PLEC DE CLÀUSULES TÈCNIQUES

SERVEIS DE TAXACIÓ, AMB DETERMINACIÓ DE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ, DE LOCALS UBICATS A DETERMINATS DISTRICTES DE LA CIUTAT DE BARCELONA, AMB MESURES DE CONTRACTACIÓ PÚBLICA SOSTENIBLE

Nº EXP: F210000239

Índex

1. OBJECTE 3
2. CONTINGUT DELS INFORMES 3
3. METODOLOGIA A EMPRAR 8
4. TERMINIS D'EXECUCIÓ PREVISTOS 8

1. OBJECTE

L'objecte del present document es establir les condicions tècniques mínimes que regiran l'execució dels serveis de taxació i peritatges de locals ubicats a la ciutat de Barcelona la compra dels quals vol impulsar Foment de Ciutat.

Els treballs de referència s'hauran de realitzar conforme a la normativa de referència (norma ECO/805/2003 vigent en relació a les taxacions), allò previst en la documentació de licitació i les millores ofertes i admeses per Foment de Ciutat.

Conseqüentment, la informació que es pretén obtenir amb aquestes taxacions i peritatges és la que s'identifica a continuació:

- Informe de taxació, conforme a l'Ordre ECO805/2003 de 27 de març vigent, dels locals, la compra dels quals interessa impulsar per part de Foment de Ciutat, S.A. i que s'hauran d'ajustar als requeriments de la Direcció de Patrimoni de l'Ajuntament de Barcelona.
- Informe/dictamen sobre l'estat de conservació dels locals la compra dels qual interessa impulsar per part de Foment de Ciutat, SA amb identificació de patologies visibles i estimació de costos de rehabilitació.

2. ÀMBIT D'ACTUACIÓ I ESCENARI TEMPORAL

Els treballs a desenvolupar es centraran en locals ubicats a la ciutat Barcelona, en tots els Districtes, preveient:

- Locals de superfície d'entre 60 a 1000m2 i de més de 1500m2
- Es considera que una part rellevant dels mateixos es concentraran al Districte de Ciutat Vella.
- Es considera que una part rellevant de les taxacions es realitzarà durant els mesos de juny a desembre de 2021.
- Al mes d'agost podrà haver-hi activitat.

3. CONTINGUT DELS INFORMES

De cada local es confeccionaran dos documents independents, un corresponent a la taxació i un altre a l'informe/dictamen. Cadascun dels documents haurà de ser identificat i separable, signat i elaborat per un tècnic/tècnica habilitat/da i validat per un tècnic/tècnica addicional prèvia revisió del mateix. Ambdós tècnics/tècniques hauran d'assumir el contingut.

~~El contingut de~~ cadascun dels documents haurà d'incloure, com a mínim, el següent~~s~~ contingut:

3.1. Informe de taxació

a) Adreça exacta i detallada del local.
b) Referència cadastral.
c) Ubicació del local (plànol)
d) Titular/titulars del local
e) Superfície útil
f) Superfície total construïda
g) Comparació superfícies Construïda/útil (registral, cadastral, comprovada, adoptada).
h) Antiguitat del immoble.
i) Descripció de l'estructura
j) Existència de càrregues visibles o que constin al registre.
k) Estat d'ocupació i ús o explotació
l) Règim de protecció arquitectònica
m) Adequació del immoble al planejament urbanístic vigent i, en el seu cas, l'existència del dret urbanístic que es valori.
n) Criteri de valoració
o) Manifestació expressa d'absència de conflicte d'interessos per part del tècnic/s redactors de l'informe.
p) Dades relatives als valors utilitzats:
    a. Explicació i justificació de la hipòtesis de càlcul.
    b. Explicitació de condicionats
    c. Explicitació d'advertències.
    d. Explicitació realització de la taxació conforme a l'ordre ECO 805/2003, de 27 de març, vigent.
q) Dades individuals del local:
    a. Tipus i nivell de sòl.
    b. Planejament vigent.
    c. Classificació urbanística.
    d. Afeccions urbanístiques.
    e. Protecció patrimoni arquitectònic.
    f. Any de construcció.
    g. Grau d'antiguitat.
    h. Any màxim de vida útil.
    i. Any de rehabilitació, en el seu cas.
r) Dades individuals de l'edifici:
    a. Tipus edifici.
    b. Ús de l'edifici.
    c. Any de construcció.
    d. Grau d'antiguitat.
    e. Any màxim de vida útil.
    f. Any de rehabilitació.
    g. Amplada del carrer.
    h. Zones comuns:
    i. Accés minusvàlids.
    j. Plantes sobre rasant.
    k. Plantes sota rasant.
    l. Qualitat de l'edifici
    m. Disposició d'ITE, en el seu cas.
    n. Estat de conservació de l'edifici
    o. Estructura.
    p. Fonaments.
    q. Número de façanes
    r. Façana protegida.
    s. Tipus de divisió.
    t. Determinació de si és compatible amb ús d'oficines.

    u. Construcció conforme a la normativa urbanística vigent.
    v. Descripció estat actual.
    w. Fotografies.

s) Comprovacions realitzades:
    a. Inspecció ocular.
    b. Estat d'ocupació i ús.
    c. Règim de protecció
    d. Adequació al planejament.
    e. Compliment protecció arquitectònica
    f. Verificació registral.

t) Situació urbanística del local:
    a. Classificació.
    b. Qualificació.
    c. Nivell de sòl segons norma ECO
    d. Nivell desenvolupament planejament.
    e. Règim VPO, en el seu cas.
    f. Estat d'urbanització.
    g. Planejament vigent.
    h. Afeccions urbanístiques.
    i. Observacions.

u) Avaluació de l'entorn (aparcaments públics/privats; entorn comercial; entorn industrial; entorn terciari; nivell renda; laboral; qualitat edificis de l'entorn; transport públic; metro; ferrocarril; jardins; escolar; serveis; nivell de consolidació de l'entorn...)

v) Anàlisi del mercat.

w) Càlcul de valors tècnics:
    a. Criteri de valoració.
    b. Valor de reemplaçament brut.
    c. Valor residual estàtic
    d. Valor de reposició net.
    e. Quadre de valoració individual actualitzada
    f. Quadre de valoració individual per altres vies.

x) Valor de taxació resultant.

y) Condicionants.

z) Advertències.

aa) Tècnic/a habilitat autor.

bb) Tècnic/a supervisor.

cc) Data d'inspecció

dd) Data d'emissió de l'informe

ee) Data de validació de l'informe

ff) Informació gràfica (plànols, fotografies, quadres...).

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 l'Ordre ECO805/2003 de 27 de març, vigent, així com aquelles indicacions que figuren en aquest document.

3.2. Informe relatiu a l'estat de conservació

Considerant que a la taxació s'haurà d'acompanyar per un informe (due diligence, de caràcter dictamen) sobre l'estat de conservació de la finca realitzat per un tècnic competent, amb la solvència exigida al Plec de condicions, i en base a una inspecció detallada de caire ocular caldrà que indiqui, com a mínim:

a) Adreça i referència cadastral del local

b) Superfície útil total, sota rasant, sobre rasant i per plantes.
c) Superfície construïda, sota rasant, sobre rasant i per plantes.
d) Esquema distribució/configuració local (aixecament alçat).
e) Districte en el que es localitza.
f) Barri en el que es localitza.
g) Antiguitat del immoble i tipus d'estructura (elements de tancament perimetral.
h) Descripció dels elements de compartimentació interior i materials.
i) Descripció del forjat inferior o solera.
j) Descripció del forjat superior.
k) Descripció dels acabats de revestiment interior (parets, sostre i paviments)).
l) Descripció de l'accés principal amb referència explícita a si té accés directe des de carrer.
m) Identificació d'altres accessos.
n) Metres lineals de façana
o) Metres lineals d'aparador
p) Estat de conservació dels elements comuns visibles de la finca amb referència expressa a:
    a. Façana (descripció de parts opaques, parts no opaques, parts practicables, materials, accessos i accessibilitat)
    b. Baixants.
    c. Instal·lacions de subministrament: electricitat, aigua, gas, dades, telecomunicacions.
    d. Descripció de la seguretat incendis i sistemes actius d'extinció. Elevadors/ascensors.
    e. Sistema d'il·luminació. sistema de climatització. Sistema de ventilació. Existència de gual municipal i vigència. Servituds de passos d'altres entitats (instal·lacions, accessos, patis de ventilació, etc.)
    f. Existència de fibrociment.
    g. Estructura.
    h. Porta d'accés a la finca.
    i. Intèrfon.
    j. Valoració global de l'estat de conservació.
    k. Manifestació global indicant alguna de les següents opcions:

Descripció	Indicar opció a la que considera q correspon:
Local ubicat a una finca a on no s'aprecia visualment necessitats de conservació o no són rellevants.	
Local ubicat a una finca a on no s'aprecia visualment necessitats de conservació en elements comuns que impossibiliten l'activació del local sense que la CCPP faci obres.	
Local ubicat a una finca amb mancances de conservació molt severes i apreciables visualment i a on cal la intervenció de la CP per a la subsanació de les patologies existents.	

q) Estat de conservació del local amb referència expressa a:
    a. Estat de conservació general
    b. Existència de bany i estat de conservació (CTE DB SUA9 i Codi d'accessibilitat de Catalunya vigent)
    c. Instal·lacions elèctriques
    d. Conduccions d'aigua
    e. Estimació del rati/m^2, aproximat, necessari per tal que el local compleixi amb els requeriments mínims legals i els elements relatius a tancaments, sostres, instal·lacions, permisos, així com en un estat de

conservació molt adequat, considerant que deriva d'una inspecció ocular diligent i detallada, assenyalant el preu global estimat o alguna de les opcions indicades a continuació.

Descripció	M^2 màxim de rehabilitació[1]	Indicar opció a la que es considera que correspon:
Local en perfecte estat de conservació	Obres de rehabilitació no superior a 100 €/m2	15 punts
Local en molt bon estat de conservació	Obres de rehabilitació superior a 100 €/m2 i inferior a 250 €/m2	10 punts
Local que precisa de reformes rellevants però és susceptible de reforma i obtenir llicència d'activitat.	Obres de rehabilitació superiors a 250 €/m^2 i inferior a 400 €/m^2	6 punts
Local que precisa de reformes molt rellevants però és susceptible de reforma i obtenir llicència d'activitat.	Obres de rehabilitació superiors a 400 €/m^2 i inferior a 600 €/m^2	3 punts
Local en condicions molt degradades que per a la seva rehabilitació requereix d'una inversió molt substancial.	Obres de rehabilitació superiors a 600 €/m2	0 punts i exclusió

r) Condicionants.
s) Advertències.
t) Tècnic/a habilitat autor.
u) Tècnic/a supervisor.
v) Data d'inspecció
w) Data d'emissió de l'informe
x) Data de validació de l'informe
y) Informació gràfica (plànols, fotografies, quadres...), amb especial interès en aquells elements que detecten patologies o acrediten l'estat de conservació de la finca.
z) En relació als locals amb superfície superior a 1500m^2:
    a. Connectivitat (minuts caminant) respecte a:
        i. Alguna de les estacions següents: Sant Andreu Comtal, Sant Andreu Arenal, Sagrera, Clot, Arc de Triomf, Plaça Catalunya o Passeig de Gràcia.
        ii. A una estació de FGC.
        iii. A una estació del TRAM (Tramvia).
    b. Metres quadrats de façana (a carrer o pati interior).
    c. Metres quadrats en planta baixa.
    d. Metres quadrats útils en altells i soterranis.
    e. Metres quadrats útils exteriors d'ús privatiu.
    f. Metres quadrats útils d'aparcaments d'ús privatiu.
    g. Proporcions del local (ml façana/ml profunditat)
    h. Sistemes passius (il·luminació natural, ventilació natural, rati finestra/ocupant, etc.)

Sense perjudici d'aquest contingut l'adjudicatari haurà d'incloure tota aquella informació que consideri necessària per a la finalitat de l'informe, i podrà incorporar els fets rellevants que consideri.

[1] Preu necessari per tal que el local compleixi amb els requeriments mínims legal i els elements relatius a tancaments, sostres, instal·lacions, permisos, així com en un estat de conservació molt adequat.

4. METODOLOGIA A EMPRAR

L'informe de taxació i el peritatge sobre l'estat de conservació hauran de ser emesos per titulats habilitats; amb l'aptitud, capacitat i autoritzacions necessàries per desenvolupar els treballs descrits en el present document i a la documentació de licitació i haurà de ser, revisat i validat per un tècnic addicional amb titulació habilitant, aptitud, capacitat i autorització necessària. Ambdós tècnics assumiran el contingut de l'informe.

Aquest informe serà remès a FdC qui examinarà el mateix i el compartirà amb el Departament de Patrimoni de l'Ajuntament de Barcelona i podrà realitzar sol·licitud d'esmenes, concrecions o aclariments que hauran de ser contestats.

5. TERMINIS D'EXECUCIÓ PREVISTOS

Els terminis de referència per a l'execució dels treballs de taxació, amb dictamen de l'estat de conservació del local, són les que s'indiquen a continuació:

Termini màxim per realitzar visita al local	7 dies naturals
Termini màxim per emetre informe de taxació amb due diligence/dictament/informe	15 dies naturals
Termini màxim per realitzar esmenes sol•licitades	3 dies naturals

Aquests terminis són màxims i l'adjudicatari podrà reduir en funció de l'oferta presentada. En qualsevol cas restarà condicionat per la data de visita.

6. FORMAT DELS INFORMES

Els informes hauran de ser lliurats en paper (2 exemplars) i en format digital. No es sol·licita un format concret d'inici, però una vegada adjudicat haurà de proposar un model tipus o proposta de format (a presentar en un termini màxim de 2 setmanes des de la formalització del contracte marc) però sí que incorporaran els elements descrits anteriorment així com els altres que considerin rellevants.

Els informes hauran de ser clars, complets, en català, signats pels tècnics intervinents, els seu contingut haurà de ser expressament assumit pels tècnics així com per l'adjudicatari, incloent un reportatge fotogràfic i els plànols escaients.

L'informe/dictamen/due diligence de l'estat de conservació haurà de constar com a document annex a la taxació.

Barcelona,

Jaume Ramos Sotelo
Director de Serveis Generals