



**PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PER A LA CONTRACTACIÓ DEL SERVEI
CONSISTENT EN ELABORAR TOT TIPUS D'INFORMES DE VALORACIÓ DE BÉNS
I DRETS SITUATS A TOT EL TERRITORI ESPANYOL, ENCARREGATS PER
L'ORGANISME DE GESTIÓ TRIBUTÀRIA DE LA DIPUTACIÓ DE BARCELONA
(EXP.ORG/2024/0003553)**

1.- Objectiu.

És objectiu del present plec indicar les prescripcions tècniques del servei consistent en elaborar tot tipus d'informes de valoració de béns i drets situats a tot el territori espanyol, encarregats per l'Organisme de Gestió Tributària de la Diputació de Barcelona (en endavant ORGT), pels procediments administratius de constrenyiment tramitats per l'ORG/ en l'exercici de les funcions de recaptació dels ingressos de dret públic delegades per les corporacions locals i altres entitats en l'àmbit de la província de Barcelona, dels béns i drets oferts en garantia en expedients de fraccionament o en sol·licituds de suspensió, derivades de reclamacions i recursos en l'àmbit tributari, dels béns objecte de litigi i dels expedients d'adquisició de béns per part de l'ORG/ , o qualsevol altra necessitat degudament justificada que requereixi de la taxació de qualsevol bé o dret, pels quals es requereixen especials coneixements o presenten especial complexitat, determinant el valor de mercat dels mateixos.

S'entén com a valoració l'acció genèrica de determinar el valor orientatiu d'un bé d'acord amb una sèrie de mètodes de valoració, dintre de la qual hi ha la taxació de béns, que també és un tipus de valoració però el valor del bé que s'obté té un valor legal obtingut a través d'un procediment normalitzat recollit per l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de bens immobles i de determinats drets per a certes finalitzats financeres.

El contractista haurà de visitar i comprovar ocularment els béns i drets a valorar a tot el territori espanyol, així com elaborar els corresponents informes de valoració dels béns i drets.

A efectes informatius un 95 per cent del numero de visites anuals són a Catalunya i el 5 per cent restant a qualsevol lloc del territori espanyol.

2.- Prescripcions tècniques.

El contractista haurà de disposar d'una plataforma en la seva pàgina web que permeti l'accés a usuaris de l'ORG/ mitjançant clau privada (usuari i contrasenya) per realitzar:

- La introducció de les sol·licituds de taxació, així com totes les dades identificatives dels béns a valorar i la incorporació de fitxers amb documentació necessària (certificats cadastrals, registrals i urbanístics, imatges, etc.)

- La descàrrega dels informes un cop estiguin emesos i signats.

L'ORGT realitzarà la petició oportuna i comunicarà la informació relativa als béns a valorar mitjançant una sol·licitud en la pàgina web que posi a disposició el contractista mitjançant clau privada (usuari i contrasenya), la qual consistirà, segons el tipus de béns a valorar, en:

- Béns immobles: Persona de contacte, ubicació, descripció registral i/o descripció cadastral, i resta de dades necessàries per a la seva valoració.
- Resta de béns: Persona de contacte, descripció del bé a valorar i resta de dades necessàries per a la seva valoració.

A partir de la informació subministrada per l'ORGT, la tasca de l'empresa contractista consistirà en:

- Visitar i comprovar els béns objecte de la petició.
- Redactar de forma fonamentada els informes de taxació dels béns i drets que determinin el seu valor de mercat de conformitat amb les regles, mètodes i normes generalment acceptades, en funció de la finalitat de l'informe (valor venal, valors realitzable a curt termini, valor de garantia, etc.). Les societats i serveis de taxació homologats han de complir una normativa específica. Així mateix, la valoració dels béns i drets està subjecta a especials normes que la regulen i requereixen especials coneixements. Concretament a Espanya, l'Ordre ECO 805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres, desenvolupa els mètodes a seguir per obtenir el valor de taxació, en funció del tipus d'immoble, de les característiques del seu mercat, del règim de propietat i de tinença i de les seves possibilitats al mercat immobiliari.

Aquesta normativa és d'obligat compliment en les valoracions de garantia. No obstant això, per extensió, a més, són utilitzades habitualment pels taxadors immobiliaris per a valoracions d'immobles urbans amb un altre tipus de finalitats, per la qual cosa la seva aplicació pràctica s'estén també a la major part de les finalitats restants.

De la mateixa manera, existeix una altra finalitat el procediment de la qual a Espanya està regulat jurídicament. Es tracta de les valoracions cadastrals, les quals es troben regulades pel Reial decret 1020/1993, de 25 de juny, pel qual s'aproven les normes tècniques de valoració i el quadre marc de valors del sòl i de les construccions per determinar el valor cadastral dels béns immobles de naturalesa urbana.

Al marge d'aquesta última, la major part de les finalitats restants permeten la utilització dels criteris establerts en l'Ordre ECO 805/2003 com a base per realitzar



la taxació. En aquesta es contenen els criteris, principis i metodologies més desenvolupats tècnicament i amb major acceptació, sent, al mateix temps, coincidents amb les Normes Europees de Valoració. **Per tant, els informes de taxació d'immobles s'hauran d'ajustar als criteris establerts en l'Ordre ECO 805/2003.**

- Lliurament dels informes El contractista facilitarà la descàrrega íntegra dels informes i dels seus annexos en format "Portable Document Format" (PDF) a través del seu portal d'internet mitjançant clau privada (usuari i contrasenya) amb una preminuta de l'import individualitzat de cada informe.

La descàrrega dels informes en el portal d'internet del contractista haurà d'estar disponible durant tota la vigència del contracte i de les possibles pròrrogues.

Els informes de valoració de béns immobles inclouran informe urbanístic, documentació cadastral, plànols, fotografies, informació del règim de protecció oficial i qualsevol altra documentació acreditativa de circumstàncies que influeixin o puguin influir en la valoració dels béns i drets.

El contractista lliurarà els informes en el termini màxim d'un mes a comptar des de la data de sol·licitud de l'ORGT, tret dels casos degudament justificats en què per causes alienes al contractista no hagi estat possible el seu lliurament, circumstàncies que seran apreciades per l'ORGT.

- Defensar els seus informes en la convocatòria per dirimir diferències de valoració en els supòsits de disconformitat de la part propietària quan presentin valoracions contradictòries, de conformitat amb el que preveu l'article 97.3 del Reial Decret 939/2005, de 29 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament General de Recaptació i, si s'escau, realitzar un nou informe de taxació de rectificació sense subjecció al pagament de la tarifa corresponent.

3. Detall de les tarifes pels serveis objecte del contracte

Els serveis objecte de la contractació es desglossen en els tipus de tarifes següents:

<u>Tarifa 1</u>	▪ Immobles d'ús residencial individual acabats o en construcció (apartaments, estudis, pisos, habitatges unifamiliars aïllats o adossats) (*) ▪ Edificis complets d'ús residencial sense divisió horitzontal acabats o en construcció (*) ▪ Locals comercials, magatzems, etc. ▪ Oficines i despatxos ▪ Places d'aparcament i trasters (**) ▪ Parcel·les per a habitatges unifamiliars ▪ Terrenys rústics i explotacions agrícoles i ramaderes ▪ Solars i tota mena de sòl diferents als citats anteriorment ▪ Resta d'immobles i drets que recauen sobre immobles no compresos en altres tarifes
------------------------	---

<u>Tarifa 2</u>	▪ Transports terrestres a motor i remolcs (motocicletes, turismes, camions etc.) ▪ Maquinària industrial ▪ Línies i cadenes de producció ▪ Instal·lacions industrials de proves i assajos ▪ Equips informàtics ▪ Instal·lacions especials ▪ Estris ▪ Béns semovents ▪ Resta de béns mobles i drets que recauen sobre mobles
<u>Tarifa 3</u>	▪ Edificis complets amb divisió horitzontal acabats o en construcció (*) ▪ Naus industrials ▪ Explotacions econòmiques (indústries, mines, hotels, parcs aquàtics, clubs esportius, etcètera) ▪ Concessions administratives ▪ Expropiacions ▪ Establiments mercantils ▪ Valoració d'actius financers, carteres de valors, valoració d'accions i participacions socials, actius empresarials, fons de comerç, patents, marques, etc. ▪ Bucs i aeronaus (bucs mercants, pesquers i recreatius, embarcacions de tota mena, avions, helicòpters, etcètera)
<u>Tarifa 4</u>	▪ Pretaxacions (***) ▪ Actualització de valor d'informes emesos anteriorment per l'empresa contractada o per qualsevol altra empresa ▪ Anul·lacions de peticions després de la visita al bé que s'ha de taxar i abans de la redacció de l'informe (****)

(*) En cas d'immobles en construcció de les tarifes 1 i 3 inclou, si s'escau, 3 visites a l'immoble i 3 actualitzacions de l'informe de valoració en un període màxim de 2 anys comptadors des de l'emissió del primer informe sense que en cap cas pugui superar-se la vigència del contracte i de les seves prorrogues.

(**) En el supòsits de valoració de diverses places d'aparcament i trasters ubicats en la mateixa adreça es farà un únic informe i generarà només honoraris per un únic import de la tarifa 1.

(***) Les prevaloracions consistiran en un informe estimatori del valor de mercat. Aquest informe haurà d'estar fonamentat però no requerirà de les formalitats d'un informe de valoració. Aquestes prevaloracions tindran com finalitat determinar un valor de mercat amb caràcter previ a l'embargament del bé o dret, a la concessió del fraccionament o a la concessió de la suspensió de l'acte recorregut o del procediment de constrenyiment.

(****) L'anul·lació de peticions realitzades per l'ORGT abans de la visita del taxador no generaran honoraris.



Metadades del document

Núm. expedient	ORGT/2024/0003553
Tipus documental	Plec de clàusules o condicions
Títol	Plec de prescripcions tècniques per a la contractació del servei consistent en elaborar tot tipus d'informes de valoració de béns i drets situats a tot el territori espanyol, encarregats per l'Organisme de Gestió Tributària de la Diputació de Barcelona (exp. ORGT/2024/0003553)

Signatures

Signatari		Acte	Data acte
Ernest Rosello Teixido (SIG)	Cap del Servei Central de Recaptació	Signa	21/10/2024 17:28

Validació Electrònica del document

Codi (CSV)	Adreça de validació	QR
b99f6a853cea48b78266	https://seuelectronica.diba.cat	

