



PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES

Núm. d'expedient: 001_P2401417

1. Objecte del contracte

L'objecte del contracte és el servei valoració econòmica dels hotels en sòl municipals de l'Ajuntament de Barcelona.

2. Objectius i finalitats

L'Ajuntament de Barcelona, com un agent actiu del mercat immobiliari a Barcelona, realitza operacions dins d'aquest mercat per una millor gestió patrimonial dels seus actius en benefici de la ciutadania.

La Direcció de Patrimoni, té com a missió dissenyar i implementar projectes de millora de gestió patrimonial, garantint que les actuacions estiguin alineades amb la estratègia patrimonial fixada pel seu òrgan superior immediat en aplicació del Pla d'Actuació Municipal. Dintre de les seves funcions està establir els criteris i realitzar les valoracions dels béns i drets patrimonials i de qualsevol tipus de d'operació patrimonial.

Amb motiu de les olimpíades de 1992, l'Ajuntament va concedir 6 drets de superfície per la construcció d'hotels a la ciutat.

Aquests drets de superfície, atorgats per un termini de 50 anys vencen entre 2038 i 2052.

L'ajuntament està interessat en saber quin és el valor actual d'aquests drets de superfície per poder iniciar negociacions sobre possibles operacions immobiliàries sobre ells.

Exposades les necessitats detectades, es pot concloure que l'Ajuntament de Barcelona no disposa de mitjans ni recursos tècnics adients per a realitzar aquestes actuacions, motiu pel qual cal procedir a l'auxili mitjançant la contractació amb tercers, tot d'acord 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.

Així mateix, per tal d'assegurar una correcta realització de la prestació i per donar resposta també a aquestes necessitats amb temps i forma, alhora de fer possible l'aportació de noves millores o solucions més eficients i eficaces en futures licitacions a la necessitat detectada, es considera adient que el contracte es realitzi dintre d'aquest exercici.

D'acord amb els principis exposats, es considera que l'opció més eficient i eficaç que assegura la millor resposta a les necessitats detectades és la contractació d'un servei especialitzat en assessorament tècnic de valoracions econòmiques.



3. Requisits del servei

El contractista ha de realitzar servei valoració econòmica dels hotels en sòl municipals de l'Ajuntament de Barcelona.

Concretament dels següents:

- HOTEL FIRA S.A. (c/ Lleida 34-36)
- HOTEL CATALONIA BARCELONA PLAZA (Pl. Espanya 6-8)
- HOTEL JUAN CARLOS I (c/ Torre Melina 2-10)
- HOTEL ALIMARA (c. Berruquete 126)
- HOTEL MIRAMAR (Ctra. Montjuic 15)
- HOTEL AC FÒRUM (Pg. Taulat 276).

Aquests hotels estan ubicats en sòls de propietat municipal i mitjançant un dret de superfície/ concessió es va atorgar a un tercer aquest dret per la construcció i explotació de l'hotel.

Tots el drets estan vigents i finalitzaran en els propers anys. Les dades més detallades es facilitaran un cop adjudicat el contracte, però resumidament són les següents:

HOTEL	Tipus de dret	Finalització dret	Titular	Adreça	Districte
Fira	Dret superfície	1/7/2040	Hotel Fira SA	Lleida 34-36	03. Sants Montjuic
Catalonia Barcelona Plaza	Dret superfície	17/5/2038	SABEL de Servicios SA	Pl Espanya 6-8	03. Sants Montjuic
Juan Carlos I	Dret superfície	11/6/2040	Barcelona Projects SA	Torre Melina 2-10	04. Les Corts
Alimara	Dret superfície	6/5/2041	Integral en Turisme i Hosteleria SL	Berruquete 126	07. Horta Guinardó
Hotel Miramar	Concessió	5/11/2051	Hotel Miramar S.A.	Ctra Montjuic 15	03. Sants Montjuic
AC, Hotel Barcelona Forum	Dret superfície	3/3/2052	Bardiomar, SL	Pg Taulat, 276	10. Sant Martí

La informació que facilitarem a l'empresa adjudicatària del contracte serà les condicions de la concessió o dret de superfície així com el contracte per tal de que pugui tenir tota la informació necessària per tal de poder efectuar la valoració.

Donat que el sòl municipal es propietat de l'Ajuntament i que aquests sòls ostenten un dret sobre un tercer en el qual la majoria d'ells era la construcció i explotació hotelera per un termini de temps, aquesta Direcció necessita valorar el següent:

Valorar l'escenari de l'hotel en la situació actual, és a dir, tenint en compte la concessió o dret de superfície.



Per a cada immoble es confeccionarà un informe de valoració, signat i elaborat per un tècnic habilitat, i validat i signat per un representant de l'entitat taxadora, prèvia revisió del mateix. En aquest sentit, ambdós hauran d'assumir el contingut de l'informe.

Per tant, l'informe de valoració haurà de ser emès per un professional competent, amb titulació habilitant, aptitud, capacitat i autoritzacions necessàries per desenvolupar els treballs descrits en el present document. A més, aquest informe haurà de ser revisat i validat per un representant de l'adjudicatari, amb capacitat i autorització necessària.

L'informe serà remès a la Direcció de Patrimoni, qui examinarà el mateix i podrà realitzar sol·licitud d'esmenes, concrecions o aclariments que hauran de ser contestats.

Els informes hauran de ser clars, complets i es valorarà que s'aportin preferentment en català.

Així doncs, a l'informe haurà de quedar expressament identificat, localitzat i descrit l'immoble objecte del mateix, aportant la documentació gràfica en format de fotografies i l'anàlisi. També s'haurà d'explicar amb detall les dades i càlcul dels valors tècnics i la metodologia emprada per dur a terme la taxació de manera efectiva i professional (mètode per comparació, per depreciació, fluxes de caixa, etc.).

L'informe de valoració haurà d'incloure, com a mínim:

- Identificació, localització i descripció de l'immoble (característiques físiques, estat de conservació, comparables de vendes, enfocament d'ingressos (si cal), etc.).
- Data d'emissió de l'informe.
- Valoració econòmica.
- Càlcul del valor i metodologia emprada.
- Firma del tècnic que realitza la taxació i firma d'un representant de l'adjudicatari.
- Termini de validesa de la taxació.

L'informe també podrà incloure condicionants, advertències i observacions a precisar segons escaigui. Malgrat que la finalitat última sigui conèixer el valor de l'immoble, per tal que el lector pugui tenir una millor visió de l'immoble, s'hauran indicar totes aquelles dades, característiques, instal·lacions, qualitats, etc., que puguin correspondre.

Per tal d'assegurar correctament el servei, l'empresa adjudicatària assignarà un coordinador que s'encarregarà de vehicular les peticions d'informes de valoració.



4. Terminis d'execució

El termini per a la presentació dels informes de valoració és de 40 dies laborables des de la data de recepció de la informació necessària per a la realització de la valoració.

La Direcció de Patrimoni sol·licitarà les taques a realitzar a l'adjudicatari mitjançant correu electrònic dirigit a la direcció d'e-mail prèviament subministrada per aquest, acompanyant la documentació necessària per realitzar el treball.

L'entrega d'informes i altres documents es realitzarà en suport digital mitjançant la remissió a la Direcció de Patrimoni, firmat electrònicament i acompanyat de la documentació necessària corresponent.

Aquests informes i documentació hauran de ser clars, complets, normalment en català i ocasionalment en castellà, signats pels tècnics intervinents, el seu contingut haurà de ser expressament assumit pels tècnics i per tant per l'adjudicatari.

5. Comunicació prèvia a l'execució de cada servei

Davant la sol·licitud d'un servei d'assessorament tècnic per part de la Direcció de Patrimoni, l'adjudicatari disposarà d'un termini de 40 dies laborables des de la data de recepció de la informació necessària per a la realització de la valoració.

Tota les despeses addicionals originades (desplaçaments, dietes, recursos material, etc.) quedaran inclosos en les hores del servei.

Un cop realitzat el servei satisfactòriament, es facturarà per cada un dels 6 informes aplicant la baixa del pressupost base de licitació presentada durant la licitació. És a dir, d'acord amb la baixa presentada en la licitació entre els 6 informes s'obté el preu individual per informe.

No es permetrà la facturació d'un preu per informe superior al pressupostat.

6. Forma de seguiment i control

Les factures es presentaran telemàticament a la plataforma PYME de l'Ajuntament de Barcelona.

L'empresa adjudicatària elaborarà les factures corresponents un cop finalitzat satisfactòriament el informe requerit.

Sempre s'haurà d'exposar l'objecte del contracte, el període que compren, núm. contracte, núm. d'expedient.



7. 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.