



**Ajuntament
de Barcelona**

**Gerència d'Àrea de Recursos i Transformació Digital
Direcció de Patrimoni**

Carrer Avinyó, 7 Planta 5a
08002 Barcelona
T. 93 402 70 24
www.barcelona.cat

Informe justificatiu de necessitat, idoneïtat i eficiència del contracte de serveis de valoracions i taxacions de béns immobles, d'acord amb les previsions del plec de prescripcions tècniques i amb mesures de contractació pública sostenible.

Contracte reservat: NO

Lots: NO

Núm. Expedient: 001_P2501528



1. Exposició de les necessitats detectades i justificació de la solució escollida

La Direcció de Patrimoni de l'Ajuntament de Barcelona té encomanada la gestió, supervisió, control i optimització dels béns immobles de titularitat municipal. Aquesta funció comprèn tant el manteniment actualitzat del Registre de Béns com la planificació estratègica i l'execució de les operacions patrimonials necessàries per satisfer les necessitats dels serveis municipals, així com per a una gestió eficient del patrimoni públic.

Dins d'aquest marc, es fa palesa la necessitat de disposar d'un servei especialitzat de valoració i taxació econòmica d'immobles, que permeti determinar el valor de mercat, valor cadastral, valor administratiu o altres valors econòmics requerits en funció de la naturalesa de l'actuació a realitzar.

Les valoracions poden ser requerides en els següents supòsits, entre d'altres:

- Operacions d'adquisició, alienació o permuta de béns immobles.
- Processos d'expropiació forçosa o reversió de béns.
- Constitució, modificació o extinció de drets reals (ús, superfície, servituds, etc.).
- Cessions d'ús o concessions administratives.
- Revisió de les condicions econòmiques de contractes patrimonials vigents, com ara arrendaments, concessions o ocupacions.
- Valoracions per a finalitats comptables i d'inventari, com l'actualització del Registre de Béns i la comptabilitat patrimonial.
- Suport a procediments judicials, recursos i informes tècnics contradictoris davant d'altres valoracions aportades.

Per a donar cobertura a aquestes necessitats, es proposa la contractació d'un servei extern de caràcter tècnic especialitzat, atesa la naturalesa complexa, diversa i canviant del mercat immobiliari a la ciutat de Barcelona, així com la necessitat d'imparcialitat i objectivitat que ha de presidir qualsevol valoració econòmica de béns públics.

A més, cal assenyalar que la Direcció de Patrimoni no disposa de recursos humans ni mitjans tècnics interns suficients per assumir, amb garanties i dins dels terminis que sovint exigeixen els tràmits administratius, la realització d'aquest tipus de treballs. Això justifica la conveniència de recórrer a la contractació externa com a mesura d'eficiència, eficàcia i millora en la prestació del servei públic.



Finalment, aquest contracte garantirà que totes les valoracions es realitzin:

- Amb criteris tècnics homologats i conforme a la normativa aplicable (com ara l'Orden ECO/805/2003, la Llei del Cadastre Immobiliari, la Llei de Patrimoni de les Administracions Públiques o la normativa urbanística vigent).
- Amb coneixement actualitzat del mercat immobiliari local, imprescindible per valorar adequadament els béns a Barcelona.
- Amb rigurositat, objectivitat i neutralitat, evitant qualsevol conflicte d'interessos.

Per tot això, es considera necessària i justificada la contractació d'un servei de taxació i valoració econòmica de béns immobles per donar suport a la gestió patrimonial municipal i garantir una correcta presa de decisions basada en criteris econòmics fonamentats tot ajustant-se amb l'objectiu d'estabilitat pressupostària i control de despesa, i amb total respecte als principis d'eficàcia, eficiència, publicitat, transparència, no discriminació i igualtat de tracte.

2. Objecte, prestació concreta que es vol contractar, i modalitat de contracte que millor s'ajusta a les necessitats detectades i relació del seu cicle de vida

L'objecte del present contracte és la prestació del servei de realització de valoracions i taxacions econòmiques de béns immobles, per tal de donar suport tècnic a la Direcció de Patrimoni de l'Ajuntament de Barcelona en l'exercici de les seves competències.

El servei inclourà, com a mínim, les següents prestacions:

- Realització de taxacions i informes de valoració econòmica de béns immobles de qualsevol naturalesa (residencials, comercials, industrials, dotacionals, solars, etc.), situats al terme municipal de Barcelona*, tant de titularitat municipal com de tercers. **Els serveis es prestaran per a béns immobles ubicats a la ciutat de Barcelona, sense excloure, si s'escau, actuacions puntuals fora del terme municipal relacionades amb interessos patrimonials de l'Ajuntament (màxim dos anuals).*
- Elaboració d'informes per determinar el valor de mercat, valor administratiu, valor cadastral estimat, valor de reversió, valor residual, o altres tipus de valor que siguin requerits.
- Valoracions vinculades a operacions patrimonials, com adquisicions, alienacions, permutes, arrendaments, concessions administratives, reversions o cessons d'ús.
- Constitució, modificació o extinció de drets reals (ús, superfície, servituds, etc.).
- Revisió de les condicions econòmiques de contractes patrimonials vigents, com ara arrendaments, concessions o ocupacions.



- Elaboració de contrainformes tècnics en cas de discrepàncies amb valoracions d'altres organismes, institucions o particulars.
- Redacció de dictàmens tècnics justificatius o informes de suport a procediments administratius o judicials.
- Assessorament tècnic puntual en matèria de valoració immobiliària, a petició de la Direcció de Patrimoni.

Totes les valoracions hauran de ser realitzades:

- Amb conformitat amb la normativa vigent aplicable, com ara l'Ordre ECO/805/2003, el Text Refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, la Llei 33/2003 de Patrimoni de les Administracions Públiques, la Llei 9/2017 de Contractes del Sector Públic, i la normativa urbanística local, entre d'altres i degudament justificada.
- Amb criteris tècnics objectius, traçables i justificats, emprant les metodologies de valoració acceptades (comparació, capitalització de rendes, cost de reposició, etc.).
- Per part de professionals degudament titulats i amb experiència contrastada en valoracions immobiliàries a l'àmbit de Barcelona

La valoració dels actius es realitzarà segons preus de mercat i es realitzaran les inspeccions dels actius i/o les comprovacions que resultin necessàries per a realitzar els serveis amb la perícia, l'eficiència i la diligència raonables que cal esperar d'un taxador degudament qualificat i competent.

Els CPV que engloba aquesta serveis són: 70100000-2 Serveis immobiliaris relacionats amb bens propis, 71356200-0 Serveis d'assistència tècnica, 79200000-6 Serveis de comptabilitat, de auditoria i fiscals, i 71319000-7 Serveis de peritatge.

Per la qual cosa, qualsevol millora social i/o ambiental vinculada de forma directa amb qualsevol fase en l'execució d'aquest cicle de vida esdevé una millora qualitativa o quantitativa.

3. Divisió en lots

Per la naturalesa de les prestacions no és possible la divisió en lots ja que això suposaria exigir una coordinació i planificació global dels treballs per a una correcta execució global de les prestacions que resulta desproporcionada per a les finalitats d'interès públic que es persegueixen en l'execució d'aquestes, el que permet concloure que les prestacions no poden ser executades de forma independent sense menyscar la correcta execució dels treballs i una correcta assignació dels recursos públics proporcionals a la finalitat requerida.

La gestió conjunta de les taxacions permet abaratir l'operació i facilitar que les taxacions es presentin amb una metodologia homògena



4. Pressupost base de licitació i valor estimat del contracte (VEC)

4.1. Pressupost base de licitació

El pressupost base de licitació, basat en preus de mercat, és de 242.000 €. El pressupost net, de 200.000 euros i l'IVA, de 42.000 euros, al tipus del 21%.

Pressupost net	% IVA	Import IVA	Pressupost
200.000,00 €	21	42.000,00€	242.000,00€

La quantitat indicada en el paràgraf anterior com a pressupost net, constitueix la xifra màxima per sobre de la qual s'estimarà que les ofertes dels licitadors excedeixen el tipus de la licitació. El pressupost del contracte ha de ser presentat en euros pels licitadors.

El pressupost s'ha determinat mitjançant preus unitaris, a través de consulta de preus de mercat actuals en serveis professionals de taxació, a través de portals i empreses especialitzades que ofereixen imports dins la franja que es reflecteix al quadre de preus.

La fixació de preus unitaris màxims té com a finalitat establir una referència objectiva i transparent, que assegura l'adequació del pressupost als costos reals de mercat i facilita que les empreses licitadores puguin confeccionar la seva oferta amb coneixement de l'origen dels valors. Per tant, els preus unitaris fixats són els indicats al següent quadre i aquests són preus màxims, és a dir, els preus ofertats no poden ser superiors a aquests:

TARIFA 1

GRUP 1: Parts o elements d'un edifici (habitatges amb divisió horitzontal amb o sense plaça d'aparcament i habitatges plurifamiliars acabats)

VALOR TAXACIÓ	PREU UNITARI MÀXIM PER INFORME (IVA EXCLÒS)
FINS 400.00 €	400 €
MÉS DE 400.000 €	500 €
Aparcaments i trasters	250 €

TARIFA 2

GRUP 2: Habitatges unifamiliars, locals, oficines, naus, promoció i edificis

GRUP 3: Drets, terrenys i immobles lligats a una explotació econòmica

VALOR TAXACIÓ	PREU UNITARI MÀXIM PER INFORME (IVA EXCLÒS)
FINS 150.000 €	450 €
ENTRE 150.000,01 € i 500.000€	600 €
ENTRE 500.000,01 € i 1.000.000 €	750 €
ENTRE 1.000.000,01 € i 5.000.000 €	1.000 €
MÉS DE 5.000.000 €	3.000 €



La taula següent mostra una estimació del pressupost previst per cada tipologia de servei segons la quantitat requerida, de la qual es deriva el pressupost total net previst, i que és orientatiu.

TARIFA 1

GRUP 1: Parts o elements d'un edifici (habitatges amb divisió horitzontal amb o sense plaça d'aparcament i habitatges plurifamiliars acabats)

VALOR TAXACIÓ	PREU UNITARI MÀXIM PER INFORME (IVA EXCLÒS)	UNITATS	IMPORT
FINS 400.00 €	400 €	10	4.000,00 €
MÉS DE 400.000 €	500 €	12	6.000,00 €
Aparcaments i trasters	250 €	5	1.250,00 €
			11.250,00 €

TARIFA 2

GRUP 2: Habitatges unifamiliars, locals, oficines, naus, promoció i edificis

GRUP 3: Drets, terrenys i immobles lligats a una explotació econòmica

VALOR TAXACIÓ	PREU UNITARI MÀXIM PER INFORME (IVA EXCLÒS)	UNITATS	IMPORT
FINS 250.000 €	450 €	15	6.750,00 €
ENTRE 250.000,01 € i 500.000€	600 €	20	12.000,00 €
ENTRE 500.000,01 € i 1.000.000 €	750 €	20	15.000,00 €
ENTRE 1.000.000,01 € i 5.000.000 €	1.000 €	25	25.000,00 €
MÉS DE 5.000.000 €	3.000 €	10	30.000,00 €
			88.750,00 €

TOTAL	100.000,00 €
--------------	---------------------

L'Ajuntament no està obligat a exhaurir aquesta despesa en el cas que les unitats executades siguin inferiors a les unitats previstes en el projecte, pel la qual cosa, l'Ajuntament no resta obligat a exhaurir l'import adjudicat, sinó que ho farà en funció dels preus unitaris previstos en el projecte i realment executats, d'acord amb la disposició addicional 33a LCSP i al preu d'adjudicació del preu unitari.

Els imports salarials fixats al conveni sectorial és el que regeix als efectes de determinar ofertes anormals i durant l'execució del contracte és el Conveni col·lectiu de treball del sector d'oficines i despatxos de Catalunya per als anys 2022- 2024 (codi de conveni 79000375011994), subscrit en data 13 de setembre de 2023 i esmenat en data 16 d'octubre de 2023, per part de la representació social per la Federació de Serveis de Comissions Obreres de Catalunya, i per la part empresarial, per Foment del Treball Nacional i per PIMEC, i d'acord amb el que disposen l'article 90.2 i 3 del Text refós de la Llei de l'Estatut dels treballadors, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2015, de 23 d'octubre; l'article 2.1) del Reial decret 713/2010, de 28 de maig, sobre registre i dipòsit de convenis col·lectius, acords col·lectius de treball i plans d'igualtat; el Decret 35/2022, d'1 de març, de reestructuració del Departament

En relació al desglossament del pressupost que estableix l'article 100 de la LCSP i al del cost dels salaris de les persones ocupades per a la seva execució, atès que el sistema de determinació del preu és per preus unitaris s'entén que no procedeix l'esmentat desglossament, de conformitat amb la resolució 618/2020 i 177/2020 del Tribunal Administratiu Central de Recursos Contractuales: "al tratarse de precios unitarios por informe según precios unitarios de mercado, el órgano de contratación al elaborar el presupuesto no calcula nada porque no tiene que hacerlo, ni costes directos e indirectos ni gastos eventuales para determinar unos precios por informe cuyos importes le vienen dados y determinados por los de mercado; pero sí cumple la exigencia legal pues el presupuesto se determina e integra por esos precios unitarios por unidad de ejecución y por el número de dichas unidades de ejecución".



En el cas que ens ocupa s'entén que preus unitaris per informe són preus unitaris per taxació.

Aquesta licitació conté totes les precisions exigides a l'article 28 de la Llei 9/2017 de 8 de novembre de contractes del Sector Públic (LCSP) en relació a l'article 116.4.

4.2. Valor estimat del contracte (VEC)

El Valor estimat d'aquest contracte s'estima en 400.000,00 euros. Els conceptes que inclou son:

Any	Pressupost net licitació	Pressupost net pròrrogues	Pressupost net amb modificacions	Pressupost net altres	SUMA
2026	100.000,00 €				100.000,00 €
2027	100.000,00 €				100.000,00 €
2028		100.000,00 €			100.000,00 €
2029		100.000,00 €			100.000,00 €
Total	200.000,00 €	200.000,00 €			400.000,00 €

5. Imputació pressupost municipal

Aquest pressupost base de licitació s'ha d'entendre comprensiu de la totalitat de l'objecte del contracte i anirà amb càrrec al pressupost i partida següent:

Any	Econòmic	Programa	Orgànic	Import net	% IVA	Import IVA	Import total
2026	22719	93311	0300	100.000,00€	21	21.000,00 €	121.000,00 €
2027	22719	93311	0300	100.000,00€	21	21.000,00 €	121.000,00 €

Suma imports total

242.000,00 €

Atès que el present contracte comporta despeses de caràcter plurianual, la seva autorització o realització se subordina al crèdit que per a cada exercici autoritzin els respectius Pressupostos municipals.

6. Durada del contracte

L'inici de les prestacions serà el dia següent a la formalització d'aquest contracte o bé a partir de la data que s'indiqui en el document de formalització i tindrà una durada de durada de DOS (2) ANYS, i es preveu la possibilitat de DUES (2) pròrrogues de caràcter anual. Les pròrrogues, en cas de ser acordades per la Direcció de Patrimoni seran obligatòries per l'adjudicatari d'acord amb el previst al contracte.



7. Procediment d'adjudicació

Considerant el que preveu l'article 131 LCSP, l'import del contracte, la seva durada i el seu objecte, així com el valor estimat del contracte i els criteris que serviran per a la seva adjudicació, es considera que el més adient és adjudicar aquest contracte mitjançant el procediment obert establert a l'article 156 de la LCSP.

8. Requisits de capacitat, solvència tècnica i econòmica

Considerant l'objecte del contracte i el seu valor estimat, així com els principis de no discriminació i proporcionalitat que han de regir en tota actuació administrativa, les condicions d'aptitud mínima que s'haurà d'exigir als licitadors per a participar en aquest procediment d'adjudicació és la següent:

- Persones jurídiques amb plena capacitat d'obrar que incloguin en el seu objecte social prestacions que són idèntiques o similars al contracte que es pretén licitar i que no es trobin en supòsits de prohibició de contractar.

Així mateix, per assegurar la idoneïtat de les empreses licitadores s'exigirà la solvència econòmica i financera i tècnica i professional mínima següents:

A) SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA:

- El volum anual de negocis referit al millor dels tres últims exercicis en funció de les dates de constitució o d'inici d'activitats de l'empresa ha de tenir un valor igual o superior a 200.000 €. En el cas que aquest període sigui inferior a un any el requeriment podrà ser proporcional.

Justificació: Ateses les característiques i l'objecte del contracte fan que l'opció més adequada d'entre les opcions indicades a l'art. 87.1 LCSP per garantir que l'eventual adjudicatària compti amb prou capacitat per fer front a l'execució correcta de les tasques, sigui l'acreditació d'un volum anual de negocis amb l'import mínim de 200.000 € en el millor dels tres últims anys, import que es considera no limitatiu de la concurrència per part de licitadors amb capacitat per portar a terme l'objecte del contracte.

B) SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL:

- D'acord amb l'article 90.1.a LCSP, l'import anual, sense incloure els impostos, que l'empresa licitadora haurà de declarar com a executat durant l'any de superior execució en el decurs dels últims tres anys en serveis de naturalesa igual o similar que els que constitueixen l'objecte d'aquest contracte ha de ser com a mínim de 100.000 €, atès que es considera un requisit de solvència proporcional i que no restringeix injustificadament la concurrència de les empreses, a l'hora que permet garantir el nivell de competència de l'adjudicatària.



- Segons art. 90.1.b LCSP. Personal adscrit. Com a mínim quatre tècnics especialista en taxacions i taxacions immobiliàries amb experiència mínima de cinc (5) anys en elaboració d'informes de taxacions immobiliàries. La titulació universitària mínima exigida per a tots és de titulat universitari (graduat, diplomat o llicenciat).

Concretament, els perfils que es requereixen per a la correcta execució d'aquest són els següents:

1. Un perfil **VALIDADOR de l'informe de taxació**, que serà un representant de l'entitat taxadora, revisarà l'informe i assumirà el contingut del mateix. Aquest també serà el responsable del contracte.
2. La resta de perfils seran **TÈCNICS per a la realització de l'informe de taxació**, amb coneixements de la normativa aplicable i especialistes en taxacions i que un serà el principal interlocutor amb l'Ajuntament i vetllarà pel correcte funcionament de la col·laboració.

Per tant, cada perfil que requereix aquest contracte (validador i els tres tècnics) hauran d'acreditar una experiència mínima de 5 anys en l'elaboració d'informes de taxació que s'indica anteriorment.

Justificació: En relació a la solvència tècnica, es considera que els requisits de solvència tècnica definits són proporcionals i els més adequats tenint en compte les característiques de l'objecte del contracte i que no es perjudica la competitivitat ni es restringeix injustificadament la concurrència de les empreses interessades. Es considera adient exigir solvència tècnica relacionada amb l'experiència de l'empresa en l'execució de serveis similars i que l'empresa adjudicatària disposi de personal tècnic amb les competències necessàries per fer aquestes tasques. És important que el perfil requerit acrediti una formació i una experiència mínima en les tasques especificades per garantir que tingui capacitat provada en tasques similars a l'objecte del contracte que repercuteixi en una execució de qualitat d'aquest.

D'acord amb la previsió de l'article 90.4 LCSP, les empreses amb una antiguitat, computada des de la data d'inscripció en el registre corresponent o, si no procedeix, des de la data de la seva constitució, inferior a cinc anys, no han d'acreditar l'import anual executat i han d'acreditar la seva solvència tècnica segons els altres criteris establerts en aquest apartat (art. 90.1.b)

De conformitat amb l'article 86 de la LCSP, s'admet que els empresaris puguin acreditar la solvència necessària mitjançant la solvència i recursos d'altres entitats que no es trobin amb cap supòsit de prohibició per contractar i amb independència dels vincles que tinguin amb elles, sempre i quan demostrï que durant la vigència del contracte disposarà efectivament dels mitjans i solvència d'aquella entitat.



També s'admet que acreditin la seva solvència per qualsevol dels mitjans previstos a la Llei 9/2017.

9. Criteris d'adjudicació i justificació de la proporcionalitat de la puntuació assignada a cada criteri respecte del total de criteris a considerar

Considerant l'objecte del contracte, així com totes les actuacions que integren el seu cicle de vida, es considera adient a fi i efecte de seleccionar la millor oferta en relació qualitat preu, incorporar els criteris següents i amb la proporció que tot seguit s'indica i justifica relacionats per ordre decreixent d'importància:

Criteris automàtics	75 PUNTS
Pel preu ofert	35 punts
Per l'experiència addicional a l'exigida com a solvència del Perfil Validador dels informes.	20 punts
Per la reducció de dies en el termini de lliurament	20 punts
Criteris avaluable mitjançant judici de valor	25 PUNTS
Proposta de material de suport per prestar decisions	15 punts
Proposta de format i model de l'informe de taxació	10 punts
TOTAL	100 PUNTS

9.1. Criteris automàtics. Puntuació total: 75 punts

9.1.1. Pel preu ofert: Puntuació màxima: 35 punts.

Amb aquest criteri es valora especialment la importància d'obtenir en l'adjudicació el preu més baix ofert en el marc competitiu del mercat i del sector.

El licitador haurà de concretar a l'Excel les caselles a la columna de preus unitari ofert, a nivell de 2 decimals, i l'Excel calcularà automàticament el preu total net (preu oferta net * unitats). Serà aquesta oferta la que servirà per calcular la mitjana i establir els valors anormals o desproporcionats.

En el cas que es superi un o més d'aquests preus màxims, l'empresa licitadora quedarà exclosa d'aquesta licitació.



En el cas que no s'ofereixi algun preu unitari o es posi valor 0, es prendrà com a referència l'import unitari màxim

Els preus oferts sense IVA no podran ser superiors al preu d'unitat de servei màxim següents:

TARIFA 1

GRUP 1: Parts o elements d'un edifici (habitatges amb divisió horitzontal amb o sense plaça d'aparcament i habitatges plurifamiliars acabats)

VALOR TAXACIÓ	PREU UNITARI MÀXIM PER INFORME (IVA EXCLÒS)
FINS 400.00 €	400 €
MÉS DE 400.000 €	500 €
Aparcaments i trasters	250 €

TARIFA 2

GRUP 2: Habitatges unifamiliars, locals, oficines, naus, promoció i edificis

GRUP 3: Drets, terrenys i immobles lligats a una explotació econòmica

VALOR TAXACIÓ	PREU UNITARI MÀXIM PER INFORME (IVA EXCLÒS)
FINS 150.000 €	450 €
ENTRE 150.000,01 € i 500.000€	600 €
ENTRE 500.000,01 € i 1.000.000 €	750 €
ENTRE 1.000.000,01 € i 5.000.000 €	1.000 €
MÉS DE 5.000.000 €	3.000 €

S'atorgarà la màxima puntuació al licitador que formuli el preu més baix que sigui admissible, es a dir que no sigui una oferta anormalment baixa i que tampoc superi l'import dels preus unitaris que figuren en aquest informe, i a la resta de licitadors la distribució de la puntuació es farà aplicant la següent fórmula establerta per la Instrucció de la Gerència Municipal i aprovada per Decret d'Alcaldia de 22 de juny de 2017 publicat en la Gasetta Municipal del dia 29 de juny i modificada per Decret d'Alcaldia de 22 de febrer de 2018 publicat en la Gasetta Municipal del dia 5 de març:

$$\left(\frac{\text{Pressupost net licitació} - \text{oferta}}{\text{Pressupost net licitació} - \text{oferta més econòmica}} \right) \times \text{Punts màx} = \text{Puntuació resultant}$$

Criteris de valoració d'ofertes anormalment baixes:

S'apliquen els criteris de determinació d'ofertes anormalment baixes o desproporcionades segons allò establert a la Instrucció de la Gerència Municipal, aprovada per Decret d'Alcaldia de 22 de juny de 2017 publicat en la Gasetta Municipal del dia 29 de juny. Es defineixen els següents límits per a la consideració d'ofertes, en principi, amb valors anormalment baixos o desproporcionats:

- Un diferencial del 10 % per sota de la mitjana de l'import global de les ofertes presentades o, en el cas d'un únic licitador, del 20% respecte el pressupost net de licitació.



- Si el nombre de licitadors és superior a 10, pel càlcul de la mitjana de les ofertes es podrà prescindir de l'oferta més baixa i de l'oferta més alta si hi ha un diferencial superior al 5% respecte de l'oferta immediatament consecutiva.
- Si el nombre de licitadors és superior a 20, pel càlcul de la mitjana de les ofertes es podran excloure les dues ofertes més cares i les dues ofertes més baixes sempre i quan tinguin un diferencial superior al 5% amb la que la segueix.

9.1.2. L'experiència addicional a l'exigida com solvència del perfil validador dels informes en el servei de taxacions immobiliàries. Puntuació màxima: **20 punts**. Esponderarà de la següent manera:

Experiència addicional acreditada perfil validador	Puntuació
>5 anys - ≤7 anys	5 punts
>7 anys - ≤10 anys	10 punts
>10 anys - ≤15 anys	15 punts
Més de 15 anys	20 punts

Per poder valorar aquest criteri d'experiència del personal caldrà adjuntar els certificats expedits per l'empresa en la qual el treballador va realitzar els serveis amb la descripció dels serveis prestats i data de realització del servei. Quan no es puguin obtenir els certificats indicats en el termini de presentació d'ofertes, de manera excepcional, es podrà presentar una declaració responsable signada conjuntament pel representant de l'empresa licitadora i la persona adscrita a l'execució del contracte, d'acord amb el model de l'annex 3, les dades de la qual es verificaran abans de l'adjudicació del contracte.

Aquest criteri no serà valorat si no es presenta la documentació acreditativa esmentada en el sobre corresponent.

L'empresa proposada com a adjudicatària, en cas d'haver optat per la presentació de la declaració responsable en la presentació de la seva oferta, haurà d'aportar abans de l'adjudicació, els certificats concrets expedits per l'empresa on es van prestar els serveis que acreditin l'experiència valorada i puntuada al criteri o, en cas d'impossibilitat de presentar-los.

En el supòsit que a la proposta presentada hi hagi més d'un perfil validador (tècnic responsable i coordinador) només es valorarà l'experiència d'un d'ells, aquell que tingui una experiència major.

Amb aquest criteri es valora la importància de l'experiència i el coneixement en el servei objecte del contracte que en faciliti una òptima execució.



Justificació: En aquest contracte, l'execució del qual està directament relacionada amb el personal que executa les prestacions, s'ha considerat que una major experiència del personal validador en serveis similars al del present contracte que s'adscriui al contracte suposarà automàticament una millora qualitativa de les prestacions a realitzar.

9.1.3. Per la reducció de dies en el termini de lliurament. Puntuació fins a un màxim: **20 punts**. D'acord amb el següent barem:

- 4 punts per cada 1 dia hàbil de reducció per sota els 15 dies hàbils de termini establerts al plec tècnic a l'apartat 5, fins a un màxim de 20 punts.

Reducció del termini de lliurament	Puntuació
1 dia hàbil	4 punts
2 dies hàbils	8 punts
3 dies hàbils	12 punts
4 dies hàbils	16 punts
5 dies hàbils	20 punts

Justificació: Amb aquest criteri es valora la importància de disposar de l'objecte del contracte en el termini més breu possible, sempre i quan la reducció d'aquest termini no comprometi la qualitat del servei.

El contractista quedarà vinculat per l'oferta que hagi presentat, que té caràcter d'obligació essencial, i el seu incompliment podrà ser objecte de penalització o de resolució contractual.

9.2. Criteris d'adjudicació avaluables mitjançant judici de valor. **Puntuació total: 25 punts.**

Justificació del criteri: una proposta que descrigui de forma detallada i coherent la metodologia de treball augmenta la qualitat de la prestació ja que una bona planificació afavoreix el dinamisme, l'operativitat i l'eficiència del servei.

A. Fitxa resum com a material de suport. Puntuació fins a un màxim: **15 punts**

Previsió de proporcionar una fitxa resum en el que es detalli totes les dades importants de la taxació amb la finalitat que ajudi a la Direcció en la presentació a nivell intern de les dades rellevants de l'informe, els valors obtinguts i ajudi en la presa de decisions. Aquest material de suport haurà d'incloure un resum de les dades més rellevants com ara adreça immoble, superfície, qualificació, metodologia aplicable, repercussió utilitzada pel càlcul, valor final, fotografies, etc. Es valorarà el contingut d'aquest material i el format en el qual es presenti.



L'empresa licitadora haurà d'especificar en un màxim de dos pàgines el format i el contingut d'aquest material de suport i podrà adjuntar, a més, un prototip com a exemple. (s'entendrà per pàgina la cara d'un full amb tipografia Arial 11 i espai interlineat simple). Només es valorarà la informació inclosa en el número de pàgines que s'especifiquen. La informació que excedeixi el número de pàgines establert no es tindrà en consideració.

Concepte	Criteris de puntuació		
	3 punts (proposta bàsica)	6 punts (proposta correcta)	10 punts (proposta excel·lent)
Proposta de format i model de l'informe de taxació	- La proposta de format es inclou de forma senzilla el model i estructura de l'informe, el model que adjunten es bàsic.	- A més d'incloure el model i l'estructura, ho detalla amb més precisió el contingut de l'informe i el model d'informe està ben detallat i explicat.	- La proposta té un nivell de detall i de qualitat excel·lent i demostra coneixement en l'àmbit objecte del contracte; preveu les dificultats que puguin sorgir i garanteix la qualitat del servei.
Fitxa resum com a material de suport	5 punts (proposta bàsica)	10 punts (proposta correcta)	15 punts (proposta excel·lent)
	- La fitxa de suport és elemental i amb propostes bàsiques.	- La fitxa de suport és clara i concisa i el seu contingut ajuda a comunicar a nivell intern les conclusions dels serveis realitzats.	- La fitxa de suport suposa un valor afegit a l'hora de comunicar a nivell intern les conclusions dels informes o dictàmens efectuats.

B. Proposta de format i model de l'informe de taxació. Puntuació fins a un màxim: 10 punts

El licitador haurà de proposar un model de format i estructura de l'informe, enumerant les diverses seccions i subseccions del mateix, així com el disseny suggerit per l'informe específic. En concret, en aquest criteri es valoraran les pautes establertes sobre com s'organitzarà i presentarà la informació recopilada i anàlisi realitzat dins de l'informe final. En aquest sentit, es valorarà que l'informe estigui ben estructurat, clar, i que sigui comprensible i fàcil d'entendre pel lector, aportant una conclusió clara i suportada per les diferents dades. Es valorarà favorablement que el licitador porti un model d'informe de taxació i/o un índex, on es vegi de forma clara el disseny i estructura del mateix, i que serveixi com a guia per garantir la coherència i presentació efectiva de la informació. Es donarà la millor puntuació aquella proposta que major detall i informació idònia amb les necessitats establertes porti a la Direcció de Patrimoni.



L'empresa licitadora haurà d'especificar en un màxim de dos pàgines el format i estructura de l'informe i un model de taxació. (s'entendrà per pàgina la cara d'un full amb tipografia Arial 11 i espai interlineat simple). Només es valorarà la informació inclosa en el número de pàgines que s'especifiquen. La informació que excedeixi el número de pàgines establert no es tindrà en consideració.

9.3. Criteris de desempat

Si es produeix un empat en la puntuació total entre diverses empreses licitadores s'aplicarà el criteri de desempat següent tenint en compte com a data del compliment efectiu del fet de desempat el venciment del termini de presentació d'ofertes i havent d'aportar els licitadors les corresponents declaracions o documents acreditatius del seu compliment en el moment en què es produeixi l'empat, de conformitat amb allò establert a l'article 147.1 LCSP:

Proposicions presentades per aquelles empreses que, al venciment del termini de presentació d'ofertes, tinguin en la seva plantilla un percentatge de treballadors amb discapacitat superior al que els imposi la normativa.

En aquest supòsit, si diverses empreses licitadores de les que hagin empatat quant a la proposició més avantatjosa acreditin tenir relació laboral amb persones amb discapacitat en un percentatge superior al que els imposi la normativa, té preferència en l'adjudicació del contracte el licitador que disposi del percentatge més alt de treballadors fixos amb discapacitat en la seva plantilla.

10. Mesa de contractació

La mesa de contractació estarà constituïda per:

1. President/a: L'Alcalde/a o persona en qui delegui, d'acord amb l'article 13 de la Carta Municipal de Barcelona.

Titulars	Substituts
- El Director de Serveis de Planificació i Coordinació de Patrimoni, Sr. Xavier Olivella Echevarne - La tècnica de la Direcció de Serveis de Planificació i Coordinació de Patrimoni, Sra. Ania Estechea Lluch*	- La Directora de Serveis de Recursos i Inventari de Patrimoni, Sra. Rocío Benito Arranz - El tècnic de la Direcció de Serveis de Planificació i Coordinació de Patrimoni, Sr. Isidre Santacreu Tudo*.

2. Actuarà com a secretari de la Mesa un/a funcionari/ària de la Corporació.

(*) *Funcionaris/es interins/es, atès que la Direcció de Patrimoni no disposa de prou funcionaris/es de carrera per assistir a les meses de contractació.*



11. Garanties

Garantia definitiva

L'empresa proposada com adjudicatària haurà de dipositar una garantia definitiva equivalent al 5% del pressupost net de licitació, d'acord amb l'article 107.3 LCSP.

12. Termini de garantia

S'estableix un termini de garantia d'un any, a partir de la data de recepció de la prestació.

13. Condicions especials d'execució

Es considera necessari, d'acord amb la previsió de l'article 202 LCSP, establir les següents condicions especials d'execució del contracte que es consideren vinculades amb el seu objecte, no són discriminatòries i són compatibles amb el dret comunitari:

Obligacions essencials del contracte

- ***Obligacions del contractista de caràcter social***

Manteniment de condicions laborals durant la vigència del contracte

L'empresa contractista ha de mantenir, durant la vigència del contracte, les condicions laborals i socials de les persones treballadores ocupades en l'execució del contracte, fixades en el moment de presentar l'oferta, segons el conveni que sigui d'aplicació.

Aquesta condició té el caràcter d'obligació essencial del contracte i el seu incompliment podrà ser objecte de penalització com a penalitat molt greu o causa d'extinció contractual.

La persona responsable del contracte podrà requerir a l'empresa contractista que declari formalment que ha complert la obligació. Així mateix, la persona responsable del contracte o l'òrgan de contractació podran requerir als òrgans de representació de les persones treballadores que informin al respecte.

El pagament del preu a les empreses subcontractades.

Quan una empresa subcontractista al·legui morositat de l'empresa contractista en el pagament del preu que li correspongui per la prestació realitzada, segons les obligacions de pagament del preu establertes a la Llei 3/2004, de 29 de desembre, de lluita contra la morositat en les operacions comercials, s'estableix com a obligació contractual entre les parts, que l'òrgan de contractació pagui directament a l'empresa subcontractista.



Davant el requeriment d'una empresa subcontractista, l'òrgan de contractació donarà audiència a l'empresa contractista perquè en el termini màxim de deu dies al·legui el que cregui convenient. Si no justifica l'impagament del preu, l'òrgan de contractació farà el pagament directament a l'empresa subcontractista amb detracció del preu al contractista principal i amb efecte alliberadors.

L'acreditació de pagament en termini de pagament a les empreses subcontractades.

L'empresa contractista ha de presentar la documentació que justifiqui el compliment efectiu dels terminis d'abonament a les empreses subcontractistes, quan sigui requerida per la persona responsable del contracte i, en tot cas, una vegada finalitzada la prestació.

No s'admetran pactes entre contractista i subcontractista que superin el termini de pagament establert per l'ajuntament per al contractista.

Aquesta condició es considera essencial i el seu incompliment comportarà la imposició d'una penalitat de com a màxim el 10% de l'import d'adjudicació.

14. Protecció de dades

El licitador es farà responsable de vetllar per la custòdia de les dades i garantirà que no seran utilitzades per un altre propòsit fora dels requeriments del PCAP/PPT.

15. Propietat intel·lectual, confidencialitat i seguretat

L'Ajuntament de Barcelona és propietari de tota la informació que es generi en el marc de la prestació dels serveis que són objecte d'aquest contracte.

Les empreses licitadores s'obliguen a vetllar pel compliment de la legislació vigent aplicable a l'objecte del contracte i especialment pel que fa referència a la protecció de dades de caràcter personal.

L'accés a la informació i/o productes protegits per la propietat intel·lectual, propietat de l'Ajuntament de Barcelona, necessaris per la realització del servei contractat no pressuposa en cap cas la cessió de la mateixa ni del seu ús sense autorització expressa.

L'empresa contractada s'obliga a no difondre i a guardar el més absolut secret de tota la informació a la qual tingui accés en compliment del present contracte i a subministrar-la només al personal autoritzat per l'Administració municipal.



Un cop finalitzat el present contracte, l'empresa contractada es compromet a destruir amb les garanties de seguretat suficients o retornar tota la informació facilitada per l'Administració municipal, així com qualsevol altre producte obtingut com a resultat del present contracte.

Es prohibeix expressament l'accés a les dades de caràcter personal de l'Ajuntament de Barcelona per part de l'empresa contractada o el seu personal.

Aquest resta obligat al secret professional pel que fa a les dades de caràcter personal a les quals pugui tenir accés en ocasió del compliment del contracte, obligació que subsisteix fins i tot un cop el contracte s'hagi extingit, per finalització del seu termini o objecte, per resolució o per qualsevol altra causa legalment admesa o establerta en aquest contracte.

16. Pagament del preu

El pagament del preu es realitzarà per unitats executades d'informes, mitjançant la presentació de les factures un cop entregat l'informe definitiu i prèvia comprovació i supervisió de les prestacions realitzades.

L'empresa contractista ha d'incloure, en la/es factura/es que presenti, les següents dades especificades en la capçalera del present plec:

Codi de contracte: El que es determini un cop realitzada la incoació de l'expedient.

Òrgan de contractació: Gerència d'Àrea de Recursos i Transformació Digital

Departament econòmic: Direcció de Serveis de Gestió Econòmic

Departament destinatari: Direcció de Patrimoni

Codi DIR 3: LA0015781

17. Modificacions del contracte

Un cop perfeccionat el contracte, l'òrgan de contractació només podrà modificar el contracte, si concorren les circumstàncies establertes a l'art. 205 de la Llei 9/2017 de 9 de novembre de 2017.

18. Revisió de preus

En aquest contracte no es podrà revisar el preu.



19.Subcontractació

D'acord amb la previsió de l'article 215.2.e) LCSP, es considera necessari, amb motiu d'assegurar una correcta execució del servei, que les tasques de coordinació del servei i de relació amb l'òrgan responsable no puguin ser objecte de subcontractació, de forma que hagin de ser executades i realitzades directament i exclusivament per l'empresa contractista.

20.Cessió del contracte

Ateses les característiques del contracte no es permet la cessió del contracte.

21.Règim específic de penalitats

Considerant les característiques del contracte, així com també les possibles millores que puguin oferir els contractistes i que seran objecte de valoració, així com el límit màxim de penalitats del 50% del preu del contracte iva exclòs, s'estableixen les següents penalitats:

a) Incompliments molt greus:

- L'incompliment de les obligacions contractuals essencials previstes en aquest plec
- L'incompliment o compliment defectuós de les obligacions i/o condicions d'execució del contracte establertes en aquest plec, en el plec de condicions tècniques i en l'oferta del licitador, quan produeixi un perjudici molt greu i no doni lloc a la resolució del contracte.
- L'incompliment de les prescripcions sobre senyalització i seguretat de tercers en les prestacions.
- L'incompliment molt greu de les obligacions derivades de la normativa general sobre prevenció de riscos laborals.
- Les actuacions que, per acció o omissió, generen riscos greus sobre el medi ambient d'acord amb la legislació vigent.
- L'incompliment dels terminis de pagament amb contractistes i proveïdors.

b) Incompliments greus

- L'incompliment o compliment defectuós de les obligacions i/o condicions d'execució del contracte establertes en aquest plec i en el plec de condicions tècniques, quan no constitueixi falta molt greu.



- L'incompliment de les prescripcions municipals sobre comunicació de les prestacions.
- L'incompliment, que no constitueixi falta molt greu, de les obligacions derivades de la normativa general sobre prevenció de riscos laborals.
- L'incompliment de les condicions especials d'execució establertes en aquest plec, quan no se'ls hi hagi atribuït el caràcter d'obligacions contractuals essencials.

c) Incompliments lleus

- L'incompliment o compliment defectuós de les obligacions i/o condicions d'execució del contracte establertes en aquest plec i en el plec de condicions tècniques, quan no constitueixi falta molt greu o greu.
- L'incompliment de les obligacions de caràcter formal o documental exigides en la normativa de prevenció de riscos laborals i que no estiguin tipificades com a greus o molt greus.

Imposició de penalitats:

Les penalitats que li seran imposades al contractista per la comissió d'aquestes faltes són les següents:

El contractista quedarà vinculat per l'oferta que hagi presentat, que té caràcter d'obligació essencial, i el seu incompliment podrà ser objecte de penalització. Aquesta estarà fixada en 150€ per dia de demora en l'entrega dels informes.

Per incompliments lleus una penalitat equivalent a un 3% com a màxim del preu del contracte iva exclòs per a cada penalitat d'aquesta tipologia.

Per incompliments greus una penalitat equivalent a un 6% com a màxim del preu del contracte iva exclòs per a cada penalitat d'aquesta tipologia.

Per incompliments molt greus una penalitat equivalent a un 10% com a màxim del preu d'adjudicació.

Quan el contractista, per causes que li siguin imputables, hagi incomplert parcialment l'execució de les prestacions definides en el contracte, l'òrgan de contractació podrà optar, ateses les circumstàncies del cas, per la seva resolució o per la imposició de les penalitats.

D'acord amb l'article 193.3 de la LCSP demora en l'execució preveu que l'òrgan de contractació pot acordar la inclusió en el plec de clàusules administratives particulars d'unes penalitats diferents a les que enumera el paràgraf anterior, tenint en compte les característiques especials del contracte i necessari per la seva execució correcta.



Per tal de complir amb els criteris de termini davant la urgent necessitat municipal de tenir aquests informes l'adjudicatari s'ha de comprometre amb el termini fixat en l'entrega dels informes.

22.Responsable del contracte

Es designa al Sr. Xavier Olivella Echevarne, cap de la Direcció de Serveis de Planificació i Coordinació de Patrimoni com a responsable d'aquest contracte.



ANNEX

OFERTA ECONÒMICA I DE CRITERIS D'ADJUDICACIÓ AUTOMÀTICS

El/la sotasignat/da, el senyor/a amb DNI/NIE núm., en nom propi/ en qualitat de representant legal de la persona física/jurídica amb NIF amb l'adreça de correu electrònic@....., assabentat/ada de les condicions exigides per optar a l'adjudicació del contracte que té per objecte els serveis de taxació de béns immobles, es compromet a realitzar-lo amb subjecció al plec de clàusules administratives particulars i al de prescripcions tècniques, i amb els preus següents:

1. Oferta econòmica

El licitador haurà de concretar els preus unitaris que ofereixi (a nivell de 2 decimals), IVA exclòs, que **no podran ser superiors als preus unitaris màxims establerts, en el Model d'oferta de preus unitaris en format Excel** que s'adjunta a aquest plec com a document independent

TARIFA 1

GRUP 1: Parts o elements d'un edifici (habitatges amb divisió horitzontal amb o sense plaça d'aparcament i habitatges plurifamiliars acabats)

VALOR TAXACIÓ	PREU UNITARI MÀXIM PER INFORME (IVA EXCLÒS)
FINS 400.00 €	400 €
MÉS DE 400.000 €	500 €
Aparcaments i trasters	250 €

TARIFA 2

GRUP 2: Habitatges unifamiliars, locals, oficines, naus, promoció i edificis

GRUP 3: Drets, terrenys i immobles lligats a una explotació econòmica

VALOR TAXACIÓ	PREU UNITARI MÀXIM PER INFORME (IVA EXCLÒS)
FINS 150.000 €	450 €
ENTRE 150.000,01 € i 500.000€	600 €
ENTRE 500.000,01 € i 1.000.000 €	750 €
ENTRE 1.000.000,01 € i 5.000.000 €	1.000 €
MÉS DE 5.000.000 €	3.000 €

**Els preus oferts pels licitadors no podran superar en cap cas el preu unitari màxim*



2. Per l'experiència addicional a l'exigida com a solvència del perfil validador (responsable i coordinador del servei) en serveis de taxacions immobiliàries.

Marcar una única opció:

- ☐ S'acrediten >5 anys - ≤7 anys : 5 punts
- ☐ S'acrediten > 7 anys - ≤10 anys : 10 punts
- ☐ S'acrediten > 10 anys - ≤15 anys : 15 punts
- ☐ S'acrediten més de 15 anys: 20 punts

Per poder valorar aquest criteri d'experiència addicional caldrà adjuntar els certificats expedits per l'empresa en la qual el treballador va realitzar aquesta descripció dels serveis prestats i data de realització del servei. Quan no es puguin obtenir els certificats indicats en el termini de presentació d'ofertes, de manera excepcional, es podrà presentar una declaració responsable signada conjuntament pel representant de l'empresa licitadora i la persona adscrita a l'execució del contracte, d'acord amb el model de l'annex 3, les dades de la qual es verificaran abans de l'adjudicació del contracte.

Aquest criteri no serà valorat si no es presenta la documentació acreditativa esmentada en el sobre corresponent.

L'empresa proposada com a adjudicatària, en cas d'haver optat per la presentació de la declaració responsable en la presentació de la seva oferta, haurà d'aportar abans de l'adjudicació, els certificats concrets expedits per l'empresa on es van prestar els serveis que acreditin l'experiència valorada i puntuada al criteri o, en cas d'impossibilitat de presentar-los, documentació suficient per tal d'acreditar adequadament la veracitat de les dades declarades (contractes laborals, factures, declaracions censals, etc.).

En el supòsit que a la proposta presentada hi hagi més d'un tècnic responsable i coordinador només es valorarà l'experiència d'un d'ells, aquell que tingui una experiència major.

3. Per la reducció de dies en el termini de lliurament. Puntuació fins a un màxim: 20 punts.

Reducció del termini d'entrega	Marcar una única opció
1 dia hàbil	
2 dies hàbils	
3 dies hàbils	
4 dies hàbils	
5 dies hàbils	



ANNEX

MODEL DE DECLARACIÓ RESPONSABLE DE L'EXPERIÈNCIA PROFESSIONAL DEL PERFILS TÈCNICS

- IDENTIFICADOR DE LA PERSONA:

(no es valoraran les tasques que no estiguin relacionades amb aquest tipus d'experiència, és per això que aquestes no cal detallar-les):

Aquesta relació de tasques ha de contenir les exigides com a experiència mínima a la solvència tècnica o professional

Lloc on s'han desenvolupat les tasques relacionades amb aquesta experiència i tipus relació laboral*	Indicar si l'experiència indicada correspon a l'experiència mínima exigida com a solvència o correspon a l'experiència adicional valorada com a criteri	Data d'inici (D/M/A)	Data de fi (D/M/A)

**Cal indicar si és mitjançant contracte laboral o com a persona autònoma*

....., en nom propi, o en representació de la licitadora
....., i, com a persona adscrita
l'execució del contracte.

DECLAREM:

Que la informació que consta en aquesta fitxa professional és veraç i s'acredita documentalment mitjançant l'aportació de la següent documentació:

I perquè així consti, signem aquesta declaració responsable a

Barcelona, el dia de de