

DIRECCIÓ ÀREA DESENVOLUPAMENT SOCIAL I ECONÒMIC
Exp: 900492/26

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA I INFORME DE NECESSITATS 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

Aquesta Memòria justificativa i informe de necessitats s'emet de conformitat amb el que estableixen els articles 28, 63.3.a) i 116.4 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP).

OBJECTE DEL CONTRACTE

Objecte: Contractar un servei de geolocalització i millora de les ofertes del Cercador Immobiliari per a Empreses (Ubicaempresa) per 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.

Tipus: Serveis.

Subtipus: Serveis de consultors de direcció i serveis connexos.

CPV: 72310000-1 (Serveis de tractament de dades). 72316000-3 (Servei d'anàlisi de dades).

Òrgan de contractació: Vicepresidència de l'Àrea de Desenvolupament Social i Econòmic.

Es tracta d'un contracte subvencionat o amb finançament afectat? No.

Codi de projecte: No es requereix.

El finançament es troba consolidat? No.

JUSTIFICACIÓ DE LA CONTRACTACIÓ

El contracte del servei de geolocalització i millora de les ofertes del Cercador Immobiliari per a Empreses (Ubicaempresa) de l'AMB s'executarà en compliment de les competències establertes a l'article 14 G, de la Llei 31/2010, de 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), on s'indiquen les competències que disposa l'AMB en l'àmbit del desenvolupament econòmic per tal de fomentar l'activitat econòmica i la planificació estratègica

ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA
Carrer 62, núm 16-18, Zona Franca, 08040 Barcelona
Tel. (+34) 93 223 51 51, www.amb.cat

i promoure l'ocupació i la creació d'empreses: "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 Cercador és una eina per a empreses i inversors que busquen immobles en lloguer o venda a l'àrea metropolitana. Proporciona informació sobre serveis de l'entorn, preus mitjans i paràmetres urbanístics per facilitar la presa de decisions. Actualment, s'està millorant el seu disseny i funcionalitat, especialment al panell de control, que permet consultar l'evolució del mercat immobiliari de locals, oficines, naus i solars industrials.

L'Agència Metropolitana de Desenvolupament Econòmic de L'AMB analitza aquestes dades per elaborar informes semestrals i anuals sobre l'oferta i la demanda, publicats al web de l'AMB. L'objectiu és enfortir el teixit productiu i impulsar l'economia metropolitana.

El Cercador és una eina essencial per oferir informació actualitzada sobre l'oferta immobiliària al territori metropolità. Aquesta plataforma, creada per donar suport als municipis de l'AMB, complementa altres serveis de l'Agència Metropolitana de Desenvolupament Econòmic de L'AMB relacionats amb l'emprenedoria i el suport a les empreses. S'hi han destinat recursos econòmics i humans amb l'objectiu de proporcionar un servei útil i eficient.

Per garantir el seu bon funcionament, és necessari mantenir actualitzada la base de dades d'immobles empresarials i assegurar la precisió en la geolocalització de les ofertes. Això permet dinamitzar el mercat immobiliari amb més transparència, estratègies de màrqueting global i recomanacions per adaptar els espais a les necessitats del mercat. A més, facilita la presa de decisions estratègiques als municipis metropolitans.

Per assolir aquests objectius, el Cercador requereix un manteniment constant i una actualització periòdica. Davant l'augment de les tasques i les limitacions de personal, es proposa la contractació externa per gestionar la base de dades i garantir-ne la continuïtat i millora.

JUSTIFICACIÓ DE LA INSUFICIÈNCIA DE MITJANS

És necessari externalitzar el contracte en no disposar dels mitjans propis per a la correcta prestació. L'externalització és la forma de prestació més eficaç i eficient de prestació pels següents motius:

- Expertesa en el mercat immobiliari empresarial: És fonamental comptar amb professionals que tinguin un coneixement profund del mercat immobiliari empresarial i una comprensió precisa dels espais industrials metropolitans, basada en treball de camp.
- Eines tecnològiques adequades: La necessitat de disposar de programari especialitzat que faciliti l'edició i gestió de dades és crucial per minimitzar el temps dedicat a aquestes tasques.

RESERVA SOCIAL I INNOVACIÓ

En el contracte hi ha reserva social? No.

El contracte és d'innovació? No.

DIVISIÓ EN LOTS

La contractació en un únic lot per a l'edició i millora d'atributs i localització de naus, solars industrials, locals i oficines és la millor opció perquè garanteix coherència tècnica i metodològica, evitant inconsistències en formats, codificacions i criteris de qualitat; optimitza recursos i economies d'escala i reduint la gestió administrativa. També genera una única responsabilitat contractual, la qual fa que s'agilitzi la traçabilitat de correccions i el control de qualitat integrat. A més, simplifica la supervisió i la fiscalització pressupostària, permet al contractista ajustar internament els recursos entre tipologies d'ofertes segons demanda i no restringeix la concurrència, atès que es pot permetre la subcontractació d'especialistes. En conjunt, un sol lot assegura un producte final homogeni, una execució més eficient i una millor

relació cost-eficàcia en benefici de l'ens licitador.

DURADA DEL CONTRACTE

La durada del contracte per a l'edició de les ofertes empresarials (naus industrials, solars industrials, locals i oficines) serà d'un (1) any, començant a partir de l'1 de maig de 2026, o des de la data de la seva formalització, si aquesta és posterior a l'1 de maig de 2026. Aquests contractes es podran prorrogar un (1) any més. De conformitat amb el que estableix l'art 29 de la LCSP

La durada d'un any per a aquests contractes és necessària per garantir la continuïtat i estabilitat en l'actualització de la base de dades d'immobles empresarials. Aquest període permet establir un flux de treball eficient, assegurant la qualitat i precisió en la geolocalització de les ofertes. A més, facilita l'adaptació als canvis del mercat immobiliari i l'aplicació de millores tècniques progressives. Un termini inferior dificultaria la consolidació del servei i incrementaria la càrrega administrativa amb noves licitacions freqüents, mentre que una durada excessiva podria reduir la flexibilitat davant noves necessitats del sector. També es tracta del temps necessari per poder avaluar el serveis prestat per l'empresa adjudicatària i poder actuar en conseqüència.

ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA

Carrer 62, núm 16-18, Zona Franca, 08040 Barcelona
Tel. (+34) 93 223 51 51, www.amb.cat



CONSIDERACIONS ECONÒMIQUES

Valor estimat del contracte

El valor estimat del contracte és de 90.000,00 €, IVA no inclòs.

El mètode de càlcul del valor estimat s'ha determinat de conformitat amb el que estableix l'article 101 de la LCSP, en funció dels costos derivats de les normatives laborals vigents i la resta d'estructura de costos, sense incloure l'IVA.

Càlcul del valor estimat del contracte

Cost:	45.000,00 €
Possibles modificacions:	0,00 €
Possibles pròrrogues:	45.000,00 €
Valor estimat:	90.000,00 €

Pressupost base de licitació

El pressupost base de licitació (PBL) per a la durada inicial d'un (1) any ascendeix a 45.000,00 € més 9.450,00 € d'IVA (21 %), amb un total de 54.450,00 €.

El PBL inclou els següents conceptes: cost de personal, mitjans materials i serveis necessaris, costos indirectes, despeses generals d'estructura, benefici industrial i IVA. L'estructura de costos estimats és la següent:

Costos directes	29.610,00 €
Costos indirectes	8.460,00 €
Despeses generals	4.230,00 €
Benefici industrial (6 %)	2.700,00 €
IVA (21 %)	9.450,00 €
Pressupost base de licitació	54.450,00 €

Aquestes dades són del total del contracte.

Finançament del contracte. Proposta d'autorització de despesa

Despesa pressupostària

La despesa que correspon al pressupost màxim del contracte (sense les possibles modificacions ni pròrrogues), amb inclusió del 21 % d'IVA, se satisfarà de la forma següent:

El pressupost total de licitació és de 45.000,00 € (IVA no inclòs). Aquest import és el que no podran superar els licitadors en les seves ofertes.

Aquest pressupost s'ha d'entendre comprensiu de la totalitat de l'objecte del contracte, per 12 mesos de serveis, i els preus consignats porten implícits tots els conceptes previstos en el Plec de clàusules administratives generals. Anirà amb càrrec a la dotació de la partida D1020 92000 22706 del pressupost del 2026 i 2027.

Exercici	Funcional	Orgànica	Econòmica	% IVA	Import
2026	92000	D1020	22706	21	36.300,00 €
2027	92000	D1020	22706	21	18.150,00 €
TOTAL					54.450,00 €

Aquests imports anuals es desglossen de la següent manera:

Anys	Import net	IVA	Import IVA	Import total
2026	30.000,00 €	21%	6.300,00 €	36.300,00 €
2027	15.000,00 €	21%	3.150,00 €	18.150,00 €
Import total	45.000,00 €	21%	9.450,00 €	54.450,00 €

Forma de pagament

El pagament del preu del contracte es realitzarà mitjançant presentació de factures, prèviament conformades pel responsable del treball i per la Direcció de Serveis corresponent, en les quals el contractista haurà d'incloure les dades o requisits continguts a l'article 6 del Reial Decret 1619/2012 de 30 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament pel que es regulen les obligacions de facturació i es modifica el Reglament de l'Impost sobre el Valor Afegit.

Considerant l'acompliment adequat, per part de l'adjudicatari, dels objectius proposats en el projecte i de les condicions del contracte, la facturació es realitzarà mitjançant factura electrònica en pagaments mensuals iguals, amb un total de 12 pagaments, que s'executaran un cop rebudes les dues entregues quinzenals d'ofertes immobiliàries editades corresponents a aquella mensualitat. Aquests pagaments començaran a partir de l'1 de maig de 2026, o des de la data de formalització del contracte si aquesta és posterior. El control de l'execució i la validació de les factures serà responsabilitat del personal de l'Agència Metropolitana de Desenvolupament Econòmic de l'AMB.

QUALIFICACIÓ DEL CONTRACTE

Es tracta d'un contracte administratiu de serveis, de conformitat amb el que estableix l'article 17 de la LCSP.

Es tracta d'un procediment obert simplificat intel·lectual, ja que el servei que es vol contractar no es limita a accions mecàniques, sinó que requereix un coneixement profund del territori, del funcionament del mercat immobiliari i de la gestió, edició i anàlisi de bases de dades espacials per tal de tractar adequadament la tipologia de dades a treballar.

L'empresa adjudicatària haurà de dissenyar una estratègia de millora de les dades en funció de la tipologia d'immoble, contrastant-la amb les dades històriques editades anteriorment. Per això, haurà de proposar el programari que utilitzarà per al seu tractament i exportació, així com la seva idoneïtat per assolir els objectius de la present contractació.

Donat l'alt volum de dades a revisar, és necessària la semi-automatització dels processos relacionats amb els fluxos d'informació, per tal de complir els terminis establerts i evitar possibles errors manuals. Aquests processos hauran de ser mantinguts i modificats si és necessari.

A més, el servei requereix una supervisió constant per part d'un cap de projecte, amb l'objectiu de detectar possibles errors en la metodologia recomanada per l'AMB o irregularitats generades pels actors del mercat immobiliari en línia, així com reportar periòdicament l'estat del projecte, les desviacions i fer propostes de millora.

Per tot això, i atès que l'objecte del contracte forma part dels serveis de consultoria, es considera que es tracta d'un contracte intel·lectual.

JUSTIFICACIÓ DEL PROCEDIMENT

El contracte s'adjudicarà pel procediment obert simplificat (supòsits de l'art. 159 de la LCSP), el qual considerem que és el més adient, ja que permet que qualsevol empresa interessada pugui presentar una proposició en resposta a la convocatòria de la licitació que faci l'administració contractant, i no hi ha mai negociació del contracte. Això incrementa les possibilitats d'anar l'oferta més adient i econòmica per cobrir les necessitats del servei licitat.

SOLVÈNCIA DELS LICITADORS / CLASSIFICACIÓ

Acreditació de solvència econòmica i financera

D'acord amb els articles 86 i 87 de la LCSP, s'estableixen els següents criteris per acreditar la solvència econòmica i financera:

- Volum anual de negocis referit al millor exercici dins els tres últims anys ha de tenir un valor mínim de 45.000 euros.

Acreditació de la solvència tècnica o professional

D'acord amb els articles 88 a 91 i ss. de la LCSP, s'estableixen els següents criteris per acreditar la solvència tècnica o professional:

Acreditar experiència, durant els darrers tres anys, en projectes de geolocalització d'igual o similar naturalesa que els que constitueixen l'objecte del contracte.

Adscripció de mitjans personals i/o materials

Es necessari disposar d'una persona per al rol de responsable de projecte, amb més de 5 anys d'experiència en gestió de dades espacials de la seva vida laboral.

CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

D'acord amb el que estableix l'article 145.1 de la LCSP, l'adjudicació dels contractes s'ha d'efectuar utilitzant una pluralitat de criteris d'adjudicació sobre la base de la millor relació qualitat-preu.

Els criteris de valoració han d'estar vinculats a l'objecte del contracte, garantir que les ofertes siguin avaluades adequadament i no restringir la competència.

Criteris no valorables mitjançant xifres o percentatges

Els ofertants detallaran un Pla de Treball a desenvolupar, descrivint la metodologia i els recursos humans i materials que s'aplicaran per adequar les tasques a les funcions descrites.

S'hauran d'especificar els sistemes interns de control de qualitat i de seguiment que l'empresa adjudicatària aplicarà durant l'execució del projecte, així com els mecanismes de transparència que posaran en marxa per garantir el correcte desenvolupament de les accions de recollida de dades i la comprovació de les ofertes. Els responsables de l'Agència podran exigir en qualsevol moment informació detallada sobre els procediments i els criteris aplicats.

Cal indicar el cronograma i la proposta de reunions de treball entre l'Agència i l'equip assignat per l'empresa adjudicatària. A la proposta, els ofertants hauran d'especificar amb detall la metodologia prevista per a la millora de la geolocalització i l'enriquiment de les característiques de les noves ofertes.

També s'hauran d'especificar els recursos materials i humans vinculats al projecte, justificant-ne la idoneïtat per a la realització de les tasques esmentades, així com el volum de dedicació de cadascun.



Els criteris no valorables mitjançant xifres o percentatges podran arribar a 45 punts, d'acord amb el següent detall:

- Qualitat global de la proposta [15 punts]
 - Viabilitat de la proposta, on es valorarà la capacitat tècnica (recursos materials, solucions de programari, etc.), així com els costos presentats, pla de treball i la sostenibilitat de la solució proposada per assegurar que sigui viable a llarg termini. [10 punts]
 - Estratègia i l'orientació de la proposta, on es tindran en compte la claredat de l'estratègia presentada, la innovació de les solucions proposades, l'adequació a les necessitats del projecte, l'impacte esperat i la gestió dels riscos associats a la seva implementació. [5 punts]
- Metodologia i pla de treball [22 punts]
 - La concreció metodològica i el grau de detall de la proposta, la qual ha de donar resposta al requeriment d'accions que, com a mínim, s'han de desenvolupar a l'oferta, segons l'indicat al Plec de Prescripcions Tècniques Particulars. Només s'atorgaran aquests punts a aquelles ofertes que aportin un valor addicional als mínims descrits al Plec de Prescripcions Tècniques Particulars [11 punts]
 - Propostes addicionals a la metodologia plantejada o nous procediments que donin com a resultat més qualitat i fiabilitat de les característiques de les ofertes immobiliàries. [4 punts]
 - Adequació i idoneïtat del cronograma i de la proposta de reunions de treball (equip tècnic – equip Agència Metropolitana de Desenvolupament Econòmic de L'AMB). [1 punt]
 - La proposta sobre sistemes de control de qualitat interns i de seguiment de les tasques a realitzar per l'adjudicatari durant l'execució del projecte. Es valorarà positivament aquells procediments que afavoreixin una fluïdesa en la comunicació per tal de detectar, comunicar i corregir desviacions i errors durant el servei. [3 punts]
 - L'adequació de la proposta d'informe mensual d'avaluació de la qualitat del servei prestat. Per a valorar-ho caldrà aportar una proposta d'informe o informe model. En aquest informe s'hi hauran d'incloure indicadors estadístics amb representació gràfica i comentaris de les dades tractades i de seguiment del servei, i memòria d'anomalies amb la seva resolució i els temps de resolució. Es valoraran les aportacions addicionals i la claredat de l'informe a nivell estadístic, gràfic i textual. [3 punts]
- Organització i Equip de treball [8 punts]

El perfil de cada persona de l'equip assignada al projecte i el volum de dedicacions. El volum de dedicacions caldrà especificar-lo (en nombre d'hores, percentatge de jornada, altres...), així

com el detall de tasques assignat a cadascú. Sempre s'ha d'entendre per equip de treball aquell que l'empresa proposa pel desenvolupament del contracte. En qualsevol cas no es considerarà ni valorarà la plantilla de l'empresa sinó l'equip i l'adequació dels recursos que es proposa pel desenvolupament específic d'aquest contracte.

Criteris valorables mitjançant xifres o percentatges

Els criteris valorables mitjançant xifres o percentatges podran arribar a 55 punts, d'acord amb el següent detall:

- Criteris avaluables sobre el compromís d'ampliació del volum del servei [10 punts]

Durant la vigència del contracte, les entregues mensuals poden patir petites o mitjanes variacions respecte a la mitjana d'ofertes noves generades cada quinze dies. Aquestes fluctuacions són fàcilment gestionables i, normalment, es compensen amb el temps. No obstant això, poden aparèixer situacions anòmales que augmentin puntualment la variabilitat i donin lloc a entregues amb un volum de dades per editar molt superior a l'habitual. Per aquest motiu, s'estableix el següent criteri objectiu i compromís de l'empresa adjudicatària:

Que l'empresa adjudicatària es comprometi a assumir la validació de dades d'ofertes immobiliàries durant el període de vigència del present contracte, les quals suposin:

- Increment fins a un 30% del nombre d'ofertes periòdiques respecte a la mitjana periòdica actual -consultar plec tècnic punt 3. [5 punts]

- Increment fins a un 50% del nombre d'ofertes periòdiques respecte a la mitjana periòdica actual -consultar plec tècnic punt 3. [10 punts]

- Criteris avaluables sobre aspectes econòmics [45 punts]

S'assignaran 0 punts a les ofertes iguals al preu base de licitació i la màxima puntuació a l'oferta més baixa, i es puntuaran la resta d'ofertes en funció de les baixes i de manera proporcionada de conformitat a la següent fórmula:

$$V = 45 * (PBL - Ov) / (PBL - Oe)$$

PBL: preu base de licitació
Oe: oferta més econòmica
Ov: l'oferta valorada
V: puntuació assignada al projecte

Càlcul de la puntuació

- La fórmula calcula la puntuació (V) d'una oferta en relació amb l'oferta més econòmica i el preu base de licitació.

- La part superior de la fracció, (PBL-Ov), representa la diferència entre el preu base de licitació i l'oferta valorada. Com més baixa sigui l'oferta valorada (Ov), més gran serà aquesta diferència, i per tant, més alta serà la puntuació.
- La part inferior de la fracció, (PBL-Oe), representa la diferència entre el preu base de licitació i l'oferta més econòmica. Aquesta part actua com a normalitzador, establint un límit màxim per a la puntuació.
- La puntuació (V) es multiplica per 45, el que indica que la puntuació final pot variar entre 0 i 45, depenent de la relació entre les ofertes. Això permet que la puntuació sigui més comprensible i comparable.

Justificació de la fórmula

Aquesta fórmula de valoració econòmica fomenta la competència entre licitadors, ja que premia les ofertes més baixes amb puntuacions més altes, contribuint així a la reducció de costos per a l'administració pública. A més, garanteix l'equitat en la valoració, assegurant que les ofertes pròximes al preu base de licitació (PBL) i competitives amb l'oferta més econòmica (Oe) obtinguin puntuacions justes, evitant que ofertes extremes tinguin avantatges desproporcionats. La seva claredat i facilitat d'ús promouen la transparència del procés de licitació, permetent que tots els licitadors entenguin com es calcula la seva puntuació. Finalment, la fórmula és adaptable a diferents tipus de licitacions, ajustant el factor de multiplicació per reflectir la importància de la valoració econòmica en cada context.

OFERTES ANORMALMENT BAIXES

D'acord amb el que estableix l'article 149 de la LCSP, es consideraran ofertes anormalment baixes aquelles ofertes on l'import de les quals sigui igual o inferior al 20% de la mitjana aritmètica dels imports de totes les ofertes presentades i acceptades. La taula seguirà el procediment previst en el citat article, on el termini màxim perquè justifiqui la seva oferta el licitador no podrà superar els 5 dies hàbils des de l'enviament de la corresponent comunicació.

ALTRES CONSIDERACIONS DEL CONTRACTE

Unitat de seguiment del contracte

La unitat encarregada del seguiment i execució ordinària del contracte és l'Àrea de Desenvolupament Social i Econòmic, més concretament l'Agència Metropolitana de Desenvolupament Econòmic de l'AMB.

Responsable del contracte

D'acord amb el que estableix l'article 62 de la LCSP, el responsable del contracte, al qual correspon supervisar-ne l'execució i adoptar les decisions i dictar les instruccions necessàries amb la finalitat d'assegurar la realització correcta de la prestació pactada, dins de l'àmbit de

facultats que l'òrgan de contractació li atribueixi és l'Adrián Ropero Vergara, tècnic de l'Agència Metropolitana de Desenvolupament Econòmic de l'AMB.

Condicions especials d'execució

D'acord amb l'article 202 LCSP, s'estableix la següent condició especial d'execució de caràcter ambiental:

Per minimitzar l'impacte ambiental, totes les reunions de coordinació relatives a l'execució del contracte s'han de celebrar preferentment de manera telemàtica amb eines segures de videoconferència. Les presencials només seran per motius tècnics justificats i amb la mínima freqüència i durada.

La contractista registrarà cada reunió (data, assistents, plataforma o justificació) i presentarà anualment un breu informe amb nombre de reunions, proporció telemàtica/presencial i estalvi estimat d'emissions.

Obligacions essencials del contracte

Les obligacions essencials del contracte són les següents:

- Revisar i editar la totalitat de les ofertes noves recollides dels portals immobiliaris amb els quals l'AMB té conveni de col·laboració.

Subcontractació

Pot haver subcontractació de part del contracte.

Tractament de dades personals

El contracte no comporta la cessió de dades personals al contractista.

Penalitats per mora i altres penalitzacions

Es penalitzarà, conforme a l'article 193 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP), per cada setmana de retard respecte de la data d'entrega proposada pel licitador, d'acord amb el detall del punt 4 del Plec de Prescripcions Tècniques.

En cas d'endarreriments reiterats, o si en dues entregues consecutives més d'un 5 % del total de registres lliurats per l'AMB a l'adjudicatària no han estat revisats conforme als procediments del punt 3 del Plec de Prescripcions Tècniques particulars, l'òrgan de contractació podrà resoldre el contracte d'acord amb l'article 211 de la mateixa Llei.

Revisió de preus

No hi ha revisió de preus.

Termini de garantia

No hi ha termini de garantia per aquest contracte.

Cessió del contracte

El Plec de clàusules administratives particulars no haurà de preveure la cessió del contracte.

Obligació de subrogació

El Plec de clàusules administratives particulars no haurà de preveure la subrogació obligatòria del contracte.

