

Número d'expedient: 2025/00012430Y**PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES QUE REGIRAN EL CONTRACTE DEL SERVEI DE VALORACIÓ DE BÉNS IMMOBLES I DE DRETS SOBRE ELS MATEIXOS EMBARGATS PER EL SERVEI DE GESTIÓ TRIBUTÀRIA I CADASTRAL DEL CONSELL COMARCAL DE LA SELVA****Primera.- Objecte**

El present plec té per objecte especificat les característiques del contracte de serveis per a la valoració de béns immobles i de drets sobre aquets, embargats d'acord amb el que disposen els articles 83 i següents del Reial Decret 939/2005, de 29 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament general de recaptació, així com la valoració de béns immobles a l'efecte de resoldre els recursos presentats pels contribuents, relatius a l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana, per tal d'obtenir un valor contradictori al que assenyalen els contribuents. L'adjudicatari haurà de visitar i comprovar ocularment els béns i drets a valorar a tots el territori espanyol, així elaborar els corresponents informes de valoració de béns i drets.

Segona.- Característiques del servei

El contracte s'executarà tenint en compte el que disposa el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, 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 i l'Ordre EHA/564/2008, de 28 de febrer, per la qual es modifica 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.

L'adjudicatari haurà de realitzar l'informe sol·licitat en el termini de 30 dies naturals a comptar des de la data en que el Consell Comarcal de la Selva li hagi facilitat la documentació següent:

- Referència cadastral del bé immoble
- Dades registrals (Nota simple)

L'adjudicatari haurà de visitar i comprovar els béns objecte de la petició.

El adjudicatari haurà de disposar d'una plataforma telemàtica, a través de la qual els usuaris del Servei de Gestió Tributària i Cadastral, introduiran les sol·licituds de taxació i podran descarregar els informes signats, plànols i les fotografies en format PDF.

Les finques sobre les quals es sol·licitaran informes poden ser qualsevol de les descrites en la clàusula vuitena. A títol informatiu, el 95% de les finques a valorar es troben dins la comarca de La Selva i el 5% restant en el territori espanyol.

El adjudicatari presentarà una factura electrònica per a cada valoració efectuada.

Tercera.- Normativa sectorial aplicable

Pel que fa a totes les actuacions de recollida d'informació, anàlisi de mercat, i mètode de valoració s'estarà al que disposi 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 modificada per l'Ordre EHA/564/2008, de 28 de febrer, així com a la resta de normativa sectorial aplicable.

Quarta.- Informe de valoració

L'informe es realitzarà d'acord amb les prescripcions estructurals, de contingut i formals que preveu la normativa aplicable i en concret de conformitat amb l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre les normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a determinades finalitat financeres modificada per l'Ordre EHA/564/2008, de 28 de febrer.

La tasca de l'empresa adjudicatari consistirà en visitar i comprovar els béns objecte de valoració, redactar els informes de taxació dels béns i drets que determini els seu valor de marcat d'acord amb la normativa aplicable.

Cinquena.- Informe de pre-valoració

El Consell Comarcal de la Selva podrà sol·licitar una pre-valoració d'una finca per tal de conèixer el valor aproximat de la mateixa. Una pre-valoració no substitueix en cap cas a un informe de valoració, és únicament un informe on s'indicarà un preu orientatiu dins una forquilla d'un màxim i un mínim. L'objecte d'aquesta pre-valoració és conèixer el valor aproximat amb caràcter previ al procediment de subhasta, en aquells immobles on consten càrregues preferents.

Sisena.- Informe d'actualització

Transcorregut un any des de que l'adjudicatari hagi emès un informe de valoració, i sense haver superat els 2 anys, el Consell Comarcal de la Selva podrà sol·licitar a l'adjudicatari un informe d'actualització d'una valoració realitzada. L'actualització es realitzarà sobre els informes emesos per l'empresa adjudicatària o els emesos anteriorment per qualsevol altra empresa.

Setena.- Informes retrospectius per comprovar increments de valor dels terrenys de naturalesa urbana

L'informe ha de determinar s'hi s'ha produït un increment de valor del terrenys corresponent a una finca determinada durant el període entre la data d'adquisició i la data de transmissió.

Vuitena.- Tipus de béns immobles

El Consell Comarcal de la Selva indicarà a l'adjudicatari a quina de les següents categories s'ajusta la finca sobre la qual es sol·licitat l'informe:

CATEGORIA A

- Immobles d'ús residencial (pis, casa, apartament, xalet...) acabats o en construcció

- Solar (rústic, urbà...)
- Terreny rústic (no urbanitzable)
- Places d'aparcament i trasters
- Local (local comercial, magatzem, cobert...)
- Finca rústica (explotació en sòl no urbanitzable)
- Oficines i despatxos
- Parcel·les per habitatges unifamiliars
- Solars i tota mena de sòl diferents als citats anteriorment

En el supòsit de valoració de diverses places d'aparcament i/o trasters ubicats en la mateixa adreça es farà un únic informe i generarà una única factura.

CATEGORIA B

- Naus industrials
- Edificis complets amb divisió horitzontal acabats o en construcció
- Hotels, càmpings, clubs esportius, parcs aquàtics...

Novena.- Formació específica

L'adjudicatari haurà d'acreditar la formació dels professionals que hagin de signar els informes de valoració d'acord amb el que disposa el Reial Decret 775/1997, de 30 de maig, sobre el règim jurídic d'homologació dels serveis i societats de taxació segons el qual, seran arquitectes, aparelladors o arquitectes tècnics, quan es tracti de valorar finques urbanes en tot cas, o solars i immobles edificats amb destinació residencial, i enginyers o enginyers tècnics de l'especialitat corresponent, segons la naturalesa de l'objecte de la taxació, en la resta de casos. Per acreditar la formació dels professionals que signaran els informes de valoració, és necessari que presentin les titulacions universitàries d'arquitectes, aparelladors o arquitectes tècnics, enginyers o enginyers tècnics.

Desena.- Lliurament d'informació al Consell Comarcal de la Selva

S'entregarà l'informe en format digital amb tota la documentació, tant escrita com gràfica i fotogràfica en el terminis establerts, en el termini de 30 dies naturals a comptar des de l'entrega de la documentació per part del Consell Comarcal de la Selva.

Si per qualsevol incidència aquest termini no es pot complir, l'adjudicatari informará al Consell Comarcal de la Selva d'aquesta i el nou termini de lliurament de la taxació, que en cap cas podrà suposar més de 40 dies des del lliurament de la informació del bé o dret a valorar.

Si l'adjudicatari detecta una incidència entre les dades registrals i les reals que fan impossible la valoració, informará per escrit d'aquest extrem al Consell Comarcal de la Selva, el qual li facilitarà, en el seu cas, un nou bé o dret a valorar, i en aquets cas, el termini de 30 dies naturals per al lliurament de la taxació començarà a comptar des d'aquesta nova data.

Onzena.- Preu

La determinació del preu del contracte es realitzarà mitjançant la modalitat de preus unitaris per cada tipus d'informe.

Els preus unitaris màxim són els següents:

Tipus d'informe	Quantitat prevista	Preu unitari màxim	Total (sense IVA)	21% IVA	Total amb IVA
Valoració béns de categoria A	90	150 €	13.500 €	2.835€	16.335€
Valoració béns de categoria B	10	500 €	5.000 €	1.050€	6.050€
Pre-valoració	30	80 €	2.400 €	504€	2.904€
Actualització	20	80 €	1.600 €	336€	1.936€
Retrospectiu IIVTNU	5	300 €	1.500 €	315€	1.815€
Pressupost base per 1 anys de licitació			24.000 €	5.040 €	29.040 €
Valor estimat del contracte 1 any més 3 pròrrogues de 1 any			96.000 €		

L'anul·lació de peticions realitzades per el Consell Comarcal abans de la visita del taxador no generaran honoraris.

El Consell Comarcal de la Selva no queda obligat a esgotar el referit import màxim de previsió de despesa, i per tant no s'assegura a l'adjudicatari la facturació de la totalitat de la despesa màxima estimada que resulti autoritzada.

Dotzena.- Assessorament i assistència tècnica

L'adjudicatari oferirà l'assessorament i assistència tècnica que el Consell Comarcal de la Selva pugui requerir en via administrativa com a conseqüència de la presentació d'una valoració contradictòria en el marc del procediment de constrenyiment, especialment en la convocatòria amb tercers interessats en el procediment, als efectes de dirimir diferències de valoració i d'assolir, en el seu cas, un acord respecte de la valoració definitiva.

El treball d'assessorament consistirà en:

- Facilitar al personal de l'assessoria jurídica o del Servei de Gestió Tributària i Cadastral del Consell Comarcal de la Selva, qualsevol aclariment relatiu a la valoració realitzada, bé de forma telefònica, telemàtica o bé de forma presencial en les dependències del Consell Comarcal de la Selva si fos necessari.
- Defensar els seus informes per tal de dirimir les diferències de valoració en els supòsits de disconformitat de la part propietària que presentin valoracions contradictòries en el procediment de constrenyiment. Si es considera necessari realitzar un nou informe de taxació rectificatiu, aquest serà sense cost.

Tretzena.- Control de qualitat

El Consell Comarcal de la Selva es reserva la facultat de poder realitzar les comprovacions pertinents i farà la corresponent supervisió de tots els treballs realitzats, per tal de garantir la seva qualitat. Les comprovacions es podran realitzar per mostreig i a aquests efectes l'adjudicatari s'obliga a posar a disposició dels tècnics del Consell Comarcal de la Selva tota

la informació que li sigui requerida. El responsable últim del control dels treballs realitzats per l'adjudicatari serà la Cap la Unitat de Recaptació Executiva del Consell Comarcal de la Selva.

L'adjudicatari haurà de seguir les instruccions, ordres o indicacions que s'emetin des del Consell Comarcal de la Selva, en relació a l'execució del contracte, excepte pel que fa a les tasques específiques de tècniques de valoració. Així, les incidències detectades seran comunicades pel Consell Comarcal de la Selva a l'adjudicatari per tal que aquest procedeixi a la seva oportuna rectificació, de poder exigir, en el seu cas, els corresponents descomptes en la factura o d'aplicar les sancions pertinents.

L'adjudicatari nomenarà un representant tècnic com a interlocutor amb el Consell Comarcal de la Selva, amb l'objectiu de controlar la bona marxa dels serveis.

Santa Coloma de Farners,