

Nº EXPEDIENT DE CONTRACTACIÓ: 2023-70

TIPUS CONTRACTACIÓ: PROCEDIMENT OBERT SIMPLIFICAT SUMARI

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS PER A CONTRACTACIÓ DEL SERVEI DE VALORACIÓ DE BÉNS IMMOBLES (SOLARS, BÉNS AÏLLATS O DINS DE SECTORS DE TRANSFORMACIÓ, I BÉNS DE PROMOCIONS) PROPIETAT DE L'EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ URBANA, SOCIAL I ECONÒMICA DE CORNELLÀ, S.A. (PROCORNELLÀ) A EFECTES DELS COMPTES ANUALS DE 2023, 2024 I 2025 I DE NECESSITATS DE VALORACIÓ DURANT ELS EXERCICIS 2024, 2025 I 2026, AMB CONDICIONS ESPECIALS DE COMPLIMENT DE TERMINIS.

1.- OBJECTE

El següent Plec de prescripcions tècniques particulars ha de regir la realització de les valoracions de béns immobles propietat de PROCORNELLÀ, amb l'objectiu de calcular el valor dels béns immobles de l'empresa segons els paràmetres del mercat, tenint en compte les oscil·lacions d'oferta i demanda i dins del marc normatiu establert, a efectes dels Comptes Anuals relatius al 2023, al 2024 i al 2025, així com de forma addicional, de les valoracions de béns a efectes d'expedients de d'adquisició o alienació de béns o sectors de transformació urbanística, i de conformitat amb la Memòria justificativa, el Plec de clàusules Administratives Particulars (PCAP) i aquest Plec de Prescripcions Tècniques Particulars (PPTP), que integren l'expedient de contractació núm. 2023-70.

2.- LOTS

D'acord amb l'article 99.3 b) de la LCSP, no es divideix en lots l'objecte del contracte, atesa la necessitat de coordinar l'execució de les diverses prestacions, qüestió que es pot veure dificultada o inclòs impossibilitada per la seva divisió en lots i l'execució per una pluralitat de contractistes diferents.

L'objecte del contracte inclou la valoració dels solars, béns aïllats o en sectors de transformació, i de béns dins de promocions (habitatges, aparcaments i locals) propietat de PROCORNELLÀ a la data de signatura *d'aquesta Memòria justificativa*) segons es detallen en el llistat "BÉNS IMMOBLES PROCORNELLÀ 2023-licitació" (Annex 1 i 2).

3.- L'OBJECTE COMPRÈN

L'objecte comprèn la realització dels Informes de valoració:

- De la totalitat de béns immobles compresos en el llistat "BÉNS IMMOBLES PROCORNELLÀ 2023-licitació" (Annex 1 i 2), amb les baixes o altes de béns que es produeixin fins a 31 de desembre de 2023, 31 de desembre de 2024 i 31 de desembre de 2025, a efectes dels comptes anuals de 2023, 2024 i 2025 respectivament, per al compliment de la finalitat establerta en la lletra b) de la Memòria justificativa.
- Els Informes de valoració addicionals que s'encarreguin durant l'any 2024, 2025 i 2026, fins a un import màxim de 10% del preu base de licitació del lot corresponent.

4.- ESTRUCTURA I CONTINGUT DE L'INFORME DE VALORACIÓ

Cadascun dels Informes de valoració haurà de seguir la següent estructura i tenir el contingut mínim que tot seguit es detalla:

l'Informe de valoració de béns aïllats o en sectors de transformació haurà de comprendre els següents apartats:

- I. INFORME DE VALORACIÓ:
 - a. Sol·licitant i finalitat
 - b. Identificació de l'immoble
 - c. Localitat i entorn
 - d. Situació urbanística
 - e. Criteris de valoració
 - f. Càlcul del valor del sòl
 - g. Despeses d'urbanització
 - h. Valoració de la finca
 - i. Condicionants i advertències
 - j. Annex: revistes especialitzades per a la determinació del valor

- II. DOCUMENTACIÓ APORTADA I RESUM DE LA VALORACIÓ:
 - a. Fitxes cadastrals
 - b. Documentació del planejament
 - c. Quadre de valoració detallada
 - d. Fitxa resum: on cal consti en un sol full
 - plànol de situació,
 - planejament vigent,
 - zonificació,
 - emplaçament,
 - emplaçament cadastral,
 - ortofoto,
 - identificació i localització de l'immoble: adreça-municipi-codi postal-dades registrals i referència cadastral,
 - resum de la valoració: mètode utilitzat-superfície adoptada SUC-m2st, superfície adoptada SUNC-m2sòl, valor sòl urbanitzat (SUC), valor sòl urbanitzat (SUNC), importa a pagar urbanització, total valoració i IMPORT DE LA VALORACIÓ
 - condicionants i advertències a més de data visita immoble i data límit validesa informe,
 - paràmetres urbanístics: planejament vigent, classificació del sòl, qualificació, usos admesos, intensitat,
 - Signatura identificativa del signant de la valoració i data.

S'haurà de realitzar un document – Informe de valoració individualitzat per cadascun dels solars i només es podran agrupar quan PROCORNELLÀ ho estableixi.

l'Informe de valoració béns dins de promocions (habitatges, aparcaments i locals) haurà de comprendre els següents apartats:

Full resum amb les dades de l'informe: Immoble taxat, tipologia, identificació de la finca, dades cadastrals i registrals, adreça física.

1. Localitat i entorn: tipus nucli, infraestructures, activitats, nivell de rendes, comunicacions, equipaments propers,...
2. Descripció i superfícies del terreny, de l'edificació (estructura, acabats, descripció,...), descripció urbanística, règim de protecció, tinença i ocupació.
3. Anàlisi del mercat, homogeneïtzació i repercussió unitària del sol.
4. Valoració de cadascun dels immobles amb els totals de cada tipus (habitatges, aparcament i locals).
5. Valoració de cada immobles particularment i els totals a efectes d'assegurança i el total de tot l'immoble per aquest concepte.
6. Dades i càlculs dels valors tècnics on consti el valors del sòl i el cost de reemplaçament (CR) per immobles i total, valor per comparació (VC) i valor total a efecte de l'assegurança.
7. Valors de taxació total, condicionants i advertiments (si s'escau), signats i fixant la data d'emissió i la data de caducitat de l'informe.
8. Documentació adjunta: fotografies, plànol situació finca, plànol emplaçament de la finca, documentació cadastral, plànols de qualificació urbanística.

S'haurà de realitzar un document – Informe de valoració individualitzat per cadascuna de les promocions on estan situats els immobles les quals només es podran agrupar pels béns que tinguin el departament en una mateixa obra nova.

La contractista caldrà que realitzi l'objecte amb seguiment del PPTP i de les instruccions que es donin per part del responsable del contracte i/o les persones designades a l'efecte.

5- REQUISIT DE CAPACITAT

S'estarà a allò determinat en l'apartat b.2) de la Memòria justificativa

6.– OBLIGACIONS TÈCNIQUES MÍNIMES QUE S'EXIGEIXEN PEL COMPLIMENT DE LA PRESTACIÓ DEL SERVEI

Per a la realització de l'objecte del contracte, per cadascun dels solars integrants l'empresa que resulti adjudicatària, obligatòriament haurà de:

- Designar una persona responsable de la bona marxa dels treballs i que serà la que actuarà d'interlocutora amb el responsable del contracte designat per PROCORNELLÀ.
- Visitar i comprovar els béns objecte dels Informes de valoració.
- Adscriure els mitjans materials i humans suficients per a la realització de l'objecte del contracte.
- Redactar de forma fonamentada els informes de valoració i determinar el valor del mercat d'acord amb les regles i normes reguladores de la matèria.
- Seguir l'estructura i el contingut mínim fixat en la Prescripció Tècnica 4.
- Signar i entregar en suport paper i pdf. els informes individualment per cada bé immoble, a no ser que PROCORNELLÀ hagi establert la possibilitat que es puguin presentar de forma conjunta.
- Complir els terminis d'acceptació de l'adjudicació, inici dels treballs i lliurament dels Informes de valoració establerts en la Memòria justificativa i en PCAP.
- Comunicar-se de forma electrònica amb el responsable del contracte.
- Atorgar formalment el document de Recepció o Conformitat de la prestació (informe de valoració).

L'incompliment d'alguna d'aquestes obligacions es considerarà un incompliment greu.

7.- PENES PER INCOMPLIMENT

Incompliments lleus

L'incompliment d'alguna de les obligacions no incloses en la Prescripció tècnica particular 6 es considerarà un incompliment lleu i s'aplicarà, per cada incompliment, una pena proporcional, amb el límit del 10% del preu del contracte, IVA exclòs, que en conjunt, no podrà superar el 50% del preu del contracte.

Incompliment greus

Seràn considerats incompliment greus:

- La reiteració d'incompliment lleus.
- L'incompliment de les obligacions tècniques mínimes establerts en la prescripció tècnica particular 6.
- L'incompliment d'alguna de les condicions especials d'execució establertes com obligacions essencials, segons l'apartat m) amb concordança amb la lletra q) de la Memòria justificativa.

Per cada incompliment greu, s'aplicarà una pena proporcional, que serà com a mínim del 20% i podrà arribar fins el 100% del preu del contracte, IVA exclòs.

L'incompliment greu pot comportar, a més a més de l'aplicació de penes per incompliment, la incautació de la garantia definitiva, la suspensió o inclòs la resolució del contracte, i el dret de

rescabament de danys i perjudicis que s'haguessin ocasionat per motiu de l'incompliment de la contractista, però no només el dany emergent sinó també el lucre cessant en què hagués incorregut PROCORNELLÀ i/o l'organitzador de l'esdeveniment firal, en cas que aquest fos diferent.

Procediment

Per a la imposició de la pena per incompliment, es tindrà en consideració els següents criteris de graduació:

- La gravetat de l'incompliment comès.
- La importància econòmica
- L'existència d'intencionalitat.
- La naturalesa i el grau dels perjudicis ocasionats a PROCORNELLÀ.
- La reincidència, per incórrer, durant el termini de durada del contracte, en més d'un incompliment de la mateixa naturalesa.
- El nombre d'avisos previs realitzats pel responsable del contracte.
- El benefici obtingut per la contractista.

De conformitat amb l'article 1.152 del Codi civil, s'estableix expressament que aquestes penes no seran substitutives de la reclamació de danys i perjudicis, que, en tot cas es reserva PROCORNELLÀ, essent les despeses de tot ordre que s'originin, inclòs honoraris d'advocat i procurador, de compte i càrrec del contractista.

L'inici del procediment per l'aplicació de penes per incompliment, compliment defectuós o retard en el compliment de la prestació objecte del contracte, s'iniciarà amb l'informe del responsable del contracte amb vistiplau del Gerent d'administració i finances que ha proposat la contractació.

Es comunicarà l'inici del procediment al contractista, als efectes que al·legui el que estimi per convenient en defensa dels seus interessos dins el termini de 5 dies hàbils, i un cop transcorregut el dit termini, la Gerència d'administració i finances, a proposta del responsable del contracte, adoptarà el que estimi oportú respecte la imposició de penes per incompliment, l'import de les quals podrà ser retengut de factures, o es podrà executar total o parcialment la garantia constituïda pel contractista.

Cas que l'incompliment sigui de caràcter greu, i impedeixi el compliment de l'obligació legal que n'és la seva finalitat per part de PROCORNELLÀ, podrà declarar-se suspès el contracte i adjudicar el seu objecte a un tercer per a l'Informe de valoració en concret de què es tracti.

L'import de les penes per incompliment es podrà fer efectiu mitjançant deducció en els documents comptables de reconeixement de l'obligació.

8.RESPONSABLE DEL CONTRACTE

La persona de PROCORNELLÀ designada com a responsable del contracte assumirà les funcions de:

- Supervisar l'execució del contracte.

- Dictar les instruccions necessàries per a la seva correcta realització.
- Proposar la Recepció o Conformitat de la prestació (Informes de valoració).
- Proposar, en el seu cas, la imposició de penes per incompliment.

Àrea que impulsa contractació	Gerència que proposa contractació
Sgt. Juan Suárez Responsable administració, comptabilitat i finances	Sgt. Ernest Marco Fernández Gerent d'administració i finances

S'emet aquestes PPTP el qual és signat digitalment.