La banca pública de promoció

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PER A LA CONTRACTACIÓ DEL SERVEI D'ELABORACIÓ D'INFORMES DE VALORACIÓ DE BÉNS DEL GRUP INSTITUT CATALÀ DE FINANCES.

1. ANTECEDENTS

El grup Institut Català de Finances (en endavant Grup ICF) està conformat per:

1- L'Institut Català de Finances (en endavant ICF) és una entitat de dret amb personalitat jurídica pròpia sotmesa a l'ordenament jurídic privat, de les previstes a l'article 1.b.1. del Text refós de la Llei 4/1985, de 29 de març, de l'Estatut de l'empresa pública catalana, aprovat pel Decret legislatiu 2/2002, de 24 de desembre, que es regeix pel Decret Legislatiu 4/2002, que aprova el text refós de la llei de l'ICF. L'ICF actua com a instrument principal de la política de crèdit públic de la Generalitat de Catalunya.

2- Dues empreses de les que l'ICF és el soci únic (100% participades), que són: Institut Català de Finances Capital SGEIC, S.A.U. (en endavant ICFC), la societat gestora de capital risc del Grup ICF, que gestiona i assessora vehicles d'inversió o societats de capital risc, públiques i/o privades, que aportin capital a empreses catalanes i Instruments Financers per Empreses Innovadores S.L.U. (en endavant IFEM), societat 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.

A aquestes entitats que conformen el Grup ICF, li son aplicables diverses normatives sectorials entre les que destaquen:

La Circular del Banc d'Espanya 4/2017 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.

La disposició addicional tercera de la Llei 11/2021, de 9 de juliol, publicada al BOE núm. 164, de 10 de juliol de 2021 homologa fiscalment l'ICF a l'ICO i, en conseqüència, a les entitats de crèdit, amb efectes a partir de l'exercici 2021.

La fiscalitat de les entitats de crèdit considera com a criteri de deduïbilitat de les pèrdues per deteriorament del risc de crèdit l'establert a la Circular 4/2017 del Banc d'Espanya, d'acord amb l'establert en l'article 9 del Reglament de l'Impost de Societats.

Així mateix, IFEM pot precisar d'informes de taxacions de béns relacionats amb operacions de finançament incloses en aquests programes operatius. Per la seva banda, ICFC en el desenvolupament de la seva activitat també pot precisar, si bé més excepcionalment, d'informes de taxacions de béns mobles i immobles.

2. OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte d'aquesta licitació és la **contractació del servei d'elaboració d'informes de valoració de béns del Grup ICF**, **consistent en l'elaboració d'informes tècnics de valoració dels béns que designi qualsevol entitat del Grup ICF**, en el marc de la seva activitat.

Una comprensió més detallada de l'activitat que desenvolupa el Grup ICF es pot trobar a la seva pàgina web www.icf.cat.

Sense ànim d'exhaustivitat, la tipologia de treballs que potencialment es poden sol·licitar són els següents:

1. Taxació de béns immobles, ja siguin de titularitat patrimonial o demanial, així com qualsevol altre immoble sobre el quals, tot i no ser titular, l'ICF, IFEM, ICFC o els fons de capital risc que aquesta última gestiona ostentin algun dret o tinguin previsió de tenir-ne. Es taxarà qualsevol tipologia d'immoble, ja sigui sòl o construcció, independentment de l'estat en què es trobi.

2. Taxació de béns mobles (maquinària, instal·lacions, mobiliari, vehicles, vaixells, obres d'art, etc.) sobre els quals l'ICF, IFEM, ICFC o els fons de capital risc que aquesta última gestiona, tinguin o puguin arribar a tenir algun dret.

Tots els estudis i documents elaborats per l'adjudicatari, resultants de la tasca contractada, seran propietat del Grup ICF. L'adjudicatari no podrà fer cap ús o divulgació de l'esmentada documentació sense la conformitat del Grup ICF.

3. Necessitats que cal satisfer i idoneïtat del contracte

Atesa la normativa aplicable al Grup ICF, explicitada en aquest document i a la memòria justificativa d'aquesta contractació, ICF i IFEM han de disposar d'un servei especialitzat en l'emissió d'informes de taxació de béns, essent també possible que ICFC o algun/s dels fons de capital risc que gestiona precisin d'aquest servei.

4. Condicions dels informes

Amb caràcter general, **els informes de valoració es realitzaran d'acord amb els criteris, procediments i metodologia establerts a l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per certes finalitats financeres**. Els informes de taxació hauran de seguir l'estructura establerta a l'Ordre ECO/805/2003, si bé, puntualment, les entitats del Grup ICF podran sol·licitar l'adaptació del contingut de l'informe segons el bé objecte de taxació i la finalitat de l'encàrrec. Aquesta concreció es farà en tot cas en el moment de la tramesa de la corresponent petició.

No obstant, en funció de la finalitat de l'encàrrec, **podran haver informes que s'hauran d'elaborar d'acord amb el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, i del Reglament de**

valoracions de la Llei del Sòl, aprovat per Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, o en qualsevol normativa o circular del Banc d'Espanya que sigui d'aplicació.

Amb caràcter general, la finalitat dels informes de taxació serà el coneixement del valor de mercat del bé, sens perjudici que en alguns encàrrecs la finalitat sigui conèixer el valor de la garantia hipotecaria, el valor de mercat del lloguer, el valor d'expropiació o el valor de venda ràpida.

Quan no sigui possible dur a terme l'encàrrec sol·licitat o no es pugui completar la seva execució, s'haurà de fer constar aquest fet mitjançant l'emissió d'un informe justificatiu en el que s'haurà d'especificar:

- ✓ Motius i incidències per les quals l'encàrrec no es pot completar, ja sigui per impossibilitat d'identificació o altres raons.
- ✓ Detall de les visites i gestions realitzades, el seu resultat i conclusions.
- ✓ Proposta per a la resolució de les incidències existents.

5. Requeriments

Interlocució i qualificació del personal adscrit:

L'adjudicatari haurà de designar un tècnic de la seva plantilla com a responsable del servei amb capacitat suficient, que serà el coordinador del servei i interlocutor amb qui es relacionarà el Grup ICF.

El personal adscrit per part de l'adjudicatari a la prestació dels serveis objecte d'aquest contracte haurà de tenir la qualificació necessària, amb la titulació oficial adequada a la naturalesa de les tasques (arquitecte, arquitecte tècnic i/o enginyer de l'especialitat corresponent o equivalents) i coneixement demostrable de la normativa aplicable als mateixos, amb la finalitat de garantir l'efectivitat de les tasques a realitzar, assegurant un adequat coneixement de la situació i de les condicions del mercat immobiliari o mobiliari sobre el que han d'operar, l'acompliment uniforme de les normes de valoració aplicables i l'observança de les obligacions i incompatibilitats previstes a la normativa vigent.

Organització i execució del servei:

El responsable del contracte del Grup ICF dirigirà la sol·licitud de cada encàrrec a l'adjudicatari a través de correu electrònic o a través de la plataforma IRIS de RSI de gestió de taxacions o d'una solució tècnica equivalent, pel cas que l'adjudicatari estigui donat d'alta i n'hagi ofert la seva disponibilitat en la seva oferta, indicant la finalitat de la mateixa i facilitant la informació i documentació de que disposi, sens perjudici que l'adjudicatari hagi de realitzar les consultes que siguin necessàries (urbanístiques, etc.).

Si l'adjudicatari considera que és necessària informació addicional o s'ha d'esmenar algun aspecte de la documentació que s'ha remès per ser incomplerta o incorrecta, remetrà una comunicació al responsable del contracte sol·licitant l'esmena o ampliació d'informació o documentació. Cas que no sigui possible esmenar o ampliar l'esmentada informació, l'adjudicatari realitzarà l'informe incloent els condicionants o advertències que corresponguin.

Un cop realitzada la petició expressa per part del Grup ICF i entregada la totalitat de la documentació corresponent, el termini màxim d'entrega dels informes i els seus certificats serà d'un **màxim de set (7) dies hàbils**, o el termini ofert en cas que aquest sigui menor, per a la valoració de parts o elements d'un edifici; habitatges, amb o sense traster; aparcaments, habitatges unifamiliars, acabats o en construcció; i béns mobles; i màxim **deu (10) dies hàbils,** o el termini ofert en cas que aquest sigui menor, per a la valoració de locals comercials; naus industrials; oficines; promocions; terrenys; immobles lligats a una explotació econòmica (ILAES); explotacions agrícoles i ramaderes; i la resta d'immobles.

Pel cas de que concorrin demores per causes no imputables a l'adjudicatari, tals com impossibilitat de realitzar la visita, necessitat de consultes amb els serveis urbanístics municipals, etc., l'adjudicatari ho haurà de comunicar per escrit, detallant les circumstàncies que concorrin. En aquest cas el termini d'entrega s'interromprà i es reprendrà en el moment en què finalitzi la circumstància que ha provocat la demora.

Un cop complert l'encàrrec, els documents seran entregats en suport digital i, si és possible, les dades de la taxació seran enviades a través de la plataforma de connexió a IRIS o solució tècnica equivalent. Entregat l'informe, el responsable del contracte del Grup ICF revisarà el mateix i comunicarà la seva conformitat o no al servei realitzat. Cas de disconformitat, el responsable del Grup ICF comunicarà les discrepàncies observades, concedint un termini d'una setmana (5 dies hàbils) des de la comunicació de la disconformitat per tal que l'adjudicatari realitzi les modificacions necessàries per a resoldre la disconformitat i emeti un nou informe.

6. Confidencialitat i protecció de dades de caràcter personal

Les dades a les que pugui tenir accés l'empresa adjudicatària en el marc de l'execució d'aquest contracte són confidencials. L'empresa haurà de prendre les mesures necessàries per assegurar la inviolabilitat i confidencialitat de les dades i de la seva custòdia, i no podrà cedir ni comunicar sota cap concepte aquestes dades, ni utilitzar-les per cap altra finalitat que les previstes en el present contracte.

En el fitxers que contenen dades de caràcter personal, es tindrà en compte allò que preveu la normativa vigent sobre protecció de dades i no es duran a terme modificacions que la contravinguin ni que no hagin estat autoritzades pel responsable del fitxer i es compliran les mesures de seguretat que corresponguin pel nivell de dades que s'hagin de tractar (bàsic, mitja, alt) d'acord amb el mandat de la LOPD.

En el supòsit de tractament de dades de caràcter personal, l'encarregat del tractament únicament tractarà les dades d'acord amb les instruccions del responsable del tractament i no les aplicarà o utilitzarà amb finalitat diferent que la que consti al contracte ni les comunicarà ni tant sols per a la seva conservació, a altres persones o entitats.

L'encarregat del tractament ha d'adoptar les mesures de caràcter tècnic i organitzatiu necessàries que garanteixin la seguretat de les dades de caràcter personal i n'evitin l'alteració, la pèrdua, el tractament o l'accés no autoritzat tenint en compte l'estat de la

tecnologia, la naturalesa de les dades emmagatzemades i els riscos a què estan exposats, tant si provenen de l'acció humana com de medi físic o natural.

Un cop complerta la prestació contractual, les dades de caràcter personal han de ser destruïdes o retornades al responsable del tractament, a l'igual que qualsevol suport o document en què consti qualsevol dada de caràcter personal objecte del tractament.

En el supòsit que l'encarregat del tractament destini les dades a una altra finalitat, les comuniqui o les utilitzi incomplint les estipulacions del contracte, serà considerat també responsable del tractament, i respondrà de les infraccions en què hagi incorregut.

7. Penalitats

Els terminis d'entrega es compten a partir del dia hàbil següent all que l'entitat corresponent del *Grup* ICF facilita la informació acordada amb l'adjudicatari, tant sigui pel canal del terminal IRIS de RSI o de la solució tècnica equivalent 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 el termini indicat en l'apartat 5.3del present PPT o en el termini ofert pel licitador, en cas que sigui menor. 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. Sense que en la penalitat màxima per cada encàrrec pugui superar el 10% del preu del contracte, IVA exclòs, i sense que la totalitat de les penalitats que eventualment s'interposin pugui 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 superior 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.