



## **Comunidad de Madrid**

### **PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ELABORACIÓN DE INFORMES DE TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES PARA LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.**

**EXPTE.: A/SER-016484/2017**

### **ÍNDICE**

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

**ANEXO I: BIENES INMUEBLES OBJETO DEL CONTRATO**

**ANEXO II: PRECIOS UNITARIOS**



## Comunidad de Madrid

### PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ELABORACIÓN DE INFORMES DE TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES PARA LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

EXPTE.: A/SER-016484/2017

#### 1. OBJETO

El objeto del presente contrato es la obtención de informes de tasación de diversos bienes inmuebles para la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid:

- 1) Servicio de valoración de las parcelas disponibles propiedad de la Agencia de Vivienda Social, que pudiesen ser objeto de enajenación durante el ejercicio 2018.
- 2) Servicio de valoración de parcelas, que formando parte del Inventario de la Agencia pudiesen encontrarse sobrevaloradas.
- 3) Servicio de valoración de las edificaciones destinadas a viviendas, locales y garajes que forman parte de las promociones en Derecho de Superficie que revierten a la Agencia en el año 2018, por el vencimiento del Derecho, por lo que deben ser dados de alta en nuestro patrimonio, en incluidos en el Inventario valorado de bienes inmuebles.

Durante la ejecución del contrato, se prevé un total de **47.180 m2 de edificabilidad s/r de diversos usos (residencial libre colectivo o unifamiliar, terciario, industrial etc...) de las distintas parcelas** que deberán ser objeto de valoración, hasta un máximo de 15 informes de tasación y un total de **10 promociones en Derecho de Superficie que revierten al Organismo a lo largo del ejercicio 2018**, por el vencimiento del Derecho, que deberán ser objeto 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 las parcelas disponibles propiedad de la Agencia de Vivienda Social, que pudiesen ser objeto de enajenación durante el ejercicio 2018.**

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



## Comunidad de Madrid

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.

### **2.2. Servicio de valoración de parcelas, que formando parte del Inventario de la Agencia pudiesen encontrarse sobrevaloradas.**

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.





## **Comunidad de Madrid**

### **2.3. Servicio de valoración de las edificaciones destinadas a viviendas, locales y garajes que forman parte de las promociones en Derecho de Superficie que revierten a la Agencia a lo largo del ejercicio 2018, 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 de los inmuebles que forman parte de promociones en Derecho de Superficie, que revierten, a lo largo del ejercicio 2018, al Organismo, al objeto de ser incluidos en el Inventario del Patrimonio de bienes inmuebles de la Agencia de Vivienda Social.

### **3. CARACTERÍSTICAS GENERALES A TODOS LOS SERVICIOS**

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;

Basilica, 23

28020 Madrid

Teléfonos: 915.809.100, 915.809.182

Fax: 915.809.199



## **Comunidad de Madrid**

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.

### **4. 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 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.

### **5. 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.

### **6. 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





## **Comunidad de Madrid**

la empresa adjudicataria que acredite el debido cumplimiento de todas sus obligaciones laborales.

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.

## **7. EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

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



## **Comunidad de Madrid**

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.

El plazo de entrega del informe será de 30 días naturales desde el día siguiente a la petición formulada por la Agencia, en el caso de tasación de parcelas, y de 60 días naturales en el caso de tasaciones de promociones en Derecho de Superficie. No obstante, el organismo podrá acordar otro plazo distinto, aunque nunca inferior a 10 días naturales, cuando así lo requieran las características de la valoración de que se trate.

### **8. 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.

### **9. DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS**

La dirección, inspección y control de los trabajos objeto del contrato corresponderá al 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.

Madrid, 30 de octubre de 2017.  
**LA SUBDIRECTORA GENERAL  
DE COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA**

  
**Fdo.: Rosalía Escuder Cornella**



## Comunidad de Madrid

### ANEXO I

#### M2 DE EDIFICABILIDAD S/R Y BIENES INMUEBLES OBJETO DE TASACIÓN

m2 de edificabilidad s/r de diversos usos (residencial libre colectivo o unifamiliar, terciario, industrial etc...) de parcelas objeto de tasación	PRESUPUESTO TASACIÓN	IVA	TOTAL
<b>47.180 m2</b>	<b>23.590 €</b>	<b>4.953,90 €</b>	<b>28.543,90 €</b>

PROMOCIONES EN DERECHO DE SUPERFICIE OBJETO DE REVERSIÓN	VIV	PLAZAS GARAJE	LOCAL ES	PROMOCIÓN	LOCALIDAD	PRESPTO TASACIÓN	IVA	TOTAL
1	97	97	0	PARCELA 1.5-A LEGANES NORTE	LEGANÉS	2.000 €	420 €	2.420 €
2	100	150	0	P-30 A1 CAMPO DE TIRO	LEGANÉS	2.000 €	420 €	2.420 €
3	277	251	5	LORANCA	FUENLABRADA	2.000 €	420 €	2.420 €
4	97	106	6	PARCELA 1.5-B LEGANES NORTE	LEGANÉS	2.000 €	420 €	2.420 €





## Comunidad de Madrid

5	80	103	0	P-33 A2 CAMPO DE TIRO	LEGANÉS	2.000 €	420 €	2.420 €
6	62	62	0	P.H-6 P. LA ZARZUELA, SEC-5	TORREJÓN DE ARDOZ	2.000 €	420 €	2.420 €
7	64	64	0	P.H-5 P. LA ZARZUELA, SEC.5	TORREJÓN DE ARDOZ	2.000 €	420 €	2.420 €
8	50	75	0	P.9.4 ESPARTALE S	ALCALA DE HENARES	2.000 €	420 €	2.420 €
9	50	75	0	P.9.2 ESPARTALE S	ALCALA DE HENARES	2.000 €	420 €	2.420 €
10	50	75	0	P.9.1 ESPARTALE S	ALCALA DE HENARES	2.000 €	420 €	2.420 €
<b>TOTALES</b>	<b>927</b>	<b>1058</b>	<b>11</b>			<b>20.000 €</b>	<b>4.200 €</b>	<b>24.200 €</b>

PRESUPUESTO LICITACIÓN TOTAL		
PRESUPUESTO	IVA	PRESUPUESTO TOTAL
43.590 €	9.153,90 €	52.743,90 €



Agencia de Vivienda Social  
CONSEJERÍA DE TRANSPORTES,  
VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS

## Comunidad de Madrid

### ANEXO II

#### PRECIOS UNITARIOS

CATEGORÍA	PRECIO SIN I.V.A.
m2 de edificabilidad s/r	0,50 €/m2
Promoción de viviendas, locales y garajes	2.000 €/promoción