

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES****CONTRATO DE SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE INFORMES DE TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES PARA LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

EXPTE: A/SER-028109/2023

ÍNDICE

1. OBJETO
2. PRESTACIÓN DEL SERVICIO
3. CARACTERÍSTICAS GENERALES A TODOS LOS SERVICIOS
4. PRECIOS UNITARIOS
5. DURACIÓN Y PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN
6. MEDIOS PERSONALES, MATERIALES Y TÉCNICOS PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO
7. OBLIGACIONES DE LA EMPRESA ADJUDICATARIA
8. EJECUCIÓN DEL CONTRATO
9. DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0982740684896949975092**

1. OBJETO

El objeto del contrato consiste en la elaboración de informes de tasación de diversos bienes inmuebles propiedad de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, o a adquirir por ésta; estos inmuebles pueden tener carácter tanto patrimonial como demanial, y se pueden ubicar en suelos con cualquier clasificación, categoría y calificación urbanísticas.

Las tasaciones objeto del presente contrato pueden tener cualquier finalidad y motivación como procedimientos de expropiación forzosa, expedientes de gestión urbanística, contratos de arrendamiento de todo tipo de construcciones e incluso de suelos, situaciones litigiosas con otras administraciones o con particulares, subastas, ventas directas, actualizaciones de inventario, o adquisición de bienes, entre otras.

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 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 contrato, al objeto de ser incluidos en el inventario del patrimonio de bienes inmuebles de la Agencia.

La Agencia facilitará planos del proyecto, calificación definitiva, título de obra nueva y división horizontal y datos catastrales, a los efectos de elaborar el informe de valoración, y facilitará el contacto con los administradores para que se produzcan las visitas necesarias. En estos inmuebles no será necesaria la visita al interior de cada una de las viviendas integrantes de la promoción.

2.2. Servicio de valoración de inmuebles dotacionales titularidad de la Agencia, o a adquirir por ésta

Puede ser necesario 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 puede ser necesario 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 para su enajenación, en su caso.

La Agencia 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.



2.3. Servicio de valoración de viviendas, locales y garajes titularidad de la Agencia, o a adquirir por ésta

Las viviendas, tanto colectivas como unifamiliares, locales comerciales y 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. La valoración de los garajes se hará de forma diferenciada: podrá consistir en la valoración de plazas sueltas situadas en un garaje colectivo, o en la valoración conjunta de todas las plazas existentes en un solo local garaje colectivo.

También puede ser necesaria la tasación de viviendas, locales y plazas de garaje que la Agencia valore adquirir en el desarrollo de sus funciones.

La Agencia facilitará nota simple y certificación catastral del inmueble a los efectos de elaborar el informe de valoración.

2.4. Servicio de valoración de solares, parcelas finalistas y parcelas calificadas como dotacionales titularidad de la Agencia, o a adquirir por ésta

En el desarrollo de sus funciones, la Agencia de Vivienda Social adquiere, gestiona, administra y dispone de suelos de todo tipo. Puede ser necesario tasar el valor real y actual de éstos en procesos de compraventa o para la actualización de los valores que constan en el Inventario de bienes inmuebles de la Agencia.

También pueden ser necesarias tasaciones para dar soporte a hojas de aprecio de la Administración en expedientes de expropiación y las derivadas de contratos de arrendamiento o de cualquier otro contrato de cesión de uso.

Cuando en suelos urbanos no consolidados no exista instrumento de equidistribución aprobado e inscrito, se tendrán en cuenta las unidades de aprovechamiento correspondientes.

La Agencia facilitará ficha técnica del inmueble, nota simple registral y certificación catastral a los efectos de elaborar el informe de valoración.

2.5. Servicio de valoración de suelo urbanizable y de suelo no urbanizable propiedad de la Agencia, o a adquirir por ésta

En el desarrollo de sus funciones, la Agencia de Vivienda Social adquiere, gestiona, administra y dispone de suelos de todo tipo. Puede ser necesario tasar el valor real y actual de éstos en procesos de compraventa o para la actualización de los valores que constan en el Inventario de bienes inmuebles de la Agencia.

También pueden ser necesarias tasaciones para dar soporte a hojas de aprecio de la Administración en expedientes de expropiación y las derivadas de contratos de arrendamiento o de cualquier otro contrato de cesión de uso.

Cuando en suelos urbanizables no exista instrumento de equidistribución aprobado e inscrito, se tendrán en cuenta las unidades de aprovechamiento correspondientes.



La Agencia facilitará ficha técnica del inmueble, nota simple registral y certificación catastral a los efectos de elaborar el informe de valoración.

2.5. Servicio de valoración de cualquier otro tipo de bien inmueble

La Agencia facilitará ficha técnica del inmueble, nota simple registral y certificación catastral a los efectos de elaborar el informe de valoración.

Además, podrá ser necesaria la elaboración de informes genéricos, es decir, no referidos a parcelas concretas, que determinen los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos existentes en un Ámbito o Sector en cualquier momento de su proceso de transformación urbanística.

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES A TODOS LOS SERVICIOS

Los servicios se concretarán en la entrega de un informe motivado cuya conclusión será el valor solicitado, y que podrá incluir el cálculo de una potencial renta de mercado a petición de la Agencia.

Según la finalidad y el tipo de valor que soliciten los técnicos de la Agencia, las valoraciones podrán tener carácter urbanístico, regulado en el Real Decreto 7/2015 Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y en Reglamento de 2011 que lo desarrolla, o reflejar el valor de mercado, pudiendo seguir lo prescrito 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. Por tanto, y según corresponda de acuerdo al tipo de inmueble y a la finalidad y circunstancias de la valoración, será de aplicación cualquier método de valoración.

En el informe deberá quedar claramente identificado, localizado y descrito el bien inmueble o los derechos 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.

Cuando la Agencia no disponga de documentación gráfica de los inmuebles objeto de valoración, la empresa adjudicataria levantará los planos de los inmuebles. Si fuera necesario un levantamiento topográfico, éste será por cuenta de la Agencia.

Todos los informes de tasación incluirán siempre un certificado que especificará al menos lo siguiente:

- Fechas de la visita realizada al bien inmueble y de la emisión del certificado.
- Fecha de caducidad de la tasación y plazo de validez de la misma.
- Descripción del bien inmueble o derecho.
- Situación de ocupación.
- Datos registrales y datos catastrales.
- Valor de tasación del 100% del bien inmueble o derecho, así como de cada uno de los porcentajes de cotitularidad, en su caso.
- Firma de Técnico tasador competente.



El plazo de entrega del informe será de 25 días naturales desde el día siguiente a la realización formal del encargo por parte de la Agencia y aceptación del mismo, con la puesta a disposición de toda la documentación necesaria, excepto en caso de tasaciones en derechos de superficie, para las que el plazo será de 45 días naturales.

4. PRECIOS UNITARIOS

La oferta económica consistirá en una baja porcentual única que se aplicará a los siguientes precios unitarios:

TIPO de INMUEBLE	VALOR de la Tasación resultante	PBL
EDIFICIOS COMPLETOS DE VIVIENDAS, PROMOCIONES COMPLETAS EN DERECHO DE SUPERFICIE, e INMUEBLES DOTACIONALES CON EDIFICACIÓN	hasta 100.000	400 €
	100.001 - 300.000	550 €
	300.001 - 600.000	700 €
	600.001 - 2,5 M	1.475 €
	2,5 M - 6 M	2.400 €
	6 M - 12 M	3.425 €
	12 M - 20 M	4.225 €
	más de 20 M	4.225 € + 0,015% DEL EXCESO DE 20 M
VIVIENDAS y LOCALES (terciario / comercial / oficina)	hasta 100.000	300 €
	100.001 - 200.000	335 €
	300.001 - 400.000	450 €
	400.001 - 600.000	600 €
	600.001 - 1 M	875 €
	1 M - 2 M	950 €
	2 M - 3 M	1.500 €
	3 M - 6 M	1.875 €
	6 M - 9 M	2.500 €
	más de 9 M	2.500 € + 0,015% DEL EXCESO DE 9 M
PLAZAS GARAJE	1 - 10 plazas sueltas	200 €
	> 10 plazas sueltas	150 €
	En garaje colectivo de hasta 100 plazas	30 €
	En garaje colectivo de más de 100 plazas	20 €
SUELOS	hasta 100.000	500 €
	100.001 - 300.000	750 €
	300.001 - 500.000	900 €
	500.001 - 1 M	1.200 €
	1 M - 2,5 M	1.600 €
	2,5 M - 6 M	3.000 €
	6 M - 12 M	4.000 €
	12 M - 20 M	4.800 €
	más de 20 M	4.800 € + 0,015% DEL EXCESO DE 20 M
Cálculo de los valores de repercusión de cada uno de los distintos usos en un Ámbito o Sector en ejecución		4.800 €
Si la AVS solicita que al valor de la tasación se añada el cálculo de una potencial renta de arrendamiento, las cantidades anteriores se incrementarán un 10%.		



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **0982740684896949975092**

5. DURACIÓN Y PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

El presente contrato tendrá una duración de dos años desde su formalización, y será prorrogable hasta otros dos años mediante prórrogas semestrales o anuales.

Se trata de un contrato de servicios por precios unitarios en función de las necesidades de la Agencia de Vivienda Social: las prestaciones, consistentes en la tasación de inmuebles, según se ha indicado, se llevarán a cabo por el adjudicatario de forma sucesiva durante el plazo de vigencia del contrato, y por el precio unitario aplicable, sin que se defina la cuantía total por estar subordinados los servicios a las necesidades reales que precise en desarrollo de las actuaciones propias de la Agencia, dentro gasto total máximo indicado, sin que exista compromiso mínimo de gasto. El presupuesto base de licitación (DA 33 Ley 9/2017, de 8 de noviembre), distribuido en las dos anualidades previstas, sin contar prórrogas, es el siguiente:

	2024	2025	TOTAL	IVA21%	TOTAL c/IVA
PBL	132.615,00 €	132.615,00 €	265.230,00 €	55.698,31 €	320.928,31 €

6. MEDIOS PERSONALES, MATERIALES Y TÉCNICOS PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El adjudicatario dispondrá de medios personales suficientes para la ejecución del contrato y se responsabilizará de que el personal que realice los informes posea formación, titulación, experiencia y nivel profesional adecuados para garantizar la efectividad de los trabajos a realizar. Este personal tendrá conocimiento suficiente de la normativa aplicable y de la situación y condiciones del mercado inmobiliario sobre el que ha de operar, y garantizará el cumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables y la observancia de las obligaciones e incompatibilidades previstas en la normativa vigente. La Agencia se encargará de la coordinación y seguimiento del trabajo velando por el cumplimiento de este Pliego.

El adjudicatario conformará, desde el inicio del contrato y hasta su finalización, un EQUIPO DE TRABAJO compuesto al menos por los siguientes profesionales que cumplan las condiciones anteriores, sin que sea necesario que tengan dedicación exclusiva para el presente contrato. Toda la documentación incorporará la firma del miembro del Equipo de Trabajo correspondiente:

- DOS técnicos (EQUIPO TÉCNICO) con la titulación de Arquitecto, Ingeniero, Arquitecto Técnico o Ingeniero Técnico, o titulaciones equivalentes a las anteriores que habiliten para el ejercicio de estas profesiones reguladas, con una antigüedad de titulación o colegiación superior a cinco años
- UN licenciado en derecho con una antigüedad de titulación o colegiación superior a cinco años.

En el caso de personas jurídicas, el licitador designará expresamente a uno de los tres referidos anteriormente con carácter de DIRECTOR DEL TRABAJO, que será el responsable principal del equipo y el interlocutor con la Agencia. Los detalles de los integrantes del Equipo de Trabajo se reflejarán en el Anexo I, y se adjuntará la documentación acreditativa necesaria.

El adjudicatario 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, etc.



7. OBLIGACIONES DE LA EMPRESA ADJUDICATARIA

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.

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 en archivos formato PDF, y la documentación gráfica en soporte compatible con AUTOCAD. Cuando se le requiera, los presentará también impresos en papel.

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 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos personales y Garantía de Derechos Digitales y Reglamento UE 2016\679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al Tratamiento de Datos Personales. 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.



8. 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, según corresponda, la documentación de que disponga.

9. DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS

La dirección, inspección y control de los trabajos objeto del contrato corresponderá al Jefe de la Unidad Técnica de Patrimonio.

En el supuesto de que por el órgano de contratación 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, a la fecha de la firma

LA JEFA DEL ÁREA DE PATRIMONIO Y
ACTUACIONES EN MATERIA DE SUELO

Carmen González Cárceles

