



INFORME JUSTIFICATIU PER A LA CONTRACTACIÓ D'UN SERVEI DE TAXACIÓ PER A GARANTIA HIPOTECÀRIA DE 19 BÉNS IMMOBLES PROPIETAT DE L'INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ DE BARCELONA, EN PROCEDIMENT OBERT SIMPLIFICAT ABREUJAT

1.- OBJECTE DEL CONTRACTE

L'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (en endavant IMHAB) és una entitat pública empresarial de l'Ajuntament de Barcelona que promou la construcció d'habitatges en protecció oficial a la ciutat de Barcelona.

Una part del finançament d'aquestes promocions d'habitatges prové de finançament bancari amb garantia hipotecària.

Es un requisit necessari per a la constitució d'aquesta garantia hipotecària que es disposi d'una taxació de la promoció emesa per una companyia de taxacions inscrita en el Registre Especial de Societats de taxació del Banc d'Espanya.

L'Institut no disposa ni de l'organització ni dels mitjans materials, ni personals adequats i suficients per a la correcta realització d'aquests serveis.

Per tant, l'objecte del present plec és la contractació d'un servei de taxació per a garantia hipotecària de les promocions propietat de l'IMHAB que es detallen al punt 2 d'aquest informe.

2.- DESCRIPCIÓ DE L'OBJECTE

L'adjudicatària del contracte elaborarà els informes de taxació sobre els habitatges, aparcaments i trasters de les següents 19 promocions d'habitatges, ubicades a la ciutat de Barcelona:

	Promoció	Núm. Habitatges	qprov/ qdef.	Règim d'hpo	m ² habitatges	m ² Aparcaments vinculats	m ² Trasters vinculats	Preu venda màxim m ² Habitatges
1	Marroc 180	45	QP	HPO-PC	2.601,63			3.001,68
2	Glòries. Edificis C i D (46 hab.)	113	QP	HPO-PC	7.915,37	2.178,98		3.001,68
3	Trinitat Vella A.18.03	41	QP (pdt)	HPO-RE(27)/RG(14)	2.903,03			2.343,19
4	Marina Prat Vermell D1+D2	62	QP (pdt)	HPO-PC	3.497,41	1.550,00		3.001,68
5	Trinitat Vella A.18.01	53	QP (pdt)	HPO-RE	4.250,27	377,55		2.343,19
6	Bon Pastor I1	54	QD	HPO- RLLOGUER	4.201,43			1.940,48
7	Bon Pastor H3	50	QP	HPO- RLLOGUER	3.860,98			1.940,48
8	Casernes Sant Andreu C	152	QP	HPO-RG	6.193,70			2.385,63
9	Casernes Sant Andreu J	56	QP	HPO-RG	2.764,96			2.666,02
10	Marina Prat Vermell D1+D2	172	QP (pdt)	HPO-RG	9.561,23			2.666,02
11	Marina Prat Vermell S10 P22	72	QP	HPO-RG	4.518,54			2.385,63
12	Venezuela	140	QP	HPO-RG	7.347,32			2.385,63
13	Antiga Quiron	83	QP	HPO-RG	3.799,51			2.666,02
14	Ciutat de Granada	18	QP	HPO-RG	866,87		68,77	2.459,43
15	Trinitat Nova UA3 Bloc E	95	QP	HPO-RG	6.719,87			2.459,43

16	Glories Edificis A, B i D (14hab)	125	QP	HPO-RG	8.423,80			2.666,02
17	Binefar 22	24	QP	HPO-RG	1.242,45			2.459,43
18	Ptge. Arriassa	40	QP	HPO-RG	2.505,70			2.666,02
19	Pallars 477	42	QP	HPO-RG	2.440,32			2.459,43
		1.437			85.614,39	4.106,53	68,77	

Els informes s'han de redactar obligatòriament sota la Normativa de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, establerta pel Banc d'Espanya.

3.- DIVISIÓ DE LOTS.

El present contracte no es divideix en lots ja que la quantitat d'informes està limitada a les promocions relacionades en el punt anterior, i el cost dels mateixos no és molt elevat i per tant s'adjudicarà a una única empresa.

4.- HABILITACIÓ DE LES EMPRESES LICITADORES.

Les empreses licitadores hauran d'acreditar la inscripció de l'empresa en el Registre Especial de Societats de taxació del Banc d'Espanya.

5.- CODI CPV

71319000-7 – Serveis de peritatge

6.- PROCEDIMENT DE CONTRACTACIÓ

El present contracte serà objecte de tramitació ordinària.

El procediment d'adjudicació és l'obert simplificat abreujat, en virtut d'allò previst a l'article 159.6 de la LCSP, i amb el preu com a únic criteri d'adjudicació.

7.- PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ.

El pressupost base de licitació és de SEIXANTA-CINC MIL SET-CENTS SEIXANTA-DOS EUROS I VINT-I-CINC CÈNTIMS (65.762,25€) IVA inclòs, amb el següent desglossament;

- El pressupost NET: CINQUANTA-QUATRE MIL TRES-CENTS QUARANTA-VUIT EUROS I NORANTA-SET CÈNTIMS (54.348,97 €)
- IVA (21%): ONZE MIL QUATRE-CENTS TRETZE EUROS I VINT-I-VUIT CÈNTIMS (11.413,28 €).

El pressupost net es desglossa de la següent manera:

COSTOS DIRECTES	IMPORT
Cost salarial (inclou càlcul cotització de seguretat social a càrrec de l'empresa)	25.479,17
Despeses de gestió	18.000,00
TOTAL COSTOS DIRECTES DEL SERVEI	43.479,17
COSTOS INDIRECTES	
Despeses generals d'estructura (10%)	4.347,92
Benefici industrial (15%)	6.521,88
TOTAL COSTOS INDIRECTES DEL SERVEI	10.869,79
COST TOTAL DEL SERVEI (SENSE IVA)	54.348,97



L'estimació dels costos salarials s'ha calculat prenent com a referència el Conveni col·lectiu de treball del sector d'oficines i despatxos de Catalunya per als anys 2022-2024 (codi de conveni núm. 79000375011994).

Els imports salarials fixats al conveni sectorial indicat és el que regeix als efectes de determinar ofertes anormals i durant l'execució del contracte. El fet de no aplicar el conveni sectorial de referència comporta l'exclusió del procediment o resolució del contracte sempre i quan aquests imports siguin inferiors als establerts al conveni sectorial de referència.

S'ha pres com a categoria professional la retribució salarial d'un professional Grupo 2 nivell 1 i amb un increment de l'IPC del 3% pel 2024 i pel 2025, amb un percentatge de dedicació del 35% sobre la seva jornada laboral. El cost salarial inclou el 33% de cotització a la seguretat social a càrrec de l'empresa.

Aquesta xifra inclou l'import total a retribuir a l'adjudicatària per a la realització dels 19 informes de taxació, corresponents a les 19 promocions d'habitatges relacionades en el punt 2n d'aquest document, amb totes les despeses incloses.

L'IMHAB no estarà obligat a esgotar la totalitat del pressupost estimat en cas que, per decisió pròpia motivada, no s'encarregui algun dels informes de taxació corresponent a una o més promocions. En aquest supòsit l'adjudicatària del contracte no tindrà cap dret sobre els serveis previstos i no realitzats, i per tant no podrà reclamar el seu cobrament.

8.- VALOR ESTIMAT

El Valor estimat (VEC) del contracte s'estima en CINQUANTA-NOU MIL SET-CENTS VUITANTA-TRES EUROS I VUITANTA-SIS CÈNTIMS (59.783,86 €), amb el següent desglossament:

Any	Pressupost	Modificació 10%	TOTAL
Prestació 24 mesos	54.348,97	5.434,89	59.783,86
TOTAL	54.348,97	5.434,89	59.783,86

9.- FACTURACIÓ

La presentació de les factures es realitzarà cada vegada que es presenti l'informe de valoració d'una de les promocions assenyalades al punt 2 d'aquest document.

En totes les factures s'hauran d'indicar, el núm. d'expedient 23/130, l'adreça i valor de taxació de la promoció corresponent.

10.- VIGÈNCIA I EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

El contracte tindrà un període de vigència màxim de VINT-I-QUATRE MESOS, sense que estigui prevista cap pròrroga.

El contracte pot finalitzar abans del termini previst en cas que s'hagin realitzat i lliurat tots els informes objecte d'aquest contracte.

11.- LLOC DE REALITZACIÓ DE LA PRESTACIÓ I EQUIP QUE EXECUTI EL CONTRACTE

La prestació s'ha de realitzar en la seu de l'empresa adjudicatària.





La/Les persona/es responsable/s de l'execució del present contracte, aportada/es per l'adjudicatària, dependrà/en únicament d'aquesta a tots els efectes, sense que entre aquella/es persona/es i IMHAB existeixi cap vincle funcional ni laboral. La persona/es treballarà/an a les ordres de l'adjudicatària, la qual vetllarà per l'exacte compliment de les condicions establertes en el contracte.

12.- CRITERIS DE VALORACIÓ

En aquest contracte s'estableixen els següents criteris d'adjudicació, tots de valoració automàtica:

- 1) Per l'oferta econòmica, fins a 70 punts.

La puntuació per aquest criteri s'atorgarà d'acord amb la següent fórmula:

$$\left(\frac{\text{Pressupost net licitació - oferta}}{\text{Pressupost net licitació - oferta més econòmica}} \right) \times \text{Punts màx.} = \text{Puntuació resultant}$$

Les fraccions percentuals s'arrodoniran inferiorment quan siguin inferiors a mig punt i s'arrodoniran superiorment quan siguin iguals o superiors a mig punt percentual. Tots els percentatges es calcularan amb dos decimals.

Els criteris per determinar l'oferta anormalment baixa seran els establerts en el plec de clàusules administratives particulars que regulin el present contracte.

- 2) Per a la redacció dels informes de valoració segons estàndards internacionals Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) i conforme a les normatives internacionals IVS i EVS, 20 punts.

S'atorgaran un màxim de 20 punts a les ofertes licitadores que indiquin el seu compromís de redactar els informes de taxació segons els estàndards internacional RICS i conforme a les normatives internacionals IVS i EVS

- 3) Estar en possessió de la certificació ISO 9001/2015, o bé, certificats equivalents expedits per Organismes establerts en qualsevol Estat membre de la Unió Europea, 10 punts.

S'atorgaran un màxim de 10 punts a les ofertes licitadores que aportin la documentació acreditativa que segueix processos interns de qualitat amb els requeriments i exigències de la certificació requerida,

13.-RESPONSABILITAT CIVIL

L'empresa adjudicatària haurà d'acreditar tenir contractada una pòlissa d'assegurances de responsabilitat civil per quantia de 50.000€.

14.- CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ

En l'objecte del contracte s'incorporen les mesures de contractació pública sostenible següents:

- Oferta anormalment baixa, per no adequació de l'oferta als costos salarials.
- Manteniment de les condicions laborals durant la vigència del contracte.
- Pla d'igualtat.
- Comunicació inclusiva
- Mesures contra l'assetjament sexual i per raó de sexe.
- Conciliació del temps laboral, personal i familiar.





15.- CAUSES DE MODIFICACIÓ DEL CONTRACTE

S'estableixen com a causa de modificació del contracte, fins a un màxim del 10 % del preu d'adjudicació, l'augment del nombre d'informes de taxació com a conseqüència d'un nombre promocions d'habitatges i/o locals, aparcaments i trasters, no previstes en aquest informe.

16.- SUBCONTRACTACIÓ

En el present contracte es permet la subcontractació

17.- CESSIÓ DEL CONTRACTE

Els drets i obligacions relatius a aquest contracte podran ser cedits per l'empresa contractista a una tercera, prèvia autorització de l'IMHAB, sempre que les qualitats tècniques o personals del cedent no hagin estat raó determinant de l'adjudicació del contracte, que la cessió no comporti una restricció de la competència en el mercat i que es compleixin els requisits establerts a l'apartat 2 de l'article 214 LCSP.

18.- REVISIÓ DE PREUS

D'acord amb la previsió de l'art. 103 de la LCSP en aquest contracte no es preveu la revisió de preus.

19.- GARANTIA

D'acord amb l'establert a l'article 107.1 de la LCSP s'eximeix de la constitució de la garantia definitiva a l'empresa proposada com adjudicatària

20.- RESPONSABLE DEL CONTRACTE

Sr. Francesc Xavier Gonzalez Garuz, Director dels Serveis Econòmics i Financers de l'IMHAB.

F. Xavier González Garuz
Director Serveis Econòmics
i Financers de l'IMHAB