

EXP. 900492/26

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNiques PER A LA CONTRACTACIÓ DEL SERVEI DE GEOLOCALITZACIÓ I MILLORA DE LES OFERTES DEL CERCADOR IMMOBILIARI PER A EMPRESES (UBICAEMPRESA) DE L'AGÈNCIA METROPOLITANA DE DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC DE L'AMB

1 ANTECEDENTS

L'Àrea Metropolitana de Barcelona (d'ara endavant AMB), té establertes, per la llei 31/2010, competències en l'àmbit del desenvolupament econòmic per tal de fomentar l'activitat econòmica i la planificació estratègica i promoure l'ocupació i la creació d'empreses. A l'article 14 G, de la llei, s'indiquen com a competències de l'AMB: "Fomentar l'activitat econòmica, promoure l'ocupació i la creació d'empreses en els camps de la indústria, el comerç, els serveis i els recursos turístics", així com "Promoure un Pla estratègic metropolità que, amb la participació dels agents econòmics, socials i institucionals, afavoreixi la modernització, la recerca i la innovació".

El Pacte de Govern de l'AMB de 2023-2027 estableix com a principis orientadors de l'acció metropolitana: "Millorarem els serveis, la projecció i la gestió dels polígons i àrees d'activitat econòmica als municipis. Impulsarem la certificació de qualitat dels PAE i l'associacionisme empresarial, sempre en coordinació amb els ens locals".

El Pla d'Actuació Metropolitana (PAM) 2024-2027 de l'AMB, a l'objectiu 23.1.4 estableix: Elaborar agendes per a la modernització dels polígons d'activitat econòmica.

El Consell Metropolità de l'AMB va aprovar la creació de l'Agència Metropolitana de Desenvolupament Econòmic (d'ara endavant Agència), de l'Àrea de Desenvolupament Social i Econòmic (ara en endavant ADSE), el dia 27 de febrer de 2018 i la Presidència de l'AMB en va assignar les funcions per decret de 14 de març de 2018. Entre les funcions hi ha:

- Establiment d'un model metropolità de treball per a la captació d'inversions en tots els seus aspectes, amb accions de recerca d'inversions, inventari de recursos i actius, programes d'atracció i retenció d'inversions i propostes consensuades amb els municipis metropolitans.
- Desenvolupament d'accions de coordinació i suport als serveis locals de promoció econòmica per tal d'enfortir els serveis actuals a les empreses i a l'emprenedoria,



intercanviar experiències i crear una xarxa de bones pràctiques que ajudin a la consolidació de les diverses iniciatives municipals.

- El manteniment i millora dels sistemes web d'informació d'activitat econòmica a l'àrea metropolitana, per facilitar dades a inversors, operadors, municipis i ciutadania (webs immobiliàries, cercador de serveis, caracterització dels PAE i d'altres plataformes que poguessin sorgir per a aquesta finalitat).
- Promoció de la concertació amb els agents socioeconòmics amb compromís de polítiques actives de promoció econòmica i ocupació a escala metropolitana.

En aquest marc competencial, l'Agència precisa d'instruments per a la gestió interna i externa i es planteja consolidar els sistemes d'informació existents i adequar-los com a eina clau per les grans oportunitats d'inversió i ocupació que han demostrat que aporten.

L'Àrea Metropolitana de Barcelona i, més concretament, l'Àrea de Desenvolupament Social i Econòmic, va posar en marxa l'any 2015 un projecte per tal de generar una base de dades que integrés les ofertes de naus, solars, oficines i locals comercials localitzades en el seu territori. Aquesta base de dades es manté i actualitza a partir de totes les ofertes que són publicades a Internet pels diferents operadors immobiliaris amb els que l'AMB té un conveni de col·laboració i es pot consultar actualment de manera oberta i interactiva mitjançant el Cercador immobiliari per a empreses de l'AMB (d'ara endavant Cercador).

El Cercador és una eina adreçada a empreses i inversors que vulguin ubicar-se al territori metropolità. L'objectiu és facilitar la cerca d'immobles en lloguer i venda disponibles, així com disposar d'informació relacionada amb els serveis de l'entorn on estan ubicats (preus mitjans de la zona i del municipi), i amb els paràmetres urbanístics.

Aquest cercador es troba en continua millora. Actualment, s'està treballant per millorar-ne la funcionalitat i el disseny, especialment al panell de control vinculat a la base de dades del Cercador, el qual permet als tècnics i representants municipals així com a qualsevol ciutadà realitzar consultes sobre l'evolució del mercat immobiliari de locals comercials, oficines, naus i solars industrials als municipis metropolitans.

Tota aquesta informació possibilita a l'Agència realitzar unes anàlisis semestrals i anuals del comportament de l'oferta i la demanda a escala metropolitana. Aquestes, es publiquen periòdicament al web de l'AMB. L'objectiu final és la millora del teixit productiu metropolità, així com la dinàmica econòmica del territori.

2 JUSTIFICACIÓ

Actualment el Cercador disposa d'una mitjana de 5.000 ofertes de naus, 300 de solars industrials, 16.000 d'oficines i 22.000 locals comercials en lloguer i/o venda vigents ubicades, sempre que és possible, a nivell de parcel·la. Es tracta d'un cercador avui en dia consolidat i consultable a través del web de l'AMB (<https://ubicaempresa.amb.cat/>) que agrupa més del 75% de l'oferta immobiliària identificable de d'immobles per a empreses del territori metropolità.

Partim de la consideració que disposem d'una eina necessària, útil i important, en la qual s'han esmerçat recursos econòmics i humans. Un instrument per donar resposta a la demanda agregada d'informació de l'oferta immobiliària disponible al territori metropolità. Establerta com una plataforma al servei dels municipis de l'AMB, es tracta d'una eina que complementa altres serveis d'informació oferts des de l'Agència com el prestador de serveis a les empreses i empenedoria i d'altres que es troben en curs.



Les principals necessitats d'actuació per al manteniment i actualització del Cercador han d'anar dirigides a:

- Disposar d'una base de dades d'immobles empresarials actualitzada i que incorpori tota la informació proporcionada pels proveïdors immobiliaris.
- Garantir la màxima precisió en la geolocalització de les ofertes visualitzades al Cercador.

Amb dos objectius finals:

- Dinamitzar el mercat immobiliari vinculat a l'activitat econòmica mitjançant:
 - Una major transparència en el mercat i les informacions associades a l'oferta disponible d'immobles per encabir activitats econòmiques.
 - Fent polítiques de màrqueting a escala global a través d'Internet.
 - En base a l'anàlisi de la demanda, realitzar recomanacions als propietaris de naus, solars industrials, oficines i locals per tal que adequïn aquestes infraestructures a les exigències del mercat.
- Facilitar la presa de decisions de caràcter estratègic als municipis de l'àmbit metropolità.

No obstant això, per poder assolir aquests objectius, el Cercador requereix un manteniment i d'una actualització periòdica per dotar-lo de contingut i continuïtat, així com de la contínua millora de la ubicació de les ofertes proporcionades pels proveïdors immobiliaris. Per aquests motius, i a causa del creixent volum de tasques i a les limitacions de personal de l'Agència, es proposa la contractació externa del manteniment de la base de dades dels immobles per a empreses.

3 OBJECTE DEL SERVEI A CONTRACTAR

L'objectiu del servei a contractar és la captació, revisió i edició (especialment la millora de la geolocalització), de les ofertes d'oficines, locals comercials, naus i solars industrials noves detectades quinzenalment, les quals suposen un volum mitjà de 4.000 registres per a oficines i locals i 500 registres per a naus i solars aproximadament, com a suport al correcte manteniment i actualització del Cercador. Aquest cercador es troba actualment consolidat i disponible al web de l'AMB, dependent i sota la responsabilitat de l'Agència.

La prestació de serveis es desglossa en els següents conceptes:

- Comprovar i millorar la ubicació, sempre que sigui possible, del 100% de les ofertes rebudes per part de l'Agència i que incorporen totes les ofertes noves recollides dels portals immobiliaris amb els que l'AMB té conveni de col·laboració. És necessari modificar els camps 'coorx' i 'coory' amb les coordenades més exactes possibles (en el sistema de projecció ETRS 1989 UTM 31N (25831)), proporcionant la màxima exactitud en la seva localització amb les dades disponibles. L'objectiu final és disposar del màxim nombre de registres ubicats a nivell de parcel·la.
- Omplir o modificar el camp 'adreça' en totes les ofertes actualitzades.
- Omplir el camp 'referència cadastral' en cas d'assolir la ubicació a nivell de parcel·la.
- Actualitzar el camp de 'precisió' en totes les ofertes modificades. Aquest camp representa la precisió de la localització mitjançant un rang (0-100) amb 5 intervals.



- Enriquir les ofertes comprovades amb informació addicional, sempre que l'oferta disposi d'aquesta informació. Concretament, caldrà informar dels camps:

NAUS I SOLARS INDUSTRIALS	
CAMP	DESCRIPCIÓ
SUP_PARCEL	Superfície de la parcel·la on se situa l'oferta (m2)
SUP_CONSTR	Superfície total que informa l'oferta (sostre total en m2)
SUP_MAGATZ	Superfície del magatzem (m2)
SUP_OFICIN	Superfície d'oficina (m2)
SUP_INDUST	Superfície dedicada a l'activitat productiva (m2)
MOLL_CARGA	Si disposa de moll de càrrega (0 o 1)
MONTACARGA	Si disposa de muntacàrregues (0 o 1)
POTENCIA	Potència màxima disponible a l'immoble en oferta (KW)
ALTURA	Alçada màxima sota sostre (m)
REFCAT	Referència cadastral on se situa l'immoble en oferta
INTERNET	Si disposa de connexió a internet (0 o 1)

OFICINES I LOCALS COMERCIALS	
CAMP	DESCRIPCIÓ
SUP_PARCEL	Superfície de la parcel·la on se situa l'oferta (m2)
SUP_CONSTR	Superfície total que informa l'oferta (sostre total en m2)
SUP_MAGATZ	Superfície del magatzem (m2)
SUP_OFICIN	Superfície d'oficina (m2)
SUP_INDUST	Superfície dedicada a l'activitat productiva (m2)
MOLL_CARGA	Si disposa de moll de càrrega (0 o 1)
MONTACARGA	Si disposa de muntacàrregues (0 o 1)
POTENCIA	Potència màxima disponible a l'immoble en oferta (KW)
ALTURA	Alçada màxima sota sostre (m)
REFCAT	Referència cadastral on se situa l'immoble en oferta
CALEFACCIO	Si disposa o no d'un sistema de calefacció (0 o 1)
AIRE_COND	Si disposa o no d'un sistema de refrigeració (0 o 1)
ANY_CONSTR	Anys de construcció de l'immoble
NUM_ASEOS	Nombre de banys
VESTUARIOS	Si disposa de vestuaris (0 o 1)
VIGILANCIA	Si disposa d'un servei de seguretat, control d'accés o vigilància (0 o 1)
PLANTA_DIA	Si disposa d'un espai diàfan (0 o 1)
PARKING	Si disposa o no d'aparcament privat (0 o 1)
TRASTERO	Si disposa o no d'un traster o petit magatzem (0 o 1)
ENTR_CAMIO	Si disposa d'una entrada de camions (0 o 1)
EDIFICABLE	Si disposa d'espai o té capacitat de generar una nova edificació (0 o 1)
TRAN_PUBLI	Si està a prop d'una parada de transport públic (0 o 1)
ASCENSOR	Si l'edifici té ascensor (0 o 1)
INTERNET	Si disposa de connexió a internet (0 o 1)

- Marcar aquelles ofertes que calgui eliminar per algun motiu.
- Generar i omplir el camp 'Comentaris' amb una explicació del motiu o motius pel qual no ha estat possible millorar la ubicació de l'oferta, les raons per les quals cal eliminar l'oferta o bé altres observacions les quals facilitin la validació de la feina realitzada per l'adjudicatari a l'Agència.



- Realització i entrega a l'Agència d'informes anuals d'avaluació de la qualitat del servei prestat per l'adjudicatari. Aquests informes tindran un màxim de 2 pàgines i hauran d'avaluar, com a mínim, els següents indicadors: volum d'ofertes revisades de cada portal immobiliari; distribució de les ofertes abans de revisar-les segons el camp 'Score'; distribució de les ofertes revisades segons el camp 'Score'; Observacions i comentaris dels treballs realitzats durant el mes analitzat (tendències detectades, problemàtiques que puguin sorgir, situacions recurrents, etc.); evolució temporal dels indicadors.

Es comprovarà s'hagi recollit el màxim d'atributs amb la informació disponible a l'anunci i que s'hagin exhaurit totes les possibilitats en el procés de localització i s'hagin ubicat amb la màxima precisió.

Al punt "Penalitats per mora i altres penalitzacions" de l'informe de necessitat, es preveu la penalització de l'adjudicatari per l'incompliment de les condicions del contracte així com la possible rescissió d'aquest.

4 METODOLOGIA, FUNCIONAMENT I DADES BÀSIQUES

Tot seguit es detalla la dinàmica de treball a seguir:

1. Recepció de les ofertes per part dels portals immobiliaris amb els que l'AMB disposa d'un conveni de col·laboració.
2. Pretractament de la totalitat de les ofertes per part de l'AMB.
3. Enviament del conjunt de nous registres en format shape (o un format d'intercanvi de dades espacials similar) a l'empresa adjudicatària perquè executi les tasques de millora de la geolocalització i de les característiques de cadascun dels registres.
4. Recepció per part de l'AMB dels registres actualitzats amb els canvis incorporats en format shapefile.
5. Comprovació de duplicades i realització d'altres validacions per part de l'AMB.
6. Importació a la base de dades del web del Cercador.

Està previst que aquest procés tingui una freqüència quinzenal.

A partir de la recepció de les ofertes noves, l'empresa adjudicatària disposarà de 7 dies laborables com a màxim per a realitzar les tasques encomanades i tornar a enviar les ofertes d'oficines i locals comercials actualitzades a l'AMB i de 5 dies laborables per les ofertes de naus i solars industrials.

