

DOCUMENTACIÓ PREPARATÒRIA DE LA LICITACIÓ INFORME DE NECESSITAT I MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Servei de redacció de taxacions immobiliàries per a Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya

1.- Naturalesa i extensió de les necessitats

1.1 Naturalesa de les necessitats

Segons la normativa d'aplicació la gestió patrimonial d'FGC (DL 1/2002, de 24 de desembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de patrimoni de la Generalitat), la gestió d'immobles d'FGC requereixen l'autorització de la Direcció General de Patrimoni de la Generalitat (Dept. d'Economia i Finances), prèvia aprovació dels expedients per part del Consell d'administració d'FGC. És en aquest sentit que els expedients tècnics patrimonials han d'incloure la taxació dels bens immobles, ja sigui en operacions de compra-venda, cessions, lloguer, segregacions i d'altres supòsits.

Altrament, en ocasions davant l'interès per a plantejar operacions de compra o lloguer d'immoble és necessari copsar el valor dels mateixos per tal de prendre decisions.

1.2. Extensió de les necessitats

a) Valor estimat i pressupost de licitació

El valor estimat de la licitació ascendeix a 27.966,79 €, abans d'IVA, d'acord amb el següent desglossament:

- Pressupost de licitació: 27.966,79 €, abans d'IVA
- Import previst per possibles pròrrogues: 0,00 €, abans d'IVA
- Import previst per possibles modificacions: 0,00 €, abans d'IVA

En aquest valor no s'ha contemplat import per possibles pròrrogues ni modificacions del contracte.

El pressupost de licitació (abans d'IVA) és de 27.966,79 € d'acord amb el següent desglossament:

<i>Servei de redacció de taxacions immobiliàries per a FGC</i>	<i>Import de licitació</i>
Import base (abans d'IVA)	27.966,79 €
IVA (21%)	5.873,02 €
TOTAL	33.839,81 €

El desglossament del pressupost de licitació per conceptes serà el següent.

CONCEPTE	Total
1. Import anual de taxacions ordinàries	14.701,50€
2. Import anual de taxacions especials	8.800,00 €
Total (€)	23.501,50€
13% Despeses Generals	3.055,19€
6% Benefici Industrial	1.410,09€
TOTAL (exclòs IVA)	27.966,79€

21% IVA	5.873,02€
TOTAL	33.839,81€

b) Terminis d'execució del contracte

S'estableix un termini d'execució del servei d'un any, comptat a partir de la data de l'Acta d'inici del servei.

2.- Idoneïtat de l'objecte i contingut per satisfer-lo

Es fa necessària la contractació d'un servei de taxació d'immobles, ja sigui de terrenys o edificis, independentment del seu ús o aprofitament urbanístic, per tal de poder justificar el valor objecte de la possible gestió immobiliària.

3.- Justificació de l'elecció del procediment

Aquest contracte es licitarà mitjançant el procediment obert simplificat abreujat segons la Llei 9/2017 de Contractes del Sector Públic atès el valor estimat del contracte i el caràcter intel·lectual del servei.

4.- Criteris de solvència

En el marc del que disposa la LCSP i per tal d'assegurar els nivells de concurrència indicats en l'apartat anterior, els criteris de solvència que seran d'aplicació en aquest procediment són els següents:

4.1.- Criteris de solvència tècnica/professional

Els licitadors hauran d'acreditar disposar dels criteris de solvència tècnica o professional per a l'execució del contracte, que s'entendrà com la capacitat per garantir el coneixement tècnic, eficàcia, experiència i fiabilitat de l'empresa i s'acreditarà per els mitjans següents:

- La solvència tècnica serà acreditada a través de la relació dels serveis realitzats d'igual o similar naturalesa que els que constitueixen l'objecte del contracte, en els darrers 3 anys, en la que s'indiqui l'import, la data i el destinatari, públic o privat dels mateixos. L'adjudicatari haurà d'acreditar, com a mínim, haver realitzat 3 serveis de característiques similars i import igual o superior a l'import de la present licitació, en el període indicat.

L'acreditació d'aquest criteri es farà a través de l'aportació dels certificats d'execució o declaració de l'empresari.

- Adscriure a l'execució del contracte un equip de treball que estarà integrat com a mínim pels següents perfils:

Taxador en àmbits urbans i urbanitzables delimitats:

- Arquitecte, arquitecte tècnic o enginyer de l'edificació, o titulació equivalent homologada a l'estat espanyol, amb 10 anys d'experiència en lloc de responsabilitat similar.

Imprescindible acreditar com a mínim 50 taxacions realitzades durant els últims 10 anys.

En l'oferta cal presentar declaració responsable conforme es compleixen aquests requisits. En cas de resultar adjudicatari caldrà presentar la següent documentació per acreditar la solvència:

- *Còpia del títol universitari, i*
- *Declaració responsable amb relació de taxacions realitzades. FGC es reserva el dret de sol·licitar aleatòriament alguna de les taxacions per a la comprovació de la declaració.*

Taxador en àmbits rústics i urbanitzables no delimitats:

- Enginyer agrònom, enginyer de forest o geògraf, o titulació equivalent homologada a l'estat espanyol, amb més de 10 anys d'experiència en lloc de responsabilitat similar.

Imprescindible acreditar com a mínim 20 taxacions realitzades durant els últims 10 anys.
En l'oferta cal presentar declaració responsable conforme es compleixen aquests requisits. En cas de resultar adjudicatari caldrà presentar la següent documentació per acreditar la solvència:

- *Còpia del títol universitari*
- *Declaració responsable amb relació de taxacions realitzades. FGC es reserva el dret de sol·licitar aleatòriament alguna de les taxacions per a la comprovació de la declaració.*

En el cas que algun dels tècnics sigui col·laborador extern, caldrà adjuntar a més, una carta de compromís de col·laboració signada.

FGC podrà requerir altra documentació addicional que acrediti el compliment de l'experiència requerida.

4.2.- Criteris de solvència econòmica/financera

Els licitadors hauran d'acreditar la solvència econòmica i financera per a l'execució del contracte, que s'entendrà com l'adequada situació econòmica i financera de l'empresa amb la finalitat de garantir la correcta execució del contracte.

La Mesa comprovarà la solvència del licitador en base als següents paràmetres:

- El patrimoni net que reflexa els comptes anyals ha de ser superior a 2/3 parts del capital social.
- El volum de facturació anual de l'empresa pel mateix objecte del contracte, no podrà ser inferior en el millor dels tres últims exercicis, a una vegada i mitja el valor anual estimat del present contracte.
- Els saldos dels proveïdors han d'acomplir amb allò determinat en la Llei de morositat respecte al període de pagament.

La solvència econòmica i financera de l'empresari es podrà acreditar pels mitjans assenyalats següents:

- Declaracions d'entitats financeres o, si s'escau, justificant de l'existència d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals.
- Comptes anuals presentats al Registre Mercantil o Registre Oficial que correspongui. Els empresaris no obligats a presentar els comptes en els registres oficials podran aportar, com a mitjà alternatiu d'acreditació, els llibres de comptabilitat degudament legalitzats.
- Declaració sobre el volum global de negoci, en l'àmbit concret del contracte, referit com a màxim als tres darrers exercicis disponibles en funció de la data de creació o d'inici de les activitats de l'empresari, en la mesura en que disposi de les referències de l'esmentat volum de negoci.

5.- Criteris d'adjudicació

Els criteris d'adjudicació previstos per aquesta licitació es ponderen en:

- Criteris automàtics (objectius): 100%

Desglossament criteris d'adjudicació:

Criteris automàtics:

- 49% preu
- 51% tècnics-socials

CRITERIS AVALUABLES DE FORMA AUTOMÀTICA

1) Oferta en concepte de preu de taxació ordinària entre 0 i 60.000: 5 Punts

Els licitadors hauran de presentar una oferta a la baixa respecte el preu unitari que consta al Plec Tècnic per aquesta partida. En concret, un preu a la baixa respecte els 228,69 € +IVA.

El licitador que iguali el preu indicat obtindrà zero punts.

L'oferta més baixa, la més econòmica, obtindrà la màxima puntuació, 5 punts.

A la resta de propostes, se les puntuarà d'acord amb la puntuació obtinguda de l'aplicació de la següent fórmula:

$$Puntuació oferta = 5 \times \left[1 - \left(\frac{Oferta - Millor oferta(més econòmica)}{preu unitari màxim establert} \right) \times \left(\frac{1}{VP} \right) \right]; on VP = 1$$

El licitador que superi en la seva oferta el preu indicat serà exclòs.

2) Oferta en concepte de preu de taxació ordinària entre 60.001 i 120.000: 12 Punts

Els licitadors hauran de presentar una oferta a la baixa respecte el preu unitari que consta al Plec Tècnic per aquesta partida. En concret, un preu a la baixa respecte els 263,78 € +IVA.

El licitador que iguali el preu indicat, obtindrà zero punts.

L'oferta més baixa, la més econòmica, obtindrà la màxima puntuació, 12 punts.

A la resta de propostes, se les puntuarà d'acord amb la puntuació obtinguda de l'aplicació de la següent fórmula:

$$Puntuació oferta = 12 \times \left[1 - \left(\frac{Oferta - Millor oferta(més econòmica)}{preu unitari màxim establert} \right) \times \left(\frac{1}{VP} \right) \right]; on VP = 1$$

El licitador que superi en la seva oferta el preu indicat, serà exclòs.

3) Oferta en concepte de preu de taxació ordinària entre 120.001 i 300.000: 14 Punts

Els licitadors hauran de presentar una oferta a la baixa respecte al preu unitari que consta al Plec Tècnic per aquesta partida. En concret, un preu a la baixa respecte els 395,67€ +IVA

El licitador que iguali el preu indicat obtindrà zero punts.

L'oferta més baixa, la més econòmica, obtindrà la màxima puntuació, 14 punts.

A la resta de propostes, se les puntuarà d'acord amb la puntuació obtinguda de l'aplicació de la següent fórmula:

$$Puntuació oferta = 14 \times \left[1 - \left(\frac{Oferta - Millor oferta(més econòmica)}{preu unitari màxim establert} \right) \times \left(\frac{1}{VP} \right) \right]; on VP = 1$$

El licitador que superi en la seva oferta el preu indicat, serà exclòs.

4) Oferta en concepte de preu de taxació ordinària entre 300.001 i 1.200.000: 14 Punts

Els licitadors hauran de presentar una oferta a la baixa respecte al preu unitari que consta al Plec Tècnic per aquesta partida. En concret, un preu a la baixa respecte els 807,07 €+IVA

El licitador que iguali el preu indicat obtindrà zero punts.

L'oferta més baixa, la més econòmica, obtindrà la màxima puntuació, 14 punts.

A la resta de propostes, se les puntuarà d'acord amb la puntuació obtinguda de l'aplicació de la següent fórmula:

$$Puntuació oferta = 14 \times \left[1 - \left(\frac{Oferta - Millor oferta(més econòmica)}{preu unitari màxim establert} \right) \times \left(\frac{1}{VP} \right) \right]; \text{ on } VP = 1$$

El licitador que superi en la seva oferta el preu indicat serà exclòs.

5) Oferta en concepte de preu de taxació ordinària entre 1.200.001 i 3.000.000: 4 Punts

Els licitadors hauran de presentar una oferta a la baixa respecte al preu unitari que consta al Plec Tècnic per aquesta partida. En concret, un preu a la baixa respecte els 1.950,52 € +IVA

El licitador que iguali el preu indicat obtindrà zero punts.

L'oferta més baixa, la més econòmica, obtindrà la màxima puntuació, 4 punts.

A la resta de propostes, se les puntuarà d'acord amb la puntuació obtinguda de l'aplicació de la següent fórmula:

$$Puntuació oferta = 4 \times \left[1 - \left(\frac{Oferta - Millor oferta(més econòmica)}{preu unitari màxim establert} \right) \times \left(\frac{1}{VP} \right) \right]; \text{ on } VP = 1$$

El licitador que superi en la seva oferta el preu indicat serà exclòs.

6) Oferta en concepte d'experiència de l'equip d'execució del contracte: fins a 45 punts

2.1) Experiència addicional a la demanada com a solvència tècnica del taxador en àmbits urbans i urbanitzables delimitats (en els últims 10 anys): 24 punts

Al licitador que presenti una major experiència del taxador en àmbits urbans i urbanitzables delimitats (fins a un màxim de 100 taxacions) en els últims 10 anys (entre el 2013 i el 2022 inclosos), se li assignarà la màxima puntuació: **24 punts**, a la resta se li assignarà la puntuació que resulti de l'aplicació de la següent fórmula:

$$Puntuació oferta = 24 \times \frac{Oferta}{Major \text{ número de taxacions}}$$

Acreditar mitjançant declaració amb relació de taxacions realitzades en els darrers 10 anys annexant còpia de del full signat de la taxació on aparegui l'import i el concepte de la mateixa.

Durant el servei, en el cas de produir-se el canvi del tècnic proposat, s'haurà d'igualar o superar el nombre de taxacions ofertat.

2.2) Experiència addicional a la demanada com a solvència tècnica del taxador en àmbits rústics i urbanitzables no delimitats (en els últims 10 anys): 21 punts

Al licitador que presenti una major experiència del taxador en àmbits rústics i urbanitzables no delimitats (fins a un màxim de 40 taxacions) en els últims 10 anys (entre el 2013 i el 2022 inclosos), se li assignarà la màxima puntuació: **21 punts**, a la resta se li assignarà la puntuació que resulti de l'aplicació de la següent fórmula:

$$Puntuació oferta = 21 \times \frac{Oferta}{Major \text{ número de taxacions}}$$

Acreditar mitjançant declaració amb relació de taxacions realitzades en els darrers 10 anys annexant còpia de del full signat de la taxació on aparegui l'import i el concepte de la mateixa.

Durant el servei, en el cas de produir-se el canvi del tècnic proposat, s'haurà d'igualar o superar el nombre de serveis ofertat.

7) Oferta en concepte de menor termini de presentació de la taxació (en dies laborables) respecte els terminis establerts al Plec Tècnic: fins a 5 punts

- Al licitador que presenti un menor nombre de dies per a la presentació de la taxació inferior a 400.000,00 € (10 dies laborables), obtindrà 2,5 punts. A la resta de propostes se les puntuarà d'acord amb l'aplicació de la següent fórmula:

$$\text{Puntuació oferta} = 2,5 \times \frac{\text{Menor termini de lliurament (d)}}{\text{Número dies oferta}}$$

El licitador que oferti un termini igual a l'establert al PPT obtindrà zero punts

- Al licitador que presenti un menor nombre de dies per a la presentació de la taxació, igual o superior a 400.000,00 € (15 dies laborables), obtindrà 2,5 punts. A la resta de propostes se les puntuarà d'acord amb l'aplicació de la següent fórmula:

$$\text{Puntuació oferta} = 2,5 \times \frac{\text{Menor termini de lliurament (d)}}{\text{Número dies oferta}}$$

El licitador que oferti un termini igual a l'establert al PPT obtindrà zero punts

8) Oferta en concepte de qualitat social basada en les condicions laborals dels treballadors: 1 punt

- Aportar més del 50% del personal adscrit a l'execució del servei amb contracte laboral indefinit: 1 punt

En el cas de produir-se noves contractacions, baixes o substitucions, s'haurà de mantenir el % ofertat durant tot el servei.

6.- Justificació insuficiència de mitjans

FGC no disposa de personal qualificat ni mitjans, per portar a terme aquestes funcions, atès que no és la seva activitat principal. Aquests immobles s'han anat adquirint per diversos motius, dacions en pagament, raons històriques, traspassos de línies ferroviàries, etc. i han passat a integrar el patrimoni d'FGC, amb la necessària gestió d'administració d'aquests immobles, sense que sigui aquesta l'activitat d'FGC.

7.- Decisió de no dividir en lots

Aquest contracte no es divideix en lots. Tenint en compte que l'objecte del contracte fa referència a un servei similar i repetitiu, es considera que no conté prestacions individualitzables susceptibles de ser executades de forma independent.

8.- Aspectes pressupostaris

8.1. Àrea *Pressupostària*: Projectes i Desenvolupament de Nous Negocis

8.2. *Concepte pressupostari*: Inversió

8.3. *Partida pressupostària*:
- Ordre 614791: 25.966,79€
Ordre 614810: 2.000€

Manel Pelagio i Brualla.
Responsable de l'Àrea d'Inspecció Ferroviària.

Signat electrònicament