



INFORME DE NECESSITAT DEL CONTRACTE MENOR

Dades del contracte

| | |
|---|---|
| Petició del contracte: | 001_P2400124 |
| Tipus contracte: | Serveis |
| Objecte: | Servei de taxacions de béns patrimonials |
| Pressupost de licitació (IVA inclòs) . . . | 18.142,74 € |
| IVA tipus | 21 % |
| Pressupost net (sense IVA) | 14.994,00 € |
| <i>Aquest pressupost net no pot ser superat per la oferta del licitador</i> | |

Antecedents

La Direcció de Patrimoni té, dintre de les seves funcions, la definició de l'estratègia de gestió del patrimoni municipal i foment de les polítiques per llur rendibilització econòmica i social.

L'Ajuntament no disposa en aquests moments de la possibilitat de dedicar els recursos humans propis a les funcions que es demanen per a contractar i és per això que es necessita fer la contractació externa.

Derivat d'aquestes obligacions, la Direcció de Serveis de Planificació i Coordinació de Patrimoni necessita de forma imprescindible d'un servei especialitzat en taxacions de béns patrimonials relacionats amb les diferents operacions que es poden dur a terme en la direcció de Patrimoni de l'Ajuntament de Barcelona.

Actualment aquesta Direcció està preparant un contracte per cobrir aquestes necessitats. Amb la previsió de que l'adjudicació d'aquest contracte pugui demorar-se uns mesos, i davant la importància de tenir aquests serveis coberts per part de la direcció, es considera essencial la realització d'un contracte menor per tenir cobertes aquestes necessitats amb la major brevetat possible.

En relació a l'article 118.3 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del Sector Públic (LCSP), no s'està alterant ni fraccionant l'objecte del contracte per evitar l'aplicació de les regles generals de contractació, ja que esdevé una unitat funcional que permet el seu aprofitament individual sense la necessitat de prestacions accessòries o complementaries.

En relació al punt 6.1 de la Instrucció per a l'aplicació de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del Sector Públic aprovada per Decret de la Comissió de Govern 2018/160 de 9 de març, no és viable o eficient efectuar un procediment d'adjudicació amb publicitat per les raons descrites en el present apartat.

Descripció de l'objecte. Prescripcions tècniques

L'objecte del contracte consisteix en la contractació d'un servei d'elaboració d'informes tècnics de taxacions de béns immobles procedents de les operacions patrimonials que es duguin a terme a la Direcció de Patrimoni.

Aquest assessorament consistirà en:

Servei d'elaboració d'informes tècnics de taxacions sobre els béns que designi la Direcció de Patrimoni en el marc de la seva activitat, ja sigui de béns immobles, drets reals i/o operacions que es realitzin en aquesta Direcció, siguin o no de propietat municipal.

Es denominaran informes de valoració a aquells en els que es sol·licita la taxació d'un bé a valor de mercat, dret o operació patrimonial.

El contingut de l'informe haurà d'incloure, com a mínim:

- OBJECTE DE L'INFORME
- IDENTIFICACIÓ DEL BÉ:
 - a) Tipus de bé o dret
 - b) Adreça exacta i detallada del bé.
 - c) Referència cadastral i registral
 - d) Titulars del bé
 - e) Relació de càrregues i gravàmens
 - f) Manifestació expressa d'absència de conflicte d'interessos per part del tècnic/s redactors de l'informe.
- LOCALITAT I ENTORN
 - a) Localitat: Tipus de nucli, ocupació laboral i nivell de renda, població i evolució.
 - b) Entorn: Descripció de l'entorn, usos predominants, infraestructures, equipaments i comunicacions.
- DESCRIPCIÓ EL BÉ
 - a) Descripció del bé o dret a valorar
 - b) Característiques (antiguitat, estat de conservació, comprovacions realitzades, etc.)
 - c) Ubicació del bé (plànol)
 - d) Superfícies, comparació superfícies total/útil (registral, cadastral, comprovada, adoptada).
 - e) Antiguitat de l'immoble.
 - f) Estat d'ocupació i ús o explotació
 - g) Règim de protecció arquitectònica
- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE
- PLANEJAMENT
- REFERÈNCIES DE MERCAT



- a) Oferta i demanda: Característiques de les dues, evolució temporal i expectatives.
- b) Mostres: Referències de mostres de mercat o estudis realitzats identificables i amb la seva identificació geogràfica Criteris d'homogeneïtzació.

- **VALORACIÓ**

- a) Mètode de valoració : Descripció detallada del mètode, o mètodes de valoració utilitzats.
- b) Justificació del mètode utilitzat: Justificació del mètode utilitzat per la valoració del bé o dret. En el supòsit de l'aplicació del mètode de comparació s'indicaran les mostres utilitzades i l'aplicació concreta , detallada i justificada de cada mostra amb els criteris d'homogeneïtzació utilitzats.
- c) Càlculs de valors tècnics
- d) Valor resultant

Es determinarà en euros el valor assignat en funció dels resultats obtinguts en els apartats anteriors. Estarà lliure de càrregues i gravàmens o de qualsevol tipus de dret sobre el bé immoble.

- **OBSERVACIONS:**

Es farà menció de qualsevol dada rellevant que pugui tenir influència o condicionar la valoració realitzada.

- **DATA I SIGNATURA DE L'INFORME**

Data de l'emissió de l'informe juntament amb la seva vigència i signatura dels tècnics.

- **ANNEXOS**

S'adjuntarà plànols de situació de l'immoble, fotografies necessàries per la identificació del bé. En el cas de solar i sòls urbanitzables s'acompanyarà amb la còpia de la normativa urbanística d'aplicació en lo relatiu als principals paràmetres d'aplicació.

Aquesta enumeració és merament indicativa i de mínims. El contingut de l'informe de taxació haurà d'incloure tot allò necessari per donar compliment a la normativa que resulti d'aplicació, que s'haurà de detallar al mètode o mètodes de valoració utilitzats.

La referència de mostres de mercat o els estudis realitzats hauran d'estar detallats, homogeneïtzats i hauran de ser identificables. En el supòsit d'aplicació del mètode de comparació s'indicaran les mostres i l'aplicació concreta, detallada i justificada a cada mostra dels criteris d'homogeneïtzació.

En qualsevol cas, els mètodes de càlcul s'adequaran segons el bé a valorar i la finalitat de la valoració que es faci en cada cas.

Els informes de taxació d'un bé a valor de mercat, dret o operació patrimonial tindran una validesa mínima de 6 mesos.



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

Atès que, aquest servei requereix d'uns coneixements especialitzats, es proposa la contractació externa per realitzar-lo mitjançant un contracte menor, tal com es preveu en la Llei 9/2017 de contractes del sector públic.

Tal i com s'ha especificat a la descripció de l'objecte del contracte aquest no s'ha alterat ni fraccionat per evitar l'aplicació de les regles generals de contractació.

Aquesta actuació és de competència municipal i té com a finalitat la satisfacció de necessitats administratives de l'Ajuntament de Barcelona.

Lloc de realització de la prestació

Aquesta prestació es realitzarà a les dependències pròpies del contractista.

Inici de les prestacions i termini d'execució

L'inici de les prestacions serà a partir del dia de la següent a la seva adjudicació. La durada del contracte serà pel període d'un any des de l'inici de la seva execució.

Criteris d'adjudicació

La base d'execució 27ena 1.j. dels pressupostos 2023, estableix que en el supòsit de contractes menors amb lliure concurrència, l'únic criteri d'adjudicació serà el preu. Per tant, el criteri d'adjudicació és el preu.

L'oferta que haurà de fer l'empresa licitadora serà **sobre el preu màxim unitari** per taxació següent:

- Preu unitari per taxació: **2.499,00 €**

S'atorgarà la màxima puntuació a l'empresa licitadora que formuli el preu més baix que sigui admissible, és a dir, que no sigui anormalment baix i que no superi el preu unitari màxim anteriorment indicat (és a dir, el pressupost màxim de licitació, IVA exclòs) i a la resta d'empreses licitadores la distribució de la puntuació es farà aplicant la següent fórmula establerta per 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:

$$\left(\frac{\text{Pressupost net licitació} - \text{oferta}}{\text{Pressupost net licitació} - \text{oferta més econòmica}} \right) \times \text{Puntsmàx} = \text{Puntuacióresultant}$$

Es defineixen els següents límits per a la consideració d'ofertes presumptament anormals o desproporcionades:

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

- Un diferencial de 5% per sota de la mitjana de les ofertes o, en el cas d'una única empresa licitadora, de 15% respecte el pressupost net de licitació (sense IVA).

El pressupost net màxim de licitació s'ha establert a partir de l'estimació de les següents necessitats de servei:

| Assumpte | Preu unitari | Quantitat | Pressupost |
|--------------|--------------|-----------|--------------------|
| Taxació | 2.499€ | 6 | 14.994,00 € |
| Total | - | - | 14.994,00 € |

El desglossament del preu proposat per a la licitació d'aquest contracte és el següent:

| Anualitat | Preu sense IVA | IVA 21 % | Preu amb IVA |
|-----------|----------------|------------|--------------|
| 2024 | 14.994,00 € | 3.148,78 € | 18.142,74 € |

Atès que el contracte es tramita en exercici anterior al de l'inici de l'execució, se'n sotmet l'adjudicació a la condició suspensiva d'existència de crèdit adequat i suficient per finançar les obligacions derivades d'aquest contracte a l'exercici corresponent.

La quantia del pressupost base es considera estimativa i té el caràcter de pressupost màxim i limitatiu d'aquest contracte, condicionat a la quantitat de serveis que efectivament realitzi l'empresa contractista en funció dels serveis requerits, aplicant els corresponents preus unitaris.

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, per 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 i al preu d'adjudicació del preu unitari.

Com a responsable del contracte es designa En/Na Jordi Ribas Vilanova.

Selecció del proveïdor/a

Considerant la naturalesa de les prestacions, i els antecedents de la necessitat descrits amb anterioritat, es considera adient tramitar el contracte menor amb concurrència, per tal de poder seleccionar la millor oferta d'acord amb els criteris d'adjudicació establerts.



**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

Tramesa d'ofertes

El licitador podrà d'enviar les seves ofertes **mitjançant el portal de Contractació**. (<https://licitacions.bcn.cat>). No s'admetrà cap altre forma d'enviament o lliurament de l'oferta.

L'oferta s'haurà d'emplenar segons el model de presentació d'ofertes que s'adjunta.

L'oferta haurà d'estar degudament signada per la licitadora.

El termini de presentació de les ofertes serà com a màxim de **5 dies hàbils** des de la data d'enviament de petició d'oferta.

Notificació de l'adjudicació

L'adjudicació del contracte es notificarà a l'interessat i es publicarà en el Perfil de Contractant d'acord amb el previst a l'article 63.4 de la LCSP.

Jordi Ribas Vilanova
*Director de Serveis de Planificació i
Coordinació de la Direcció de Patrimoni*

Ania Estecha Lluch
*Tècnica de Serveis de Planificació
i Coordinació*