

**PLEC DE CONDICIONS TÈCNIQUES DEL CONTRACTE PER A
L'ELABORACIÓ DE DICTÀMENS TÈCNICS PER A LA
FORMALITZACIÓ PATRIMONIAL DE BÉNS IMMOBLES PEL SERVEI
CATALÀ DE LA SALUT.**

Aquest plec es compon de la informació següent:

1. Objecte del concurs
2. Àmbit i característiques de les actuacions a realitzar.
 - 2.1. Immobles objecte del contracte.
 - 2.2. Treballs a realitzar
 - 2.3 Característiques generals
 - 2.4. Revisió de l'informe redactat i possibles modificacions
3. Condicions de l'oferta.
4. Terminis d'entrega.
5. Facturació
6. Durada del contracte
7. Documentació

1. Objecte del concurs

L'objecte del present concurs és l'adjudicació del contracte per la redacció de dictàmens tècnics, d'acord amb l'establert per l'Ordre de 3 de juliol de 1998, on es determina la documentació necessària per a l'inici per part de la Generalitat de Catalunya dels expedients de contractació directa d'immobles o drets reals a títol onerós o a títol lucratiu. Concretament en el seu article 4.4 s'indica la necessitat d'aportar un dictamen tècnic i la documentació gràfica de l'immoble, signada per un facultatiu competent, atès que si l'esmentat dictamen no es troba incorporat a l'expedient, la Direcció General del Patrimoni no pot emetre l'informe en relació als expedients patrimonials proposats pel Servei Català de la Salut, sent aquest de caràcter preceptiu segons l'article 15 del Decret Legislatiu 1/2002, de 24 de desembre, pel qual s'aprova la Llei de Patrimoni de la Generalitat de Catalunya.

En aquest sentit, l'adjudicatari d'aquest contracte haurà d'elaborar els dictàmens tècnics que li siguin encarregats per part del Servei Català de la Salut, d'acord amb les especificacions que es detallen en els següents punts del present plec i en els terminis establerts en el punt 4.

Aquests dictàmens tècnics hauran de contenir els diferents apartats que es determinen en la Circular de dictàmens tècnics de data 13 de juliol de 1998, i que s'indiquen en el punt "2.2 Treballs a realitzar" d'aquest plec, dels quals es dona major detall a l'annex I.

2. Àmbit i característiques de les actuacions a realitzar

2.1. Immobles objecte del contracte

Les finques objecte de dictamen tècnic, podran ser tant solars com edificacions on s'implantaran nous centres sanitaris, així com centres sanitaris ja en funcionament (hospitals, centres d'atenció primària,...) que calgui regularitzar patrimonialment. En tots els casos, els béns immobles es podran trobar situats en qualsevol de les Regions Sanitàries que componen el mapa sanitari de Catalunya, definides segons plànol adjunt a continuació.



2.2. Treballs a realitzar

El Servei Català de la Salut, encarregarà a l'adjudicatari la redacció dels dictàmens tècnics necessaris per a la tramitació de l'expedient patrimonial, d'acord amb l'exposat al punt 1 d'aquest mateix Plec. En el moment de l'encàrrec del dictamen tècnic d'un determinat expedient, el Servei Català de la Salut trametrà al tècnic tota la documentació de la què disposi per a la seva elaboració, i aquest amb la documentació facilitada i un cop feta la corresponent visita a l'immoble, haurà d'elaborar el dictamen tècnic encomanat seguint els criteris establerts per la Circular de dictamen tècnics elaborada per la Generalitat de Catalunya, d'acord amb la qual haurà d'incloure com a mínim la següent informació, de la que es dona major detall de cadascun dels apartats a l'annex I del present plec:

1. Descripció concreta de l'immoble objecte del dictamen

- 1.1 Entorn.
- 1.2 Identificació
- 1.3 Terreny
- 1.4 Parts d'edificis (en el cas d'edificacions).
- 1.5 Característiques constructives (en el cas d'edificacions).
- 1.6 Antiguitat (en el cas d'edificacions).
- 1.7 Quant a superfícies

2. Idoneïtat del bé per a la seva destinació

- 2.1 En general es contemplarà, amb caràcter enunciatiu i no limitatiu, la idoneïtat física del bé, en relació a l'ús previst, com a mínim sota els següents aspectes:
 - 2.1.2 Situació, accessos per vials i transport urbà.
 - 2.1.3 Condicionants urbanístics de la finca amb menció expressa de si presenten o no limitacions.
- 2.2 Quant a edificis o parts d'edificis
 - 2.2.2 Configuració de l'immoble o part de l'immoble objecte del contracte, i la seva distribució, en relació a la seva destinació.
 - 2.2.3 Justificació expressa del compliment de tota la normativa tècnica vigent aplicable a l'ús previst.
- 2.3 Limitacions al domini i càrregues sobre la finca.

3. Taxació del bé

Taxació del preu de lloguer o valor d'adquisició, segons s'escaigui, segons la metodologia de valoració que el tècnic cregui més adequada en cada cas, i seguint els criteris definits a l'annex I del present Plec.

4. Obres d'acabament i adequació.

Pressupost desglossat i memòria detallada de les obres i instal·lacions que en el seu cas hagin de realitzar-se a càrrec de l'usuari per a l'ocupació i funcionalitat de l'immoble a la destinació prevista en la proposta de contractació.

5. Documentació gràfica

5.1 Plànols:

En tots els casos caldrà aportar:

- Plànol de situació a escala 1/1000 fins a 1/10.000 amb els elements de referència suficient (nord, vials, escala,...) per localitzar l'immoble.
- Plànol d'emplaçament a escala 1/500, fixant les edificacions en el solar i fent constar la seva orientació i els elements referencials pertinents.

5.2 Coordenades georeferenciades de la finca en cas que sigui necessari.

5.3 Fotografies.

2.3 Característiques generals

El tècnic haurà de tenir la titulació d'arquitecte, arquitecte tècnic o equivalents i haurà d'estar col·legiat al corresponent col·legi professional, per tal de poder visar el dictamen en els casos que li pugui ser requerit.

El tècnic haurà de tenir formació específica i acreditada en taxacions i valoracions de béns immobles, i conèixer la normativa per a la valoració econòmica dels immobles objecte de dictamen que sigui d'aplicació en cada cas.

El tècnic haurà de tenir els coneixements suficients, o bé disposar dels recursos necessaris, per a l'elaboració d'aixecaments topogràfics i entrega de coordenades georeferenciades en els casos que siguin necessàries.

2.4. Revisió de l'informe redactat i possibles modificacions

L'adjudicatari enviarà un primer esborrany del dictamen tècnic al Servei Català de la Salut, per a la seva revisió, prèvia a la signatura i entrega final del mateix, i haurà de dur a terme les modificacions que aquest consideri necessàries un cop feta la seva revisió.

El Servei Català de la Salut enviarà el dictamen tècnic finalitzat i signat, a la Direcció General

del Patrimoni juntament amb la resta de l'expedient patrimonial, per l'emissió del seu informe previ de caràcter vinculant d'acord amb el que s'estableix a l'article 15 del Decret Legislatiu 1/2002, de 24 de desembre. En aquest sentit, en els casos que per indicacions d'aquesta Direcció, sigui necessari dur a terme modificacions del dictamen tècnic, el facultatiu haurà dur a terme els canvis que li siguin indicats, sense que aquests comportin increment del seu import, i l'haurà de retornar novament signat.

3. Condicions de l'oferta.

L'oferta haurà d'especificar l'import tancat per la redacció del dictamen tècnic, segons quadre adjunt, en el qual estaran inclosos tots els conceptes a tenir en compte per l'elaboració del mateix, com per exemple els desplaçaments als immobles, i haurà d'especificar de manera diferenciada l'import per la georeferenciació de la finca per aquells casos en els quals sigui necessari obtenir les coordenades reals de finca objecte de dictamen.

Concepte	Import (sense IVA)	IVA	Import (amb IVA)
Elaboració dictamen tècnic	€	€	€
Georeferenciació	€	€	€
Visat	€	€	€

4. Terminis d'entrega.

S'estima que l'elaboració d'un dictamen tècnic requerirà un termini mig d'un mes, tenint en compte que suposa el desplaçament del facultatiu al lloc d'ubicació de l'immoble, i que en alguns casos caldrà la certificació de les coordenades de georeferenciació.

Els casos que per la dificultat de l'expedient sigui necessari disposar de major temps per l'elaboració de tota la documentació, aquest termini es podrà veure ampliat.

5. Facturació

Els dictàmens es facturaran un cop s'hagi entregat la versió final signada digitalment pel tècnic al Servei Català de la Salut, un cop feta la revisió de l'esborrany lliurat prèviament.

En els casos que per indicacions de la Direcció General del Patrimoni, es requereixen modificacions en el dictamen, aquestes modificacions no suposaran un increment de l'import indicat al punt 3.

6. Durada del contracte

La durada del contracte s'estableix pel període de l'1 d'abril de 2024 fins al 31 de desembre de 2024. Aquest contracte podrà ser prorrogat, fins a un màxim de 3 anys més, amb la conformitat d'ambdues parts.

7. Documentació

S'hauran de presentar els següents documents:

- Titulació d'arquitecte/a, arquitecte/a tècnic/a o equivalent i acreditació de la col·legiació al col·legi de professionals corresponent.
- Títol dels cursos específics realitzats en matèria de taxacions i valoracions immobiliàries.
- Oferta econòmica signada pel tècnic oferent, indicant el preu detallat de cada un dels conceptes indicats al quadre inclòs en punt 3.

Martí Ballart i Torras
Gerent d'Inversions i Patrimoni



ANNEX I

DICTAMEN TÈCNIC

Serà emès per un facultatiu competent, del que resulti com a mínim, la següent informació:

1. DESCRIPCIÓ CONCRETA DE L'IMMOBLE OBJECTE DEL CONTRACTE

- 1.1 Entorn.** En el cas de finques rústiques, s'indicaran les explotacions característiques (produccions agràries predominants, dimensió mitjana d'altres finques de la zona, formes d'explotació,...) així com els equipaments i serveis o la infraestructura específica aprofitable existent en la zona. En les finques urbanes, s'indicaran les característiques edificatòries de l'entorn (grau de consolidació, ocupació potencial,...) així com la seva antiguitat predominant, tanmateix el nivell d'accessibilitat.
- 1.2 Identificació.** Amb les dades corresponents a la localització o adreça o paratge de l'immoble, indicant si es tracta de terrenys o solars edificats i en aquest cas si es tracta d'edificis acabats, en projecte o en rehabilitació i si el dictamen tracta d'un sol edifici, part d'ell o d'un conjunt.
- 1.3 Terreny.** Amb indicació de les dotacions d'infraestructura, topografia, característiques urbanístiques i tipus d'aprofitaments urbanístics o agraris, segons el cas. Es consignaran els afrontaments i la superfície del terreny per cada tipus.
- 1.4 Parts d'edificis.** Descripció de l'immoble amb indicació de les següents dades:
 - Distribució de l'edificació en la parcel·la, i descripció d'altres ocupacions.
 - Tipologia de l'edificació (aïllada, entre mitgeres...)
 - Nombre de plantes, distribució bàsica, usos i superfícies construïdes de cadascuna d'elles. De les parts objecte d'oferta també s'indicaran les superfícies útils de les plantes així com l'alçada útil entre forjats de cada planta.
 - Superfície construïda total de l'edifici o de la part objecte del contracte.
 - Dotacions generals pròpies de l'immoble (jardins, aparcaments, trasters...), amb la seva superfície, aclarint si formen part o no del contracte.
- 1.5 Característiques constructives.** En cas d'edificació, s'han de descriure els elements que componen la construcció, i el seu estat de conservació detallant:
 - Elements bàsics de l'edifici: fonaments, estructura, coberta, tancaments exteriors i fusteries...
 - Acabats interiors: revestiments, paviments, fusteria interior, cels rasos, distribucions...
 - Instal·lacions: fontaneria, electricitat, climatització, gas, ascensors, veu i dades, i d'altres.



En cas que es tracti d'un edifici en fase de construcció o rehabilitació, s'indicaran les parts ja executades i les que, a judici del tècnic, resten per realitzar.

1.6 Antiguitat. S'indicarà l'any apropiat de construcció de l'edifici i el de les reformes importants en ell realitzades, amb una breu descripció si es coneixen.

1.7 Quant a superfícies. Si l'amidament efectuat pel tècnic no coincideix amb la superfície que figura en el corresponent Registre de la Propietat, caldrà que hi figurin els motius i quina d'elles s'utilitzarà per a la taxació del bé.

1.8 EN EL CAS D'ADQUISICIÓ A TÍTOL LUCRATIU D'UNA PART D'UNA FINCA PROCEDENT D'UN ENS LOCAL. La descripció es farà seguint les indicacions que figurin en el acord plenari, fent constar l'afrontació per la qual es segrega i la descripció de la resta. Si es cedeix més d'una finca, serà necessari que es descrigui l'agrupació d'aquestes per a que constitueixin una única descripció registral.

2. IDONEÏTAT DEL BÉ PER A LA SEVA DESTINACIÓ

2.1 En general:

Es contemplarà, amb caràcter enunciatiu i no limitatiu, la idoneïtat física del bé, en relació a l'ús previst, com a mínim sota els següents aspectes:

- Situació, accessos per a vials i transport urbà.
- Condicionants urbanístics de la finca amb menció expressa de si presenten o no limitacions.

2.2 Quan a edificis o parts d'edificis.

- **Configuració** de l'immoble o la part de l'immoble objecte del contracte, i la seva distribució, en relació a la seva destinació.
- **Justificació expressa** del compliment de tota la normativa tècnica vigent aplicable a l'ús previst, detallant com a mínim els següents aspectes:

- a) Accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques
- b) Evacuació i protecció contra incendis
- c) Seguretat i solidesa estructural
- d) Anàlisi de riscos
- e) Seguretat i salut laboral
- f) Impermeabilització i aïllaments
- g) Instal·lacions



2.3 Limitacions al domini i càrregues sobre la finca

Caldrà fer menció expressa i valorada, si s'escau, de l'existència o no de limitacions al domini i/o possessió, així com de les servituds o limitacions públiques i de caire administratiu que puguin afectar l'immoble a contractar i no resultin del certificat registral de càrregues (àrees, elèctriques, monument històric, telefòniques, etc.) i d'altres motius d'inadequació.

3. TAXACIÓ DEL BÉ

3.1 Taxació del preu de lloguer o del valor d'adquisició, segons s'escaigui, segons la metodologia de valoració que el tècnic cregui més adequada en cada cas.

S'hauran de valorar i en el seu cas detreure del conjunt de la finca, les servituds, càrregues i gravàmens relacionades en l'anterior apartat descriptiu. En el cas de donacions o cessions condicionades, cal assegurar que aquests condicionants no ultrapassin el valor intrínsec del bé a cedir.

També i en tot cas s'aportaran un mínim de tres mostres recents documentades i identificades (adreça immoble i telèfon ofertant) el més semblants possible a l'oferta escollida, amb descripció de les seves característiques físiques i econòmiques, justificant, ponderadament la comparació i el perquè es rebutgen front la proposada. Aquest mostreig només podrà reduir-se o obviar-se justificadament en el cas que per les especials característiques de l'immoble requerit, no sigui possible obtenir alternatives mínimament comparables.

La taxació també hauria d'incloure el detall, la valoració i la seva correcció, per conceptes, de les altres despeses que generi l'immoble a contractar un cop formalitzat el corresponent contracte, com en el cas d'immobles urbans son les despeses comunitàries, serveis comuns, subministraments, vigilància, neteja, etc., segons s'escaigui.

En finques rústiques la taxació haurà de tenir en compte els factors climàtics i orogràfics així com les seves característiques agrològiques (textura del terreny, pedregositat, salinitat, pendent...), tipus i tamany dels cultius i la producció real de la finca en els últims anys.

4. OBRES D'ACABAMENT I ADEQUACIÓ

Pressupost desglossat i memòria detallada de les obres i instal·lacions que en el seu cas hagin de realitzar-se a càrrec de l'usuari per a l'ocupació i funcionalitat de l'immoble a la destinació prevista en la proposta de contractació.

En aquest apartat, i pel cas d'edificis o locals, es procurarà desglossar: d'una banda el cost d'inversió necessària per deixar-los a un nivell de construcció, acabats i instal·lacions mínim a un usuari genèric, de forma que sigui comparable amb altres de mercat, acabades de nova



planta o rehabilitades, i d'altra, les específiques a les necessitats de les dependències que els han d'ocupar fins el punt que tan sols resti la col·locació del mobiliari per ser utilitzats (mampares, xarxa de veu i dades, adaptació d'instal·lacions elèctriques i de climatització).

En el cas d'arrendaments, el primer grup de l'esmentada inversió en obres haurà d'afegir-se, convenientment repercutit per tal d'amortitzar-les en funció de la durada del contracte, el preu de lloguer de l'oferta, de forma que la suma dels factors pugui considerar-se correcte en relació al mercat d'immobles acabats.

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS

Els plànols que s'adjuntin a les propostes de contractació d'immobles, estaran signats pel tècnic i es lliuraran en triplicat exemplar.

El seu contingut mínim per finques urbanes serà:

Finques rústiques: Plànol a escala 1/1.000-1/5.000, que grafi clarament el perímetre de la finca, els seus accessos, possibles punts de referència que permetin la seva identificació i accés, el Nord, i a més, hi consti la superfície de cadascun dels aprofitaments.

Finques urbanes:

- a) Edificis sencers: Plànols de totes les plantes a escala 1/50-1/100, amb la seva distribució si n'hi hagués, i com a mínim, una secció de l'edifici. Es grafiaran amb un nivell de definició de Projecte Bàsic, rotulant les superfícies útils de cada estança i les superfícies construïdes per plantes i totals.
- b) Plantes o parts d'edificis: plànol de la planta/es, especificant la zona objecte de contracte. Es grafiaran amb un nivell de definició de Projecte Bàsic, rotulant les superfícies útils de cada estança i les superfícies construïdes per plantes i totals.
- c) En totes:
 - Plànol de situació a escala 1/1.000 fins a 1/10.000, amb els elements de referència suficients (nord, vials, escala...) per localitzar l'immoble.
 - Plànol d'emplaçament a escala 1/500, fixant les edificacions en el solar i fent constar la seva orientació i els elements referencials pertinents (vials, afrontacions, acotacions de parcel·la,...) que siguin menester per a una perfecta identificació del bé.



ALTRA DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Les propostes de contractació que tracta aquesta Ordre hauran de contenir, a més d'allò que per cada supòsit s'ha assenyalat, la següent documentació gràfica:

Geograma i topograma gràfic, d'acord amb les prescripcions tècniques establertes en el manual del Servei Informacional del Parc Immobiliari que la Direcció General del Patrimoni vagi editant.

Fotografies en color de l'immoble, en un format mínim de 10x15 cm i màxim DIN-A4. Si es tracta d'edificis s'aportaran al menys fotografies recents de totes les façanes i dels interiors representatius del seu estat.