

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA EL ACUERDO MARCO DE CONTRATO DE SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE INFORMES DE TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, COFINANCIADO PARCIALMENTE POR EL FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL.

EXPTE.: A/SER-021409/2018

ÍNDICE

- 1.-OBJETO.
2. PRESTACIÓN DEL SERVICIO.
3. CARACTERÍSTICAS GENERALES A TODOS LOS SERVICIOS.
4. LOTES.
5. DURACIÓN Y CUANTÍA.
6. MEDIOS PERSONALES PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.
7. MEDIOS MATERIALES Y TÉCNICOS.
8. OBLIGACIONES DE LA EMPRESA.
9. EJECUCIÓN DEL CONTRATO.
10. PERSONA RESPONSABLE DE LOS TRABAJOS/INTERLOCUTOR.
11. DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS.
12. PRECIOS.

ANEXO I: PRECIOS UNITARIOS.





1. OBJETO

El objeto del presente acuerdo marco es la contratación de la elaboración de informes de tasación de diversos bienes inmuebles propiedad de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid:

- A) Valoración de promociones en derecho de superficie: (Suelo y vuelo) La Agencia de Vivienda Social facilitará planos del proyecto, título de obra nueva y división horizontal y datos catastrales, a los efectos de elaborar el informe de valoración.
- B) Valoración de inmuebles dotacionales: (Suelo y vuelo) La Agencia de Vivienda Social facilitará ficha técnica del inmueble, nota simple, certificación catastral, y en caso de disponer de los mismos, planos del inmueble, a los efectos de elaborar el informe de valoración.
- C) Valoración de viviendas, locales, y plazas de garajes: la Agencia de Vivienda Social facilitará nota simple y certificación catastral del inmueble a los efectos de elaborar el informe de valoración, incluyéndose la valoración de viviendas cuya adquisición es financiada parcialmente por Fondos FEDER.
- D) Valoración de solares, parcelas finalistas y parcelas dotacionales: La Agencia de Vivienda Social facilitará ficha técnica del inmueble, nota simple registral y certificación catastral de la misma a los efectos de elaborar el informe de valoración.
- E) Valoración de suelo urbanizable y suelo no urbanizable: La Agencia de Vivienda Social facilitará ficha técnica del inmueble, nota simple registral y certificación catastral de la misma a los efectos de elaborar el informe de valoración.

2. PRESTACIÓN DEL SERVICIO

Los trabajos que deberá prestar el adjudicatario del presente contrato de servicios serán los siguientes:

2.1. Servicio de valoración de suelos con sus respectivas edificaciones destinadas a viviendas, locales y garajes que forman parte de las promociones en Derecho de Superficie que revierten a la Agencia, por el vencimiento del Derecho.

En su obligación de mantener actualizado su Inventario de bienes y derechos, según lo establecido en los artículos 8 y 69 de la Ley 3/2001, de 21 de junio de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, la Agencia de Vivienda Social, al igual que en el caso anterior, deberá





determinar el valor real tanto del suelo como del vuelo perteneciente a los inmuebles que forman parte de promociones en Derecho de Superficie, que revierten a este Organismo a lo largo del período de vigencia del presente Acuerdo Marco, al objeto de ser incluidos en el Inventario del Patrimonio de bienes inmuebles de la Agencia de Vivienda Social.

2.2. Servicio de valoración de inmuebles dotacionales titularidad de la Agencia de Vivienda Social.

Teniendo en cuenta que la actividad principal de la Agencia de Vivienda Social no es la de promover edificios dotacionales, sino vivienda pública, siendo otras Administraciones las que tienen asumidas dichos servicios públicos, se necesita tasar inmuebles calificados por el planeamiento como dotacionales públicos, tanto el suelo como el vuelo, a los efectos de conocer sus valores reales y actuales y actualizar los valores que constan en el Inventario de bienes inmuebles de la Agencia, así como, en el caso de que sobre los mismos existan construcciones promovidas por este Organismo o sus antecesores, para, conocer el valor de dichas construcciones y solicitar la correspondiente compensación económica, en el caso de que haya que proceder a la cesión obligatoria de los mismos a otra Administración.

Asimismo se necesita tasar inmuebles calificados por el planeamiento como dotacionales privados a los efectos de conocer sus valores reales y actuales y actualizar los valores que constan en el Inventario de bienes inmuebles de la Agencia, así como, para su enajenación en su caso.

2.3. Servicio de valoración de viviendas, locales y garajes titularidad de la Agencia de Vivienda Social.

Las viviendas, tanto colectivas como unifamiliares, locales comerciales y así como los garajes titularidad de este Organismo, son susceptibles de enajenación con lo que es necesario que el valor con el que consta en el inventario de bienes sea el más fiel a la situación real del mercado, por lo que se hace necesaria su valoración a fin de tener actualizado su valor.

Como especialidad hay que tener en cuenta que la valoración de los garajes se hará de forma diferenciada la valoración de plazas sueltas situadas en un garaje colectivo, de la valoración conjunta todas las plazas existentes en un solo local garaje colectivo.

2.4. Servicio de valoración de viviendas cuya adquisición se financian parcialmente con Fondos FEDER.

Dentro de la estrategia del P.O. FEDER 2014-2020 de la Comunidad de Madrid, para abordar las necesidades específicas de las zonas geográficas más afectadas por la pobreza y de los grupos destinatarios con mayor riesgo de exclusión social, se ha diseñado un modelo de realojamiento basado, en la atención social a las familias, como medida previa a su futuro realojo, incidiendo especialmente en la preparación de las familias a su nueva vivienda y entorno.

El proceso de realojamiento se fundamenta en la vivienda en altura como única alternativa, buscando una distribución territorial equitativa de las familias. Una vez realojadas





las familias, se presta un acompañamiento social, realizándose un seguimiento social a las mismas y de apoyo a la comunidad vecinal acogedora. Para el cumplimiento de esta estrategia, la Agencia de Vivienda Social ha elaborado un Plan de Actuación que recoge las actuaciones cofinanciables, así como el estudio social del asentamiento y las medidas de acompañamiento a las familias tendentes a su integración. Para ello es preciso que este Organismo adquiera viviendas con características adecuadas a tal fin, siendo cofinanciadas al 50 % tal adquisición a través de los Fondos FEDER.

2.5. Servicio de valoración de solares, parcelas finalistas y parcelas calificadas como dotacionales disponibles propiedad de la Agencia de Vivienda Social.

La Agencia de Vivienda Social goza de personalidad jurídica propia e independiente, con plena capacidad jurídica y de obrar, cuenta patrimonio propio y tiene atribuidas, entre otras, las siguientes funciones (artículo 1.2 del Decreto 244/2015):

- a) La adquisición de suelo, edificios y urbanización de terrenos para la promoción, construcción y rehabilitación de viviendas y sus dotaciones complementarias, dando preferencia al régimen de protección pública.
- b) La gestión, administración y disposición de suelo, viviendas y locales de negocio y edificaciones complementarias que constituyen el objeto directo de la actividad del Organismo.

La venta de inmuebles, es una de las fuentes ordinarias de ingresos con las que cuenta la Agencia de Vivienda Social. Resulta conveniente para el interés público, pues permite una gestión adecuada del patrimonio propio de este Organismo, de acuerdo a criterios de eficiencia y eficacia en la explotación de bienes inmuebles, lo que permitirá a la Agencia de Vivienda Social ahondar en el mejor cumplimiento de sus fines y funciones, centrándose en aquellas actividades que suponen un mayor interés para las finalidades que le son propias.

El valor real de los inmuebles propiedad de la Agencia, para proceder a su venta, deberá determinarse de forma objetiva, por una empresa tasadora externa a este Organismo, mediante la emisión del oportuno informe de valoración.

Por otro lado, teniendo en cuenta que la actividad principal de la Agencia de Vivienda Social no es la de promover edificios dotacionales, sino vivienda pública, siendo otras Administraciones las que tienen asumidas dichos servicios públicos, se necesita tasar parcelas calificadas por el planeamiento como dotacionales, públicos o privados, a los efectos de conocer sus valores reales y actuales y poner al día los valores que constan en el Inventario de bienes inmuebles de la Agencia, o para su enajenación en su caso.

2.6. Servicio de valoración de suelo urbanizable y de suelo no urbanizable disponibles propiedad de la Agencia de Vivienda Social.

La Agencia de Vivienda Social, como Organismo Autónomo de la Comunidad de Madrid, y según lo establecido en los artículos 8 y 69 de la Ley 3/2001, de 21 de junio de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, debe encargarse de formar y mantener actualizado su





Inventario de bienes y derechos.

Por ello, y de acuerdo con el principio contable de prudencia, recogido en la Orden de 22 de mayo de 2015, del Consejero de Economía y Hacienda, por la que se aprueba el Plan General de Contabilidad Pública de la Comunidad de Madrid, para evitar la sobrevaloración de los inmuebles integrantes del mismo, y teniendo en cuenta las significativas disminuciones del valor de mercado que muchos de los inmuebles han experimentado en relación con el valor de partida del Inventario, hasta la fecha de hoy, este Organismo debe consultar con entidades externas de Tasación, para determinar el valor actual y real de los bienes inmuebles integrantes del Inventario de Suelo, que previsiblemente pudiesen tener un valor de Inventario muy superior a dicho valor de mercado actual.

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES A TODOS LOS SERVICIOS

I. Servicio de Valoración.-Dichos servicios de valoración, se concretarán en la valoración y entrega de un informe motivado cuya conclusión será el valor solicitado. Todos los informes incluirán siempre un Certificado de Tasación especificando lo siguiente:

-Fecha de la emisión del certificado

-Fecha de la visita realizada al bien

-Descripción del bien

-Situación de ocupación

-Datos registrales

-Datos catastrales

-Valor de Tasación, aplicando básicamente el método de comparación, procedimientos, criterios e instrucciones técnicas señalados en la Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2003, de 27 de marzo de 2003, modificada por las Ordenes del Ministerio de Economía y Hacienda, EHA/3011/2007, de 4 de octubre, y EHA/564/2008, de 28 de febrero y RD 1060/2015, de 20 de noviembre.

-Firma de Técnico tasador competente

-Plazo de validez de la tasación

En el informe de Tasación deberá quedar claramente identificado, localizado y descrito el bien inmueble objeto del mismo, aportando para ello planos de emplazamiento y situación; documentación registral y catastral; documentación gráfica en forma de fotografías; documentación urbanística; régimen de protección, tenencia y ocupación, así como un detallado análisis de mercado.





Deberán explicarse con detalle, igualmente, los datos y cálculo de los valores técnicos, y el método empleado para llevar a cabo la tasación, así como los testigos de mercado utilizados.

II- Servicio de levantamiento de planos. Este servicio consistirá en levantar planos de inmuebles objeto de tasación de los que la Agencia no disponga de documentación gráfica.

El plazo de entrega del informe será de 30 días naturales desde el día siguiente a la petición formulada por la Agencia, excepto en el caso de tasaciones en derechos de superficie que será de 60 días naturales, y de 10 días naturales para la valoración de viviendas cuya adquisición es financiada parcialmente por Fondos FEDER.

4. LOTES.

El objeto del presente acuerdo marco se dividirá en DOS lotes, que incluirán los siguientes trabajos cada uno:

LOTE Nº 1.

- 1.1. Valoración de promociones en derecho de superficie
- 1.2. Valoración de inmuebles dotacionales.
- 1.3. Valoración de viviendas, incluidas aquellas cuya adquisición es financiada parcialmente por Fondos FEDER.
- 1.4. Valoración de locales.
- 1.5. Valoración de plazas de garajes.

LOTEN Nº 2.

- 2.1. Valoración de solares, parcelas finalistas y parcelas dotacionales.
- 2.2. Valoración de suelo urbanizable.
- 2.3. Valoración de suelo no urbanizable.

5. DURACIÓN Y CUANTÍA.

El plazo de duración del acuerdo marco será de dos años desde la fecha de adjudicación, prorrogable por otros dos años.

Se prevé un gasto total de 306.000 € (IVA no incluido) para el plazo ordinario de dos años, siendo el gasto previsto por lotes el siguiente:





-Lote nº 1.- 221.000 €.

-Lote nº 2.- 85.000 €.

6. MEDIOS PERSONALES PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

La empresa adjudicataria deberá disponer de personal suficiente para la ejecución del contrato. Dicho personal deberá tener la cualificación necesaria, con titularidad oficial adecuada a la naturaleza de los trabajos (arquitecto, arquitecto técnico, aparejador, ingeniero agrónomo o equivalente) y conocimiento suficiente de la normativa aplicable a los mismos, con la finalidad de garantizar la efectividad de los trabajos a realizar, asegurando un adecuado conocimiento de la situación y condiciones del mercado inmobiliario sobre el que han de operar, el cumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables y la observancia de las obligaciones e incompatibilidades previstas en la normativa vigente.

El adjudicatario se responsabilizará de que el personal que realizará los informes posea formación, titulación, experiencia y nivel profesional adecuado a los trabajos a realizar.

7. MEDIOS MATERIALES Y TÉCNICOS

La empresa adjudicataria deberá disponer igualmente de los medios materiales y técnicos necesarios para llevar a cabo los informes de valoración y tasación, en el plazo exigido por la Agencia de Vivienda Social; entre otros software adecuado para el levantamiento de planos, utilización de archivos con extensión .gml, consultas catastrales y de planeamiento de la Comunidad de Madrid, etc.

8. OBLIGACIONES DE LA EMPRESA

El personal dependerá exclusivamente de la empresa adjudicataria, la cual tendrá todos los derechos y deberes inherentes a su condición de empleadora, siendo la Agencia de Vivienda Social ajena a las relaciones laborales que por tal motivo se generen. En este sentido, la empresa adjudicataria será la única que ejerza su condición de empresario frente a su personal, actuando la Agencia de Vivienda Social como mero órgano de contratación de la empresa, sin asumir funciones de dirección del personal, de manera que no existirá ningún tipo de relación jurídica entre el personal del contratista y la Agencia.

La extinción del contrato no producirá, en ningún caso, la consolidación de las personas que hayan realizado los trabajos objeto del contrato como personal de la Agencia. No obstante, ésta podrá exigir en cualquier momento a la empresa adjudicataria que acredite el debido cumplimiento de todas sus obligaciones laborales.

La empresa adjudicataria se obliga a entregar los trabajos de valoración impresos en papel, en archivos formato PDF y la documentación gráfica en soporte compatible con AUTOCAD.

La empresa adjudicataria está obligada al cumplimiento de lo establecido en la legislación laboral, de Seguridad Social y de prevención de riesgos laborales, en el convenio





colectivo del sector y en otras disposiciones concordantes vigentes, o que en lo sucesivo se dicten en la materia.

La empresa adjudicataria y el personal que intervenga en la ejecución de este contrato deberán cumplir con el deber de secreto o confidencialidad sobre los datos o informaciones de los que tengan conocimiento durante la ejecución del mismo, estando obligados a no hacer públicos o enajenar cuantos datos conozcan como consecuencia o con ocasión de su ejecución, incluso después de finalizar el plazo contractual (de acuerdo con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter personal). Igualmente serán de aplicación las disposiciones de desarrollo de la norma anterior que se encuentren en vigor en la fecha de adjudicación de este contrato o que puedan estarlo durante su vigencia.

A efectos de cumplimiento de lo recogido en el párrafo anterior, el contratista se compromete explícitamente a formar e informar a su personal de las obligaciones que dimanen de lo establecido en las normas.

El adjudicatario se compromete y obliga a lo siguiente:

Cumplir todos los requerimientos legales en materia mercantil, fiscal, laboral y de Seguridad Social.

Actuar en su propio nombre y por su propia cuenta y riesgo, asumiendo plena responsabilidad de su gestión del personal y los recursos materiales. Por tanto, el personal que haya de efectuar los trabajos contratados pertenecerá a la plantilla del adjudicatario, que a todos los efectos asume con respecto al mismo, el carácter legal del empresario con todos los derechos y obligaciones inherente a esta condición ejercitando respecto del mismo las facultades disciplinarias, organizativas y de dirección correspondientes, y satisfaciéndole los salarios y cualquier otro tipo de compensación económica derivada de la relación laboral existente con dicho personal.

Ser responsable de la vigilancia y dirección del trabajo de sus empleados, así como de su correcta formación para las tareas que se les encomienden.

9. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El contrato se ejecutará con estricta sujeción a este Pliego y al de Cláusulas Administrativas Particulares.

La Agencia, a medida que vaya necesitando los informes de tasación de los distintos inmuebles, los solicitará a la empresa tasadora adjudicataria mediante un correo electrónico dirigido a la dirección de e-mail previamente suministrada por ésta, acompañando ficha urbanística del bien objeto de tasación y la nota simple registral correspondiente en el caso de la tasación de parcelas, indicando los m² de edificabilidad s/r que deberán valorarse, el título de Obra Nueva y División Horizontal constitutivo, así como la documentación gráfica oportuna de las Promociones en Derecho de Superficie, y en ambos casos la identificación catastral.

10. PERSONA RESPONSABLE DE LOS TRABAJOS/INTERLOCUTOR





Le empresa adjudicataria designará un interlocutor como persona de contacto directo con la Administración, durante la realización de los trabajos.

11. DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS

La dirección, inspección y control de los trabajos objeto del contrato corresponderá al Jefe de la Unidad Técnica de Patrimonio y al Técnico de Apoyo del Área de Patrimonio y Actuaciones en Materia de Suelo de la Agencia de Vivienda Social.

En el supuesto de que por el Organismo sean observadas deficiencias en la cumplimentación del informe de valoración, se podrá requerir su corrección al adjudicatario, quien quedará obligado, en todo caso, a la subsanación de dichas deficiencias en un plazo no superior a 7 días naturales desde el siguiente a la solicitud de la subsanación formulada. Dicha rectificación no supondrá coste alguno para la Agencia.

12. PRECIOS.

La oferta para cada lote consistirá en una baja porcentual única que será aplicada a todos los precios que se especifican en el Anexo I, que han regir este Acuerdo Marco.

Se valorará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación} = \frac{\text{Proposición más económica}}{\text{Proposición a valorar}} \times \text{puntuación máxima.}$$

Madrid, a la fecha de la firma.
LA JEFA DEL ÁREA DE PATRIMONIO Y

ACTUACIONES EN MATERIA DE SUELO

Carmen González Cárceles.



ANEXO I

PRECIOS UNITARIOS - TARIFAS VIGENTES

Las tarifas que regirán en el Acuerdo Marco son las siguientes (I.V.A. excluido):

LOTE Nº 1

LOTE	TIPO de INMUEBLE	VALOR de la Tasación resultante	PRECIOS máximos de cada informe de Tasación (sin IVA)
1.1	EDIFICIOS COMPLETOS DE VIVIENDAS PROMOCIONES COMPLETAS EN DERECHO DE SUPERFICIE	hasta 100.000	500 €
		100.001 -300.000	650 €
		300.001 - 600.000	900 €
		600.001 -2,5 M.	1.700 €
		2.5 - 6 M	2.000 €
		6 M - 12 M	3.000 €
		12 -20 M	4.000 €
		más de 20 millones	5.000 €
1.2	INMUEBLES DOTACIONALES CON EDIFICACIÓN	hasta 100.000	500 €
		100.001 -300.000	650 €
		300.001 - 600.000	900 €
		600.001 -2,5 M.	1.700 €
		2.5 - 6 M	2.000 €
		6 M - 12 M	3.000 €
		12 -20 M	4.000 €
		más de 20 millones	5.000 €
1.3	VIVIENDAS (INCLUIDAS VIVIENDAS FONDOS FEDER)	hasta 100.000	300 €
		100.001 -200.000	375 €
		200.001 - 400.000	450 €
		400.001 -600.000	650 €





LOTE	TIPO de INMUEBLE	VALOR de la Tasación resultante	PRECIOS máximos de cada informe de Tasación (sin IVA)
1.4	LOCALES (terciario / comercial / oficina)	hasta 100.000	300 €
		100.001 - 200.000	375 €
		300.001 - 400.000	450 €
		400.001 - 600.000	650 €
		600.001 - 1.000.000	950 €
		1.000.001 - 2.000.000	1.000 €
		2.000.001 - 3.000.000	2.000 €
		3.000.001 - 6.000.000	2.500 €
		6.000.001 - 9.000.000	3.000 €
		más de 9 millones	3.800 €

LOTE	TIPO de INMUEBLE		NÚMERO PLAZAS	PRECIOS MÁXIMOS DE TASACIÓN
1.5	PLAZAS GARAJE	Plazas sueltas	1 - 10	200
			> 10	150 €
		Plazas en garajes colectivos	< = 100	30 €
			> 100	20 €





LOTE Nº 2

LOTE	TIPO de INMUEBLE	VALOR de la Tasación resultante	PRECIOS máximos de cada informe de Tasación (sin IVA)
2.1	SOLARES Y PARCELAS (residencial/terciario / industrial / dotacional / etc)	hasta 100.000	500 €
		100.001 -300.000	750 €
		300.001 - 500.000	850 €
		500.001 - 1 M	1.000 €
		1 M - 2,5 M	1.500 €
		2,5 M - 6 M	2.800 €
		6 M - 12 M	4.000 €
		12 M - 20 M	4.800 €
		más de 20 millones	6.000 €
2.2	SUELO URBANIZABLE	hasta 100.000	500 €
		100.001 -300.000	750 €
		300.001 - 500.000	850 €
		500.001 - 1 M	1.000 €
		1 M - 2,5 M	1.500 €
		2,5 M - 6 M	2.500 €
		6 M - 12 M	3.500 €
		12 M - 20 M	4.500 €
		más de 20 millones	5.500 €
2.3	SUELO NO URBANIZABLE	hasta 100.000	500 €
		100.001 -500.000	750 €
		500.001 - 2,5 M	1.500 €
		2,5 -6 M.	2.000 €
		6 M - 12 M	3.000 €
		más de 12 millones	4.000 €

