

**PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS QUE REGIRAN LA  
LICITACIÓ PER A LA CONTRACTACIÓ DELS SERVEIS DE REDACCIÓ DE  
TAXACIONS IMMOBILIÀRIES PER A FERROCARRILS DE LA  
GENERALITAT DE CATALUNYA**

## ÍNDEX

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| 1. INTRODUCCIÓ .....                 | 1 |
| 2. OBJECTE I ABAST .....             | 1 |
| 3. ASPECTES GENERALS .....           | 2 |
| 4. TÈCNIC DEL CONTRACTE .....        | 3 |
| 5. LLIURAMENT DE LES TAXACIONS ..... | 3 |
| 6. AMIDAMENTS I PRESSUPOST .....     | 4 |

## 1. INTRODUCCIÓ

L'exploració de les línies de ferrocarril, cremalleres i funiculars, així com les estacions d'esquí que opera FGC, estan constituïdes per un elevat nombre de finques, conformades per terrenys i edificacions, que requereixen una gestió patrimonial diversa. Així, per tal, de tramitar operacions de la cessió, venda, permuta, adquisició o lloguer dels mateixos, es requereix la valoració dels actius immobiliaris.

## 2. OBJECTE I ABAST

L'objecte del Plec és la taxació immobiliària de terrenys i edificis propis o adscrits a FGC, així com aquells que puguin ser necessaris en el futur.

Abast:

A continuació es detalla la distribució territorial dels immobles que poden ser objecte de taxació a partir del patrimoni propi o adscrit per part del Departament de Territori, que explota FGC:

- Línia de Barcelona - Vallès
- Línia de Llobregat - Anoia
- Línia de Lleida - La Pobla de Segur
- Ferrocarrils Turístic de l'Alt Llobregat
- Cremallera de Núria
- Cremallera de Montserrat
- Estació de Vall de Núria
- Estació de La Molina
- Estació de Port Ainè
- Estació de Espot
- Estació de Vallter 2000
- Estació de Boí Taüll
- Altres immobles actualment propietat d'FGC o que puguin ser propietat o adscrits en el futur, situats dins l'àmbit territorial de la Comunitat Autònoma de Catalunya.

Objecte de taxacions: Terrenys, Habitatges, Oficines, locals comercials, equipaments esportius.

Tipus de taxacions:

- De mercat
  - o Terrenys de naturalesa rústica
  - o Terrenys de naturalesa urbana



- Terrenys urbanitzables i/o en procés d'urbanització (Inclusos en Plans Parciais i/o Projectes de Reparcel·lació o qualsevol àmbit de gestió urbanística).
  - Edificis
  - Valor rendes per Lloguers d'immobles
- Cadastrals
  - Per tal de fer comprovacions de notificacions de ponències de valors cadastrals
- Taxacions especials.
  - Són totes aquelles taxacions complexes per la seva naturalesa com a Centres comercials, o mixtures entre diferents usos de gran envergadura, on cal fer estudis de mercat especialitzat, sense que hi hagi testimonis comparatius directes.

Cadascuna es regirà per la normativa i els mètodes aplicables, en funció de la seva finalitat.

### 3. ASPECTES GENERALS

#### 3.1 Prescripcions generals

Serà requeriment imprescindible, acordar data de visita amb FGC. En alguns casos aquesta sol·licitud anirà associada a un acompanyament per part de personal d'FGC.

Per poder accedir a les instal·lacions d'FGC és obligatori que les empreses estiguin inscrites en el registre intern d'empreses en Riscos Laborals. L'alta en aquest registre es realitzarà en la següent web: [www.fgc.cat](http://www.fgc.cat).

#### 3.2 Normativa Aplicable

En relació a les Societats de taxació:

- Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación (BOE n.º 1 de 13/06/1997)
- Circular 2/2009, de 18 de diciembre, del Banco de España, a sociedades y servicios de tasación homologados, por la que se modifica la Circular 3/1998, de 27 de enero, a las sociedades y servicios de tasación homologados, sobre información a rendir al Banco de España (BOE n.º 315 de 31/12/2009)
- Circular 5/2003, de 19 de diciembre, a Sociedades y servicios de tasación homologados, que modifica la Circular 3/1998, de 27 de enero, sobre información a rendir al Banco de España (BOE n.º 7 de 08/01/2004)
- Circular 3/1998, de 27 de enero, del Banco de España, a sociedades y servicios de tasación homologados, sobre información a rendir al Banco de España (BOE n.º 38 de 13/02/1998)

En relació a les normes i metodologies de taxació:

- Orden Ministerial EHA/564/2008, de 28 de febrero, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE n.º 56 de 05/03/2008).

**FGC****Ferrocarrils**  
de la Generalitat  
de Catalunya

- Orden Ministerial EHA/3011/2007, de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE n.º 249 de 17/10/2007)
- *Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles de determinados derechos para ciertas finalidades financieras*
- *Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales (BOE n.º 5 de 20/11/2007)*
- *Orden Ministerial EHA/1213/2005, de 26 de abril, por la que se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales (BOE n.º 107 de 05/05/2005)*

### 3.3 Execució dels treballs

FGC proporcionarà totes les dades disponibles en cada cas en relació a l'immoble a valorar i facilitarà l'accés quan sigui necessari. El taxador haurà de realitzar visita obligatòriament a l'immoble i proporcionarà a FGC totes les dades, tals com a testimonis emprats així com els càlculs de la taxació efectuada.

- Les taxacions hauran de presentar-se signades, en suport digital i 2 còpies en suport paper.
- Hauran de contenir: TOT ALLÒ ESPECIFICAT A NORMATIVA APLICABLE EN CADA CAS i, a més, tots els càlcul efectuat per obtenir el valor de la taxació.
- Resten inclosos els desplaçaments fins al lloc de l'immoble a valorar, dins del territori de la Comunitat Autònoma de Catalunya.

## 4. TÈCNIC DEL CONTRACTE

FGC requerirà pel present contracte que l'empresa adscrigui al contracte el següent equip:

- Arquitecte, arquitecte tècnic o enginyer de l'edificació per a realitzar taxacions d'immobles en àmbits urbans i urbanitzables delimitats, el qual haurà d'acreditar 10 anys d'experiència i amb un mínim de 50 taxacions en els últims 10 anys.
- Enginyer agrícola o enginyer de forest per a realitzar taxacions en àmbits rústics i urbanitzables no delimitats, el qual haurà d'acreditar 10 anys d'experiència i amb un mínim de 20 taxacions en els últims 10 anys.

## 5. LLIURAMENT DE LES TAXACIONS

El termini màxim per al lliurament d'una taxació des de la formalització de l'encàrrec serà de:

- < 400.000€: 10 dies laborables
- => a 400.000€: 15 dies laborables.

S'exceptuen les taxacions especials, que es regiran en funció del pressupost lliurat a FGC en cada cas.

## 6. AMIDAMENTS I PRESSUPOST

### 6.1 Import de taxacions ordinàries

S'estableix un import total de **15.904,35 € (abans d'IVA)** que es facturarà a partir de les taxacions realment executades de forma mensual, segons taula de preus adjunta, aplicant-li la baixa ofertada.

| Import de taxacions ordinàries           |         |                       |           |              |                    |
|------------------------------------------|---------|-----------------------|-----------|--------------|--------------------|
| Ordre                                    | Unitats | Descripció            | Amidament | Preu unitari | Import             |
| 1.1                                      | ut.     | 0 a 60.000            | 4         | 207,90 €     | 831,60 €           |
| 1.2                                      | ut.     | 60.001 a 120.000      | 4         | 239,8 €      | 959,20€            |
| 1.3                                      | ut.     | 120.001 a 300.000     | 6         | 359,70 €     | 2.158,20€          |
| 1.4                                      | ut.     | 300.001 a 1.200.000   | 8         | 733,70 €     | 5.869,60€          |
| 1.5                                      | ut.     | 1.200.001 a 3.000.000 | 2         | 1.773,20 €   | 3.546,40€          |
| <b>1. Import de taxacions ordinàries</b> |         |                       |           |              | <b>13.365,00 €</b> |

El número de cada tipus de taxació pot variar anualment, però l'import total no serà superior a dit import.

### 6.2 Import de taxacions especials

S'estableix un import total de **9.520,00€ (abans d'IVA)** que no admetrà baixa i que es facturarà segons ofertes aprovades per part d'FGC.

### 6.3 Import total taxacions

|    | Resum                                                               | Import             |
|----|---------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1. | Import de taxacions ordinàries (segons pressupost acceptat per FGC) | 13.365,00€         |
| 2. | Import de taxacions especials                                       | 8.000,00€          |
|    | <b>TOTAL PEM</b>                                                    | <b>21.365,00€</b>  |
|    | Despeses Generales 13%                                              | 2.777,45 €         |
|    | Benefici Industrial 6%                                              | 1.281,90 €         |
|    | <b>TOTAL PEC (abans d'IVA)</b>                                      | <b>25.424,35 €</b> |
|    | IVA 21%                                                             | 5.339,11 €         |
|    | <b>TOTAL PEC (sense IVA)</b>                                        | <b>30.763,46 €</b> |