

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

ÍNDEX

1.	OBJECTE DEL PLEC	1
2.	ANTECEDENTS I ALTRES ESTUDIS ASSOCIATS	2
3.	ABAST DELS TREBALLS	2
4.	ASPECTES GENERALS	3
4.1	Prescripcions generals	3
4.2	Normativa Aplicable	3
4.3	Execució dels treballs	4
5.	CONDICIONS TÈCNIQUES	4
6.	TERMINI DEL SERVEI	4
7.	IMPORT DE LICITACIÓ	5
7.1	Import de taxacions ordinàries	5
7.2	Import de taxacions especials	5
7.3	Import total taxacions	6

1. OBJECTE DEL PLEC

El present Plec de Prescripcions Tècniques Particulars té com a objectiu definir la contractació del servei de redacció de taxacions immobiliàries per a FGC.

Els treballs seran executats reportant directament a FGC, d'acord amb les especificacions i en els termes que són d'aplicació per a aquesta assistència tècnica els quals manifesta acceptar íntegrament l'ofertant, així com el de la restant documentació aportada.

En tot allò què no s'especifica al present Plec Particular, l'adjudicatari haurà d'acomplir allò especificat en el Plec de Prescripcions Tècniques Generals d'FGC, així com en les normatives d'obligat compliment, en especial aquelles relatives a la Prevenció de riscos laborals i Reial decret 1627/1997.

Per a treballar a les instal·lacions d'FGC és obligatori que les empreses contractistes estiguin inscrites en el Registre intern d'empreses en Prevenció de Riscos Laborals. L'alta en aquest registre és fa a la següent adreça web www.fgc.cat.

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.

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
 - o Terrenys urbanitzables i/o en procés d'urbanització (Inclusos en Plans Parciais i/o Projectes de Reparcel·lació o qualsevol àmbit de gestió urbanística).
 - o Edificis
 - o Valor rendes per Lloguers d'immobles
- Cadastrals
 - o Per tal de fer comprovacions de notificacions de ponències de valors cadastrals
- Taxacions especials.
 - o 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.

2. ANTECEDENTS I ALTRES ESTUDIS ASSOCIATS

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 cessió, venda, permuta, adquisició o lloguer dels mateixos, es requereix la valoració dels actius immobiliaris.

3. ABAST DELS TREBALLS

L'abast dels treballs és la redacció de taxacions d'immobles dels Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya. 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 (Barcelonès, Vallès Occidental).
- Línia de Llobregat – Anoia (Barcelonès, Baix Llobregat, Anoia, Vallès Occidental, Alt Penedès, Bages).
- Línia de Lleida - La Pobla de Segur (Segrià, Noguera, Pallars Jussà)
- Ferrocarril Turístic de l'Alt Llobregat (Berguedà)
- Cremallera de Núria (Ripollès)
- Cremallera de Montserrat (Bages, Baix Llobregat)
- Estació de Vall de Núria (Ripollès)
- Estació de La Molina (Cerdanya, Ripollès, Berguedà)
- Estació de Port Ainè (Pallars Sobirà)
- Estació de Espot (Pallars Sobirà)
- Estació de Vallter 2000 (Ripollès)
- Estació de Boí Taüll (Alta Ribagorça)

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.

4. ASPECTES GENERALS

4.1 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.

4.2 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).
- 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)*

4.3 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.
- 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.

5. CONDICIONS TÈCNIQUES

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, enginyer de forest o geògraf 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.

6. TERMINI DEL SERVEI

El termini del servei és d'un any, comptat a partir de la data de l'Acta d'inici del servei.

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.

7. IMPORT DE LICITACIÓ

S'inclou en l'import de licitació la realització de totes les tasques descrites en el present plec.

7.1 Import de taxacions ordinàries

S'estableix un import total de **14.701,50 € (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	228,69 €	914,76 €
1.2	ut.	60.001 a 120.000	4	263,78 €	1.055,12€
1.3	ut.	120.001 a 300.000	6	395,67 €	2.374,02€
1.4	ut.	300.001 a 1.200.000	8	807,07 €	6.456,56€
1.5	ut.	1.200.001 a 3.000.000	2	1.950,52 €	3.901,04€
1. Import de taxacions ordinàries					14.701,50 €

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

7.2 Import de taxacions especials

S'estableix un import total de **8.800,00€** (abans d'IVA) que no admetrà baixa i que es facturarà segons ofertes aprovades per part d'FGC.

7.3 Import total taxacions

	Resum	Import
1.	Import de taxacions ordinàries (segons pressupost acceptat per FGC)	14.701,50€
2.	Import de taxacions especials	8.800,00€
	TOTAL PEM	23.501,50€
	Despeses Generales 13%	3.055,19 €
	Benefici Industrial 6%	1.410,09 €
	TOTAL PEC (abans d'IVA)	27.966,79 €
	IVA 21%	5.873,02 €
	TOTAL PEC (sense IVA)	33.839,81 €