



Informe de necessitat del contracte

Dades del contracte:

Codi expedient:	22/0032
Tipus contracte:	Serveis
Objecte:	Contractació del servei de valoració dels terrenys i del càlcul del cànon de sortida en licitacions de concessions de guinguetes ubicades en espais verds de Barcelona.
Codi CPV i descripció:	7131900-7, serveis de peritatge, 71321100-5, serveis d'avaluació econòmica de la construcció, 71510000-6, serveis de reconeixement de l'emplaçament, 79311000-7, serveis d'estudi de mercat.
Pressupost base de licitació:	9.680 € (IVA inclòs)

1. Antecedents i objecte del contracte

L'objecte del present contracte és la valoració dels terrenys on s'instal·laran les guinguetes de les concessions a realitzar per l'Institut Municipal de Parcs i Jardins de Barcelona, així com la valoració del cànon de sortida que aquestes concessions hauran de tenir en relació, entre d'altres factors, amb el valor dels terrenys.

L'Institut Municipal de Parcs i Jardins de Barcelona té entre les seves competències la conservació i el manteniment dels parcs i jardins de Barcelona, així com l'explotació d'urinaris públics en els parcs i carrers de Barcelona. Per dur a terme aquestes i altres de les seves funcions i garantir tant el manteniment dels parcs i jardins com el servei de lavabos públics i gratuïts així com el servei de bar per a tots els usuaris dels parcs i jardins de la ciutat, l'Institut atorga una sèrie de concessions administratives sobre aquests béns de domini públic, concretament adjudica concessions de servei de guingueta-bar amb serveis de lavabos públics i gratuïts, així com d'altres serveis en benefici dels usuaris d'aquests béns de domini públic.

Aquestes concessions s'adjudiquen mitjançant concurs públic d'acord amb l'article 60.2 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals. De conformitat amb la normativa aplicable a aquests concursos, entre d'altres el referit Reglament del Patrimoni dels Ens Locals aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre, a les concessions administratives sobre el domini públic dels ens locals s'ha de fer constar el cànon a satisfer a l'ens local, així com les garanties provisional i definitiva que consistiran en el 2% i 3%, respectivament, del valor del bé de domini públic. Així mateix, s'estableix l'obligació legal que la concessió contingui, entre d'altres, els plànols representatius de la situació, les dimensions i les altres circumstàncies de la porció de domini públic objecte d'ocupació i la valoració de la part de domini públic que s'hagi d'ocupar, com si es tractés de béns de propietat privada.



Així doncs, per tal de poder dur a terme aquestes concessions és necessari disposar del valor del terreny en el que s'instal·laran els serveis a adjudicar amb la mateixa, motiu pel qual es necessari disposar d'un servei que, recavant les dades que siguin necessàries, arribi a establir, amb criteris de mercat, el valor del terrenys així com, en relació a aquest, estableixi el cànon de sortida de la concessió.

L'esmentada contractació està justificada ateses les competències i línies d'actuació de l'Institut, atès que el personal i mitjans dels que disposa no són suficients per a atendre la demanda que en aquest sentit es planteja i atès que la prestació de la qual és objecte aquest contracte no justifica, al nostre entendre, la necessitat d'una ampliació per part de l'Institut dels mitjans personals i materials de que disposa.

Es fa constar que en cap cas s'ha alterat l'objecte del present contracte per evitar l'aplicació de les regles generals de la contractació perquè no és de tracte successiu i perquè no s'han contractat ni es preveuen contractar durant aquest exercici serveis de la mateixa tipologia que excedeixin el límit previst pel contracte menor.

En relació amb el punt 6.1 de la Instrucció de l'Ajuntament de Barcelona per a l'aplicació de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del Sector Públic, aprovada per Decret de la Comissió de Govern 2018/160 de 9 de març, és més eficient la contractació menor, sense la tramitació d'un procediment obert amb publicitat, perquè el tipus de servei a contractar i l'import de la mateixa, permeten satisfer la necessitat a un preu de mercat.

2. Prescripcions tècniques

El servei a executar consistirà globalment en:

- Valorar els terrenys de les ubicacions que es detallaran a continuació, on s'instal·laran les guinguetes que l'Institut Municipal de Parcs i Jardins de Barcelona adjudicarà en els expedients de concessions per l'ús del domini públic per oferir el servei de guingueta-bar i lavabos públics als usuaris dels parcs i jardins de la ciutat de Barcelona, i altres concessions de l'Institut.
- Establir els cànons de sortida de les concessions en relació amb la valoració del terreny on s'ubicarà el servei a adjudicar, en relació a la normativa aplicable, concretament l'article 62 i 63 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals i l'article 24 de la Llei d'Hisendes Locals (Valoració que tindria en el mercat la utilitat derivada del bé de domini públic si aquest no fos de domini públic).

Per poder dur a terme tant la valoració com l'establiment de la quantia del cànon de sortida de les concessions de cada servei caldrà que un tècnic, especialitzat en economia, efectui els següents treballs:

- Visita a les ubicacions a valorar
- Presa de dades tant de la ubicació com de l'entorn, en el que s'analitzin per exemple dades com la ubicació en relació a la ciutat, afluència de turisme i públic local, oferta gastronòmica existent a la ubicació concreta i als



voltants, accessibilitat, realització d'actes públics, espectacles, etc., entre d'altres.

- Estudi de mercat de valoració de locals similars al servei que oferirà l'Institut al voltant de la ubicació.
- Estudi del mercat immobiliari de lloguer i venda de locals i immobles dels voltants de les ubicacions a valorar.
- Valoració que tindria en el mercat la utilitat derivada del bé de domini públic si aquest no fos de domini públic (cànon de sortida).
- Reunions amb els tècnics del departament d'assessoria i tramitació jurídica i permisos i concessions de l'Institut Municipal de Parcs i Jardins que siguin necessàries.

Tota aquesta informació haurà de recollir-se en una fitxa individual per a cada ubicació. A més el tècnic haurà d'emetre un informe valoratiu, per a cada una de les ubicacions, en el que utilitzant un mètode comparatiu efectuari tant la valoració dels terrenys amb preu de mercat, com estableixi la quantia del cànon de sortida de les concessions en les que s'adjudicaran els serveis de guingueta-bar i lavabos públics que s'instal·laran a les ubicacions prèviament valorades.

Les ubicacions, i els serveis que s'adjudicaran en cadascuna d'aquestes, sobre les que cal efectuar els serveis de valoració i establiment del cànon de sortida són les següents:

1. Parc de la Guineueta (servei de guingueta-bar)
2. Parc de l'estació del nord (servei de guingueta-bar)
3. P. Joan Miró (servei de guingueta-bar)
4. Jardins Mirador de l'Alcalde (servei de guingueta-bar)
5. Parc Montjuïc aparcament MNAC (servei de guingueta-bar)
6. Av. Estadi – Montjuïc (servei de guingueta-bar)
7. Jardins Can Rigal (servei de guingueta-bar)
8. Plaça Carles Buigas (servei de guingueta-bar)
9. Jardins de Can Sentmenat - Aula (local aula formació)
10. Parc Port Olímpic (local restaurant)
11. Parc de Poblenou (servei de guingueta-bar)
12. Porxos Barceloneta Local A (local restaurant)
13. Porxos Barceloneta, Local B (local restaurant)
14. Porxos Barceloneta, Local C (local restaurant)
15. Porxos Barceloneta, Local D (local restaurant)
16. Glòries Canòpia (servei de guingueta-bar)
17. P. John F. Kennedy (terrassa)
18. Parc Güell (Local cafeteria)
19. Parc Güell (Local llibreria)
20. Jardins Baix Guinardó (servei de guingueta-bar)
21. Parc Carles I (local bar-restaurant)
22. Parc Barcelona (quiosc gelats)
23. Parc Ciutadella - Prim (servei de guingueta-bar)
24. Parc Ciutadella -Barques (Barques llac)
25. Parc Ciutadella- Cascades (servei de guingueta-bar)



3. Pressupost base de licitació

El pressupost **base** de licitació és de 9.680 euros, IVA inclòs, amb el desglossament següent:

8.000 euros, **pressupost net**

1.680 euros, en concepte d'Impost sobre el Valor Afegit (**IVA**) al tipus del 21 %

La quantitat indicada en el paràgraf anterior com a pressupost net constitueix la xifra màxima de preu o cost que poden oferir les empreses licitadores. Si s'excedeix la quantia del pressupost net l'oferta serà exclosa.

La prestació del servei es desglossa de la següent forma:

Concepte	Núm. hores	Preu unitari	Total
Tècnic en economia	200 (8 hores per cada ubicació)	40 €	8.000 €
		Total (sense IVA)	8.000 €

Aquest pressupost s'ha d'entendre comprensiu de la totalitat de tots els costos derivats de l'execució de l'objecte del contracte i anirà amb càrrec al pressupost de l'exercici 2022.

4. Lloc de realització de la prestació

El present servei s'haurà de realitzar a la seu/instal·lacions de la pròpia empresa licitadora.

5. Inici de les prestacions i termini d'execució

El termini per executar el servei contractat serà de 2 mesos a comptar des de l'endemà de la recepció de la notificació de l'adjudicació del contracte

6. Criteris d'adjudicació

Per a la valoració de les proposicions i la determinació de l'oferta econòmicament més avantatjosa es tindrà en compte un únic criteri, el preu.



7. Selecció del proveïdor/a

Considerant la naturalesa de les prestacions, es considera adient convocar la licitació mitjançant procediment menor de lliure concurrència.

8. Tramesa d'ofertes

L'oferta es pot presentar amb un model propi de pressupost o descarregant-se el model d'oferta que trobaran a la plataforma de contractació electrònica.

Així mateix, juntament amb l'oferta és necessari presentar, a través de la plataforma de contractació electrònica, la declaració responsable, signada digitalment pel legal representant de l'empresa, que també es troba publicada a dita plataforma.

El licitador haurà d'enviar les seves ofertes **mitjançant el portal de Contractació electrònica** (<https://licitacions.bcn.cat/>). No s'admetrà cap altre forma d'enviament o lliurament de l'oferta.

9. Notificació de l'adjudicació

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

Cap del Departament d'Assessoria i Tramitació Jurídica

Alvaro Comajoan

Gutierrez - DNI



Ajuntament
de Barcelona

2022.04.07 12:05:38

+02'00'

Barcelona, a la data de la signatura electrònica