



**CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE REDACCIÓN DE UN ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO SOBRE LOCALES DISPONIBLES EN LA ZONA DE INFLUENCIA DE LAS SEDES DE ASOCIACIONES VECINALES.**

**1.- Justificación de la necesidad de la contratación.**

Por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 4 de enero de 2017 se rescindieron a 31 de diciembre de 2016 los contratos de locales arrendados por el Ayuntamiento de Valladolid para sede de las asociaciones vecinales, si bien la eficacia de esta rescisión se demoró hasta el 31 de diciembre de 2017 con el fin de resolver de manera definitiva la ubicación de cada una de las sedes.

Al objeto de facilitar la búsqueda de locales donde ubicar sus sedes se pretende contratar la redacción de un estudio de mercado de locales con uso oficina, para las siguientes asociaciones vecinales:

<b>ASOCIACIÓN VECINAL RONDILLA</b>
<b>ASOCIACIÓN VECINAL LA UNIÓN DE PAJARILLOS</b>
<b>ASOCIACIÓN DE VECINOS CIUDAD PARQUESOL</b>
<b>ASOCIACIÓN DE VECINOS PILARICA</b>
<b>ASOCIACIÓN DE VECINOS POETA JOSÉ ZORRILLA</b>
<b>ASOCIACIÓN DE VECINOS "RIBERA DE CURTIDORES"</b>
<b>ASOCIACIÓN DE VECINOS/AS PISUERGA - HUERTA DEL REY</b>
<b>ASOCIACIÓN DE VECINOS "SAN GIL" DE ARCAS REALES</b>
<b>ASOCIACIÓN VECINAL EL REFUGIO</b>
<b>ASOCIACIÓN DE VECINOS "LA PAZ" LAS VILLAS</b>
<b>ASOCIACIÓN DE VECINOS EL PARQUE DE RONDILLA</b>
<b>ASOCIACIÓN DE VECINOS "FERIA DE MUESTRAS" HUERTA DEL REY</b>
<b>ASOCIACIÓN DE VECINOS DE COVARESA – ASOVECO</b>
<b>ASOCIACIÓN DE VECINOS PARQUE ALAMEDA</b>
<b>ASOCIACIÓN DE VECINOS DISTRITO 5</b>
<b>A. V. ENTREPARQUES</b>
<b>FEDERACIÓN PROVINCIAL DE ASOCIACIONES DE VECINOS Y CONSUMIDORES DE VALLADOLID "CONDE ANSÚREZ</b>



**ASOCIACIÓN DE VECINOS BARRIO DELICIAS**

**A. VV. PUENTE JARDÍN**

El estudio solicitado abarcará las zonas que se adjuntan al presente documento en **ANEXO 1** por los siguientes motivos:

El Reglamento Orgánico del Ayuntamiento de Valladolid en su artículo 157 c establece: "Facilitar y promover cauces y formas de participación de los ciudadanos y de las asociaciones vecinales en la vida municipal".

Los Centros Cívicos, Centros Municipales y Centros de Iniciativas Ciudadanas, junto con las subvenciones a las asociaciones y colectivos vecinales y los gastos derivados del mantenimiento de las sedes de las asociaciones vecinales, son los instrumentos con los que cuenta la Concejalía de Participación Ciudadana, Juventud y Deportes para el fomento de la participación ciudadana.

Para ello, el Ayuntamiento de Valladolid ha puesto a disposición de las asociaciones vecinales locales propios para ser utilizados como domicilio social. Estos locales se encuentran ubicados en el espacio geográfico de actuación de cada una de las asociaciones con el objeto de dinamizar y fomentar la participación ciudadana de los vecinos de la zona.

Cuando en el ámbito geográfico de actuación de una asociación vecinal se carecía de locales municipales, el Ayuntamiento ha procedido al alquiler de locales que ha puesto a disposición de las asociaciones vecinales de las zonas afectadas.

Las asociaciones vecinales a través de sus respectivas sedes sociales, han establecido unos vínculos de relación con la ciudadanía de su entorno, en algunos casos consolidada después de largos años de trabajo en el ámbito de la promoción vecinal. La identificación de los vecinos con la ubicación física de la sede social de su asociación facilita la relación cotidiana. La ruptura de esos vínculos causada por un traslado de la sede a otro espacio alejado del habitual puede generar importantes trastornos en el mantenimiento de esa rica relación ciudadana.

Por otro lado, la necesidad de cumplir la normativa vigente en materia de contratación, obliga a este Ayuntamiento a la realización de nuevos contratos de alquiler de locales como sede social de algunas asociaciones vecinales.

La relación e identificación con la sede social de la asociación vecinal y la necesidad de conjugarlo con el interés público y la gestión eficiente de los recursos municipales hace necesaria la realización de un estudio de mercado inmobiliario, previo a la realización de los nuevos contratos, sobre locales disponibles en un ámbito geográfico cercano a la ubicación actual de las sedes sociales de las asociaciones sitas en locales no municipales, para buscar locales en las condiciones más beneficiosas para la administración y para las asociaciones vecinales.

De esta forma se cumpliría a su vez con el acuerdo del Pleno de la Corporación de fecha 6 de julio de 2016, que en el apartado 2 de la moción 3.3 h) se establecía que en el supuesto de que alguna disposición legal o cualquier otra circunstancia sobreviniera e insalvable y no atribuible a la decisión directa del gobierno



municipal, imposibilitara la continuidad del sistema actual, el Ayuntamiento se compromete a facilitar a todas y cada una de las asociaciones de vecinos afectadas el acceso en igualdad de trato a un local adecuado, y siempre que se pueda un local público.

Para abordar el estudio del mercado inmobiliario que se precisa para la contratación de locales destinados a sede social por parte de las asociaciones vecinales, el servicio de Participación Ciudadana y Juventud no dispone de los medios necesarios para llevarlo a efecto.

Para el desempeño de esta actividad el Ayuntamiento carece de medios humanos adecuados y suficientes para poder llevarla a cabo únicamente con recursos propios.

La división en lotes no procede al estar constituido como proyecto único al tratarse de asesoramiento técnico, además de conseguir mayor eficiencia.

La contratación propuesta abarca la totalidad del objeto del contrato en cuanto que resulta adecuado para dar completa satisfacción a las necesidades que se pretenden satisfacer con el mismo, sin que haya sido fraccionado con el objetivo de disminuir su cuantía y eludir con ello los requisitos de publicidad y los relativos al procedimiento de adjudicación correspondiente, fraccionamientos prohibidos por el artículo 86.3 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

## **2.- Objeto del contrato: definición y alcance.**

El objeto del presente contrato es la redacción de un estudio de mercado de locales con uso oficina de las características similares a las que se recogen en el documento técnico adjunto en ANEXO 2 y comprenderá:

1º.- Análisis de la coyuntura general del mercado inmobiliario respecto de este tipo de locales en todos los barrios de la ciudad de Valladolid en el periodo 2015-2017.

2º.- Tasa de desocupación, oferta, rango de superficies

3º.- Precios: Renta máxima y mínima actual.

4º.- Perspectivas para el año 2018.

## **3.- El contratista.**

El adjudicatario deberá ser Agente de la Propiedad Inmobiliaria.

## **4.- Presupuesto.**

El presupuesto base de la licitación (sin IVA) asciende a la cantidad de: 7.500 €.

El presupuesto se ha calculado teniendo en cuenta datos aportados por el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valladolid, atendiendo el número de zonas sobre las que realizar el estudio.



Para atender los gastos del contrato existe consignación presupuestaria con cargo a la aplicación 03.9241.227.06 del presupuesto municipal de 2017.

**5.- Forma de pago.**

Se abonarán los honorarios correspondientes al estudio una vez entregado y aceptado por técnico municipal y presentada la correspondiente factura.

**6.- Duración del contrato.**

La realización del estudio será de 15 días naturales desde la notificación de su adjudicación del contrato.

**7.- Criterio de adjudicación.**

Vistas las características del contrato la elección de la oferta más ventajosa se hará atendiendo a su valoración económica.

Precio: 100 puntos. La mayor cantidad de baja ofertada sobre el precio total del contrato (IVA excluido), será valorado con la máxima puntuación establecida para este criterio; la oferta que no realice ninguna baja con 0 puntos, atribuyéndose a los restantes importes (cantidades) de baja ofertados la puntuación que proceda proporcionalmente, por el procedimiento de regla de tres simple directa. La formulación matemática de este sistema de valoración es la siguiente:

$$P_i = Zx \frac{T - O_i}{T - O_m}$$

Dónde:

$P^i$  es la puntuación correspondiente a la oferta que se está valorando  
 $Z$  es la puntuación máxima del criterio económico  
 $T$  es el tipo de licitación  
 $O^m$  es la oferta económica más barata  
 $O^i$  es la oferta económica que se está valorando

Si la empresa no presenta un precio por debajo del tipo de licitación, esto es,  $T = O^i$ , entonces  $P^i = 0$

**6.- Calificación del contrato.**

El contrato se califica como administrativo a tenor del art. 19.1. a) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobada por Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre, al tratarse de un bien que está dentro del objeto previsto para este tipo de contratos en el artículo 9. Por razón de su cuantía, inferior a 18.000 euros, tiene la consideración de contrato menor, tal y como se dispone en el artículo 138.3 de la citada ley.

Valladolid a 1 de junio de 2017  
EL JEFE DEL SERVICIO  
DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y JUVENTUD  
Rafael Valdivieso Ortega