten i informació sobre locals disponibles a la Borsa de lloguer, dins la cartera municipal de locals o al mercat privat (en aquest darrer cas, es donarà informació sobre locals de fins a 100m2 o de superfície superior si no es dediquen a oficines<sup>1</sup>); a més, l'Oficina explicarà els ajuts econòmics actius o previstos i els mostrarà dades útils de l'Observatori de plantes baixes.

<sup>1</sup> Si es dediquen a oficines i tenen més de 100 m2, l'assessorament es derivarà al servei de localització de l'Oficina d'Atenció a les Empreses de Barcelona Activa





En cas que un demandant de local tingui interès a sol·licitar un local de la Borsa o de la cartera municipal, l'Oficina explicarà com fer-ho i s'encarregarà de gestionar-ne la resposta. Els sol·licitants de local hauran de complimentar un formulari descrivint el seu projecte i lliurar una documentació mínima obligatòria. A partir d'aquí, el projecte serà objecte d'una doble valoració tècnica i jurídica. Des d'un punt de vista tècnic, el projecte haurà de ser viable i sostenible econòmicament (avaluació de pla d'empresa o consolidació); addicionalment, la iniciativa haurà de justificar el seu vincle/valor afegit vers el barri/districte on s'ubica el local. D'altra banda, des d'una òptica jurídica, els projectes hauran d'emmarcar-se dins la normativa aplicable a locals en planta baixa en cada cas (licència d'activitat, llicències d'obres, prevenció de riscos, entre d'altres). Per tal de complir aquest objectiu, l'empresa adjudicatària derivarà els sol·licitants al servei d'informació i tràmits de l'Oficina d'Atenció a les Empreses de Barcelona Activa, i realitzarà accions de suport al sol·licitant per aconseguir completar els tràmits necessaris per posar en marxa la seva activitat.

En paral·lel a la validació del projecte, l'Oficina programarà visites als locals disponibles amb els sol·licitants que puguin esdevenir candidats viables. Un cop confirmat l'interès del sol·licitant, l'Oficina elevarà la proposta d'assignació de local a Barcelona Activa, que en última instància validarà l'assignació.

Als oferents de locals, l'empresa adjudicatària els assessorarà sobre els requisits i condicions per a incorporar una planta baixa a la Borsa de lloguer, a més d'informar-los d'uns ajuts que els poden interessar indirectament: els ajuts a arrendataris per instal·lar-se en locals buits i poder desplegar la seva iniciativa econòmica.

Els propietaris/es que vulguin cedir el seu local a la Borsa de lloguer hauran de complimentar un formulari per tal de verificar que la seva planta baixa compleix amb els requisits establerts pel programa (dimensions, estat de conservació, condicions d'arrendament). Un cop verificat que el local compleix inicialment amb els requisits, l'Oficina agendarà una visita del taxador-pèrit judicial del CAFBL per valorar el local i estimar el seu estat de conservació. En aquest punt, Barcelona Activa podrà requerir a l'adjudicatària un contrast dels valors fixats en aquestes taxacions / valoracions. A continuació, s'interlocutarà amb la propietat per arribar a un acord d'inclusió del local a la Borsa, fent les consideracions necessàries per justificar el preu de taxació / estat de conservació del local. Un cop aconseguit l'acord, s'elaborarà una fitxa tècnica descriptiva del local, amb les corresponents imatges, valorant les actuacions obligatòries per el compliment de la normativa i aquelles que es considerin recomanables per a la millora del seu estat. Seguidament, l'empresa adjudicatària actualitzarà l'oferta de locals disponibles als canals on es publiquin els locals de la Borsa (web del CAFBL, entre d'altres).

Després que Barcelona Activa hagi validat l'assignació de local, l'Oficina acompanyarà el tràmit de formalització de contracte entre arrendador i arrendatari, redactant-lo i fent totes les gestions necessàries amb les parts o amb l'administració per a la seva entrada en vigor.

**Fase 2: Seguiment.** En aquesta fase es duran a terme dos tipus de monitorització: d'una banda i pel que fa la borsa de lloguer es farà un seguiment dels contractes d'arrendament signats i es farà mediació en cas que hi hagi algun conflicte entre les parts (durant els primers 24 mesos de contracte). De l'altra, es realitzarà un seguiment de les 400 iniciatives econòmiques que ocuparan locals a través de les diferents mesures d'Amunt Persianes entre 2021 i 2023, tant si es tracta de locals procedents de cartera pública, de la borsa de lloguer o si es tracta de locals privats amb subvenció Impulsem el que Fas.

D'acord amb el que s'esmentava més amunt, els serveis del lot 2 tindran un impacte transversal a totes les fases del circuit. En concret, a més del seguiment de l'evolució d'aquests 400 projectes, aquests serveis inclouran el suport en l'elaboració de les bases de les crides de projectes econòmics per ocupar LPB buits: per exemple, a l'hora d'establir criteris de valoració en funció de sectors estratègics a impulsar en cada districte, criteris de viabilitat de la idea de negoci o mostres d'arrelament territorial del projecte. Uns criteris que serviran per realitzar valoracions numèriques de cadascuna de les iniciatives plantejades, que també formaran part del servei, i que constituïran el punt de partida per a la selecció de projectes que ocuparan



els locals inactius. Tant en el procés d'elaboració de les crides com en el procés de valoració i el posterior seguiment dels projectes, serà cabdal la interlocució fluida amb Districtes, altres àrees de l'Ajuntament i entitats representatives de l'àmbit socioeconòmic. A més, el servei haurà de ser especialment flexible i dinàmic per aportar solucions a les incidències que sorgiran en la implementació de les seves accions, ates la naturalesa innovadora de l'Estratègia Amunt Persianes.

### **EN RELACIÓ AMB EL LOT 2:**

Els serveis del lot 2 no tenen tanta diferenciació específica en fases temporals, si bé es poden calendaritzar mínimament les següents fites en el primer any d'execució, de més properes a més llunyanes en el calendari:

- **Seguiment de projectes en curs:** L'empresa adjudicatària entomarà el seguiment dels projectes en curs de la Modalitat 1 de la Convocatòria Impulsem el que Fas 2021 (al voltant de 40) i dels 13 Baixos de Protecció Oficial actius a Ciutat Vella.

En el primer semestre de 2022, aquestes tasques de seguiment li permetran fer una proposta d'ajustos i millores per a les properes crides a partir del segon semestre de 2022, per als projectes de futura instal·lació tant a locals privats amb Impulsem el que Fas, com a locals privats de la borsa municipal o a locals públics dels Baixos de Protecció Oficial futurs.

A mesura que es vagin tancant procediments i adjudicant locals, l'adjudicatària incorporarà nous projectes al seu pla de seguiment.

- **Suport al disseny Impulsem el que Fas 2022:** També en aquesta primera fase, l'empresa adjudicatària donarà suport en el disseny definitiu de la Modalitat d'Instal·lació d'Activitat Econòmica a Locals de Planta Baixa de la Convocatòria de Subvencions Impulsem el que Fas que es publicarà a finals del primer semestre de 2022 i ampliarà les tipologies d'ajuts per a l'activació de locals buits.
- **Suport al disseny del procediment i la crida de projectes per instal·lar-se als locals de la borsa municipal de locals privats:** Caldrà dissenyar quin serà el procediment de concurrència de projectes per a optar a un local de la borsa.
- **Suport al disseny de la crida Baixos de Protecció Oficial de ciutat:** Suport al disseny de la crida de projectes per a instal·lar-se als Baixos de Protecció Oficial adquirits per l'Ajuntament a diferents Districtes de Barcelona.

Al llarg del primer semestre de 2022 es formalitzarà la compra pública de locals en planta baixa per instal·lar-hi activitat econòmica viable, sostenible i acord a les dinàmiques socioeconòmiques que es vol promoure al territori. Serà també durant aquest semestre que caldrà enllestir el procediment de concurrència per instal·lar-se a aquests locals i els criteris de valoració i adjudicació. El calendari definitiu, però, dependrà de les necessitats de rehabilitació o adequació dels locals que s'adquireixin i que es desconeixen encara en el moment d'elaboració d'aquest plec.

- **Suport a l'activació de la crida de projectes per a instal·lar-se a locals privats de la borsa municipal.** Està previst que sigui al segon semestre de 2022 quan s'obri aquesta crida a projectes per a instal·lar-se als locals amb què compti la borsa i està previst que no es tanqui i per tant sigui una tasca que, com la de seguiment, ocupi ininterrompudament l'adjudicatària del LOT 2.
- **Suport a la valoració de projectes de la 4a convocatòria de Baixos de Protecció Oficial de Ciutat Vella:** Anàlisi, valoració i puntuació de projectes que s'hagin presentat a la 4a convocatòria de Baixos de Protecció Oficial de Ciutat Vella.





- **Suport a la valoració de projectes i sol·licituds d'ajuts de la Modalitat d'Instal·lació d'Activitat Econòmica a Locals en Planta Buida de l'Impulsem el que Fas.** (JUNY-JULIOL aproximadament)
- **Suport a l'activació de la crida de projectes per a instal·lar-se als Baixos de Protecció Oficial de ciutat** (SEGON SEMESTRE 2022 aproximadament)

## **5. RECURSOS NECESSARIS PER A LA PRESTACIÓ DELS SERVEIS**

L'apartat F5 b) del PCAP indica els requisits mínims de solvència tècnica o professional dels perfils necessaris per a la prestació dels serveis. Es tracta dels perfils mínims, tot i que l'empresa adjudicatària haurà de comptar amb els perfils necessaris, que poden ser superiors als mínims, per a garantir una correcta execució dels serveis.

En referència al Lot 1, es requerirà anualment la prestació de 3.000 hores de serveis dels Perfils Tècnics/ques especialitzats/des en mercat immobiliari, així com 2.000 hores de per part del/s Perfil/s de Gestió Administrativa. El primer any, la dedicació requerida serà proporcional al període de contractació.

En referència al Lot 2, es requerirà la prestació de 2.000 hores de serveis anuals per part del/s Perfil/s Tècnic/a gestor de projectes. El primer any, la dedicació requerida serà proporcional al període de contractació.

L'empresa contractista restarà obligada a mantenir el mateix volum de recursos humans i els perfils presentats i, en cas que calgui canvi, requerirà la validació de Barcelona Activa i, per tant, caldrà preveure un sistema que garanteixi la continuïtat de l'execució dels serveis davant de situacions de substitucions (baixes laborals o altres), de manera que no quedessin aturats per un temps superior a 5 dies laborables.

En qualsevol cas, l'empresa contractista haurà d'avisar Barcelona Activa de qualsevol canvi que es produeixi en les persones que executen el contracte amb 15 dies d'antelació i caldrà la validació de la nova persona per part de Barcelona Activa a efectes únicament d'acreditar que compleix els requisits de solvència tècnica i professional requerits i que aquests són iguals o superiors als que acreditava el perfil substituït.

Els serveis es realitzaran majoritàriament a les dependències de l'empresa o empreses adjudicatàries de la licitació, així com en visites amb tercers (visites a futurs locals d'Amunt Persianes o a projectes ja instal·lats) excepte determinades hores setmanals d'atenció personalitzada a les dependències de BARCELONA ACTIVA.

En el cas del Lot 1 aquestes hores d'atenció personalitzada serà de 40 hores a la setmana, d'un total de 100 hores setmanals aproximadament previstes per en aquest lot, repartides en franges de matí i tarda de dilluns a divendres, excepte el mes d'agost, en què l'atenció presencial al públic romandrà tancada.

En el cas del Lot 2 aquesta atenció presencial a les dependències haurà de ser de 15 hores a la setmana, d'un total de 40 hores setmanals aproximadament previstes per en aquest lot, també en franges de matí i tarda de dilluns a divendres, excepte el mes d'agost, en què l'atenció presencial al públic romandrà tancada. L'horari de l'Oficina Amunt Persianes serà de matí i tarda, de dilluns a divendres, però podrà adaptar-se segons necessitats del servei i del volum de demanda. La prestació es durà a terme entre gener i desembre de cada any, amb tancament el mes d'agost.

L'empresa adjudicatària aportarà els mitjans necessaris per a les persones que prestin els serveis. En especial, cada persona disposarà de telèfon mòbil i un ordinador portàtil/tauleta amb les aplicacions informàtiques necessàries. Almenys una de les línies de telèfon mòbil que emprin les prestadores del servei



serà la línia telefònica de l'Oficina Tècnica Amunt Persianes que es publicitarà en els diversos materials i que serà de dedicació exclusiva per a aquest projecte, si bé totes les línies de telèfon podran emprar-se per rebre i realitzar trucades a ciutadania i altres agents relacionats amb el projecte. L'empresa contractista també cobrirà el cost de transport per als desplaçaments que calgui realitzar, així com dels aparells de mesura o de fotografia per les visites de locals (en aquests darrers dos casos, només aplicable a lot 1).

## **6. OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATÀRIA**

L'empresa adjudicatària es compromet a portar a terme la prestació objecte del contacte amb la deguda diligència, així com organitzar els serveis amb estricta subjecció a les característiques establertes al contracte, assumint formalment, entre d'altres, les obligacions següents:

- Designar un responsable, que supervisarà el compliment del contracte i que haurà d'assistir a les reunions de coordinació i seguiment i a totes aquelles que es disposi per l'anàlisi i millora dels serveis. La coordinació i el seguiment d'aquests serveis es realitzarà presencialment o en línia amb una periodicitat quinzenal, sens perjudici que al principi aquesta periodicitat sigui superior i sempre deixant al marge qualsevol coordinació puntual que es requereixi per a respondre a una situació urgent. En aquestes reunions l'adjudicatària haurà de presentar els indicadors d'activitat, els informes de gestió que es defineixin i un resum dels acords adoptats a la reunió anterior, amb la informació de l'assoliment dels mateixos.
- Portar a terme l'execució del contracte amb la deguda eficàcia, eficiència i qualitat. En aquest sentit, haurà de presentar la documentació que es determini per part de Barcelona Activa, per poder fer el seguiment i control dels serveis i planificar les activitats futures. A més, l'adjudicatària establirà sistemes de control i seguiment que utilitzarà per garantir la correcta execució del contracte i facilitarà la supervisió, seguiment i avaluació per part de Barcelona Activa dels processos i resultats de la gestió.
- Comunicar de forma immediata al responsable de Barcelona Activa qualsevol incidència que afecti o pugui afectar a la prestació dels serveis.
- Adequar al llarg de la vigència del contracte l'organització, recursos i funcions d'acord amb les necessitats dels serveis i en funció dels objectius que s'estableixin.
- Donar compliment a les instruccions dels serveis definides per Barcelona Activa, garantint una atenció correcta i empàtica amb les persones usuàries.
- Custodiar la documentació pròpia dels serveis seguint els criteris que estableixi Barcelona Activa. Igualment, haurà d'establir les mesures i condicions pertinents per tal de garantir el compliment de la legislació vigent en matèria de protecció de dades de caràcter personal.
- Garantir el reciclatge, formació permanents i suport tècnic del seu personal per tal d'aconseguir una prestació dels serveis eficient i de qualitat.
- Fer un ús correcte i diligent dels espais i dels materials posats a la seva disposició.



## ANNEX

### Apunts per a la proposta de borsa municipal de lloguer de locals privats

El disseny de la borsa que es realitzi s'haurà de desplegar a partir d'aquestes idees inicials. L'objectiu serà captar com a mínim 200 locals en planta baixa buits a Barcelona entre 2022 i 2023 per posar-los a disposició d'iniciatives econòmiques de la ciutat i donar suport a la consecució de 200 contractes d'arrendament per instal·lar-hi activitat econòmica adient amb l'entorn i l'economia sostenible en tots els seus aspectes i, preferiblement, de proximitat.

En síntesi, aquesta borsa oferirà a propietaris de locals buits un canal d'entrada de potencials arrendataris amb projectes econòmicament viables, així com incentius relacionats amb la cobertura de rendes i altres incentius relacionats amb ajudes a les adequacions dels locals, a canvi d'una reducció de la renda de lloguer respecte el seu valor de mercat i altres incentius per als llogaters, com ara un període de carència que s'establirà en funció de l'estat de conservació del local i la cobertura de les despeses de formalització del contracte d'arrendament, en el cas dels locals captats per Barcelona Activa.

A la data d'inici del servei, aquestes idees poden estar més aterrades i articulades.

### APUNTS PER A UNA BORSA MUNICIPAL DE LLOGUER DE LOCALS PRIVATS Barcelona Activa, Estratègia Amunt Persianes

#### Característiques principals dels potencials baixos comercials :



Alçades de 2,5 metres



Superfícies entre 70 i 200 m<sup>2</sup>



Distància de la zona d'ús públic a menys de 25 metres de sortides.



Estat de conservació mitjà i preparat per implantar negoci



Certificat d'eficiència energètica disponible o en tràmit



Facilitat d'accés per a persones de diversitat funcional

1

### APUNTS PER A UNA BORSA MUNICIPAL DE LLOGUER DE LOCALS PRIVATS Barcelona Activa, Estratègia Amunt Persianes

#### PROPOSTA DE CONDICIONS CONTRACTUALS

CONDICIONS	ESTIMACIÓ
DURACIÓ DEL CONTRACTE: Període en anys que figura al contracte i en el qual el propietari es compromet a no finalitzar la relació amb el llogater sense causa justificada i detallada al contracte.	10 anys
OBIGAT COMPLIMENT: Duració en anys en la qual el llogater es compromet a no finalitzar la relació amb el propietari sense causa justificada i detallada al contracte.	1 any
*CARENÇIA: Mesos a contar des de l'inici de la relació contractual en la qual el llogater no ha de pagar la renda però sí les despeses de comunitats. Depèn del nivell d'obra que s'implantarà al local.	2m (N. Baix), 4 m (N. Mig) i 6m (N. Alt)
REVISIÓ DE RENDA: Revisió de la renda contractual amb el IPC publicat a l'INE si així es detalla al contracte i revisió de la renda contractual amb el mercat i amb les condicions especificades al contracte.	IPC: cada any   Mercat: Cada cinc anys
FIANÇA: Mesos de renda que s'hauran d'ingressar al INCASOL per tenir com a possible bonificació pel propietari en els casos especificats al contracte.	2 mesos (el mínim estipulat)
DESPESES ORDINÀRIES I IMPOST DE BENS INMOBLES: Despeses de comunitats que s'han de pagar mensualment, o en el període indicat al contracte i impostos propis del baix comercial.	Despeses ordinàries a càrrec del llogater i impost de bens immobles a càrrec del propietari.

\*Es considera Nivell Baix reformes de cost estimat entre 100 -200 €/m<sup>2</sup>; Nivell mig entre 200-350 €/m<sup>2</sup> i nivell alt més de 350 €/m<sup>2</sup> el cost de reforma. Encara que això és una estimació general ja que el cost de la reforma depèn principalment de l'activitat del local.

2



## APUNTS PER A UNA BORSA MUNICIPAL DE LLOGUER DE LOCALS PRIVATS Barcelona Activa, Estratègia Amunt Persianes

### DOCUMENTACIÓ BÀSICA:

PROPIETARI	POTENCIAL LLOGATER
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Escritures del baix comercial</li> <li>✓ Document del cadastre on consti que l'actiu té us comercial</li> <li>✓ Document amb totes les despeses de comunitat ordinàries i els impostos de bens immobles.</li> <li>✓ Plànols i seccions del local per comprovar que l'alçada mínima és de 2,5 metres i que la superfície és adequada per estar dins del pla "Amunt Persianes (70-200 m<sup>2</sup>)"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Pla de negoci específic per considerar la idoneïtat o no del projecte i l'adequació al pla "Amunt Persianes".</li> <li>✓ Validació tècnica: informe tècnic validant la finca, l'estatus de comodat, els temes tècnics del local com per exemple restriccions de l'ajuntament. És tracta d'un informe urbanístic i tècnic que té un cost a càrrec del potencial llogater.</li> <li>✓ Valoració detallada de l'import de les despeses d'adequació pel començament del negoci.</li> </ul>

3

## APUNTS PER A UNA BORSA MUNICIPAL DE LLOGUER DE LOCALS PRIVATS Barcelona Activa, Estratègia Amunt Persianes

### RESUM

- ❖ **Tipologia de local:** Les característiques més importants que haurien de tenir els locals que formin part del projecte Amunt Persianes són: la seva superfície (70-200 m<sup>2</sup>), alçades lliures de 2,5 metres i distància d'ús públic a sortides d'emergència inferiors a 25 metres, facilitat d'accés a persones amb mobilitat reduïda i rendes de mercat entre 6,00 i 12,00 €/m<sup>2</sup>/mes.
- ❖ **Principals propietaris/es:** Propietaris/es particulars amb no més de 5 locals en propietat.
- ❖ **Principals llogaters/es:** Qualsevol persona, empresa o entitat amb un projecte econòmic amb una mínima viabilitat i que s'adequi a la normativa vigent i en la mesura del possible a les estratègies de desenvolupament econòmic de la ciutat i/o del Districte on vulgui instal·lar-se.
  - ❖ **Incentius per a propietaris/es:**
    - ❖ Canal d'entrada de llogaters/es per a locals amb dificultats de lloguer
    - ❖ Incentius en la cobertura de rendes
    - ❖ Incentius indirectes (els sol·licita el/la llogater/a) per a la rehabilitació o adequació dels locals
  - ❖ **Condicions a propietaris/es i incentius per a llogater/es:**
    - ❖ Lloguer sota preu de mercat: a partir de taxació inicial s'aplica una rebuixa del 25% que va esglaonant-se els 5 primers anys (arribant al 5% l'any 5) i revisable a partir de l'any 5. Els contractes seran d'una durada de 10 anys.
    - ❖ Mínims mesos de fiança (2)
    - ❖ Carència en el pagament del lloguer els primers mesos de signatura de contracte (segons l'estat del local, entre 2 mesos i 6 mesos)

4