

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE NECESSITAT, IDONEÏTAT I EFICIÈNCIA DE L'ACORD MARC PER A LA SELECCIÓ D'IMMOBILIÀRIES QUE PRESTIN SERVEIS DE CERCA DE LOCALITZACIONS I INFORMACIÓ PER A EMPRESES QUE VULGUIN ATERRAR I ESTABLIR-SE A LA CIUTAT DE BARCELONA

1. Objecte

L'objecte d'aquest Acord Marc és l'establiment de les condicions que regiran la selecció d'immobiliàries que prestin serveis de cerca de localitzacions i informació per a empreses que vulguin aterrar i establir-se a la ciutat de Barcelona.

A través d'aquest procediment, BARCELONA ACTIVA seleccionarà empreses que, complint amb els requisits establerts en aquest procediment, puguin prestar els serveis esmentats a les empreses que cerquin localització a la ciutat de Barcelona.

Les empreses hauran de tenir capacitat suficient per poder atendre les prestacions que es deriven de l'Acord marc i, en aquest sentit, disposar dels mitjans adequats i suficients per poder cobrir cadascuna de les necessitats indicades.

El Servei de Localització empresarial actuarà únicament d'intermediari, sense finalitat de lucre alguna, amb la funció d'entendre bé la demanda de l'empresa i transmetre-la correctament a la/les agència/es immobiliàries adscrites a l'Acord Marc.

Una vegada l'empresa client esculli un espai, les negociacions sobre aquest espai, així com la signatura del contracte d'arrendament o compra, tindran lloc exclusivament entre l'agència immobiliària i l'empresa client. El Servei de localització empresarial de BARCELONA ACTIVA no formarà, en cap cas, part de les mateixes

2. Descripció de la prestació

La presentació de proposició en l'Acord Marc implica la voluntat de prestar serveis en els dos punts següents. No es podrà limitar la prestació de serveis únicament en un d'ells:

Cerca d'espais

- Cerca d'espais empresarials privats, d'arrendament o compra, per a empreses que tenen una decisió presa sobre una implantació, trasllat o ampliació.
- Cerca d'espais empresarials privats per a empreses que estan encara valorant si implantar-se a la ciutat, i per tant, no tenen una decisió presa.

Sol·licitud d'informació

En casos concrets, des de BARCELONA ACTIVA o la Gerència de Promoció Econòmica es podrà sol·licitar informació a les immobiliàries adscrites a l'Acord Marc sobre les dinàmiques del mercat immobiliari de la ciutat i les perspectives d'evolució, de cara al disseny de polítiques municipals encaminades a l'activació econòmica al territori.

El Servei de Localització empresarial de BARCELONA ACTIVA rebrà demandes d'espais per part d'empreses privades o departaments municipals que estiguin acompanyant projectes d'inversió, reunirà la informació necessària i les derivarà a les agències immobiliàries adscrites a l'Acord Marc.

Les demandes que es formularan per part del Servei de Localització empresarial podran ser per modalitat de compra o d'arrendament.

L'Acord Marc consta de dues fases:

- Primera fase d'adscripció d'immobiliàries en base al compliment dels requisits de solvència indicats al Plec de Clàusules Administratives Particulars (PCAP).
- Segona fase d'assignació de les demandes, objecte del Plec de Prescripcions Tècniques (PPT).

3. Justificació de la necessitat i idoneïtat de l'Acord Marc

BARCELONA ACTIVA té com a missió promoure l'ocupació de qualitat, la iniciativa emprenedora, la competitivitat empresarial i la diversificació del teixit productiu, per a assolir un model econòmic sostenible, inclusiu i just.

En aquest sentit, la celebració d'aquest acord marc resulta necessari pel compliment i realització de les finalitats de Barcelona Activa. En particular, les necessitats que pretenen cobrir-se mitjançant aquest acord marc són la selecció de d'immobiliàries que prestin serveis de cerca de localitzacions i informació per a empreses que cerquin localització a la ciutat de Barcelona amb l'objectiu de contribuir a la generació d'activitat econòmica i a la creació de llocs de treball.

El Servei de localització empresarial de l'Oficina d'Atenció a les Empreses de BARCELONA ACTIVA dona suport, de manera gratuïta, a les empreses que cerquen espais empresarials per motiu de nova instal·lació, trasllat o ampliació de la seva activitat.

El Departament de Captació d'Inversions, de la Gerència de Promoció Econòmica de l'Ajuntament de Barcelona, és l'encarregat de la captació d'oportunitats d'inversió de valor afegit per a la ciutat. Pel que fa a l'àmbit de la localització, acompanya projectes empresarials que estan en procés de decisió de la seva ubicació.

El Servei d'atterratge empresarial, de l'Oficina d'Atenció a les Empreses de BARCELONA ACTIVA, és l'encarregat de donar suport, en clau de finestra única, a aquelles empreses estrangeres amb projectes d'inversió de valor afegit per a la ciutat. Pel que fa a l'àmbit de la localització, acompanya projectes empresarials que ja han decidit establir-se a la ciutat.

Els espais propis de BARCELONA ACTIVA estan reservats a l'allotjament d'un perfil de projectes determinat i no són espais accessibles per a tot tipus d'empreses. En aquest sentit, poder trobar espais empresarials a la ciutat necessita de l'experiència i cartera d'espais de les agències immobiliàries.

4. Justificació de mesures de contractació pública sostenible

En la licitació de l'acord marc no es considera adequada la inclusió de mesures de contractació sostenible de les previstes al Decret d'Alcaldia S1/D/2017-1271 de 24 d'abril, de contractació pública sostenible de l'Ajuntament de Barcelona per la manca de vinculació d'aquelles a l'objecte de l'acord marc.

5. Insuficiència de mitjans

Barcelona Activa no disposa de personal suficientment especialitzat ni dels mitjans materials per poder fer-se càrrec de les prestacions objecte de la present licitació i, per aquest motiu, es considera oportuna la contractació externa per donar resposta a les necessitats explicades anteriorment.

6. Divisió en lots

D'acord amb l'article 99.3 LCSP, la divisió en lots es justifica per l'especificitat de les diferents tipologies d'espais, així com per la voluntat de facilitar la participació de petites i mitjanes empreses en la contractació pública.

Es preveuen 5 lots:

- Lot 1 Oficines de més de 400m²
- Lot 2 Oficines entre 150 i 400m²
- Lot 3 Locals comercials a partir de 200m²
- Lot 4 Naus industrials a partir de 500m²
- Lot 5 Sòl industrial o logístic a partir de 4.000m²

Les agències immobiliàries podran presentar proposició a un o varis lots però no serà possible presentar proposició en el lot 1 i el lot 2 de manera simultània. És a dir, les empreses que presentin proposició en el lot 1, podran fer-ho també en el 3, el 4 i el 5, però no en el 2. I el mateix amb les empreses que presentin proposició en el lot 2.

7. Procediment d'adjudicació

Barcelona Activa està subjecta a les disposicions del Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (en endavant, "LCSP"), relatives a la contractació que com a poder adjudicador que no té el caràcter d'Administració Pública li són aplicables.

L'Acord Marc està regulat en els articles 219 a 223 de la Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic (LCSP).

8. CPV

70310000-8: Serveis d'agents de la propietat immobiliària (compravenda i arrendament).

9. Requisits de capacitat i solvència i justificació

Les empreses licitadores han de complir amb els següents requisits de solvència:

Lot 1. Oficines de més de 400 m²

- Mínim de 75 operacions immobiliàries d'oficines realitzades amb èxit, de compra o lloguer, de 400 m² o més a Barcelona en els últims 3 anys.
- De les operacions anteriors, un mínim del 25% amb empreses de capital internacional realitzades amb èxit.
- Publicació d'informes de valoració del mercat d'oficines a Barcelona com a mínim amb periodicitat anual.

Lot 2. Oficines entre 150 i 400 m²

- Mínim de 75 operacions immobiliàries d'oficines realitzades amb èxit, de compra o lloguer, entre 150 i 400 m², a un mínim de 3 districtes de la ciutat de Barcelona en els últims 3 anys.

Lot 3. Locals comercials de 200 m² o més

- Mínim de 20 operacions de compra o lloguer de locals comercials de 200 m² o més, realitzades amb èxit en els últims 3 anys.

Lot 4. Naus industrials de 500 m² o més

- Mínim de 10 operacions de compra o lloguer de naus industrials de 500 m² o més en municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, realitzades amb èxit en els últims 3 anys. Per àrea metropolitana s'entén els 36 municipis que en conformen actualment l'àmbit territorial de Àrea Metropolitana de Barcelona.

Lot 5. Sòl industrial o logístic de 4.000 m² o més

- Haver tancat amb èxit 1 operació de compra o lloguer de sòl industrial o logístic, de 4.000 m² o més, en els darrers 3 anys, a Barcelona o àrea metropolitana. Per àrea metropolitana s'entén els 36 municipis que en conformen actualment l'àmbit territorial de Àrea Metropolitana de Barcelona.

10. Pòlissa d'assegurança

Els adjudicataris hauran d'acreditar tenir una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil per import suficient per cobrir les responsabilitats de qualsevol tipus que es puguin derivar de l'execució de l'acord marc.

11. Període d'execució

Durada inicial: Dos (2) anys. Pròrroga: Es preveu la possibilitat de prorrogar l'acord marc per un màxim de dos (2) anys addicionals.

12. Condicions especials d'execució i justificació

Amb els objectius de contribuir a garantir la qualitat de les prestacions i el respecte a la normativa de caràcter social que pot tenir influència en matèria de contractació, es proposa aplicar les següents condicions especials d'execució:

- El pagament per part del contractista de les factures dels seus subcontractistes i/o proveïdors derivades de l'execució dels serveis s'haurà de fer en el termini previst a la Llei 3/2004, de 29 de desembre, per la qual s'estableixen mesures

de lluita contra la morositat de les operacions comercials.

- Els compromisos assumits per l'adjudicatària en la seva oferta en relació a la contractació pública sostenible.
- Manteniment de les condicions laborals de les persones que executen l'acord marc durant tot el període contractual.
- El compliment de la inexistència de relació econòmica i/o financera il·legal amb un país considerat paradís fiscal.

Totes aquestes mesures estan relacionades amb l'objecte del contracte perquè contribueixen a garantir la qualitat de les prestacions durant tot el seu cicle de vida pel fet que donen resposta als interessos tant de l'entitat contractant com dels contractistes i subcontractistes.

13. Modificació del contracte

En relació a les eventuais modificacions que es puguin produir, serà d'aplicació el règim previst a la subsecció 4^a de la Secció 3^a del Capítol I del Títol I de l'LCSP, en funció de si s'han previst o no causes específiques de modificació. L'acord marc es podrà modificar per les causes legalment previstes, així com per les que es preveuen en aquest Plec.

Les causes que poden originar les condicions per a generar una modificació de l'acord marc són les següents:

Subjectives:

Successió total o parcial del contractista inicial derivada d'una reestructuració empresarial, donant compliment als requisits i condicions establerts a l'article 98 de l'LCSP i sempre que això no impliqui altres modificacions substancials ni tingui per objecte eludir l'aplicació de la Directiva.

Objectives:

Modificacions per atendre necessitats de realització de projectes que no ha estat possible preveure en el moment inicial d'aquest acord marc, ja sigui per:

- Canvis tecnològics que facin necessari disposar de noves tecnologies o serveis.
- Adequació dels serveis a nova normativa aprovada amb posterioritat a l'adjudicació.

14. Cessió

La cessió de la condició d'adjudicatari de l'acord mar es podrà dur a terme sempre i quan es compleixin els requisits establerts a l'article 214.2 de l'LCSP.

15. Règim de penalitats

No es preveu un règim de penalitats diferent de l'especificat en els plecs de clàusules tècniques i administratives particulars.

16. Tractament de dades de caràcter personal i sistemes d'informació

Compliment del què disposa la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals, d'acord amb el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades.

17. Responsable de l'acord marc

La unitat encarregada del seguiment i execució és la Direcció de Serveis a les Empreses i la persona responsable és Mònica Madrigal Bajo, Responsable d'aterratge i tràmits empresarials.

Itziar Blasco Donoso
Directora Executiva d'Empresa i Emprenedoria

Lorenzo Di Pietro
Director General