

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES (PPT) 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. ANTECEDENTS

BARCELONA ACTIVA és l'organització de l'Ajuntament de Barcelona que té la 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. La visió de la societat municipal és fer de Barcelona una ciutat de referència internacional per treballar, emprendre i viure amb valors socials i ambientals.

L'**Oficina d'atenció a les empreses** (en endavant OAE) és l'equipament de BARCELONA ACTIVA a disposició de les empreses, persones treballadores autònomes, comerços, i organitzacions d'economia social i d'impacte, on s'ofereix una cartera de recursos i serveis d'informació i assessorament personalitzat per a la resolució de les seves necessitats empresarials.

Servei de Localització Empresarial

Entre els serveis oferts a l'OAE, el **servei de localització empresarial** 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.

En funció de la tipologia de la demanda, el servei pot:

- Bé presentar els espais propis d'incubació de BARCELONA ACTIVA, a disposició de startups que compleixin certes tipologies i condicions d'accés.
- Bé posar en contacte l'empresa sol·licitant d'espais amb l'oferta immobiliària privada, a través de la interlocució amb les agències immobiliàries de la ciutat o els espais de coworking existents. En aquest cas, l'acord, si es produeix, es dona entre l'agència immobiliària i l'empresa demandant, sense BARCELONA ACTIVA formi part del mateix ni rebi cap honorari.

Les funcions del servei de localització empresarial consisteixen en:

- Orientar l'empresa en la seva demanda, per tal d'informar-la sobre l'estat de l'oferta d'espais, la dinàmica del mercat i la legislació vigent pel que fa a l'arrendament d'espais per activitat econòmica.
- Cercar espais adients a les especificacions que fa l'empresa.
- Organitzar una agenda de visites.
- Donar seguiment a la demanda fins a la seva resolució.

Barcelona Investment Office

És l'actuació municipal encarregada, sota la Gerència de Promoció Econòmica de l'Ajuntament de Barcelona, de coordinar els diferents dispositius municipals de suport a la captació d'inversions.

Vinculada a aquesta actuació s'han creat dos òrgans:

- La Comissió Barcelona Investment Office, amb composició gerencial, encarregada de l'impuls i articulació de les línies d'acció municipals per a la captació de projectes d'inversió privada a la ciutat de Barcelona.
- La Taula Tècnica Barcelona Investment Office, de composició tècnica, encarregada de la coordinació d'aquestes línies d'acció.

Ambdós òrgans estan integrats per diverses àrees municipals, des de la Gerència municipal, a les gerències de Promoció Econòmica, Urbanisme, Recursos i Transformació digital, Arquitecte en cap, Patrimoni i BARCELONA ACTIVA. La secretaria tècnica d'aquests òrgans està a càrrec del Departament de Captació d'Inversions de la Gerència de Promoció Econòmica.

Barcelona Investment Office actua en dos àmbits de treball principals:

- **Actuacions de suport a la implantació de projectes d'inversió privada d'alt impacte**, nacionals o internacionals, tant de nova implantació com d'ampliació de la seva activitat existent a la ciutat, en sectors econòmics estratègics: tecnologia, salut, indústria 4.0, mobilitat, audiovisual, ciències de la vida, etc.
- **Actuacions encaminades a l'activació econòmica en districtes**: reconversió d'espais, implantació de negocis tractor i dinamització d'entorns productius.

Operativa del servei de localització empresarial en l'àmbit municipal

El servei de localització treballa amb dos tipus de clients:

- El client "extern": l'empresa local que cerca ubicació a la ciutat.
- El client "intern": el Departament de Captació d'Inversions i el Servei d'Aterratge empresarial. Ambdós es coordinen sota el paraigua de la Barcelona Investment Office.

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.

Com a resultat de l'anterior, el servei de localització empresarial dona servei a tres tipus d'empreses:

- Empreses locals que desitgen una nova ubicació a la ciutat, ja sigui per una primera implantació, per trasllat o per ampliació de la seva activitat.
- Empreses internacionals que han decidit implantar-se a la ciutat.
- Empreses internacionals que encara estan en procés de decisió sobre on establir-se i estan valorant diferents ubicacions.

2. FINALITAT DE L'ACORD MARC

La finalitat de l'Acord Marc és **formalitzar la relació entre BARCELONA ACTIVA, a través del servei de localització empresarial, i les agències immobiliàries que desitgin formar-ne part**, de cara a poder establir una coordinació pel que fa a dos àmbits concrets de treball:

Cerca d'espais

1. Cerca d'espais empresarials privats, d'arrendament o compra, per a empreses que tenen una decisió presa sobre una implantació, trasllat o ampliació.
2. 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.

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

En ambdós casos, 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 adjudicatàries de l'Acord Marc.

Sol·licitud d'informació

En casos concrets, des de BARCELONA ACTIVA o la Gerència de Promoció Econòmica es podrà sol·licitar informació a les adjudicatàries de 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.

3. TIPOLOGIA D'ESP AIS EMPRESARIALS

La tipologia d'espais empresarials prevista en aquest Acord Marc és la següent:

- 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 demandes que es formularan per part del servei de localització empresarial podran ser per modalitat de compra o d'arrendament.

Les agències immobiliàries licitadores podran presentar proposta a un o varis lots però no serà possible presentar proposta en el lot 1 i el lot 2 de manera simultània. És a dir, les empreses que presentin proposta 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 proposta en el lot 2.

4. FUNCIONAMENT DE L'ACORD MARC

L'Acord Marc consta de dues fases:

- Primera fase de selecció 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 a les adjudicatàries de l'Acord Marc.

La primera fase està regulada al Plec de Clàusules Administratives Particulars (PCAP).

La segona fase és objecte d'aquest Plec de Prescripcions Tècniques (PPT), en base a les indicacions següents.

Comunicació

L'empresa posarà a disposició de BARCELONA ACTIVA i la Gerència de Promoció Econòmica de l'Ajuntament de Barcelona dues persones de contacte, una persona a nivell operatiu per a l'assignació dels encàrrecs i una persona a nivell de direcció per a la formulació de consultes concretes en relació al mercat immobiliari i les perspectives d'evolució a la ciutat.

Pel què fa a les demandes d'espais procedents d'empreses usuàries privades o departaments municipals que estiguin acompanyant projectes d'inversió, el servei de localització empresarial de BARCELONA ACTIVA reunirà la informació necessària i les derivarà a les agències immobiliàries adjudicatàries.

La derivació es farà segons el circuit que s'indica a continuació.

Funcionament general

- El servei de localització empresarial de BARCELONA ACTIVA rep demandes de localització empresarial, bé a través del formulari de contacte del web de l'Oficina d'atenció a les empreses, bé a través dels equips del servei d'aterratge empresarial i del Departament de Captació d'Inversions.
- El servei de localització empresarial de BARCELONA ACTIVA acompanya l'empresa demanant al llarg de tot el procés, des de la formulació de la demanda fins a l'elecció de l'espai. Per tant, no és un simple derivador.

- El servei de localització empresarial de BARCELONA ACTIVA és un servei gratuït per a l'empresa demandant i actua com a intermediari neutral en l'assignació de les demandes a les agències immobiliàries adjudicatàries.
- En un primer moment el nom de l'empresa demandant serà cec i es donarà a conèixer en el moment de la concertació d'una visita als espais. En els casos en què l'empresa demandant ho autoritzi, es podrà comunicar la seva identitat des d'un inici.
- Un cop realitzada una visita a un espai, l'agència immobiliària adjudicatària es compromet a respectar el rol del servei de localització. En cas que l'empresa client li demani rebre informació sobre opcions addicionals d'espais, l'agència immobiliària adjudicatària posarà en còpia de les comunicacions al servei de localització empresarial de BARCELONA ACTIVA.
- D'igual manera, un cop l'agència immobiliària adjudicatària tingui constància de la conformitat de l'empresa client amb un espai i/o de la voluntat de signar un contracte d'arrendament o compra, també ho comunicarà per escrit al servei de localització empresarial de BARCELONA ACTIVA.

Funcionament específic de cada lot

Lot 1. Oficines de més de 400 m2

- 1) El servei de localització empresarial de BARCELONA ACTIVA assignarà la demanda de l'empresa, **de manera rotativa, a una única agència immobiliària adjudicatària.**
- 2) L'ordre d'assignació es realitzarà en funció de l'ordre d'adscripció a l'Acord Marc. El moment de l'adscripció vindrà determinat per la data de resolució d'adjudicació una vegada finalitzat l'expedient de sol·licitud i amb tota la documentació completa acreditativa dels requisits de solvència tècnica.

L'ordre d'adscripció de les adjudicatàries de cada resolució vindrà determinat pel moment de la presentació de la sol·licitud.

Si una o més immobiliàries s'incorporen a l'Acord Marc en un moment posterior a la seva convocatòria inicial, s'incorporaran a continuació de l'última immobiliària de la llista, també en funció de la data de finalització del seu expedient de sol·licitud.

- 3) L'agència immobiliària adjudicatària haurà de donar resposta en un **termini màxim de 4 dies laborables.**
- 4) **Pel que fa a les opcions d'espais rebudes:**
 - L'empresa client té la decisió sobre l'elecció de l'espai o espais a visitar. En cap cas el servei de localització empresarial de BARCELONA ACTIVA mostrarà cap preferència al respecte.
 - Si l'empresa demandant no vol cap de les opcions presentades per la immobiliària, el servei de localització empresarial de BARCELONA ACTIVA contactarà amb l'empresa per saber-ne els motius i esbrinar si el problema es deu a un canvi en la seva petició inicial:
 - si la demanda ha canviat, es contactarà la immobiliària i se li tornarà a fer l'encàrrec amb la nova petició.
 - si la demanda no ha canviat, es contactarà a la immobiliària per obtenir feedback sobre la falta d'ajust de les opcions enviades. Si la immobiliària no té res ajustat a la necessitat de l'empresa client, es passarà l'encàrrec a la següent immobiliària en l'ordre d'assignació indicat.
- 5) **Pel que fa al termini de resposta de 4 dies laborables:** passat aquest termini, en cas de no haver rebut cap opció d'espais, el servei de localització empresarial de BARCELONA ACTIVA contactarà amb l'agència immobiliària per saber-ne el motiu del retard. Si es tracta d'un motiu justificat a criteri del servei de localització empresarial de BARCELONA ACTIVA, es donaran, excepcionalment, 24 hores més

respondre. Passat aquest nou termini, es passarà l'encàrrec a la següent immobiliària en l'ordre d'assignació indicat.

- 6) **Pel que fa a l'elecció dels espais:** 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.

Lot 2. Oficines entre 150 i 400 m2

- 1) El servei de Localització empresarial de BARCELONA ACTIVA assignarà la demanda de l'empresa, **de manera rotativa, de 2 en 2 agències immobiliàries.**
- 2) L'ordre d'assignació es realitzarà en funció de l'ordre d'adscripció a l'Acord Marc. El moment de l'adscripció vindrà determinat per la data de resolució d'adjudicació una vegada finalitzat l'expedient de sol·licitud i amb tota la documentació completa acreditativa dels requisits de solvència tècnica.

L'ordre d'adscripció de les adjudicatàries de cada resolució vindrà determinat pel moment de la presentació de la sol·licitud.

Si una o més immobiliàries s'incorporen a l'Acord Marc en un moment posterior a la seva convocatòria inicial, s'incorporaran a continuació de l'última immobiliària de la llista, també en funció de la data de finalització del seu expedient de sol·licitud.

- 3) L'agència immobiliària adjudicatària haurà de donar resposta en un **termini màxim de 4 dies laborables.** Passat aquest termini, en cas de no haver rebut cap opció d'espais, el servei de localització empresarial de BARCELONA ACTIVA contactarà amb l'agència immobiliària per saber-ne el motiu del retard. Si es tracta d'un motiu justificat a criteri del servei de localització empresarial de BARCELONA ACTIVA, es donaran, excepcionalment, 24 hores més respondre. Passat aquest nou termini, es passarà l'encàrrec a la següent immobiliària en l'ordre d'assignació indicat.
- 4) **Pel que fa a les opcions d'espai rebudes:**
- L'empresa client té la decisió sobre l'elecció de l'espai o espais a visitar. En cap cas el servei de localització empresarial de BARCELONA ACTIVA mostrarà cap preferència al respecte.
 - Si l'empresa demandant no vol cap de les opcions presentades per la immobiliària, el servei de localització empresarial de BARCELONA ACTIVA contactarà amb l'empresa per saber-ne els motius i esbrinar si el problema es deu a un canvi en la seva petició inicial:
 - si la demanda ha canviat, es contactarà les dues immobiliàries i se'ls hi tornarà a fer l'encàrrec amb la nova petició.
 - si la demanda no ha canviat, es contactarà a les immobiliàries per obtenir feedback sobre la falta d'ajust de les opcions enviades. Si cap de les dues té res ajustat a la necessitat de l'empresa client, es passarà l'encàrrec a les dues següents immobiliàries en l'ordre d'assignació indicat.
- 5) **Pel que fa a l'elecció dels espais:** 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.

Lot 3. Locals comercials de 200 m2 o més

- 1) El servei de localització empresarial de BARCELONA ACTIVA assignarà la demanda de l'empresa a **totes les agències immobiliàries de manera simultània.**

- 2) Les agències immobiliàries hauran de donar resposta en un **termini màxim de 4 dies laborables**. Passat aquest termini, el servei de localització empresarial de BARCELONA ACTIVA treballarà únicament, a efectes de la comanda en curs, amb les agències que hagin enviat alguna proposta.
- 3) **Pel que fa a les opcions d'espai rebudes:**
 - L'empresa client té la decisió sobre l'elecció de l'espai o espais a visitar. En cap cas el servei de Localització empresarial de BARCELONA ACTIVA mostrarà cap preferència al respecte.
 - Si l'empresa demandant no vol cap de les opcions presentades per les immobiliàries, el servei de localització empresarial de BARCELONA ACTIVA contactarà amb l'empresa per saber-ne els motius i esbrinar si el problema es deu a un canvi en la seva petició inicial:
 - si la demanda ha canviat, es contactarà de nou a les immobiliàries i se'ls hi tornarà a fer l'encàrrec amb la nova petició.
 - si la demanda no ha canviat, es contactarà a les immobiliàries per obtenir feedback sobre la falta d'ajust de les opcions enviades. Si cap de les agències té res ajustat a la necessitat de l'empresa client, s'informarà a aquesta per tal que consideri reajustar els paràmetres de la seva demanda.
- 4) **Pel que fa a l'elecció dels espais:** 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.

Lot 4 (naus industrials de 500 m2 o més) i Lot 5 (sòl logístic o industrial de 4.000 m2 o més)

- 1) El servei de Localització empresarial de BARCELONA ACTIVA assignarà la demanda de l'empresa a **totes les agències immobiliàries de manera simultània**.
- 2) Les agències immobiliàries hauran de donar resposta en un **termini màxim de 7 dies laborables**. Passat aquest termini, el servei de localització empresarial de BARCELONA ACTIVA treballarà únicament, a efectes de la comanda en curs, amb les agències que hagin enviat alguna proposta.
- 3) **Pel que fa a les opcions d'espai rebudes:**
 - L'empresa client té la decisió sobre l'elecció de l'espai o espais a visitar. En cap cas el servei de localització empresarial de BARCELONA ACTIVA mostrarà cap preferència al respecte.
 - Si l'empresa demandant no vol cap de les opcions presentades per les immobiliàries, el servei de localització empresarial de BARCELONA ACTIVA contactarà amb l'empresa per saber-ne els motius i esbrinar si el problema es deu a un canvi en la seva petició inicial:
 - si la demanda ha canviat, es contactarà de nou a les immobiliàries i se'ls hi tornarà a fer l'encàrrec amb la nova petició.
 - si la demanda no ha canviat, es contactarà a les immobiliàries per obtenir feedback sobre la falta d'ajust de les opcions enviades. Si cap de les agències té res ajustat a la necessitat de l'empresa client, s'informarà a aquesta per tal que consideri reajustar els paràmetres de la seva demanda.
- 4) **Pel que fa a l'elecció dels espais:** 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.