

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

FGC requereix de manera recurrent informes de valoració immobiliària elaborats amb criteris tècnics, objectius i ajustats a la normativa vigent. Atès el caràcter especialitzat d'aquestes tasques i la necessitat d'independència en la valoració, FGC no disposa de mitjans personals ni tècnics suficients per dur-les a terme amb garanties de forma interna, fet que justifica la contractació externa del servei.

1.2. Extensió de les necessitats

- a) Valor estimat i pressupost de licitació

B.1 Valor estimat

El valor estimat de la licitació ascendeix a **128.601,48€**, abans d'IVA, d'acord amb el següent desglossament:

- Pressupost de licitació: **30.619,40 €**, abans d'IVA
- Import previst per possibles pròrrogues: **91.858,20 €**, abans d'IVA
- Import previst per possibles modificacions: **6.123,88 €**, abans d'IVA

En aquest valor s'inclou un import màxim de **6.123,88 €**, abans d'IVA, destinat a possibles modificacions del contracte, que únicament es podran acordar quan, un cop iniciada l'execució, es detectin necessitats o variacions no previstes ni raonablement detectables en fase de licitació que afectin el nombre, naturalesa, complexitat o localització de les taxacions i facin necessari adaptar les prestacions per garantir la correcta execució del servei. La modificació quedarà limitada a l'increment, reducció o adequació de les prestacions incloses dins l'objecte del contracte, sense alterar-ne la naturalesa global, introduir prestacions alienes, modificar condicions essencials ni establir nous preus unitaris, i s'haurà de tramitar amb informe justificatiu del responsable del contracte, acreditació de la necessitat, crèdit suficient i aprovació de l'òrgan de contractació, d'acord amb la LCSP.

En aquest valor s'ha contemplat import per possibles pròrrogues anuals del contracte (3 anys de pròrrogues anual), fins a un màxim de 4 anys totals.

B.2 Pressupost de licitació

El pressupost de licitació ascendeix a **30.619,40 €**, abans d'IVA.

El desglossament del pressupost de licitació és el que es detalla a continuació:

- **Import de taxacions ordinàries**

S'estableix un import total de **18.719,40 € (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 oferta.

Import de taxacions ordinàries				
Ordre	Descripció	Unitats	Preu unitari màxim	Import
1.1	0 a 60.000	4	291,19 €	1.164,76 €
1.2	60.001 a 120.000	4	335,87 €	1.343,48 €
1.3	120.001 a 300.000	6	503,81 €	3.022,86 €
1.4	300.001 a 1.200.000	8	1.027,64 €	8.221,12 €
1.5	1.200.001 a 3.000.000	2	2.483,59 €	4.967,18 €
1. Import de taxacions ordinàries				18.719,40 €

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

- **Import de taxacions especials**

S'estableix una previsió per import total de **11.900,00 €** (abans d'IVA) que no admetrà baixa i que es facturarà segons ofertes aprovades per part d'FGC.

Es consideren taxacions especials aquelles que, per la naturalesa singular o la complexitat de l'actiu objecte de valoració, requereixen una anàlisi tècnica i econòmica més aprofundida que les taxacions ordinàries. S'hi inclouen, entre d'altres, centres comercials, immobles o conjunts immobiliaris de gran envergadura, així com actius amb usos mixtos o combinats, en què calgui analitzar diferents components de valor i realitzar estudis de mercat específics o especialitzats. Aquesta consideració resulta especialment aplicable quan no existeixin testimonis comparatius directes o suficients al mercat que permetin obtenir una valoració mitjançant metodologies ordinàries de comparació.

	Import de licitació
1. Import anual de taxacions ordinàries	18.719,42 €
2. Import anual de taxacions especials	11.900,00 €
Pressupost de licitació (abans d'IVA)	30.619,42 €
IVA (21%)	6.430,08 €
Pressupost de licitació (amb IVA)	37.049,50 €

Els costos es desglossen en:

- Costos directes: 81%, corresponent als costos directament derivats del servei (mà d'obra i mitjans necessaris per a la seva realització).
- Costos indirectes: costos de despesa de personal d'estructura de l'empresa i de conservació i manteniment dels mitjans necessaris per a executar el contracte 13%, i benefici industrial 6%.

El pressupost de licitació s'estableix com una partida global, però admet rebaixa econòmica per part dels licitadors. L'import ofert per l'adjudicatari, com a resultat d'aquesta rebaixa, esdevindrà l'import d'adjudicació i tindrà caràcter vinculant per a l'execució del contracte.

b) Termini d'execució del contracte

El termini d'execució s'estableix en **d'1 any** a comptar a partir de la signatura del contracte.

Arribada la data de finalització de la seva vigència, el contracte es podrà prorrogar en les següents condicions: anualment fins a un màxim de 3 anys més (és a dir, 4 anys en total). La pròrroga serà potestativa per a FGC però obligatòria per a l'adjudicatari.

En el cas de que l'òrgan de contractació acordi prorrogar el contracte, aquesta serà obligatòria pel contractista. En cas de que l'adjudicatari no formalitzi la pròrroga en el termini previst a l'efecte, haurà de rescabalar a FGC per aquest fet amb un import equivalent al 20% del preu de la pròrroga.

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

L'objecte del contracte és idoni per satisfer les necessitats descrites, ja que permet disposar de taxacions realitzades per professionals qualificats, assegurant la qualitat tècnica, la fiabilitat dels resultats i la seguretat jurídica de les actuacions d'FGC, tot optimitzant els recursos propis de l'entitat.

El contracte inclou la redacció d'informes de taxació degudament fonamentats, amb anàlisi de les característiques físiques, jurídiques i urbanístiques dels béns valorats, l'aplicació de les metodologies de valoració adequades i la determinació del valor corresponent, així com l'atenció a possibles aclariments o informes complementaris requerits per FGC.

3.- Incorporació de condicions socials, mediambientals i d'innovació

S'incorporen condicions socials als criteris d'adjudicació.

4.- Justificació de l'elecció del procediment

Atenent al valor estimat de la licitació, la contractació es realitzarà a través del procediment obert simplificat d'acord amb l'article 159 de la LCSP.

5.- Criteris de solvència

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

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 pels mitjans següents:

- a) La solvència tècnica es demostrarà presentant una relació de **serveis** executats en els darrers **tres** anys, de naturalesa igual o similar a l'objecte del contracte en la que s'indiqui l'import, la data i el destinatari, públic o privat dels mateixos.

Per tal d'acreditar degudament la present solvència tècnica, l'import combinat acumulat del conjunt de contractes aportats per l'empresa en l'any de major execució haurà de ser, com a mínim, el **70%** de l'anualitat mitjana del contracte. Si el contracte té una durada inferior a 12 mesos, aquest percentatge es calcularà sobre l'import total del contracte.

L'adjudicatari haurà d'acreditar, com a mínim, haver realitzat **3 serveis de característiques similars en els darrers 3 anys**.

Import solvència tècnica: **22.505,27 €**, abans d'IVA.

Acreditació:

- *Certificat de bona execució o declaració responsable de l'empresari per cadascun dels contractes.*

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

Un (1) 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.*

Un (1) 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.

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.

Es 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 negocis del licitador referit al millor dels tres últims exercicis conclosos anteriors a la data de presentació de les proposicions, ha de tenir un import igual o superior a una vegada el valor anual estimat del present contracte.

En cas de ser proposat com adjudicatari de diversos lots, s'haurà d'acreditar la solvència corresponent a cada lot.

La solvència econòmica i financera de l'empresari s'haurà acreditar pels mitjans assenyalats següents:

- 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.

En les unions temporals d'empreses, per tal de determinar la solvència de la unió temporal s'acumula l'acreditada per cadascuna de les seves integrants. A excepció del requisit corresponent al patrimoni net, en que la condició aplicarà, a més, de forma individual a cadascuna de les empreses que conformen la UTE.

A les empreses que, per una raó vàlida, no estiguin en condicions de presentar les referències sol·licitades per acreditar la seva solvència econòmica i financera, se les autoritzarà a acreditar-la per mitjà de qualsevol altre document que l'òrgan de contractació consideri apropiat.

6.- Criteris d'adjudicació

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

- Criteris automàtics (objectius): 100%
 - o 49% preu
 - o 51% tècnics-social
- Criteris sotmesos a judici de valor: 0%

CRITERIS AVALUABLES DE FORMA AUTOMÀTICA

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

1.1) 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 addicional a la solvència del taxador en àmbits urbans i urbanitzables delimitats, fins a un màxim de 50 taxacions addicionals al mínim demanat a la solvència tècnica (50 taxacions) en els últims 10 anys 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:

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

Acreditar mitjançant declaració amb relació de taxacions realitzades en els darrers 10 anys, sense deduir-ne les taxacions demanades a la solvència tècnica (50) 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.

Justificació criteri: Valorar positivament major experiència de personal adscrit al contracte per sobre de la demanada en la solvència tècnica és idoni atès que permet una millor gestió del projecte, una resposta més àgil davant de canvis imprevistos i proporciona una certa redundància en cas d'imprevistos.

1.2) 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 addicional a la solvència del taxador en àmbits rústics i urbanitzables no delimitats, fins a un màxim de 20 taxacions addicionals al mínim demanat a la solvència tècnica (20 taxacions) en els últims 10 anys, 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:

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

Acreditar mitjançant declaració amb relació de taxacions realitzades en els darrers 10 anys, sense deduir-ne les taxacions demanades a la solvència tècnica (20) 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.

Justificació criteri: Valorar positivament major experiència de personal adscrit al contracte per sobre de la demanada en la solvència tècnica és idoni atès que permet una millor gestió del projecte, una resposta més àgil davant de canvis imprevistos i proporciona una certa redundància en cas d'imprevistos.

2) 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

2.1) 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:

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

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

El licitador que oferti un termini inferior a 7 dies laborables, es considerarà, a tots els efectes, com si hagués ofert el màxim admès, això és, 7 dies laborables (Màxim reducció de 3 dies) i, per tant, obtindrà la màxima puntuació.

Justificació criteri: El termini de prestació del servei es considera un element directament vinculat amb l'objecte del contracte, ja que la seva reducció millora l'eficiència i la rapidesa

d'execució. D'acord amb l'article 145.2 de la LCSP, es justifica la seva valoració com a criteri objectiu per identificar l'oferta amb millor relació qualitat-preu.

2.2) 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:

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

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

El licitador que oferti un termini inferior a 10 dies laborables, es considerarà, a tots els efectes, com si hagués ofert el màxim admès, això és, 10 dies laborables (Màxim reducció de 5 dies) i, per tant, obtindrà la màxima puntuació.

Justificació criteri: El termini de prestació del servei es considera un element directament vinculat amb l'objecte del contracte, ja que la seva reducció millora l'eficiència i la rapidesa d'execució. D'acord amb l'article 145.2 de la LCSP, es justifica la seva valoració com a criteri objectiu per identificar l'oferta amb millor relació qualitat-preu.

3) 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

Justificació criteri: Valorar les condicions laborals dels treballadors adscrits a al servei constitueix un aspecte directament vinculat amb el contracte, donant compliment a l'article 145.2 de la LCSP que permet incorporar criteris socials i mediambientals en l'avaluació qualitativa de les ofertes, sempre que estiguin vinculats amb l'objecte del contracte

4) 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 màxim per aquesta partida. En concret, un preu a la baixa respecte els **291,19 € +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:

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

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

El sistema de valoració emprat per valorar les proposicions econòmiques és l'establert a la Directriu 1/2020 d'aplicació de fórmules de valoració i puntuació de les proposicions econòmica i tècnica de la Direcció General de Contractació Pública.

5) 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 màxim per aquesta partida. En concret, un preu a la baixa respecte els **335,87 €+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.

El sistema de valoració emprat per valorar les proposicions econòmiques és l'establert a la Directriu 1/2020 d'aplicació de fórmules de valoració i puntuació de les proposicions econòmica i tècnica de la Direcció General de Contractació Pública.

6) 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 màxim per aquesta partida. En concret, un preu a la baixa respecte els **503,81€ +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.

El sistema de valoració emprat per valorar les proposicions econòmiques és l'establert a la Directriu 1/2020 d'aplicació de fórmules de valoració i puntuació de les proposicions econòmica i tècnica de la Direcció General de Contractació Pública.

7) 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 màxim per aquesta partida. En concret, un preu a la baixa respecte els **1.027,64 €+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.

El sistema de valoració emprat per valorar les proposicions econòmiques és l'establert a la Directriu 1/2020 d'aplicació de fórmules de valoració i puntuació de les proposicions econòmica i tècnica de la Direcció General de Contractació Pública.

8) 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 màxim per aquesta partida. En concret, un preu a la baixa respecte els **2.483,60 € +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:

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

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

El sistema de valoració emprat per valorar les proposicions econòmiques és l'establert a la Directriu 1/2020 d'aplicació de fórmules de valoració i puntuació de les proposicions econòmica i tècnica de la Direcció General de Contractació Pública.

7.- Justificació insuficiència de mitjans

L'Àrea de Projectes i Desenvolupament de Nous Negocis d'FGC no disposa dels recursos humans i tècnics necessaris per a dur a terme la redacció de les taxacions immobiliàries, i per tant, necessita contractar externament aquests serveis.

8.- Decisió de no dividir en lots

Aquesta licitació es compon d'un sol lot, malgrat que el servei s'ha de prestar en diverses dependències i localitats, no es considera adequada la divisió del contracte en lots, atesa la necessitat de garantir una unitat tècnica i metodològica en la redacció de les taxacions immobiliàries.

La fragmentació del contracte podria comportar diferències de criteri en les valoracions, dificultar la comparabilitat dels resultats i incrementar la càrrega de coordinació i gestió per a Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya.

Així mateix, el volum i la distribució territorial dels encàrrecs no és homogeni ni previsible, fet que podria donar lloc a lots desequilibrats i menys eficients. En aquest context, la licitació d'un contracte únic resulta la opció més eficient, sense que això suposi una restricció de la competència, atès que el mercat disposa d'operadors amb capacitat per prestar el servei en l'àmbit territorial requerit.

9.- Aspectes pressupostaris

9.1. Àrea Pressupostària

Inspecció ferroviària

9.2. Concepte pressupostari

Inversió

9.3. Partida pressupostària

Ordre: 616142

Signat, a efectes exclusivament tècnics;

Manel Pelagio i Brualla

Responsable de l'Àrea d'Inspecció
Ferroviària

Signat electrònicament

Albert Tortajada i Flores

Director de Projectes i Desenvolupament de Nous
Projectes

Signat electrònicament