La banca pública de promoció

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA PER A LA CONTRACTACIÓ DEL SERVEI D'ELABORACIÓ D'INFORMES DE VALORACIÓ DE BÉNS DEL GRUP INSTITUT CATALÀ DE FINANCES.

1.- JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE CONTRACTAR I DESCRIPCIÓ DE L'OBJECTE DEL CONTRACTE.

L'objecte d'aquesta licitació és la contractació del **servei d'elaboració d'informes de valoració de béns del grup Institut Català de Finances** (en endavant Grup ICF), segons les característiques i requisits descrits al Plec de Prescripcions Tècniques (en endavant PPT).

El codi CPV corresponent a la present contractació és:

- **71319000-7** "*Serveis de peritatge*".
- **71356200-0** *"Serveis d'assistència técnica".*

Justificació de la necessitat:

El Grup Institut Català de Finances (en endavant Grup ICF) està conformat per l'Institut Català de Finances (en endavant ICF) i dues empreses de les que l'ICF és el soci únic, 100% participades, que són l'Institut Català de Finances Capital SGEIC, S.A.U. (en endavant ICFC) i Instruments Financers per Empreses Innovadores S.L.U. (en endavant IFEM).

L'activitat del Grup Institut Català de Finances s'emmarca dins del sector financer i de crèdit a Catalunya, on els seus productes i serveis complementen l'oferta de finançament del sector privat que es posa a disposició del teixit empresarial català.

D'acord amb l'article 1.3 del Text Refós de la Llei de l'Institut Català de Finances (aprovat per Decret legislatiu 1/2022, de 26 de juliol) a l'Institut se li aplica la normativa específica de les entitats de crèdit.

La disposició addicional tercera de la Llei 11/2021, de 9 de juliol, de mesures de prevenció i lluita contra el frau fiscal, de transposició de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consell, de 12 de juliol de 2016, per la que s'estableixen normes contra les pràctiques de elusió fiscal que incideixen directament en el funcionament del mercat interior, de modificació de diverses normes tributaries i en matèria de regulació del joc, publicada al BOE núm. 164, de 10 de juliol de 2021, estableix, amb efectes a partir de l'exercici 2021, que a l'Institut Català de Finances li és aplicable el mateix règim fiscal que li sigui aplicable en cada moment a l'Instituto de Crédito Oficial (ICO).

D'acord amb la Llei 10/2014, de 26 de juliol, d'ordenació, supervisió i solvència de les entitats de crèdit, l'ICO té la consideració d'entitat de crèdit (article 1.2.*d*), establint la Disposició Addicional 8ª d'aquesta Llei que la consideració com a entitat de crèdit de

l'ICO ho és amb les particularitats previstes a la seva legislació específica i que específicament li són d'aplicació els Títols II, III i IV de la Llei 10/2014, de 26 de juliol.

La Circular del Banc d'Espanya 4/2017, de 27 de novembre, a entitats de crèdit, sobre normes d'informació financera pública i reservada, i models d'estats financers, **estableix l'obligatorietat de valorar les garanties pignoratives i les garanties immobiliàries de les operacions de finançament, establint que la valoració s'haurà d'actualitzar amb una freqüència mínima anual. També s'estableix la necessitat de valorar els actius adjudicats per les entitats de crèdit**. Per altra banda, l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a unes certes finalitats financeres, és aplicable amb caràcter general als informes de valoració que són objecte de la present contractació, i que han de ser emesos per societats de taxació homologades pel Banc d'Espanya, de conformitat amb el Reial decret 775/1997, de 30 de maig, sobre el règim jurídic d'homologació dels serveis i societats de taxació, i inscrites en el registre oficial corresponent.

Així mateix, d'acord amb l'establert en l'article 9 del Reglament de l'Impost de Societats (Reial Decret 634/2015, de 10 de juliol), són deduïbles les dotacions per deteriorament dels actius immobiliaris adjudicats o rebuts en pagament de deutes de les entitats de crèdit als quals els sigui d'aplicació l'apartat V de l'annex 9 de la Circular 4/2017 del Banc d'Espanya, que romanguin en el balanç de l'entitat de crèdit, sempre que no superin determinats imports que s'estableixen en el precitat apartat V.

Per altra banda, IFEM (Instruments Financers per a Empreses Innovadores S.L.) és una societat constituïda per l'Institut Català de Finances i que forma part del Grup Institut Català de Finances que té per objecte social la gestió de programes públics conveniats, tant amb la Generalitat de Catalunya com amb la Unió Europea i l'Estat espanyol, en el més ampli dels seus sentit, i, dins de l'àmbit d'aquesta gestió, ha intervingut i intervé en la gestió dels programes operatius FEDER Catalunya 2014-2020 i 2021-2027. En el context d'aquesta activitat, IFEM pot precisar també d'informes de taxacions de béns relacionats amb operacions de finançament incloses en aquests programes operatius.

Finalment, ICFC (Institut Català de Finances Capital SGEIC, S.A.U.), participada també en la seva totalitat per l'Institut Català de Finances, és la societat gestora de capital risc del Grup Institut Català de Finances, que gestiona i assessora vehicles d'inversió o societats de capital risc, públiques i/o privades, que aportin capital a empreses catalanes, i en el desenvolupament de la seva activitat també pot precisar, per ella mateixa o pels fons de capital risc que gestiona, informes de taxacions de béns mobles i immobles.

Per tant, tal i com s'ha exposat en aquest apartat, i **atesa la normativa que li és aplicable al Grup Institut Català de Finances, és necessària la contractació d'un servei especialitzat d'elaboració d'informes de taxació de béns mobles i immobles**.

Descripció de l'objecte del contracte:

L'objecte d'aquest contracte és el servei d'elaboració d'informes tècnics de valoració dels béns que designi el Grup Institut Català de Finances, en el marc de la seva activitat, segons les característiques i requisits descrits al Plec de Prescripcions Tècniques.

Aquesta licitació generarà un sol contracte, que serà signat per l'Institut Català de Finances.

Les taxacions seran facturades per l'empresa adjudicatària a les entitats del *Grup* que hagin realitzat els corresponents encàrrecs de serveis de taxació de béns.

2.- JUSTIFICACIÓ DE LA DURADA DEL CONTRACTE I DE LA PREVISIÓ DE PRÒRROGA.

El termini de durada inicial del contracte és de dos (2) anys, a partir del dia 1 de gener de 2027 o el dia hàbil següent a la formalització del contracte**, en cas que sigui posterior.**

Es preveu la possibilitat, per part de l'órgan de contractació**, d'acordar una o vàries pròrrogues successives, fins a una durada màxima del contracte de tres (3) anys addicionals.**

La durada del contracte respecta el límit establert a l'article 29.4 de la LCSP, per a contractes de serveis de prestació successiva, atès que la seva durada no es superior a 5 anys, incloent les possibles pròrrogues. La previsió de pròrroga es justifica per motius d'eficiència econòmica i eficàcia administrativa.

Des d'un punt de vista econòmic, les contractacions per un termini d'execució superior a un any propicien una major concurrència d'empreses interessades en la licitació, en oferir una major expectativa de negoci en un termini perllongat en el temps. La major inversió de temps a l'inici d'una contractació d'aquest tipus fa que s'atregui a un número major de licitadors si aquesta inversió de temps es veu recompensada amb la possibilitat d'una contractació amb una durada que pot arribar als cinc anys i, per tant, amb una major expectativa de negoci per l'empresa que pugui resultar adjudicatària del contracte. La major participació d'empreses en el procés de licitació ha de portar a una major competitivitat entre elles i, per tant, a presentar ofertes econòmicament més ajustades. Per contra, contractes curts portarien a asumir majors costos econòmics, precisamente per l'escassa participació d'empreses interessades, menor competitivitat entre elles i ofertes menys ajustades.

Tot això respecta escrupolosament els principis d'igualtat d'oportunitats i de lliure competència. És més, no sols els respecta sinó que els estimula, ja que oferint major expectativa de negoci, com hem dit, hi haurà major participació en la licitació. Totes les

empreses del sector estaran facultades per presentar oferta amb igualtat d'oportunitats entre elles i s'establirà una lliure i sana competència entre elles.

3.- JUSTIFICACIÓ DEL PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ ESCOLLIT

El present contracte s'adjudicarà mitjançant el **procediment obert**, d'acord amb l'article 156 i següents de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (en endavant, LCSP) com a procediment ordinari d'adjudicació. El present contracte estarà **subjecte a regulació harmonitzada** segons l'article 22 de la LCSP, ja que la quantia del seu valor estimat (VEC) és superior al llindar de 216.000,00.-€ indicat a l'esmentat article.

4.- JUSTIFICACIÓ DE LA SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL I ECONÒMICA I FINANCERA I/O CLASSIFICACIÓ EXIGIDA.

Per al present contracte es proposen els següents criteris de solvència que hauran de ser acreditats per part de les empreses licitadores:

Solvència econòmica i financera:

Donades les característiques i l'import total del contracte es considera adient exigir la solvència econòmica següent, per acreditar poder fer front a les obligacions que adquirirà l'empresa en el moment de realitzar les tasques que es deriven del present contracte.

D'acord amb la previsió de l'article 87 de la LCSP, s'acreditarà:

- Un **volum anual de negocis**, en serveis de naturalesa similar o igual als de l'objecte del contracte, en relació amb el millor exercici dins dels tres darrers anys disponibles, o en funció de les dades de constitució o d'inici d'activitats de l'empresa, per un **import igual o superior a 98.309,70.-€**, el que correspon a una vegada i mitja el valor anual mig del contracte.

Aquest apartat s'acreditarà mitjançant la presentació dels comptes anuals degudament presentats i aprovats en el Registre Mercantil, si l'empresari estigués inscrit en aquest registre i en cas contrari, en les dipositades en el registre oficial en que hagi d'estar inscrit. Els empresaris individuals no inscrits al Registre Mercantil han d'acreditar el volum anual de negocis mitjançat els seus llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzats. Subsidiàriament s'acceptarà qualsevol altra documentació que els serveis dependents de l'òrgan de contractació consideri pertinent.

Solvència tècnica o professional:

Donades les característiques del contracte, es considera adient que els licitadors puguin acreditar la seva solvència tècnica en relació als serveis executats, la possessió de certificats de compliment de normes de qualitat i la inscripció en el Registre Oficial de Societats de Taxació del Banc d'Espanya.

D'acord amb els articles 90 i 93 de la LCSP, s'acreditarà amb:

- Una **relació dels principals serveis realitzats**, d'igual o similar naturalesa als que constitueixin l'objecte del contracte, això és serveis de valoració de béns immobles i mobles a entitats financeres, en el curs de com a màxim els tres últims anys, tot indicant el seu import data i destinació.

  La necessitat de que els treballs de valoració de béns s'hagi realitzat per a entitats financeres es deu a que les tasacions de béns que realitzarà l'ICF han de realitzar-se conforme a normativa específica que només aplica a entitats financeres.

  Aquest apartat s'acreditarà mitjançant la presentació de certificats de bona execució *de, com a mínim, dos serveis que hauran d'acreditar que l'import acumulat en l'any de major execució, dins dels tres darrers, sigui igual o superior al 70% de l'anualitat mitjana del contracte, això és 45.877,86.-€. Els treballs s'acreditaran mitjançant certificats de bona execució, degudament signats pels destinataris dels serveis siguin públics o privats. Subsidiàriament, en cas de manca d'aquest certificat de bona execució, l'acreditació es realitzarà amb la declaració responsable de l'empresari acompanyada dels documents que obrin en el seu poder i que acreditin la realització de la prestació.*

- **Estar en possessió d'una certificació de gestió de la qualitat:** Aportació del certificat de la gestió de la qualitat ISO 9001:2015 o equivalent.

  El requeriment d'aquest criteri de solvència tècnica es justifica per que disposar d'aquesta ISO 9001:2015 o certificat equivalent garanteix que l'empresa que resulti adjudicatària tingui implementada una operativa de gestió i un nivell de qualitat elevat pel que respecta a les qüestions de caire tant administratiu com procedimental, el que redunda en una millor prestación del servei.

- **Estar inscrita en el Registre Oficial de Societats de Taxació del Banc d'Espanya** i disposar de l'homologació corresponent, d'acord amb el Reial decret 775/1997, de 30 de maig, sobre el règim jurídic d'homologació dels serveis i societats de taxació.

  Aquest requeriment és exigible en la mesura en que la majoria dels informes que se sol·licitaran a l'adjudicatària del servei han de ser prestats per entitats homologades pel Banc d'Espanya, d'acord amb la normativa citada a l'apartat anterior i en el Plec de Prescripcions Tècniques. Aquesta inscripció s'acreditarà mitjançant el document que acrediti la inscripció vigent en l'esmentat registre.

L'empresa adjudicatària haurà de mantenir aquesta inscripció i l'homologació durant tota la vigència del contracte, tal com s'estableix al Plec de Prescripcions Tècniques.

Atesa la naturalesa del requisit, s'exigeix que la inscripció l'acrediti directament l'empresa que executi el servei, sense que pugui suplir-se amb mitjans d'altres entitats, ja que es tracta d'una condició vinculada a l'exercici de l'activitat de taxació i a l'homologació de qui emet els informes.

Inexistència de mitjà alternatiu d'acreditació de la solvència econòmica i financera i tècnica o professional (classificació empresarial):

Atès, que l'objecte del contracte no està inclòs en l'àmbit de la classificació d'algun dels grups o subgrups de la classificació vigents, atenent als codis CPV del contracte, segons els Vocabulari comú de contractes públics aprovat per el reglament (CE) 2195/2002, del Parlament Europeu i del Consell de 5 novembre de l'any 2002, **els empresaris no podran acreditar la seva solvència d'una manera diferent de la indicada en els punts anteriors**, en els termes previstos en l'article 77.1.b) LCSP.

5.- JUSTIFICACIÓ DE L'ELECCIÓ DELS CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

El contracte s'adjudicarà a l'oferta que sigui més avantatjosa en base a la millor relació qualitat-preu, d'acord amb els criteris d'adjudicació que s'indiquen a continuació.

En aquesta licitació es considera adient i justificat que els criteris d'adjudicació, per a valorar les ofertes presentades entre 0 i 100 punts siguin únicament objectius, és a dir avaluables mitjançant l'aplicació de fórmules automàtiques, i que es distribuiran de la següent forma:

Criteris avaluables de manera automàtica	**Màxim 100,00 punts**
1. Reducció de terminis de resposta	Màxim 20,00 punts
2. Integració amb el terminal financer d'IRIS	Màxim 10,00 punts
3. Oferta econòmica (preu unitari)	Màxim 70,00 punts
3.1 Preu unitari per tipologia de bé objecte de valoració	*Màxim 55,00 punts*
3.2 Percentatges de reducció sobre els preus unitaris oferts ...	*Màxim 15,00 punts*
TOTAL	**100,00 punts**

CRITERIS AVALUABLES DE MANERA AUTOMÀTICA (fins a 100 punts).

1. Reducció de terminis de resposta: ..... fins a 20,00 punts.

Les empreses licitadores podran oferir una reducció dels terminis de resposta, és a dir del termini d'entrega d'informes, respecte dels terminis màxims establerts a l'apartat 5.3 del PPT.

En concret els terminis susceptibles de millora son els següents:

Tipologia béns a valorar	Terminis màxims de resposta	Puntuació màxima
A) Parts o elements d'un edifici; habitatges, amb o sense traster; aparcaments, habitatges unifamiliars, acabats o en construcció; i béns mobles.	7 dies hàbils	10,00 punts
B) Locals comercials; naus industrials; oficines; promocions; terrenys; immobles lligats a una explotació econòmica (ILAES); explotacions agrícoles i ramaderes; i la resta d'immobles.	10 dies hàbils	10,00 punts

Els terminis indicats seran expressats en dies hàbils.

Els terminis oferts poden ser iguals o inferiors als màxims previstos al PPT, les ofertes que superin un o els dos terminis màxims establerts al PPT, seran excloses.

Els terminis de resposta proposats es compten a partir del dia hàbil següent al que l'entitat del Grup ICF, que realitzi l'encàrrec, faciliti la documentació completa.

Els punts s'assignaran segons els dies hàbils proposats en aplicació de la següent fórmula:

En aplicació de la següent fórmula:

$$Punts\ licitador = Punts\ màxims\ x \left(\frac{temps\ mínim(dies)}{temps\ licitador\ (dies)} \right)$$

On el temps mínim correspon a l'oferta amb el termini més baix.

1. **Integració amb el terminal financer d'IRIS o solució tècnica equivalent:** fins a 10,00 punts.

Es valorarà que les empreses licitadores disposin de connexió a la plataforma IRIS de RSI o de qualsevol altra solució tècnica equivalent que permeti assolir les mateixes funcionalitats i que sigui compatible amb els sistemes del Grup ICF.

S'incorpora aquest criteri d'adjudicació amb la finalitat d'optimitzar i simplificar les tasques de sol·licitud de les taxacions dels diferents béns, el que es tradueix en una millora en la gestió per part de l'ICF.

Aquest apartat es puntuarà segons l'establert a continuació:

- En cas que l'empresa licitadora ja estigui connectada a la plataforma IRIS de RSI o disposi d'una solució tècnica equivalent, o tot i no estar-ho, es

comprometi, pel cas de resultar adjudicatària del contracte, a connectar-s'hi en un termini màxim de tres mesos des de la data de formalització del contracte, s'atorgaran 10,00 punts.

- En cas que l'empresa licitadora no estigui connectada a la plataforma IRIS de RSI, ni disposi d'una solució tècnica equivalent, ni es comprometi a connectar-se a aquesta plataforma, s'atorgaran 0,00 punts.

3. Oferta econòmica (preu): ..... fins a 70,00 punts.

3.1. Preus unitaris per la taxació de béns ..... fins a 55,00 punts.

Els licitadors hauran d'oferir els imports corresponents al preu unitari per informe de taxació de cada bé, considerant la seva tipologia i valor.

El detall de béns en relació als quals podrà requerir-se l'elaboració d'informes i pels quals els licitadors han de presentar la seva oferta s'indica a continuació:

TARIFES A APLICAR ALS INFORMES DE TAXACIÓ DE BÉNS (IVA EXCLÒS)			
Tipologia	**Preu unitari màxim per bé* taxat**	**Oferta de preu per bé* taxat**	**Puntuació màxima**
A) Parts o elements d'un edifici; habitatges, amb o sense traster; aparcaments, habitatges unifamiliars, acabats o en construcció; béns mobles			
Béns de valor fins a 200.000,00.-€	405,00.-€		4,00
Béns de valor entre 200.000,00.-€ i 400.000,00.-€	465,00.-€		4,00
Béns de valor superior a 400.000,00.-€	465,00.-€		4,00
	+ 0,05% sobre l'excés de valor de 400.000,00.-€		4,00
Places d'aparcament i trasters	175,00.-€		4,00
B) Locals comercials; naus industrials; oficines; promocions; terrenys; immobles lligats a una explotació econòmica (ILAES); explotacions agrícoles i ramaderes; i la resta d'immobles			
Béns de valor fins a 150.000,00.-€	440,00.-€		5,00
Béns de valor entre 150.000,00.-€ i 500.000,00.-€	440,00.- €		2,00
	+ 0,08% sobre l'excés de valor de 150.000 €		3,00
Béns de valor entre 500.000,00.-€ i 1.000.000,00.-€	835,00.-€		2,00
	+ 0,054% sobre l'excés de valor de 500.000,00.-€		3,00

Béns de valor superior 1.000.000,00.-€ i inferior o igual a 5.000.000,00.-€	1.160,00.-€		5,00
	+ 0,043% sobre l'excés de valor d'1.000.000,00.-€		5,00
Béns de valor superior a 5.000.000,00.-€	3.130,00.-€		5,00
	+ 0,02% sobre l'excés de valor d'1.000.000,00.-€		5,00

** En el cas de béns immobles la referència ha d'entendre's feta a finques registrals.*

La puntuació màxima, en relació a cada preu unitari oferta, s'atorgarà a l'oferta econòmica més baixa i la resta d'ofertes seran puntuades en aplicació de la següent fórmula:

$$P_v = P * \left[1 - \left(\frac{O_v - O_m}{IL}\right) * \left(\frac{1}{M}\right)\right]$$

Pv= Puntuació de l'oferta a Valorar
P = Punts criteri econòmic
Om = Oferta Millor
Ov = Oferta a Valorar
IL = Import màxim unitari
M = Factor de Modulació = 1

Les empreses licitadores han d'indicar els preus unitaris i percentatges d'increment per informe en relació a les diferents tipologies i valors dels béns llistats anteriorment. En cap cas es podran superars els preus unitaris o percentatges d'increment màxims de la licitació i que han d'estat llistat anteriorment.

Les ofertes que presentin un o diversos preus unitaris o percentatges d'increment superiors als màxims previstos seran excloses.

Els preus unitaris han d'indicar-se IVA exclòs, i serà sobre aquests imports sobre els que s'aplicaran les fórmules.

Els preus unitaris s'indicaran amb un màxim de dos (2) decimals i els percentatges, tant els d'increment sobre l'excés de valor com els de reducció, amb un màxim de tres (3) decimals. En cas que s'indiquin més decimals dels permesos, només es tindran en compte els que corresponguin al màxim establert, sense que es practiqui cap arrodoniment.

La puntuació total de l'oferta econòmica del licitador serà la suma de les seves puntuacions parcials segons la tipologia de béns a valorar.

3.2. Percentatge de reducció sobre els preus oferts ..... fins a 15,00 punts.

Les empreses licitadores podran oferir reduccions al preu de la taxació en els següents supòsits:

i. En el cas que els encàrrecs d'informes incloguin diverses finques registrals en el mateix àmbit urbanístic, en el mateix paratge rústic o en el mateix edifici.

ii. En el cas que els encàrrecs d'informes suposin l'actualització d'informes emesos en els dotze mesos anteriors a la sol·licitud del nou encàrrec.

iii. En el cas en els que s'indiqui que no existeix necessitat de realitzar visita de l'immoble (ni interior ni exterior).

Els licitadors hauran d'indicar el percentatge de reducció que serà d'aplicació respecte de la tarifa o preu unitari ofert per l'elaboració d'informes de taxació en funció de la tipologia i valor del bé objecte de valoració.

El detall dels supòsits respecte els quals, en cas de concurrència dels supòsits transcrits anteriorment, es podran oferir percentatges de reducció son els següents:

REDUCCIÓ A APLICAR SOBRE LES TARIFES OFERTES		
Supòsits	**% de reducció**	**Puntuació màxima**
Taxacions de finques registrals en el mateix àmbit urbanístic, en el mateix paratge rústic o en el mateix edifici		4,00
Actualització de taxacions emeses en els dotze mesos anteriors a la sol·licitud del nou encàrrec		4,00
Taxacions sense visita a l'immoble		7,00

La puntuació màxima, en relació a percentatge de descompte, s'atorgarà al percentatge de descompte més alt i la resta d'ofertes seran puntuades en aplicació de la següent fórmula:

$$P_{op} = P \times \frac{VT_{op}}{VT_{mv}}$$

On:

P_{oP} = Puntuació de l'Oferta a Puntuar.
P = Puntuació del criteri.
VT_{op} = % de reducció de l'Oferta que es Puntua.
VT_{mv} = % de reducció de l'Oferta Millor Valorada, percentatge de descompte més elevat.

CRITERIS PER A LA DETERMINACIÓ DE L'EXISTÈNCIA DE BAIXES PRESSUMPTAMENT ANORMALS:

Es considerarà una oferta incursa en valor anormal o desproporcionat, als efectes de l'article 149.4 de la LCSP, quan la puntuació obtinguda pels criteris d'adjudicació que no són preu estigui per damunt del valor que resulti de la suma de les variables 1 i 3, que es descriuen a continuació, i que, al mateix temps, la seva oferta econòmica (preu) sigui inferior a la mitjana aritmètica (*) de les ofertes econòmiques presentades en un percentatge superior al 20%.
Les variables a considerar son:

1. La mitjana aritmètica de la puntuació obtinguda per les empreses licitadores en els criteris d'adjudicació que no són preu.

2. La desviació de cada una de les puntuacions obtingudes per les empreses licitadores respecte a la mitjana de les puntuacions en els criteris d'adjudicació que no són preu.

3. El càlcul de la mitjana aritmètica de les desviacions obtingudes en valor absolut, és a dir, sense tenir en compte el signe més o menys, en els criteris d'adjudicació que no són preu.

(*) Sobre el càlcul de la mitjana aritmètica de les ofertes econòmiques:

Quan hi concorrin **tres empreses licitadores**, per al còmput de la mitjana s'ha d'excloure l'oferta econòmica (preu) que sigui d'una quantia més elevada quan sigui superior en més de 15 unitats percentuals a la mitjana.

De la mateixa manera, quan hi concorrin **quatre empreses licitadores o més**, si hi ha ofertes econòmiques (preus) superiors a la mitjana en més de 15 unitats percentuals, s'ha de calcular una nova mitjana només amb les ofertes que no estiguin en el cas indicat. En tot cas, si el nombre de les altres ofertes és inferior a tres, la nova mitjana s'ha de calcular sobre les ofertes de menor quantia.

En el cas que concorrin a la licitació **dues empreses**, es considerarà que l'oferta és anormalment baixa si es compleixen aquests dos supòsits:

1. El preu ofert per una de les empreses és inferior en més d'un 20% al preu ofert per l'altra empresa.

2. El sumatori de les puntuacions diferents del preu d'una de les empreses és superior en més d'un 20% al sumatori de les puntuacions diferents del preu de l'altra empresa.

En el supòsit que només hi concorri **una única empresa**, aquesta es considerarà incursa en valors anormalment baixos quan l'oferta econòmica sigui inferior en un 25% del pressupost de licitació establert.

6.- JUSTIFICACIÓ DE LES CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ I PENALITATS.

6.1 Condicions especials d'execució:

Per a la present contractació es preveuen les següents condicions especials d'execució:
Socials: L'empresa contractista ha de garantir a les persones que assigni a l'execució del contracte, durant tota la seva vigència, l'aplicació i manteniment de les condicions laborals que estableixi el conveni col·lectiu sectorial aplicable.

Compliment dels terminis de resposta proposats per l'adjudicatària d'acord amb l'anterior punt 1.1 de l'apartat 5 relatiu als criteris d'adjudicació. El terminis de resposta indicats al PPT, o els oferts per l'empresa adjudicatària en cas de ser inferiors es configuren com a condicions especials d'execució.

Altres: Es consideraran també condicions especials d'execució les que consten en el plec de clàusules administratives particulars, per a totes les contractacions del Grup ICF pels licitadors, contractistes i subcontractistes.

L'establiment d'aquestes condicions especials d'execució dona compliment a l'obligació establerta a l'article 202 de la LCSP.

L'incompliment parcial o el compliment defectuós de les condicions especials l'execució previstes en aquest plec podrà comportar la imposició a l'empresa contractista de penalitats conforme l'apartat 1 de l'article 192 de la LCSP.

6.2 Penalitats:

Per a la present contractació s'estableixen les següents penalitats específiques:

Endarreriment en els terminis de resposta/entrega d'informes de valoració.

Els terminis d'entrega es compten a partir del dia hàbil següent al que l'entitat corresponent del *Grup* ICF facilita la informació completa acordada amb l'adjudicatari, tant sigui pel canal del terminal IRIS de RSI com per correu electrònic.

La previsió d'incompliment de qualsevol dels terminis previstos com a data d'entrega dels corresponents informes haurà de ser comunicada immediatament al responsable del contracte, amb l'explicació de les seves causes.

Atès que els informes de valoració són necessaris pel correcte contingut dels diferents tancaments comptables i que aquests tenen un terminis establerts, s'estableix que els informes seran entregats dins dels terminis màxims indicats a l'apartat 5. del PPT o els que hagi ofert l'adjudicatària si fossin menors. Cas que no es compleixi aquest termini, els endarreriments seran penalitzats amb un 5% sobre la base imposable del preu de la valoració del bé per cada dos dies hàbils d'endarreriment en l'entrega dels informes de valoració. La penalitat màxima per cada encàrrec no podrà superar el 10% del preu del contracte, IVA exclòs, i la totalitat de les penalitats que eventualment s'interposin tampoc podran superar el 50% del preu del contracte, IVA exclòs.

No hi haurà penalització per l'endarreriment si s'aporten evidències que demostren que l'endarreriment és degut a les següents causes:

- ✓ Impossibilitat d'aconseguir la informació relativa a la situació urbanística de la finca o necessitat de realitzar consultes addicionals amb els serveis urbanístics municipals.
- ✓ No localització de la finca a valorar.
- ✓ Impossibilitat de realitzar la visita.

El Grup ICF es reserva el dret de resoldre el contracte si els endarreriments superiors a 2 dies hàbils que es produeixen són recurrents, és a dir, quan hi hagi més de 3 encàrrecs en els que es produeixin endarreriments sense justificació.

Així mateix, el Grup ICF es reserva el dret de resoldre el contracte en el cas que l'adjudicatària, havent-se compromès a la seva oferta a connectar-se a la plataforma IRIS de RSI o a implantar una solució tècnica equivalent en el cas de resultar adjudicatària del contracte, incompleixi aquest compromís.

7.- JUSTIFICACIÓ DEL VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE I DESGLOSSAMENT DEL PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ.

S'entén per **pressupost base de licitació** el límit màxim de despesa que, en virtut del contracte, pot comprometre l'òrgan de contractació, inclòs l'Impost del Valor Afegit.

Atès que el pressupost de licitació ha de ser adequat als preus de mercat, havent de tenir en compte els costos directes i indirectes i altres eventuals despeses calculades per a la seva determinació, així com el benefici industrial, per a la present contractació es fixa el següent pressupost base de licitació:

Concepte	Import (IVA exclòs)	IVA 21%	Import total (IVA inclòs)
Pressupost base de licitació	121.370,00.-€	25.487,70.-€	146.857,70.-€

Per tant, el pressupost màxim de licitació pels 2 anys inicials del contracte és de 121.370,00.-€, més IVA, per import de 25.487,70.-€, és a dir, **146.857,70.-€ (IVA inclòs).**

Aquesta xifra s'ha determinat conforme a l'històric de necessitats del Grup ICF, considerant que en el darrer exercici 2025 s'han sol·licitat aproximadament 80 taxacions, amb una mitjana de preu per taxació de 530,00.-€ (IVA exclòs).

Es preveu que el volum de taxacions necessàries sigui lleugerament superior pel que fa als exercicis compresos en el període inclòs en aquest contracte, amb una estimació d'unes 100 taxacions anuals. Addicionalment també s'ha tingut en compte l'IPC acumulat dels últims 4 anys.

Es preveu una despesa anual de 60.685,00.-€ (IVA exclòs), que, per a la durada inicial del contracte de 2 anys, suposa que l'import sigui de 121.370,00.-€ (IVA exclòs).
El present contracte es formula per preus unitaris, per tant, només es facturan els serveis efectivament sol·licitats pel Grup ICF i efectivament realitzats, conforme als preus unitaris oferts per l'adjudicatària, sense que en cap cas existeixi l´obligació per part del Grup ICF d'esgotar els imports previstos pel servei d'elaboració d'informes de taxació de béns.

En el cas de pròrroga del contracte, l'import no consumit durant l'any o els anys anteriors a l'inici de pròrroga constituiran romanents que es podran aplicar als anys posteriors de durada del contracte, incloses les seves pròrrogues.

Valor estimat del contracte (VEC): S'entèn de valor estimat del contracte el valor de l'import total, sense incloure l'Impost del Valor Afegit, pagador segons les estimacions realitzades.

El mètode aplicat per calcular el valor estimat del contracte és, de conformitat amb l'article 101 de la LCSP, el següent:

Concepte	Import (IVA exclòs)
Pressupost base de licitació	121.370,00.-€
Modificacions	24.274,00.-€
Pròrrogues (1+1+1)	182.055,00.-€
TOTAL	**327.699,00.-€**

8.- JUSTIFICACIÓ DE LA INSUFICÈNCIA DE MITJANS TÈCNICS I PERSONALS PER A SATISFER LA NECESSITAT DEL CONTRACTE.

El Grup ICF no disposa de:

1.1) Mitjans personals: L'entitat no compta amb una plantilla de personal suficient o adient per poder gestionar i executar les tasques associades a aquest

contracte, que requereixen d'un equip de treball amb una diversitat de coneixements tècnics i específics en taxació de béns mobles i immobles.

1.2) Mitjans materials: Atesa la naturalesa del contracte, l'entitat no disposa de mitjans tècnics apropiats per poder donar compliment a l'objecte del contracte.

9.- TRACTAMENT DE DADES DE CARÀCTER PERSONAL.

Donades les característiques del contracte, el nivell de risc d'aquests referent a les dades personals serà **MIG**.

En funció d'aquest nivell de risc, l'adjudicatari haurà de complir les obligacions que s'especifiquen a aquest efecte en el plec de clàusules administratives particulars.

10.- JUSTIFICACIÓ DE LA NO DIVISIÓ EN LOTS.

Per a la present contractació no es considera adient la divisió en lots, atès que per l'execució del correcta del contracte, i atesa la naturalesa del seu objecte, es requereix la coordinació en l'execució de les diferents prestacions, i aquesta coordinació es podria veure dificultada de manera significativa o fins i tot impossibilitada en el cas que es procedís a la divisió en lots de manera que poguessin adjudicar-se les tasques de taxació de béns de cada empresa del Grup ICF a una pluralitat de contractistes diferents. Així mateix considerant que la necessitat de valorar béns mobles del Grup ICF és residual, la divisió en dos lots del servei de valoració de béns en funció de la naturalesa dels béns a valorar (mobles o immobles), no estaria justificada atès que el lot relatiu a la valoració de béns mobles no tindria prou entitat. Així mateix mitjançant la fórmula d'un contracte integral, l'empresa contractista té la responsabilitat global pel que fa a l'objecte del contracte, podent respondre sobre totes les possibles incidències sobre el mateix.

L'objecte del contracte és l'obtenció d'un servei d'elaboracions d'informes de taxació de béns amb caràcter integral, el que requereix l'aplicació de criteris homogenis i coordinats, preservant la coherència en la prestació d'aquest servei a les diferents entitats contractants i pel que fa a la diferent tipologies de béns inclosos, i garantint la identitat de criteri, aspecte fonamental atès l'objecte contractual. L'execució independent de les prestacions englobades en aquest contracte faria tècnicament inviable la consecució d'aquest objectiu.

En definitiva, la no divisió en lots evita els perjudicis que es derivarien de la necessitat de coordinar una pluralitat de contractistes, i garanteix tècnicament l'assoliment de l'objecte del contracte.

11.- MODIFICACIÓ, CESSIÓ, SUBCONTRACTACIÓ I REVISIÓ DE PREUS.

Modificacions: Sí. Es preveuen possibles modificacions a l'alça al contracte de fins a un 20% del preu inicial del contracte, pels casos en què:

- Degut a un increment de dubtosos es requereixi la realització d'informes de valoració de béns addicionals, per sobre del raonablement previsible al moment de preparació del contracte.

Subcontractació: Pel present contracte es permet la subcontractació, previa autorització del responsable del contracte per part de l'ICF. Qualsevol empresa subcontractada ha de complir amb els mateixos requisits de solvència, aptitud i no concurrència de prohibició per a contractar d'acord amb l'article 71 de la LCSP, exigibles a l'adjudicatària. Així mateix, haurà d'estar-se a allò que específicament es disposa a l'article 215 i següents de la LCSP.

Cessió: L'adjudicatària no podrà cedir les prestacions del servei objecte del present contracte sense l'autorització prèvia de l'òrgan de contractació, d'acord amb l'article 214 de la LCSP, i complint els requisits establert en el mateix article. Els drets i les obligacions que dimanen de cada contracte es podran cedir per l'empresa contractista a una tercera persona, sempre que les qualitats tècniques o personals de qui cedeix no hagin estat raó determinant de l'adjudicació del contracte ni que de la cessió no en resulti una restricció efectiva de la competència en el mercat. No es podrà autoritzar la cessió a una tercera persona quan la cessió suposi una alteració substancial de les característiques de l'empresa contractista si aquestes constitueixen un element essencial del contracte.

Revisió de preus: No es preveu la revisió de preus.

12.- GARANTIA PROVISIONAL I GARANTIA DEFINITIVA.

Garantia provisional: Pel present contracte no es preveu la constitució de garantia provisional.

Garantia definitiva: D'acord amb l'article 107 de la LCSP, l'adjudicatari haurà de constituir una garantia per un import corresponent al 5% del preu final ofert (IVA exlòs), que respondrà dels conceptes previstos a l'article 110 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (en endavant, LCSP). La garantia es podrà constituir en qualsevol de les formes previstes en la LCSP, essent admissible la retenció en el preu.

Atès que es tracta d'un contracte formulat en funció de preus unitaris, l'import de la garantia a constituir es fixarà atenent al pressupost base de licitació (IVA exclòs).

13.- TERMINI DE GARANTIA.

No procedeix establir cap termini de garantia addicional, pel que aquest serà coincident amb el termini de durada del contracte.

Barcelona, a data de la signatura digital

Sra. Noemí Gálvez Monreal Directora de Riscos	Sra. Marta Sayós Vilardaga Directora de Seguiment i Gestió del Risc