

MEMORIA PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ELABORACIÓN DE INFORMES DE VALORACIÓN/TASACIÓN INMOBILIARIA DE VALOR DE MERCADO EN ARRENDAMIENTO O EN COMPRAVENTA DE LOCALES, INMUEBLES O SOLARES DE FRATERNIDAD-MUPRESPA.

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE INSUFICIENCIA DE MEDIOS

FRATERNIDAD-MUPRESPA es una Mutua Colaboradora con la Seguridad Social que se ocupa de la prestación sanitaria de las bajas laborales derivadas de accidentes de trabajo. Para cumplir este fin, dispone de centros asistenciales y administrativos distribuidos por todo el territorio nacional.

Cuando algún centro, propiedad de la TGSS, pasa a estar sin uso por traslado a otro inmueble o por cierre definitivo, hay que ponerlo a disposición del sistema de Seguridad Social y tramitar lo que se denomina un expediente de desadscripción con la TGSS, para tramitar este tipo de expedientes, entre otra documentación necesaria, se requiere presentar un informe de valoración de valor de mercado de compraventa. De modo análogo, también sucede que, para gestionar la autorización con la DGOSS para la apertura de un nuevo centro, hay que presentar informe de valoración del inmueble de importe de compraventa o de arrendamiento.

Hay que tener en cuenta que la validez de los informes de tasación tiene una duración de 6 meses, según lo dispuesto en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE de 9 de abril) (Corrección de errores, BOE de 20 de mayo), por lo que, si la subasta pública de inmueble efectuada por la TGSS queda desierta, habrá que repetir la misma y actualizar el informe de tasación.

Estos informes de valoración/tasación deben ser efectuados por Sociedades de Tasación inscritas en el registro correspondiente del Banco de España, según lo dispuesto en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE de 9 de abril) (Corrección de errores, BOE de 20 de mayo).

FRATERNIDAD-MUPRESPA, dada su naturaleza, no dispone de medios materiales ni personales propios que permitan realizar el servicio objeto del contrato; ya que no es su función como Mutua Colaboradora con la Seguridad Social y que se trata de sectores económicos distintos a aquél en que se integra **FRATERNIDAD-MUPRESPA**, que es el sanitario-administrativo.

Por ello, se declara la insuficiencia de medios propios que hace necesario plantear un procedimiento de contratación pública, y ello se comunica a los efectos del artículo 63.3.a y 116.4.f. de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

2. MEMORIA ECONÓMICA

El **precio del contrato** se ha formado, de acuerdo al artículo 102.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), mediante la técnica de “**precios unitarios**”. Es decir, el servicio de elaboración de informes de valoración/tasación inmobiliaria de valor de mercado. En arrendamiento o en compraventa de locales, inmuebles o solares de **FRATERNIDAD-MUPRESPA** se establece en base a un importe unitario máximo de **licitación de para cada tipo de informe e inmuebles definidos**, sobre los que los licitadores deberán aportar su mejor oferta. El pago del precio corresponderá a los importes de adjudicación por el servicio efectuado según lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas y Pliego de Condiciones Particulares.

Para la elaboración del importe del contrato se han tenido en cuenta también las estimaciones de las posibles solicitudes que podrán realizarse durante los 24 meses de duración inicial:

TIPO SERVICIO	TIPO INMUEBLE (SUPERFICIE m ²)	Consumo estimado 24 meses
Informe de valoración en compra-venta	Sup. < 500 m ²	40
	Sup. >= 500 m ² hasta 999 m ²	4
	Sup. >= 1.000 m ² hasta 1.999 m ²	1
	Sup. >= 2.000 m ²	1
	Plaza parking	2
Informe de valoración en arrendamiento	Sup. < 500 m ²	8
	Sup. >= 500 m ² hasta 999 m ²	2
	Sup. >= 1.000 m ² hasta 1.999 m ²	3
	Sup. >= 2.000 m ²	1
	Plaza parking	4
Nota simple del Registro de la Propiedad	Para todos los tipos de inmuebles, solares y plazas de aparcamiento	66

El **valor estimado del contrato** se ha obtenido teniendo en cuenta la información del expediente de contratación con referencia 2021_27887. Asimismo, se han tenido en cuenta los veinticuatro meses de duración de vigencia inicial del contrato y los 24 meses opcionales de prórroga.

Además, se ha tenido la evolución de precios de mercado de los últimos años y la previsión de renovar los informes de tasación de todos los inmuebles de la Tesorería General de la Seguridad Social que están en proceso de enajenación.

<i>Presupuesto máximo del contrato para la vigencia inicial de 24 meses, IVA no incluido</i>	28.616,00 €
<i>Presupuesto máximo para una prórroga de 24 meses, IVA no incluido</i>	28.616,00 €
<i>Valor estimado del contrato, IVA no incluido</i>	57.232,00 €

De conformidad con el artículo 100.2 de la LCSP, el presupuesto base de licitación del presente contrato ha sido elaborado teniendo en cuenta el siguiente desglose de costes:

Costes directos	60%
Costes indirectos	35%
Beneficio industrial	5%

El valor estimado de la contratación del **servicio de elaboración de informes de valoración/tasación inmobiliaria de valor de mercado En arrendamiento o en compraventa de locales, inmuebles o solares de FRATERNIDAD-MUPRESPA**, asciende a **57.232,00 €**, IVA no incluido.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE ELECCIÓN DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

A continuación, se explica la motivación para la elección de cada uno de los criterios de adjudicación utilizados para la valoración de las ofertas recibidas, incluyendo tanto los criterios en función de un juicio de valor como los criterios cuantificables automáticamente. Asimismo, para estos últimos se añade la explicación de las fórmulas elegidas.

Criterios cuantificables automáticamente

Se han definido los siguientes criterios cuantificables automáticamente para la valoración de las ofertas presentadas por los licitadores:

CRITERIOS CUANTIFICABLES AUTOMÁTICAMENTE	100 puntos
1. Oferta económica	100 puntos

1. Oferta económica

En esta licitación se ha establecido como único criterio cuantificable automáticamente la oferta económica presentada por los licitadores, otorgándole la máxima puntuación. Dado que, tanto en el Pliego de Condiciones Particulares, como en el de Prescripciones Técnicas, se recoge todo lo necesario para la correcta y óptima ejecución del servicio, no se cuenta con posibles mejoras que puedan aportar un añadido a la oferta.

La puntuación de este criterio se calculará del siguiente modo:

$$\text{Puntuación} = \text{Peso del criterio} \times (\% \text{ AHORRO})^{0,2}$$

- **Peso del criterio** es la puntuación máxima otorgada a este criterio, que puede consultarse en la tabla de criterios y puntuaciones al comienzo de este apartado.
- **AHORRO** será el descuento ofertado por cada licitador y se obtendrá de la diferencia porcentual del sumatorio de las columnas (Ax B) de su oferta con respecto al presupuesto **máximo del contrato para la vigencia inicial, esto es 28.616 €, IVA no incluido**.

A modo de ejemplo se va a mostrar unos importes en la columna B para el cálculo del AHORRO:

TIPO SERVICIO	TIPO INMUEBLE (SUPERFICIE m ²)	Consumo estimado 24 meses (A)	Importe máx. por Ud. (IVA no incluido)	Importe total (IVA no incluido)	Importe unitario ofertado (IVA no incluido) (B)	Importe total (IVA no incluido) (A x B)
Informe de valoración en compra-venta	Sup. < 500 m ²	40	370,00 €	14.800,00 €	300,00 €	12.000,00 €
	Sup. >= 500 m ² hasta 999 m ²	4	650,00 €	2.600,00 €	500,00 €	2.000,00 €
	Sup. >= 1.000 m ² hasta 1.999 m ²	1	850,00 €	850,00 €	700,00 €	700,00 €
	Sup. >= 2.000 m ²	1	1.200,00 €	1.200,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
	Plaza parking	2	170,00 €	340,00 €	120,00 €	240,00 €
Informe de valoración en arrendamiento	Sup. < 500 m ²	8	350,00 €	2.800,00 €	270,00 €	2.160,00 €
	Sup. >= 500 m ² hasta 999 m ²	2	560,00 €	1.120,00 €	400,00 €	800,00 €
	Sup. >= 1.000 m ² hasta 1.999 m ²	3	750,00 €	2.250,00 €	600,00 €	1.800,00 €

	Sup. >= 2.000 m ²	1	1.000,00 €	1.000,00 €	800,00 €	800,00 €
	Plaza parking	4	150,00 €	600,00 €	100,00 €	400,00 €
Nota simple del Registro de la Propiedad	Para todos los tipos de inmuebles, solares y plazas de aparcamiento	66	16,00 €	1.056,00 €	14,00 €	924,00 €
				28.616,00 €		22.824,00 €

Del resultado del sumatorio de aplicar los importes ofertados (columna B) a la estimación de consumo (Columna A), es decir $A \times B$, arroja un importe de 22.824,00€.

El AHORRO en este caso sería la diferencia porcentual entre la cantidad de 22.824,00€ y 28.616,00€, es decir 20,24%.

La puntuación de este criterio se calculará a partir de la información presentada por los licitadores en el **Anexo "Oferta económica"**.

Si bien esta fórmula otorga la mayor puntuación al licitador que oferte el mayor porcentaje de descuento/baja frente a los licitadores que oferten en total un porcentaje de descuento/baja menor, esta fórmula no es proporcionalmente lineal, favoreciendo así la relación calidad-precio de la oferta evaluada. Esta fórmula dará mayor puntuación a la oferta más económica, pero quedará proporcionada y equilibrada respecto al resto de criterios de adjudicación garantizando que una oferta técnicamente muy buena no se vea penalizada por una oferta económica mínimamente más elevada que las presentadas por los restantes licitadores.

En Madrid, julio de 2024

Departamento de Obras
FRATERNIDAD-MUPRESPA