

**Teresa Palacios Blasco**, Secretaria del Comité de Dirección de la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA (en adelante “**SAREB**”), con C.I.F. A-86.602.158,

**CERTIFICO:** Que en la reunión del Comité de Dirección de SAREB celebrada en el domicilio social de la entidad, Calle Costa Brava 12 (Madrid), el día 16 de abril de 2024 a las 09.00 horas, y a la que asistieron presentes o representados la totalidad de sus miembros, y previa la unánime aceptación de los puntos del Orden del Día, se votó y aprobó, por unanimidad de todos ellos, los acuerdos que constan en el Acta de la sesión, incluyendo, entre otros, el acuerdo que a continuación se transcribe literalmente, sin que lo omitido altere, modifique o restrinja lo transcrito:

***“Vigésimo octavo.- Licitación de servicio de valoración de mercado de inmuebles***

(...)

*El Comité de Dirección acuerda:*

*1º.- APROBAR los pliegos que han de regir la adjudicación y ejecución de la licitación de conformidad con los Anexos 28.b y 28.c.*

*2º.- APROBAR el inicio del expediente, el gasto, la designación del responsable del contrato recogida en la documentación de inicio y acordar la apertura de procedimiento para la adjudicación del contrato citado, y ordenar la publicación que, en su caso, proceda.*

*3º.- El presente acuerdo queda condicionado a la autorización por parte del Secretario de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, de conformidad con el artículo 324.5 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), para la celebración de este contrato.”*

De todo ello doy fe como Secretaria, en Madrid, a 17 de abril de 2024.

---

*Teresa Palacios Blasco*  
*Secretaria del Comité de Dirección*

## ANEXO 28.b)

### PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA CONTRATACIÓN DE *SERVICIOS* MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO

#### CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO

##### I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL CONTRATO

##### 1. OBJETO DEL CONTRATO

**TITULO:** *Servicio de valoración de mercado de inmuebles*

El objeto de la presente licitación es la contratación de la prestación del servicio valoración de mercado de inmuebles, entendido como la obtención de valor transaccional en el corto o medio plazo.

El servicio engloba la realización de encargos de valoración de inmuebles que servirán para establecer un precio de la cartera de activos titularidad de Sareb (en adelante Reos), las garantías de la cartera de préstamos (Colaterales) y aquellos inmuebles que sean susceptibles de entrar en la cartera, así como todas las comprobaciones y tareas necesarias para poder establecer este valor de mercado.

La finalidad es contratar a 4 proveedores diferentes para cada uno de los lotes:

Lote	Municipios	# Activos Encargos Completos	# Encargos Completos	# Activos Encargos Reducidos	# Encargos Reducidos
Lote 1	494	27.576	3.331	6.268	6.268
Lote 2	615	27.823	3.333	6.821	6.821
Lote 3	520	28.785	3.418	6.254	6.254
Lote 4	560	28.531	3.403	6.289	6.289
<b>Suma</b>	<b>2.189</b>	<b>112.715</b>	<b>13.485</b>	<b>25.632</b>	<b>25.632</b>

En el fichero adjunto (Fichero 4 - Lotes Ditrribución Zonas Pricing.xlsx), dentro de la pestaña (Encargos Estimados Máximos) se puede consultar la composición de los lotes 1-4, realizada en base a la mejor información disponible, organizando lotes lo más homogéneos y equilibrados posibles geográficamente en base a la localización de los activos de la cartera que hoy no cuentan con ficha de valoración actualizada. Adicionalmente en otra pestaña del fichero (Supuesto Encargos Adicionales), se reparte por Comunidades Autónomas asignando estas a cada uno de los Lotes para aquellos posibles activos no identificados a priori y ubicados fuera de los municipios objeto del reparto.

Los datos aportados para cada Lote son estimaciones, deben tratarse como meramente orientativos. La cifra final de cada lote dependerá de las necesidades de valoración durante la duración del contrato, así como de la reducción de la cartera durante la duración del contrato, por lo que no existe obligación de contratación de un volumen determinado por parte de SAREB.

Cada lote se comportará como un pedido abierto que se adjudicará por el importe total presupuestado y se irá consumiendo en función de los servicios realmente ejecutados a los precios ofertados, sin compromiso de consumo total del presupuesto.

En caso de necesidad, para realizar una valoración de contraste o por casos de incompatibilidad, se podrá realizar un encargo a otro proveedor dentro de los adjudicatarios de los lotes, eligiendo por defecto al proveedor del lote siguiente (del Lote 1 al Lote 2, del Lote 2 al Lote 3, del Lote 3 al Lote 4 y del Lote 4 al Lote 1). Las características de estos supuestos se detallan en el pliego técnico.

<p>En caso de necesidad, se podrán encargar propuesta de precios para activos no identificados en origen. Para determinar a qué lote pertenecen, se hará primero según los municipios repartidos (Encargos Estimados Máximos). En caso de que estos activos estén en otros municipios, se hará la asignación conforme a la Comunidad Autónoma establecida en la pestaña (Supuesto Encargos Adicionales).</p>	
<p><b>REFERENCIA: 2024-P165</b></p>	
<p><b>SUJETO A REGULACIÓN ARMONIZADA: SI</b></p>	
<p><b>Clasificación CPV: 71321100-5 Servicios de evaluación económica de la construcción</b></p> <p style="padding-left: 40px;">71244000-0 Cálculo de costes, seguimiento de costes</p> <p style="padding-left: 40px;">70100000-2 Servicios inmobiliarios relacionados con bienes raíces propios</p>	
<p><b>COMUNIDAD (ES) AUTÓNOMA (S):</b> Madrid</p>	<p><b>PROVINCIA (S):</b> Madrid</p>
<p><b>ÓRGANO DE CONTRATACIÓN:</b></p> <p>Consejo de Administración de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB)</p>	<p><b>SEDE Y DATOS DE CONTACTO:</b></p> <p>Calle Costa Brava, 12 C.P.28034, Madrid Email: <a href="mailto:compras@SAREB.es">compras@SAREB.es</a></p>

## 2. NECESIDADES A SATISFACER Y CIRCUNSTANCIAS DEL CONTRATO

<p>Desde su creación en 2012, la misión encomendada a Sareb es gestionar y desinvertir en el tiempo encomendado los activos inmobiliarios y financieros de su cartera maximizando su valor. Con el objetivo de realizar una desinversión ordenada de los activos incluidos en su cartera, en Sareb se ha definido un marco interno donde se establecen los principios, directrices, criterios y controles para establecer un valor de mercado de los inmuebles, entendido como la obtención de valor transaccional en el corto o medio plazo. Este valor será el precio para la comercialización o la referencia para la valoración de los préstamos de los que son garantía.</p> <p>El servicio objeto de la licitación engloba la realización de encargos de valoración de inmuebles que servirán para establecer el precio de la cartera de activos titularidad de Sareb (en adelante Reos), las garantías de la cartera de préstamos (Colaterales) y aquellos inmuebles que sean susceptibles de entrar en la cartera, así como todas las comprobaciones y tareas necesarias para poder establecer este valor de mercado.</p> <p>La cartera de activos inmobiliarios de Sareb se encuentra distribuida por todo el territorio nacional, repartida de manera heterogénea y con tipología de inmuebles de diversas características y complejidad (viviendas, suelos, oficinas, centros comerciales, hoteles, etcétera). Para determinar el valor de mercado de los inmuebles se ha visto la necesidad de contar con colaboradores especializados que cuenten experiencia acreditada en el asesoramiento de valor. Los informes realizados por los colaboradores de este servicio aportarán información derivada del conocimiento del mercado inmobiliario local, de las comprobaciones realizadas de los inmuebles durante la ejecución de este servicio y aportarán una opinión de valor que sirva como referencia para la toma de decisión interna de Sareb.</p> <p>Al ser una amplia cartera de inmuebles distribuida por el territorio nacional, es inasumible por parte de Sareb realizar esta actividad clave en la misión de desinversión, sin contar con colaboradores especializados con una posición de independencia que puedan aportar una opinión de valor de los activos inmobiliarios.</p>
---

### 3. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

<b>3.1. Presupuesto base de Licitación (presupuesto máximo de licitación)</b>			
<b>Base Imponible:</b>	2.950.000,00 €		
<b>IVA (21%):</b>	619.500,00 €		
<b>Presupuesto Base de Licitación</b>	3.569.500,00 €		
<b>3.1.2 DIVISIÓN DEL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN EN LOTES</b>			
<b>Lote</b>	<b>Base imponible</b>	<b>IVA (21%)</b>	<b>Presupuesto Base de Licitación</b>
Lote 1	730.000,00 €	153.300,00 €	883.300,00 €
Lote 2	735.000,00 €	154.350,00 €	889.350,00 €
Lote 3	745.000,00 €	156.450,00 €	901.450,00 €
Lote 4	740.000,00 €	155.400,00 €	895.400,00 €
<b>3.3. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:</b>			
<b>Presupuesto máximo de licitación LOTE 1</b>	730.000,00 €		
<b>Presupuesto máximo de licitación LOTE 2</b>	735.000,00 €		
<b>Presupuesto máximo de licitación LOTE 3</b>	745.000,00 €		
<b>Presupuesto máximo de licitación LOTE 4</b>	740.000,00 €		
<b>Importe máximo por modificaciones Lotes</b>	0 €		
<b>Importe máximo por prórrogas Lotes</b>	0 €		
<b>TOTAL VALOR ESTIMADO LOTES</b>	2.950.000,00 €		

### **3.4 JUSTIFICACIÓN DEL PRESUPUESTO Y DEL VALOR ESTIMADO:**

#### **3.4.1 Justificación del presupuesto**

El presupuesto de la licitación se ha estimado, por un lado, en función de la experiencia de Sareb en otros contratos de valoraciones de mercado firmados, partiendo del precio medio por informe realizado en el último año, y por otro, en base a las tarifas de mercado consultadas a proveedores de estos servicios.

La cifra indicada corresponde al gasto estimado durante el plazo de vigencia del contrato y tiene carácter meramente orientativo y no vinculante. En consecuencia, no existe obligación de contratación de un volumen determinado por parte de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB).

El presupuesto estimado de 2.950.000 euros está basado en el volumen máximo previsto para la cartera sin precio a realizar durante el próximo año en base a la distribución de encargos del año anterior que corresponde con un 60% de cada lote.

Del presupuesto total de 2.950.000 euros el reparto entre lote es la siguiente:

- Lote 1. 730.000 euros
- Lote 2. 735.000 euros
- Lote 3. 745.000 euros
- Lote 4. 740.000 euros

Se han incluido en el presupuesto, además de lo indicado en el párrafo precedente, la previsión de realizar los siguientes servicios con su correspondiente precio:

1. Si el encargo se realiza con inspección interior de los inmuebles se contempla un coste adicional por encargo de 100€. Las segundas y sucesivas visitas interiores tendrán un coste de 30€.
2. Si el encargo se realiza con inspección exterior el coste adicional por encargo serían 50€.
3. El coste máximo repercutido por nota simple no podrá superar los 12€.
4. gestión de certificado de cargas urbanísticas a administraciones públicas. Se deberá informar del coste para proceder a la autorización y el coste no podrá superar los 90€

#### **3.4.2 Justificación del presupuesto del valor estimado**

Puesto que no se contemplan prórrogas ni modificaciones, el valor estimado arroja la misma cantidad que el presupuesto base de licitación sin impuestos, esto es, 2.950.000 €.

## **4. DOCUMENTOS QUE REVISTEN CARÁCTER CONTRACTUAL**

Sin perjuicio de las obligaciones adicionales asumidas por el adjudicatario al formular su proposición, revestirán carácter contractual los siguientes documentos, con el orden de prelación aquí establecido:

- 1) El presente Pliego de Condiciones
- 2) El Pliego de Prescripciones Técnicas.
- 3) La oferta formulada por el adjudicatario, en particular los compromisos de mejora u obligaciones adicionales.
- 4) El documento de formalización. Al suscribir este documento, el licitador firmará igualmente todos los demás a que se hace referencia en este apartado.

## **5. RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO**

El contrato derivado del presente Pliego se rige en cuanto a su preparación y adjudicación por lo previsto en los artículos 317 para contratos sujetos a regulación armonizada y 318 para contratos no sujetos a regulación armonizada de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP). Sus

efectos y extinción se regularán en primer lugar por lo previsto en la documentación contractual, conforme a lo expresado por el artículo 319 LCSP con las excepciones y particularidades que dicho artículo establece y, en lo no previsto, por las normas de derecho privado que resulten de aplicación.

## 6. MEDIOS DE COMUNICACIÓN CON LOS LICITADORES

Los interesados en el procedimiento de licitación podrán solicitar información adicional sobre los pliegos y, en su caso, demás documentación complementaria con una antelación de doce días naturales a la finalización del plazo de presentación de las proposiciones, por los medios electrónicos a través del perfil de contratante o en la Plataforma de Contratación del Sector Público. Se suministrará la información por parte de Sareb, a más tardar, seis días naturales antes de que finalice el plazo.

En aras de garantizar la transparencia del proceso, así como el acceso a la información por parte de todos los interesados, deberán remitir las cuestiones planteadas a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público, mediante la opción habilitada a tales efectos.

Dichas aclaraciones a lo establecido en los pliegos o resto de documentación tendrán carácter vinculante y se harán públicas en el perfil de contratante en términos que garanticen la igualdad y concurrencia en el procedimiento de licitación.

Para comunicaciones distintas a las previstas en los párrafos previos o cuando existan problemas técnicos que impidan utilizar el perfil del contratante o la plataforma de contratación del sector público se podrá utilizar la siguiente dirección de correo electrónico: [compras@SAREB.es](mailto:compras@SAREB.es)

## 7. DIRECCIÓN DEL PERFIL DE CONTRATANTE Y DE LA LICITACIÓN ELECTRÓNICA

El Perfil de Contratante es accesible desde la siguiente dirección de Internet:

<https://contrataciondelestado.es/wps/poc?uri=deeplink:perfilContratante&idBp=3IXN2TWZdYsSugstABGr5A%3D%3D>

Dirección Portal del Licitador de SAREB:

<https://www.SAREB.es/perfil-contratante/>

## II. PREPARACIÓN DEL CONTRATO

### 1. LUGAR, TIEMPO Y FORMA PARA LA PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Deberá cumplirse con lo establecido en la Sección Primera del Capítulo I del presente Pliego.

### 2. DOCUMENTOS QUE DEBEN INCLUIRSE EN EL ARCHIVO ELECTRÓNICO Nº 1. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA Y DE SOLVENCIA.

Los enumerados en la cláusula 8 de la Sección Segunda del Capítulo I del presente Pliego.

### 3. SOLVENCIA

<p><b>3.1. CLASIFICACIÓN (en su caso, o bien NO PROCEDE):</b> No Procede</p>
<p><b>3.2. SOLVENCIA ECONÓMICA, FINANCIERA Y TÉCNICA O PROFESIONAL:</b></p> <p><b><u>Solvencia económica y financiera: Para los Lotes 1, 2, 3, 4:</u></b></p> <p>El licitador deberá contar con un volumen anual de negocios, referido al mejor ejercicio dentro de los tres (3) últimos disponibles, en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas, de, al menos, una vez y media el valor anual medio del lote.</p> <p><u>Acreditación:</u> aportación de las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil. Los empresarios no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán esta circunstancia mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.</p> <p><b><u>Solvencia técnica: Para los Lotes 1, 2, 3, 4:</u></b></p> <p>El licitador deberá acreditar que cuenta con conocimientos técnicos, eficacia, experiencia y fiabilidad para la correcta realización de los trabajos incluidos en el alcance de la presente licitación.</p> <p>Servicios realizados para cada lote al que presente oferta: dado el gran volumen de encargos que tiene Sareb, se requiere experiencia del licitador, en servicios similares durante los últimos tres (3) años, para entidades que gestionan activos inmobiliarios y/o activos financieros con garantías inmobiliarias. Se requiere que se haya realizado un volumen de gestión superior a 2.000 informes de valoración inmobiliaria con finalidad valor de mercado usadas por las entidades para la fijación de precio en los últimos tres (3) años, estos informes deberán ser similares al modelo planteado para propuestas de precios de ficha completa descrito en este pliego de prescripciones técnicas.</p> <p>Los servicios prestados deberán corresponder, al menos, a 2 empresas pertenecientes a grupos diferentes, y la suma de los servicios deberá ser al menos por un importe del 70% de la anualidad media del lote.</p> <p><u>Acreditación:</u> Mediante la presentación de certificados de trabajo donde se detalle la relación de los servicios de valoraciones de mercado realizadas en los últimos tres (3) años, que cumplan los requisitos establecidos, en la que se indique el servicio, la fecha, el destinatario, facturación, el volumen de informes realizado.</p>
<p><b>3.3. CONCRECIÓN DE LAS CONDICIONES DE SOLVENCIA TÉCNICA PARTICULAR (artículo 76 LCSP):</b></p> <p>Además de la acreditación de solvencia exigida en el apartado anterior, deberán adscribirse a la ejecución del contrato los siguientes medios personales y/o materiales mediante el correspondiente compromiso por parte de los licitadores de la adscripción al contrato de dichos medios:</p> <p>El Proveedor deberá contar con un equipo que lidere el seguimiento y reporte y deberá nombrar un <b>coordinador</b> que será el interlocutor único para la organización de los trabajos. Este <b>coordinador</b> debe contar experiencia mínima de 10 años en la realización de valoraciones inmobiliarias.</p> <p><u>Acreditación:</u> Mediante la presentación de CV</p>
<p><b>3.4. Habilitación empresarial exigible para realizar la prestación</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ninguna en especial.</p> <p><input type="checkbox"/> La siguiente habilitación:</p>
<p><b>3.5. INTEGRACIÓN DE LA SOLVENCIA CON MEDIOS EXTERNOS</b></p>

Si el licitador se basa en la solvencia y medios de otras entidades para acreditar su solvencia, se exigirá la responsabilidad solidaria de todas ellas, debiendo presentarse la documentación establecida en la Cláusula 20.3.3 del Pliego.

#### 4. GASTOS POR DESISTIMIENTO

4.1. En caso de que se decida no adjudicar o celebrar el contrato o se acuerde el desistimiento, se compensará a cada licitador por los gastos en que hubiese incurrido, previa acreditación de los mismos, hasta el límite del tres por mil del presupuesto base de licitación del contrato

#### 5. GARANTÍAS

5.1. PROVISIONAL:	<input type="checkbox"/> SI Indicar importe en euros, máximo 3% presupuesto base de licitación (IVA excluido). <input checked="" type="checkbox"/> NO
5.2. DEFINITIVA:	<input type="checkbox"/> SI. 5% del importe de adjudicación (IVA excluido). <input checked="" type="checkbox"/> NO.
5.3. COMPLEMENTARIA:	En caso de que para la licitación se solicite en el apartado precedente una garantía definitiva y la oferta adjudicataria hubiera estado inicialmente incurso en presunción de temeridad por su bajo importe, el porcentaje será del 5% del precio de adjudicación, sumando ambas un porcentaje del 10%.
En este apartado se regulará la forma de presentación de las garantías.	

#### 6. TRAMITACIÓN, PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN Y DIVISION EN LOTES

La tramitación del expediente será: ORDINARIA  
El procedimiento de contratación es ABIERTO, conforme a las normas establecidas en el presente pliego y en los artículos del 156 al 158 de la LCSP.



División en lotes:  Sí/  No.

**Todas las referencias hechas en el presente pliego al contrato se entenderán hechas a cada uno de los lotes**

Límites a la presentación de ofertas o a la adjudicación de lotes:

**Se limita a UNO el número de lotes, de los que una misma empresa de forma individual o en UTE con otras, podrá resultar adjudicataria. Cada Licitador podrá ofertar a los lotes que considere. Indicando en su oferta el lote o los lotes y presentando una oferta por cada lote al que se presenta. La presentación de ofertas sin identificar los lotes tendrá como consecuencia la exclusión del procedimiento de licitación.**

Si un mismo licitador resultara con la mejor oferta para más de un lote, se propondrá como mejor clasificada la oferta del lote que suponga un mayor ahorro global para SAREB tras compararla con el resto de las ofertas recibidas en esa circunstancia por dicho licitador. Si el ahorro global fuera el mismo, se adjudicaría al lote de mayor presupuesto de licitación.

Una vez propuesta la oferta de un licitador como mejor clasificada para un lote, no podrá resultar como mejor clasificada para otro lote. No obstante, para evitar que pudieran quedar lotes desiertos, podrá también resultar adjudicatario de aquéllos otros lotes a los que hubiera presentado oferta y que no pudieran adjudicarse a ningún otro licitador".

Se actuará con el mismo criterio para la adjudicación del resto de lotes.

En caso de presentarse las empresas en forma de UTE, dicha limitación aplicará no sólo a ésta, sino también a los componentes de la misma.

NO PROCEDE la presentación de una "oferta integradora"

Conforme a lo establecido en el artículo 99.4 LCSP y con un doble objetivo, se considera conveniente limitar el número de lotes en los que un licitador puede resultar adjudicatario.

El primer objetivo que se persigue tiene que ver con la naturaleza de la prestación. Un escenario de valoración de activos en el que un adjudicatario aglutine todos los lotes o gran parte de ellos puede implicar una desviación significativa ante un volumen tan grande de activos y puede repercutir significativamente en los resultados de una compañía como Sareb. Las consecuencias pueden ser críticas en la actividad de comercialización de los activos y por tanto de la misión de desinversión de estos según el plan de negocio de la compañía.

El segundo objetivo que se persigue es el fomento de la competitividad y de la mejora de la participación de PYMES en los procesos de licitación que se sustenta en el Considerando nº 79 de la Directiva 2014/24/UE que establece que "Cuando los contratos estén divididos en lotes, lo poderes adjudicadores deberán estar autorizados a limitar el número de lotes a los que un operador económico puede licitar, por ejemplo, con el fin de preservar la competencia o garantizar la fiabilidad del suministro".

Del mismo modo la LCSP recoge en su preámbulo que "...además de las anteriores, se encuentran aquí como medidas de apoyo a las PYMES (...) una nueva regulación de la división en lotes de los contratos (invirtiéndose la regla general que se utilizaba hasta ahora, debiendo justificarse ahora en el expediente la no división del contrato en lotes, lo que facilitará el acceso a la contratación pública a un mayor número de empresas) (...)

Debe recordarse que la política de fomento de la contratación pública con pequeñas y medianas empresas impregna las nuevas Directivas de contratación pública, ya desde sus primeros Considerandos, medida destacada en la Estrategia Europa 2020, en la que la contratación pública desempeña un papel esencial y que se traslada al ordenamiento jurídico español mediante el presente texto legal".

Sin embargo, no resulta suficiente la simple división en lotes permitiendo la posibilidad de una licitación más diversificada, puesto que ésta no asegura fehacientemente el objetivo perseguido ya que, en la práctica, si un licitador con grandes medios (materiales, profesionales y capacidad financiera) decidiera presentarse a todos los lotes es muy probable que lograra una gran concentración de lotes adjudicados a su favor.

Es intención firme de Sareb favorecer el reparto del Mercado y, en definitiva, lograr la diversificación en varios contratistas que, de no ser así, no tendrían oportunidades de participación directa, reclusión a escenarios de subcontratación; con todo ello además a quien estamos beneficiando en última instancia es al Estado, reduciendo los costes de Sareb.

Constituye, por tanto, la apuesta de Sareb la adopción de medidas efectivas más activas, más allá de la propia división en lotes, que limitan esos “escenarios de licitación” con la proporcionalidad adecuada, estableciendo el número de lotes máximos que pueden adjudicarse a un mismo operador económico.

## 7. INCOMPATIBILIDADES A LA LICITACIÓN

**1.** Empresas que hubieran participado en la elaboración de especificaciones técnicas o de los documentos preparatorios del contrato.

Con objeto de comprobar si esta participación pudiera tener el efecto de falsear la competencia, los licitadores deberán presentar en el sobre de la documentación administrativa una declaración responsable sobre si participaron o alguna de sus empresas vinculadas ha participado (entendiendo por vinculación aquellos supuestos previstos en el art. 42 del Código de Comercio) directa o indirectamente en la elaboración de las especificaciones técnicas o de los documentos preparatorios del contrato. Cuando licite una UTE esta declaración deberá referirse a cada una de las empresas que la integren.

**2.** Empresas que liciten a contratos de vigilancia, supervisión, control y dirección o coordinación de la ejecución de contratos de obras e instalaciones, servicios y suministros de SAREB.

**2.1 No se podrá adjudicar el servicio de valoración de mercado de inmuebles a las empresas que presten servicios de realización de informes de tasación para Sareb durante la duración del contrato salvo que sean equipos totalmente diferenciados y cuenten con los mecanismos para garantizar la independencia.**

**2.2 No se podrá adjudicar el servicio de valoración de mercado de inmuebles a las empresas que presten servicios de validación de informes de tasación y precios para Sareb durante la duración del contrato salvo que sean equipos totalmente diferenciados y cuenten con los mecanismos para garantizar la independencia.**

Los licitadores deberán presentar en el sobre o archivo electrónico de la documentación administrativa una declaración responsable de no haber sido adjudicatarios y no estar vinculados (entendiendo por vinculación aquellos supuestos previstos en el art. 42 del Código de Comercio) a la empresa adjudicataria del contrato vigilado o supervisado. Cuando licite una UTE esta declaración deberá referirse a cada una de las empresas que la integren.

Si esta situación de incompatibilidad sobreviniera una vez adjudicado este contrato, el contratista estará obligado a comunicarlo inmediatamente a SAREB. Asimismo, la declaración incluirá la renuncia a, durante la ejecución de este contrato, concertar con la empresa adjudicataria de tales obras e instalaciones u otro contrato cualesquiera contratos o subcontratos que tengan por objeto la colaboración en la ejecución de las mismas obras e instalaciones u otro contrato. El incumplimiento de esta obligación será causa de resolución de este contrato.

## III. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

### 1. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE OFERTAS Y PONDERACIÓN CRITERIOS ADJUDICACIÓN

<b>Criterios de valoración</b>	<input type="checkbox"/> Un solo criterio de adjudicación: Precio más bajo.  Justificación de entre las previstas en el artículo 145 LCSP
--------------------------------	---

	<input checked="" type="checkbox"/> Varios criterios de adjudicación: Los criterios a utilizar, y que están directamente vinculados al objeto del contrato, son los descritos en el Apartado Siguiete del presente Cuadro.
<b>Ponderación Criterios de adjudicación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Criterios evaluables mediante un juicio de valor. Ponderación (PCJV): 49 puntos.</li> <li>○ Criterios cuantificables mediante fórmulas. Ponderación (PCCF): 51 puntos.</li> </ul>
<b>Umbral Mínimo Criterios Cualitativos sujetos a juicio de valor</b>	Umbral mínimo de puntuación que debe obtenerse en los criterios cualitativos sujetos a juicio de valor es de 24,5 puntos

## 2. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y PUNTUACIÓN.

Criterios cualitativos	Evaluable mediante fórmula	Puntuación
Plan detallado de la metodología de trabajo propuesta.	NO	27 puntos
Medios tecnológicos disponibles.	NO	22 puntos
<b>Criterios económicos</b>		
Precio	SI	51 puntos

## 3. DOCUMENTOS QUE DEBEN INCLUIRSE EN EL ARCHIVO ELECTRÓNICO Nº 2. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EVALUABLES MEDIANTE FÓRMULAS.

**3.1. Documentación a incluir:**

**a) Proposición económica.**

El archivo electrónico o sobre nº 2, deberá incluir:

El Anexo Nº 1 del Pliego: en el que el licitador indicará el importe ofertado, **en este caso el Descuento lineal ofertado sobre la siguiente tabla de tarifas:**

**a.1 Propuestas de precios en formato ficha completa: (46 puntos)**

Se adjunta Tabla de precios máximos admitidos por tipo de tarifa:

Tipo Tarifa	Honorarios Máximos
Atomizado	300 €
Promoción	500 €
Terciario	400 €

Suelo	550 €
WIP	600 €

Se diferencian tarifas base máxima en función de la tipología del activo a valorar.

- Tarifa Residencial Atomizado. Propuestas de precios de viviendas y sus anejos cuando las unidades principales sean menor a cinco elementos y los anejos sean inferiores a 20 elementos. Esta tarifa aplica también para encargos donde se incluyan solo anejos de promociones residenciales cuando éstos sean menores a los 20 elementos.
- Tarifa Residencial Promoción. Propuestas de precios de edificios residenciales sin división horizontal o promoción residencial (entendida como promoción de viviendas con o sin locales; despachos u oficinas; y con o sin anejos) cuando las unidades principales sean igual o mayor a cinco elementos. Esta tarifa aplica también para encargos donde se incluyan solo anejos de promociones residenciales cuando éstos sean igual o mayor a 20 elementos.
- Tarifa Suelo. Aplica a propuestas de precios de terrenos, fincas rústicas u obras paralizadas (avance de obra inferior al 20%)
- Tarifa Suelo WIP. Propuestas de precios de edificios que se encuentren en construcción o con obras paralizadas (avance de obra igual o superior al 20%)
- Tarifa Terciario. Locales comerciales, despachos, oficinas, naves industriales, hoteles y todo bien inmueble que se encuentre ligado a una explotación económica, así como sus anejos. No entran dentro de esta tarifa los locales, despachos y oficinas que se soliciten en promociones residenciales.

#### **a.2 Propuestas de precios en formato reducida: (5 puntos)**

Los encargos solicitados en formato reducida tendrán una tarifa máxima por activo de 50€.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá el licitador suscribir ninguna propuesta en agrupación temporal con otros, si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una Unión Temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él presentadas.

No se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente la oferta.

### **3.2. Valoración de los criterios**

#### **a) Descuentos sobre las tablas propuestas:**

Se valorará el precio total ofertado (IVA no incluido), de acuerdo con el modelo incluido como Anexo 1 a este PCAP, concediéndose la máxima puntuación a la oferta que presente el precio más bajo (descuento más alto). La puntuación correspondiente a las restantes ofertas se obtendrá mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Px = [1 - (Ofa - Ofx)] \times Pc$$

Donde:

- Px = Puntuación oferta licitador "X"
- Ofx = Oferta licitador "X"
- Ofa = Oferta más baja (descuento más alto)
- Pc = Puntos criterio

**3.3 A los efectos del cálculo de las ofertas consideradas anormalmente bajas (cláusula 19 del presente pliego) únicamente se tendrá en cuenta la oferta “Propuestas de precios en formato ficha completa”.**

#### **4. DOCUMENTACIÓN QUE DEBEN INCLUIRSE EN EL ARCHIVO ELECTRÓNICO Nº 3. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EVALUABLES MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR.**

- No procede (En caso de que sólo existan criterios evaluables mediante fórmulas).  
 Los enumerados en el presente apartado:

##### **4.1. Documentación a incluir y Valoración:**

La oferta técnica tendrá máximo de 8 páginas, en el caso de que se superen dichas páginas sólo se valorarán las 8 primeras. Las carátulas, anexos, índice, y fotos se consideran también parte del cómputo, en formato A4 apaisado con un máximo de 8 hojas y con letra mínimo 12pt y máximo 14pt con interlineado normal.

##### **A. Plan detallado de la metodología de trabajo propuesta para el servicio. 27 puntos.**

- Gestión de la recepción de solicitud de encargos. (2 puntos)
- Gestión visitas a los inmuebles incluidos en el encargo, distinguiendo tipo de visita: interior y exterior. (3 puntos)
- Gestión de las incidencias. (3 puntos)
- Proceso de valoración y validación previos a la entrega, plazos de validación del informe y control de calidad. Medios y recursos para la valoración de inmuebles. (10 puntos)
- Proceso de entrega del informe y, en su caso, la gestión de las posibles revisiones. (5 puntos)
- Volumen de ejecución y validación de encargos por jornada. (4 puntos)

##### **B. Medios tecnológicos disponibles: Herramienta de gestión de encargos. Herramienta de realización de informes. 22 puntos.**

- Herramientas de gestión de encargos disponibles para clientes: Descriptivo del funcionamiento y capacidades. Capacidad de adaptación a distintos sistemas de clientes para gestión de encargos de mismas características de servicio descrito en el presente pliego. (10 puntos)

*Modelo de adaptación tecnológica a sistemas de terceros para la gestión de encargos y gestión de llaves para acceso a los inmuebles. Se valorará herramienta existente o compromiso de plan de inversión.*

- Herramientas de realización y validación de informes: Descriptivo del funcionamiento y capacidades. Capacidad de adaptación a distintos sistemas de clientes para modelo de valoración de mismas características de servicio descrito en el presente pliego. (12 puntos)

*Modelo de generación de las propuestas en los formatos establecidos (excel/json) para fichas completas y fichas reducidas, descritos en el presente pliego, y capacidad de adaptación a nuevos requerimientos durante la duración del servicio. Se valorará herramienta existente o compromiso de plan de inversión. Para los encargos solicitados en este servicio los proveedores se deben ajustar a los entregables y modelos descritos en el pliego para la valoración y entrega de informes de las propuestas de precios, incorporando todos los datos establecidos por tipo de ficha.*

*Por cada encargo de ficha completa se solicita archivos JSON con la información estructurada según JSON SCHEMA. Adicionalmente se pueden solicitar extracciones y adaptaciones a otros formatos aportados: EXCEL. La entrega de encargos de fichas reducidas se solicita en formato EXCEL, con la información estructurada y donde cada registro se corresponde a una propuesta de precio por activo/inmueble*

#### IV. EFECTOS DEL CONTRATO

##### 1. PLAZO DE DURACIÓN EJECUCIÓN

<p>a) <b>Plazo Total:</b></p> <p style="text-align: right;">12 MESES</p> <p>b) <b>Plazos parciales:</b></p> <p>c) <b>Prórroga:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> No se prevé.</p> <p><input type="checkbox"/> Sí se prevé, por un plazo de.....[días/meses/años]. La prórroga se acordará por el órgano de contratación y será obligatoria para el empresario, siempre que su preaviso se produzca al menos con dos meses de antelación a la finalización del plazo de duración del contrato, conforme a lo previsto en el artículo 29.2 LCSP.</p> <p>d) <b>El plazo del contrato se iniciará:</b></p> <p><input type="checkbox"/> Al día siguiente al de formalización del contrato.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> En la fecha que se indique en el documento de formalización</p>
---

##### 2. REVISION DE PRECIOS

NO PROCEDE
------------

##### 3. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN

<p>1. Adscripción de medios específicos.</p> <p>Se exige <input checked="" type="checkbox"/> Sí/ <input type="checkbox"/> No</p> <p>En caso afirmativo, se considera obligación esencial.</p> <p>2. Seguro de accidentes.</p> <p>Se exige <input type="checkbox"/> Sí/ <input checked="" type="checkbox"/> No</p> <p>En caso afirmativo se considera obligación esencial.</p> <p><u>Asegurado:</u></p> <p><u>Suma asegurada:</u> xxxxx € por víctima</p> <p>3. Seguro de responsabilidad civil.</p> <p>Se exige <input checked="" type="checkbox"/> Sí/ <input type="checkbox"/> No</p> <p>En caso afirmativo se considera obligación esencial.</p>
---

Suma asegurada: mismo precio de adjudicación del lote.

**4. Otros seguros o condiciones de ejecución diferentes:**

Se exige  Sí/  No

En caso afirmativo se considera obligación esencial.

**5. El deber de confidencialidad sobre los datos o antecedentes que, no siendo públicos o notorios, estén relacionados con el objeto del contrato, o que el contratista conozca con ocasión de su ejecución es una obligación esencial del contrato.**

**6. En el caso de tratarse de un contrato de servicios vinculado a un contrato de obras, independencia de la empresa adjudicataria del contrato de servicios respecto de la adjudicataria del contrato de obras.**

Se exige  Sí/  No

En caso afirmativo es obligación esencial.

**7. ¿Existe obligación de subrogación?**

Sí/  No

En caso afirmativo indicar la norma que lo establece.

**8. El contrato implica la cesión de datos personales por parte de Sareb al adjudicatario**

Sí/  No

En caso de que la ejecución del presente contrato implique la cesión de datos por parte de SAREB al adjudicatario, se considerará como obligación esencial a los efectos previstos en el presente Pliego de Condiciones Particulares y la LCSP, la obligación del contratista de someterse a la normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos y la obligación de comunicar cualquier cambio en la declaración sobre la ubicación de los servidores o la subcontratación de los mismos (art. 202.1 LCSP).

Los licitadores incluirán en el anexo 2 de este pliego declaración, sobre dónde van a estar ubicados los servidores y desde dónde se van a prestar los servicios asociados a los mismos. También deberá constar en dicha declaración, si tienen previsto subcontratar los servidores o los servicios asociados a los mismos, así como el nombre y perfil de solvencia de dichos subcontratistas.

#### **4. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DE CARÁCTER SOCIAL Y/O MEDIOAMBIENTAL**

**I. Condiciones especiales de ejecución de carácter social:**

En aplicación de lo establecido en el artículo 202 de la LCSP, el contratista estará obligado a cumplir, al menos una, de las condiciones especiales de ejecución de carácter social que se indican a continuación:

a) Emplear en la ejecución del contrato un porcentaje de trabajadores fijos igual o superior al 20%.

b) Emplear en la ejecución del contrato un porcentaje de trabajadoras que, sobre el total de nuevos empleos que se realicen, sea igual o superior a la media nacional en el sector correspondiente, siempre que la disponibilidad del mercado laboral en dicho sector lo permita.

c) Emplear en la ejecución del contrato un porcentaje de personas con discapacidad igual o superior al 1%, siempre que la disponibilidad del mercado laboral del sector lo permita.

A los efectos previstos en la anterior letra b), la mención a la media nacional del sector de actividad correspondiente, relativa al porcentaje de personal femenino, se entenderá referida a los datos de la encuesta de población activa a diciembre del año inmediatamente anterior a la adjudicación del contrato.

A los efectos previstos en las anteriores letras b) y c), para conocer la disponibilidad del mercado laboral del sector correspondiente se estará a lo que el SEPE certifique sobre la existencia de demandas de empleo femenino y de personas con discapacidad en el mismo, para cubrir los puestos de trabajo necesarios para la ejecución del contrato. Solicitado este certificado por la empresa adjudicataria y transcurrido un mes sin que por el SEPE se hubiere expedido, se entenderá, a estos efectos, que no existen demandantes de tales características para cubrir dichos puestos de trabajo.

El adjudicatario controlará la observancia de las condiciones de carácter social por parte de los subcontratistas, cuyos datos se computarán conjuntamente con los del adjudicatario, a los efectos del cumplimiento de estas obligaciones de carácter social.

#### **II. Condiciones especiales de ejecución de carácter medioambiental:**

Disponer de un programa de buenas prácticas medioambientales dirigidas principalmente a conseguir la máxima eficacia energética dentro de sus instalaciones, a minimizar el impacto ambiental de su actividad y a un compromiso permanente con el medio ambiental y el reciclaje.

### **5. PENALIDADES. LÍMITE A LA SUBCONTRATACIÓN**

#### **I. Penalidades genéricas:**

Serán aprobadas por el órgano de contratación o por el órgano en el que este delegue.

1. Por incumplir las condiciones de ejecución calificadas como condiciones especiales de ejecución (Cláusula 26 y 27 del PCP).
2. Por cumplimiento defectuoso, incluyendo el incumplimiento del resto de las obligaciones sociales, medioambientales y laborales (Cláusula 28 del PCP).

La cuantía de cada una de las penalidades impuestas al contratista por las causas señaladas en los números 1 y 2 no podrá exceder del 10% del precio del contrato, IVA excluido, ni el total de estas superar el 50%.

3. Por demora (Cláusula 28 del Pliego).
4. Por incumplimiento de las obligaciones en materia de subrogación (Cláusulas 28 y 30 del PCP):

#### **II. Medidores de niveles de servicio (SLA):**

Serán aplicados por el responsable del contrato, o quien éste designe, en la facturación ordinaria conforme sean definidos en este apartado. No podrán superar en su conjunto el 10% del precio del contrato.



Se establece un único Service Level Agreement (SLA) para este contrato, que deriva de incumplimiento de los plazos establecidos para cada uno de los encargos.

PLAZO DIAS LABORABLES			
NORMAL	PENALIZACIÓN 10%	PENALIZACIÓN 15%	PENALIZACIÓN 20%
Hasta 7 días	Entre 8 y 10 días	>10 días	>15 días

Se establece una penalización escalada sobre la tarifa por encargo solicitado. Los niveles de servicio indicados se aplicarán a encargos de fichas completas y a fichas reducidas. Las penalizaciones se aplican sobre las tarifas finales por ficha del encargo, excluyendo los derivados de Costes por visita y/u Otros costes.

Para la una correcta gestión de los niveles de servicio, los proveedores adjudicatarios deberán registrar y gestionar en la herramienta definida (Atlas o en la herramienta de gestión del Servicer) todas las incidencias y eventos que se generen durante la ejecución del encargo. No se computarán en los plazos aquellas incidencias ajenas al proveedor siempre que apliquen y estén correctamente registradas.

Para el cómputo de plazos se establece que la fecha de inicio de la solicitud comienza entre las 8:00 y las 18:00 del día laborable. Pasadas las 18:00 el encargo comenzará a las 8:00 del siguiente día laborable.

Los plazos están definidos por días enteros, computando el día siguiente laborable al encargo como el día 1. De cara al cómputo total se descontarán los días laborables enteros que el encargo este incidentado por motivos ajenos al proveedor siempre que ésta tenga una duración superior a 4 horas. Cualquier incidencia asociada al encargo, el proveedor deberá registrarla en la aplicación y en ese momento dejará de computar el plazo. Una vez se resuelva la incidencia, los plazos vuelven a computarse. El calendario laboral de aplicación será el de Madrid capital.

Para las revisiones de las valoraciones el proveedor del servicio dispondrá de 2 días laborables para dar una respuesta a la solicitud. Una vez transcurrido este tiempo, si el proveedor no ha dado respuesta a la revisión, se volverán a computar los plazos imputables a la empresa dentro del plazo de la valoración

El proveedor deberá medir y reportar para cada encargo entregado y finalizado el SLA, incluyendo el plazo bruto y neto incurrido en la realización del mismo.

### III. Límites a la subcontratación:

Parte de los trabajos, en atención a su especial naturaleza, deben ser ejecutados directamente por el propio licitador o por una de las empresas de la UTE:

Sí/  No

En caso afirmativo:

- Justificación:
- Trabajos que debe ejecutar directamente el adjudicatario:
- Es obligación esencial del contrato

## 6. MODIFICACIONES PREVISTAS DEL CONTRATO (artículo 204 LCSP)

Posibilidad de modificación del contrato:	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
---	-----------------------------	--

Supuestos en que podrá modificarse el contrato:	NO PROCEDE
Porcentaje máximo de modificación: Límite del 20%	NO PROCEDE
Procedimiento para modificar el contrato:	NO PROCEDE

## 7. CESIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato podrá ser objeto de cesión:

- SI.** Siempre que se cumplan los requisitos y dentro de los límites y en los términos establecidos en la cláusula 30.
- NO.**

## 8. PRESENTACIÓN DE FACTURAS, CERTIFICACIONES DE EJECUCIÓN E HITOS DE PAGO

### FACTURAS

El contratista deberá presentar las facturas en formato electrónico a través de la plataforma de facturación de Sareb.

### HITOS DE PAGO

La gestión de la facturación de los encargos realizados bajo este servicio la efectuará cada solicitante, es decir, Sareb o el Servicer.

El procedimiento establecido para una gestión ordenada de la facturación de los encargos es el que se detalla a continuación. Cada mes se revisarán los honorarios y costes de todos los encargos entregados y validados por el solicitante. Para ello, a inicio de mes se listarán todos los encargos a facturar, donde se indicará por cada encargo: tarifa a aplicar, valor de informe emitido, honorarios y costes incurridos. Según los plazos computables al valorador, se podrían aplicar a cada encargo las penalizaciones establecidas. Se procederá a emitir la/s factura/s por los encargos a facturar una vez se hayan revisado y aceptado los honorarios y costes por ambas partes.

El listado de encargos a facturar podrá partir del solicitante del encargo o podrá ser aportado por el proveedor tras extracción de los aplicativos del solicitante de los encargos aceptados en el mes previo.

Para la gestión de la facturación el proveedor se deberá adaptar a los sistemas y procedimiento de Sareb y Servicers

## PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA CONTRATACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO

### **CAPÍTULO I. PREPARACIÓN DEL CONTRATO**

#### **SECCIÓN PRIMERA.- LUGAR, TIEMPO Y FORMA PARA LA PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.**

##### **Cláusula 1. Presentación de las proposiciones y régimen de Uniones de Empresarios (UTES).**

Esta licitación tiene carácter electrónico.

Los pliegos y demás documentación complementaria se pondrán a disposición de los licitadores a través del perfil del contratante alojado en la página web de la entidad garantizando así el acceso a los mismos por medios electrónicos.

El plazo de presentación de proposiciones será el que figure en el anuncio publicado en la Plataforma de Contratación del Sector Público (en adelante *la Plataforma*), conforme a las normas establecidas para cada tipo de procedimiento de licitación en la sección 2ª del Capítulo 1º Título 1º Libro Segundo LCSP. No se admitirán proposiciones que no estén presentadas en dicho plazo.

Los licitadores deberán preparar y presentar obligatoriamente sus ofertas de forma electrónica a través de la citada plataforma, conforme a las instrucciones que regulan su funcionamiento. No serán tenidas en cuenta las ofertas que se hayan recibido por un cauce distinto al establecido en el presente pliego de condiciones.

Se recomienda a los licitadores la presentación de las ofertas con antelación suficiente, a los efectos de la correcta utilización de la Plataforma.

No se admitirá la presentación de más de una proposición por una sola empresa, ya licite esta individualmente o agrupada en UTE, ni la presentación de variantes.

La presentación de proposiciones presume por parte del licitador el conocimiento y la aceptación incondicionada de la totalidad de cláusulas de este Pliego y del Pliego técnico, en su caso.

##### **Régimen de las Uniones de Empresarios**

Para resolver cualquier cuestión respecto a las ofertas y contratos formalizados con Uniones Temporales de Empresarios (UTES), en todo lo no regulado en el presente pliego, se aplicará lo establecido en el artículo 69 de la LCSP.

##### **Cláusula 2. Formalidades de los documentos.**

Los documentos se presentarán en castellano o, en su caso, acompañadas de traducción jurada.

##### **Cláusula 3. Archivos electrónicos o Sobres en los que se incluye la oferta.**

Se presentarán dos o tres archivos electrónicos, en función de los criterios de adjudicación a tener en cuenta, de acuerdo con el Apartado III del Cuadro de Características, cada uno de ellos con el contenido establecido en dicho Apartado.

#### **Cláusula 4. Comunicaciones entre el Órgano de Contratación y los licitadores.**

Para los actos de comunicación con el órgano de contratación distintos de la presentación o anuncio del envío de las proposiciones, así como el resto de la documentación que se les indique que deba presentarse a través de la Plataforma, los licitadores deberán emplear el correo electrónico, a través de la dirección o direcciones indicadas en el apartado I.1.6 del Cuadro de características del presente pliego.

El órgano de contratación se comunicará con los licitadores a través del correo electrónico que éstos deberán designar en su proposición o, en su caso, a través de la publicación de las comunicaciones en el perfil del contratante de la Entidad en la Plataforma de Contratación del Sector Público. A todos los efectos, cuando la notificación se realice por correo electrónico, los plazos que se establecen en el presente Pliego se computarán a partir de la fecha de recepción del correspondiente correo por parte del licitador a la dirección indicada por este en su oferta. En caso de que se publique en el perfil del contratante, el plazo se contará desde su publicación en dicho medio.

La documentación presentada a través de correo electrónico deberá contener la firma electrónica del licitador persona física o, en caso de entidades, de su representante con poder suficiente en el momento de la firma. La presentación de un documento escaneado con firma manual no será válido, de acuerdo con lo establecido en los artículos 9 y 10 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

#### **Cláusula 5. Confidencialidad y Protección de Datos.**

##### **5.1. Confidencialidad**

##### **5.1.1 Compromiso de Confidencialidad de SAREB**

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente en materia de acceso a la información pública y de las disposiciones legales relativas a la publicidad de la adjudicación y a la información que debe darse a los candidatos y a los licitadores, SAREB no podrá divulgar la información facilitada por los licitadores que estos hayan designado como confidencial en el momento de presentar su oferta, siempre que dicha designación como confidencial sea conforme a la ley y no sea excesiva o abusiva.

Asimismo, los licitadores que necesiten que SAREB les proporcione información confidencial para configurar su oferta, deberán observar los mismos requisitos de confidencialidad exigidos a los contratistas en la siguiente cláusula (5.1.2 Compromiso de Confidencialidad).

El carácter de confidencial afecta, entre otros, a los secretos técnicos o comerciales, a los aspectos confidenciales de las ofertas y a cualesquiera otras informaciones cuyo contenido pueda ser utilizado para falsear la competencia, ya sea en ese procedimiento de licitación o en otros posteriores.

El deber de confidencialidad del órgano de contratación, así como de sus servicios dependientes no podrá extenderse a todo el contenido de la oferta del contratista ni a todo el contenido de los informes y documentación que, en su caso, genere directa o indirectamente el órgano de contratación en el curso del procedimiento de licitación. El deber de confidencialidad únicamente podrá extenderse a documentos que tengan una difusión restringida, y en ningún caso a documentos que sean públicamente accesibles.

### 5.1.2 Compromiso de Confidencialidad del contratista

1º.- A los efectos del presente compromiso, se entenderá por Información Confidencial a toda aquella documentación, información o material que SAREB proporcione mediante cualquier soporte sea electrónico, magnético o de cualquier otro tipo a la empresa adjudicataria, con relación al objeto del contrato. A título de ejemplo y, sin que en ningún caso deba considerarse limitativo, la Información Confidencial abarca datos, informaciones, manifestaciones o conocimientos de contenido financiero, tributario, legal, técnico, operativo y de gestión, patentes, derechos de autor, secretos comerciales, *know-how*, planificaciones estratégicas de precios, fórmulas económicas, requisitos de contratación, listados de contratistas y clientes, modelos, bocetos, dibujos, procesos de organización, algoritmos, programas y documentos fuente de software, diseños de productos, etc., y que se den a conocer al contratista con motivo o a propósito de la ejecución del contrato.

Asimismo, se considerará Información Confidencial todos los análisis, informes, recopilaciones, previsiones, estudios, resúmenes, memorandos o cualesquiera otros documentos o materiales preparados por el contratista que contengan, reflejen o se hayan elaborado a partir de la información descrita en el apartado anterior.

No se entenderá comprendida en la definición de “Información Confidencial” toda información, o parte de ella, que,

- (i) se hallase en posesión del contratista (según se desprenda de sus archivos) previamente a su entrega por SAREB, y que no se encontrase sujeta a cualquier otra restricción, relativa a su divulgación,
- (ii) fuese o deviniese de conocimiento público, salvo como resultado de cualquier acto u omisión llevado a cabo por el contratista, o
- (iii) fuese legítimamente proporcionada al contratista por un tercero que no mantuviese obligaciones de confidencialidad sobre tal Información Confidencial.
- (iv) aquélla que el contratista estuviera obligado a revelar de conformidad con un requerimiento judicial o de cualquier organismo competente, que hubiera sido

formalmente notificada al informante, y proporcionando toda asistencia razonable para oponerse a su divulgación.

SAREB no presta ninguna garantía, expresa o implícita, ni es responsable de la exactitud y/o el carácter completo de la Información Confidencial revelada al contratista, cuando dicha información no provenga directamente de la Entidad contratante, ni tendrá ninguna responsabilidad sobre el uso que se haga de la misma ni de las inconsistencias o errores que pudiera contener.

2º.- El contratista se compromete a cumplir y respetar en relación con la información confidencial la legislación aplicable relativa a la Propiedad Industrial, Propiedad Intelectual, a Secretos Empresariales y, en especial, en lo relativo a la protección de datos de carácter personal contenida en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 (“RGPD”) y a la Ley Orgánica de Protección de Datos y Garantía de Derechos Digitales 3/2018 de 5 de diciembre (LOPDGDD), en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (o normas que las desarrollen y/o sustituyan), y el resto de la normativa vigente aplicable.

3º.- El contratista asume las siguientes obligaciones respecto de la Información Confidencial:

(i) La Información Confidencial y sus copias serán tratados y mantenidos en la más estricta confidencialidad y no serán revelados a terceros por el contratista en modo alguno, de forma parcial o total, sin el previo consentimiento escrito de SAREB, y no serán utilizadas por el contratista para otros usos o fines no relacionados con la ejecución del contrato objeto del presente procedimiento de licitación, dentro de los límites establecidos en la presente cláusula.

(ii) El contratista tratará la Información Confidencial a la que tuviere acceso, al menos con la misma diligencia empleada para proteger su propia Información Confidencial, y en todo caso, nunca por debajo de un nivel razonable de cuidado.

(iii) El contratista facilitará los datos e información solo a aquellos empleados que tengan una necesidad razonable de conocerlos para dar debido cumplimiento al objeto del contrato. En este caso los empleados afectados serán informados de la naturaleza confidencial de los datos e información. Pudiendo SAREB requerir el listado de los empleados a los que es de aplicación el deber de confidencialidad. Cuando el contratista emplee personal externo para la ejecución del contrato, este deberá respetar las condiciones de confidencialidad establecidas en la presente cláusula. El contratista será responsable del cumplimiento, tanto por parte de sus empleados, como del personal externo que asigne a la ejecución del contrato, de los términos del presente compromiso de confidencialidad.

4º.- El compromiso reflejado en la presente cláusula no concede derecho ni licencia alguna al contratista en relación con todo o parte de la información confidencial, conservando en todo momento SAREB la plena titularidad de la información confidencial. Tampoco debe interpretarse este compromiso como una cesión expresa o tácita al contratista de ningún derecho sobre patentes, marcas registradas, conocimientos, o cualquier otro derecho de propiedad industrial o intelectual en vigor o que pertenezca a SAREB.

5º.- Este compromiso entrará en vigor y tendrá plenos efectos a partir de la fecha de formalización del contrato hasta que dicha información llegue a ser de dominio público o que, por otras causas, pierda su consideración de confidencial, salvo indicación expresa debidamente justificada de SAREB. En el caso de licitadores que hayan recibido Información Confidencial para la configuración de su oferta, el compromiso de confidencialidad entrará en vigor y tendrá plenos efectos a partir de la fecha de recepción de la información, y expirará, para los licitadores que no obtengan la condición de contratista, junto con las obligaciones de confidencialidad contempladas en el mismo, cuando dicha información llegue a ser de dominio público o que, por otras causas, pierda su consideración de confidencial, salvo indicación expresa debidamente justificada de SAREB.

Al término de la ejecución del contrato, el contratista procederá a la devolución o destrucción a elección de SAREB de toda aquella Información Confidencial que le haya sido facilitada, y confirmará a SAREB por escrito que dicha Información Confidencial ha sido devuelta o destruida según su elección. Para aquellos licitadores que no resulten contratistas, la devolución o destrucción de la documentación deberá producirse en el momento de la publicación de la formalización del contrato en los medios que correspondan, salvo indicación expresa debidamente justificada de SAREB.

Además de la Información Confidencial, las partes se comprometen a conservar y custodiar toda la documentación relacionada con la prestación de los Servicios objeto del presente Contrato, así como aquella establecida por la normativa legal aplicable, ya sea laboral, fiscal, contable, prevención de blanqueo de capitales, protección de datos, etc., durante los plazos de conservación y prescripción que les sea de aplicación en función de dicha normativa. Esta documentación deberá estar a disposición de SAREB para verificar el cumplimiento.

El Contratista, mientras tenga en su poder originales de escrituras, pólizas, documentos, y cualquiera otra información relativa a los Activos procedentes de la reestructuración bancaria que son objeto de gestión por SAREB (en adelante *Activos*) los mantendrá bajo custodia segura; facilitará razonablemente el acceso a dichos documentos por parte de SAREB o a sus auditores u otros asesores debidamente autorizados por aquella; y no abandonará la posesión, custodia o control de los mismos si no media el previo consentimiento por escrito de SAREB al efecto o con motivo de la devolución de la documentación original de los Activos correspondientes por no necesitarla más en relación con la prestación de los Servicios. En todo caso, SAREB podrá reclamar los documentos originales al Contratista en cualquier momento y deberá estar siempre informado de la localización exacta de custodia de toda la documentación referida en este párrafo.

## **5.2. Protección de Datos.**

### **5.2.1. Datos de los firmantes del Contrato y del personal**

En cumplimiento de la normativa vigente y aplicable de protección de datos de carácter personal, el/los firmante/s de Contrato resultante de la licitación por parte del adjudicatario y cualquiera persona que actúe por su cuenta, quedan informados de que sus datos serán tratados

por SAREB como responsable de los mismos, cuya finalidad es el mantenimiento, cumplimiento, desarrollo, control y ejecución de lo dispuesto en el Contrato.

SAREB tiene designado un Delegado de Protección de Datos (DPO), ante el que podrá acudir el/los firmante/s del Contrato por parte del adjudicatario y cualquiera persona que actúe por su cuenta para plantear cualquier cuestión relativa al tratamiento de sus datos de carácter personal a la siguiente dirección electrónica: [protecciondatos@SAREB.es](mailto:protecciondatos@SAREB.es), con el asunto “Protección de datos”.

El/los firmante/s podrá/n ejercer, en cualquier momento, los derechos que le confiere la normativa de protección de datos dirigiéndose a nuestro DPO a través de los datos de contacto indicados anteriormente o a la Agencia Española de Protección de Datos ([www.agpd.es](http://www.agpd.es)).

En los supuestos que sea necesario para la correcta ejecución del Contrato y del Servicio objeto del mismo, la comunicación de datos del personal del contratista a SAREB, el primero se encargará de informar al personal de este hecho en los términos y con las condiciones establecidas en el Reglamento General de Protección de Datos o su normativa de desarrollo.

### **5.2.2. Encargo del Tratamiento**

El presente apartado tiene por objeto definir las condiciones conforme a las cuales el contratista (en adelante, el “ENCARGADO”) llevará a cabo el tratamiento de datos personales que resulten necesarios para la ejecución del contrato a SAREB (en adelante, el “RESPONSABLE”).

**5.2.2.1 Obligaciones del ENCARGADO:** El ENCARGADO DE TRATAMIENTO, llevará a cabo el tratamiento de datos personales derivado de la prestación del contrato, de conformidad con las siguientes obligaciones:

- Limitarse a realizar, exclusivamente, las actuaciones que resulten necesarias para la prestación contratada, sometiéndose a las instrucciones que le indique el RESPONSABLE, inclusive con respecto a las transferencias de datos personales a un tercer país o a una organización internacional fuera del Espacio Económico Europeo, salvo en caso de cumplimiento de una obligación legal, en cuyo caso informará al RESPONSABLE de esa exigencia legal previa al tratamiento.

Si el ENCARGADO considera que alguna instrucción infringe la legislación vigente, informará inmediatamente al RESPONSABLE.

- Mantener un registro, por escrito, de todas las actividades de tratamiento efectuadas por cuenta del RESPONSABLE que contenga, al menos: identificación de autorizados; categorías de tratamientos y una descripción general de las medidas técnicas y organizativas de seguridad adoptadas.
- El ENCARGADO tratará los datos de acuerdo con las instrucciones del RESPONSABLE y no aplicará o utilizará los mismos para fines distintos a los que figuren en el Contrato suscrito y sus correspondientes Anexos, comprometiéndose a guardarlos bajo su control y custodia y a no comunicarlos ni cederlos a terceros, ni siquiera para su



conservación. En el **ANEXO 5** del presente pliego se identifican los datos y sus tratamientos a realizar por el ENCARGADO.

- Dar apoyo al RESPONSABLE en la realización de las evaluaciones de impacto relativas a la protección de datos, así como en la realización de las consultas previas a la autoridad de control, cuando proceda.
- Poner a disposición del RESPONSABLE toda la información necesaria para demostrar el cumplimiento de sus obligaciones, así como para la realización de las auditorías o las inspecciones que realicen el RESPONSABLE u otro auditor autorizado por él.
- Asistir al RESPONSABLE en la respuesta al ejercicio de los derechos de los interesados debiendo dar traslado de la solicitud de forma inmediata y, a no más tardar, dentro del plazo de tres días naturales a contar desde su recepción a la dirección [protecciondatos@SAREB.es](mailto:protecciondatos@SAREB.es).

**5.2.2.2 Seguridad de los datos personales:** El ENCARGADO implantará las medidas de seguridad y mecanismos establecidos en el RGPD para:

- a) Garantizar la confidencialidad, integridad, disponibilidad y resiliencia permanentes de los sistemas y servicios de tratamiento.
- b) Restaurar la disponibilidad y el acceso a los datos personales de forma rápida, en caso de incidente físico o técnico.
- c) Verificar, evaluar y valorar, de forma regular, la eficacia de las medidas técnicas y organizativas implantadas para garantizar la seguridad del tratamiento.
- d) Seudonimizar y cifrar los datos personales, en su caso.

El ENCARGADO deberá adoptar las medidas técnicas y organizativas establecidas en el Anexo 5 del presente pliego, teniendo en cuenta el estado de la técnica y el coste de su aplicación con respecto a los riesgos y la naturaleza de los datos personales que deban protegerse.

Asimismo, el ENCARGADO de tratamiento deberá adoptar todas aquellas otras medidas técnicas, jurídicas y organizativas que le traslade el RESPONSABLE a tenor del análisis de riesgo que efectúe, que resulten necesarias para garantizar un nivel de seguridad adecuado.

Siendo una obligación del RESPONSABLE elegir a los encargados del tratamiento que ofrezcan garantías suficientes para aplicar medidas técnicas y organizativas apropiadas a la norma, previo y durante la prestación, el RESPONSABLE podrá realizar las auditorías e inspecciones del ENCARGADO para demostrar el cumplimiento de sus obligaciones.

El ENCARGADO deberá trasladar las obligaciones citadas en la presente estipulación al personal que se dedique al cumplimiento del Contrato.

**5.2.2.3 Notificación de violaciones de la seguridad de los datos:** El ENCARGADO deberá notificar al RESPONSABLE, sin dilación indebida, y en cualquier caso antes del plazo máximo de 72 horas, las violaciones de la seguridad de los datos personales a su cargo de las que tenga conocimiento, incluyendo toda la información relevante para la documentación y comunicación de la incidencia.

El ENCARGADO facilitará, como mínimo, la descripción de la naturaleza de la violación de la seguridad de los datos personales, el punto de contacto en el que pueda obtenerse más información, análisis de las posibles consecuencias de la violación de la seguridad de los datos personales y descripción de las medidas adoptadas o propuestas para mitigar los posibles efectos negativos.

Si no fuera posible facilitar la información simultáneamente, y en la medida en que no lo sea, la información se facilitará de manera gradual sin dilación indebida.

La comunicación de las violaciones de seguridad se realizará, en todo caso, tanto al correo electrónico de [protecciondatos@sareb.es](mailto:protecciondatos@sareb.es), como al correo del responsable del contrato.

**5.2.2.4 Deber de confidencialidad:** El ENCARGADO queda obligado, respecto de los datos que tenga acceso y trate, a guardar secreto durante la vigencia del Contrato y después de finalizar sus relaciones con el RESPONSABLE durante los plazos máximos previstos en la legislación vigente. Asimismo, garantizará que las personas autorizadas para tratar datos personales se comprometan, de forma expresa y por escrito, a respetar la confidencialidad y a cumplir las medidas de seguridad correspondientes, de lo que informará al RESPONSABLE poniendo, además, a su disposición la documentación acreditativa del cumplimiento de esta obligación. Si se produjese una filtración de información, ya fuese intencionada o accidental, que rompa con el principio de confidencialidad y/o secreto profesional, el Contratista queda comprometido a comunicar a SAREB en el mismo momento que tenga conocimiento, y en su caso, a la mayor brevedad posible, del hecho acontecido.

**5.2.2.5 Deber de información:** Corresponde al RESPONSABLE facilitar el derecho de información en el momento de la recogida de los datos. Si bien, derivado del cumplimiento de la prestación objeto del Contrato, el ENCARGADO actuando en nombre del RESPONSABLE debe recopilar, actualizar u obtener datos directamente del interesado, lo hará cumplimiento todas las directrices marcadas en el RGPD y normativa que desarrolle o cumplimente el Reglamento de referencia, entre otras (i) el deber de información a los afectados indicando que los datos que se recopilen son responsabilidad de SAREB, actuando el Contratista como ENCARGADO del tratamiento y demás obligaciones establecidas en el artículo 13 del RGPD; (ii) así como los requisitos marcados relativos a la licitud del tratamientos establecidos en el artículo 16 del RGPD.

Para ello el RESPONSABLE podrá facilitar modelos de documentos dirigidos a obtener la información anteriormente referida. El ENCARGADO no podrá utilizar los datos obtenidos para ninguna otra finalidad que no sea la propia de dar cumplimiento al contrato y no podrá comunicar ni ceder datos a terceros.

**5.2.2.6 Obligación de destrucción de los datos finalizado el encargo:** Una vez cumplida la prestación objeto del Contrato, el ENCARGADO se compromete previo a haber devuelto a SAREB toda la información y datos obtenidos y/o generados durante la prestación del servicio, a destruir aquella información que contenga datos de carácter personal que haya sido transmitida

por el RESPONSABLE al ENCARGADO o como se ha indicado anteriormente que haya obtenido o generado directamente el ENCARGADO en nombre del RESPONSABLE con motivo de la prestación del Servicio, así como todas las copias que se hayan generado. Una vez destruidos, emitirá un certificado de destrucción al RESPONSABLE donde se relacionará la información, soportes físicos y documentación destruidos.

Si, debido al cumplimiento de una obligación legal el ENCARGADO debiera conservar los datos tratados, deberá informar y justificar debidamente este hecho a SAREB. Igualmente, la conservación de los datos se limitará a los mínimos necesarios para el cumplimiento del deber legal.

Según se indica en la cláusula de precio y forma de pago, en caso de que el Encargado del Tratamiento no aporte el certificado solicitado por SAREB, el RESPONSABLE del Tratamiento se reserva el derecho de no emitir la última acta de aceptación con el último pago.

**5.2.2.7 Subcontratación:** El ENCARGADO no recurrirá a otro encargado sin la autorización previa por escrito del RESPONSABLE. Si fuera necesario subcontratar algún tratamiento, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado relativo a la subcontratación del presente pliego, este hecho se deberá comunicar previamente y por escrito al RESPONSABLE, informando y describiendo los servicios que se vayan a recibir por parte de la empresa que se pretende subcontratar, indicando los tratamientos que se pretende subcontratar e identificando de forma clara e inequívoca la empresa subcontratista y sus datos de contacto.

Corresponde al ENCARGADO inicial regular la nueva relación de conformidad con el artículo 28 del RGPD, de forma que el nuevo encargado quede sujeto a las mismas condiciones (instrucciones, obligaciones, medidas de seguridad...) y con los mismos requisitos formales que él, en lo referente al adecuado tratamiento de los datos personales y a la garantía de los derechos de las personas afectadas, establecidas por la normativa y en el presente Contrato. En el caso de incumplimiento por parte del subencargado, el ENCARGADO seguirá siendo plenamente responsable ante el RESPONSABLE en lo referente al cumplimiento de las obligaciones.

Así pues, en caso de acciones y/o reclamaciones dirigidas contra el RESPONSABLE que tengan su origen en un incumplimiento por parte del ENCARGADO o subencargados por éste, de la normativa de protección de datos o de las estipulaciones establecidas en el Contrato, deberá responder el ENCARGADO del tratamiento.

**5.2.2.8 Transferencias internacionales de datos:** El RESPONSABLE no autoriza ni permite transferencias internacionales de datos a un tercer estado, fuera del Espacio Económico Europeo, por sí mismo o a través de algún subencargado. Igualmente, si los datos a los que tenga acceso el ENCARGADO, fruto del servicio prestado al RESPONSABLE, salen del territorio nacional, deberá informar a SAREB del Estado miembro al que se destinan los datos.

Para los casos que por necesidades sobrevenidas sea preciso realizar una transferencia internacional de datos, se informará al RESPONSABLE de la misma, que lo analizará si procede o no y, en su caso, solicitará la información que precise para su análisis.

**5.2.2.9 Responsabilidades:** Si el ENCARGADO infringe lo establecido en el RGPD al determinar los fines y medios del tratamiento será considerado responsable del tratamiento con respecto a

dicho tratamiento, debiendo mantener indemne al RESPONSABLE de cualquier daño ocasionado como consecuencia del incumplimiento del presente acuerdo.

**Las obligaciones y prestaciones que aquí se contienen** no son retribuíbles de forma distinta de lo previsto en el presente pliego y demás documentos contractuales y tendrán la **misma duración que la prestación de Servicio objeto de este pliego y su contrato**, prorrogándose en su caso por períodos iguales a éste, a excepción del deber de conservación de la documentación, de acuerdo con lo establecido en la presente cláusula y en la normativa vigente. No obstante, a la finalización del contrato, el deber de secreto continuará vigente, sin límite de tiempo, para todas las personas involucradas en la ejecución del contrato.

#### **Cláusula 6. Seguridad en la Información**

El contratista deberá adoptar y cumplir las medidas y requisitos de seguridad que se detallan en el documento adjunto al presente pliego como **ANEXO 6 (Controles y Medidas Técnicas para la Seguridad de la información)** para la ejecución del contrato. A tal efecto, el Contratista deberá establecer las medidas técnicas y organizativas descritas en el referido anexo encaminadas a asegurar la integridad, confidencialidad y disponibilidad de la información tratada, obtenida y/o generada en el marco de la prestación y acreditar a Sareb la implantación de las mismas, así como a dar a conocer a sus empleados las Medidas de Seguridad y las consecuencias de su incumplimiento.

El cumplimiento de las Medidas de Seguridad por parte del Contratista (y sus empleados) tiene carácter de obligación esencial para Sareb bajo el presente Contrato, por lo que su incumplimiento se considera suficiente para instar la resolución inmediata del Contrato por parte de Sareb, sin perjuicio de la eventual reclamación por daños y perjuicios que pueda realizarse al Contratista.

### **SECCIÓN SEGUNDA. ARCHIVO ELECTRÓNICO Nº 1. DOCUMENTOS QUE DEBEN INCLUIRSE.**

#### **Cláusula 7. Descripción.**

El archivo electrónico nº 1 será el correspondiente a la documentación administrativa y de solvencia que deberá presentar todo licitador. Su contenido y cumplimentación se ajustará a lo establecido en la Cláusula siguiente.

#### **Cláusula 8. Contenido del Archivo electrónico Nº 1.**

En el sobre nº 1 se presentarán los siguientes documentos

##### **8.1. Declaración responsable mediante el formulario documento europeo único de contratación (en adelante, DEUC).**

Tanto el DEUC, como la Recomendación de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de 6 de abril de 2016 relativa al mismo, están disponibles en los siguientes enlaces:

Recomendación JCCA: <https://www.boe.es/boe/dias/2016/04/08/pdfs/BOE-A-2016-3392.pdf>

DEUC: <https://ec.europa.eu/growth/tools-databases/espd/filter?lang=es>

Cuando dos o más empresas acudan a una licitación en compromiso de UTE, se aportará una declaración responsable por cada empresa participante, que se ajustará al formulario del documento europeo único de contratación (DEUC). La Declaración responsable complementaria a que se refiere el presente pliego será igualmente presentada y suscrita por cada uno de los representantes de las empresas que concurran en compromiso de UTE.

En los casos en los que el licitador recurra a la solvencia y medios de otras entidades, cada entidad deberá presentar, asimismo, una declaración responsable separada, con arreglo al formulario normalizado del documento europeo único de contratación (DEUC), en la que figure la información correspondiente.

El DEUC deberá presentarse firmado por el licitador, que seguirá las siguientes indicaciones respecto a la forma de rellenar la Parte IV (Criterios de Selección):

En esta Parte IV, los licitadores **únicamente deberán cumplimentar la Sección  $\alpha$  (Indicación Global relativa a todos los criterios de selección)**, no siendo necesario rellenar sección alguna de esta parte (A, B, C y D). De esta forma, el licitador declara responsablemente que cumple los requisitos de solvencia económica, financiera y técnica o profesional exigidos, en las condiciones establecidas en el apartado II.3.2 del cuadro de características de este Pliego y que se comprometa a adscribir a la ejecución del contrato los medios personales y/o materiales, en los términos y condiciones que se especifican en el apartado II.3.3 del cuadro de características de este Pliego.

En el caso de las empresas integrantes de una UTE, éstas deberán contestar afirmativamente a la pregunta anterior cuando la UTE en su conjunto alcance las condiciones de solvencia exigidas en los Pliegos.

Dicha declaración se acreditará, en el momento en que proceda, según se determina en la cláusula 20.3, y por los medios que se especifiquen en los apartados II.3.2 y II.3.3 del cuadro de características.

## **8.2. Otra documentación.**

### **8.2.1. Declaración responsable complementaria al DEUC (Anexo nº 2).**

Esta declaración certificará los siguientes extremos:

- a. Que el licitador forma parte de un grupo empresarial, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio. Aportará la relación de empresas que forman parte del grupo al que pertenezca el licitador individual o cualquiera de las empresas que liciten con el compromiso de constituir una UTE, expresando la circunstancia que justifica la vinculación al grupo, o bien, no pertenecer a grupo empresarial alguno.

Estas declaraciones se tendrán en cuenta a los efectos establecidos en el presente pliego respecto al cálculo de las ofertas que presentan valores anormales o desproporcionados.

- b. No estar incurso en causa de incompatibilidad del artículo 70.2 de la LCSP.
- c. En el caso de empresas extranjeras, se exigirá, además, declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que, de modo directo o indirecto, pudieran surgir del contrato, declaración con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.
- d. Sobre la viabilidad del pliego de prescripciones técnicas.

- e. Cuando este sea el caso, apartado II.3.4 del cuadro de características, que posee la habilitación empresarial exigible para realizar la prestación.
- f. No estar incurso en la incompatibilidad del artículo 70.1 de la LCSP
- g. Tratamiento de datos de carácter personal

**8.2.2 Declaración de Compromiso de constitución de Unión Temporal de Empresas**, en su caso (apartado 3 del artículo 69 de la LCSP).

Se aportará la declaración responsable correspondiente al compromiso de constituir la unión temporal por parte de los empresarios que la integren, en el caso de resultar adjudicatarios. La citada declaración ha de contener la siguiente información: nombres y circunstancias de los que la constituyan y la participación de cada uno y deberá estar firmada por todos los integrantes de la unión temporal. (Modelo Anexo N<sup>º</sup>4)

**8.2.3. Resguardo de constitución de garantía provisional**, en los supuestos en los que en el procedimiento se exija la constitución de la misma, según establezca el apartado II.5 del cuadro de características.

Los licitadores deberán tener en cuenta que, en cualquier momento del procedimiento, el órgano de contratación les podrá solicitar que aporten la documentación acreditativa de los datos indicados en las declaraciones responsables.

Antes de la adjudicación del contrato la entidad contratante exigirá al licitador al que haya decidido adjudicar el contrato que presente los documentos justificativos actualizados. Si la entidad contratante apreciara defectos subsanables en estos documentos, dará plazo de tres días naturales al empresario para que los corrija.

En ningún caso se incluirán en este archivo electrónico datos que permitan inferir la proposición económica del licitador o cualesquiera de los datos del contenido de su oferta evaluable mediante fórmula.

Las circunstancias relativas a la capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones de contratar a las que se refieren los apartados anteriores, deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y subsistir en el momento de perfección del contrato (artículo 140.4 LCSP).

## **SECCIÓN TERCERA. ARCHIVO ELECTRÓNICO N<sup>º</sup> 2.- DOCUMENTOS RELATIVOS A CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE FÓRMULAS.**

### **Cláusula 9. Descripción**

El archivo electrónico n<sup>º</sup> 2 será el correspondiente a la documentación relativa a los criterios evaluables mediante fórmulas. Su contenido y cumplimentación se ajustará a lo establecido en la Cláusula siguiente.

### **Cláusula 10. Contenido del archivo electrónico N<sup>º</sup> 2.**

En este archivo electrónico se incluirá la documentación indicada en el Apartado III.3 del Cuadro de Características, que deberá estar firmada y con la correspondiente identificación. En la proposición económica deberá indicarse, como partida independiente, el importe del Impuesto sobre el Valor añadido. Los licitadores deberán tener en cuenta que los precios unitarios tienen igualmente carácter de precios máximos.

#### **SECCIÓN CUARTA. ARCHIVO ELECTRÓNICO Nº 3.- DOCUMENTOS QUE DEBEN INCLUIRSE PARA LA VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR.**

##### **Cláusula 11. Descripción.**

El archivo electrónico nº 3 será el correspondiente a la documentación relativa a los criterios evaluables mediante un juicio de valor. Su contenido y cumplimentación se ajustará a lo establecido en la Cláusula siguiente.

##### **Cláusula 12. Contenido del archivo electrónico o Sobre Nº 3.**

En este archivo electrónico o sobre se incluirá la documentación indicada en el Apartado III.4 del Cuadro de Características.

En ningún caso, se incluirán, en este archivo electrónico o sobre, datos que permitan inferir datos relativos a la proposición económica del licitador, ni datos o documentos que deban incluirse en el archivo electrónico o sobre nº 2 (Criterios cuantificables mediante fórmulas). **Si eso se produjera, el licitador quedará excluido del procedimiento.**

### **CAPÍTULO II. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO**

#### **SECCIÓN PRIMERA. JUSTIFICACIÓN Y PUBLICIDAD**

##### **Cláusula 13. Justificación del procedimiento de adjudicación y de los criterios de valoración.**

La contratación y ejecución de los trabajos objeto del presente contrato se adjudicarán mediante el procedimiento abierto, con los criterios y la justificación que se contienen en el Apartado III.1 del Cuadro de Características.

##### **Cláusula 14. Apertura de proposiciones.**

##### **1.- Apertura archivos electrónicos números 1 y 3 (Documentación Administrativa y relativa a criterios evaluables mediante juicio de valor).**

SAREB calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma, procediendo a tal fin al examen del del archivo electrónico Nº 1, relativo a la documentación administrativa y de solvencia, acordando, en su caso, la subsanación de los defectos materiales, en un plazo de tres días naturales. La existencia de dichos defectos u omisiones subsanables se comunicarán a los interesados mediante correo electrónico de la Plataforma de contratación del sector público la no subsanación de los mismos implicará la imposibilidad de continuar en el procedimiento de licitación.

SAREB, una vez calificada la documentación a que se refiere el párrafo anterior, y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, procederá a determinar, de forma expresa, las empresas admitidas a la licitación, las rechazadas y sobre las causas del rechazo.

Cuando se utilicen una pluralidad de criterios de adjudicación, SAREB procederá a la apertura del archivo nº 3, cuyo contenido se entregará al servicio correspondiente para su análisis y ponderación.

## **2.- Apertura del archivo electrónico número 2 (Documentación relativa a criterios evaluables mediante fórmulas).**

Una vez realizadas las actuaciones previstas en el apartado anterior, incluyendo, en su caso, la valoración final de los criterios evaluables mediante juicio de valor de cada una de las ofertas, se procederá por SAREB, en acto privado, a celebrar en el día y hora señalados en el anuncio de licitación, a la apertura de los archivos electrónicos que contengan los elementos de la oferta que se valoraran mediante la mera aplicación de fórmulas (archivo electrónico N°2), presentados por los licitadores que cumplan los requisitos de admisión a que se refiere el Apartado 1 de la presente Cláusula, y no hayan sido excluidos de la licitación.

En el supuesto de que existan criterios de adjudicación evaluables mediante juicio de valor, no serán abiertos los archivos electrónicos que contienen los criterios cuantificables mediante fórmulas (archivo electrónico N°2) de aquellas empresas cuyas ofertas correspondientes a los criterios evaluables mediante un juicio de valor (archivo electrónico N°3) no hayan superado la puntuación indicada en el presente pliego como umbral mínimo de puntuación (ofertas situadas en el intervalo de calidad inaceptable).

Previamente a la celebración del acto de apertura, se dará publicidad, a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público (PLCSP), de la relación de licitadores admitidos, no admitidos o excluidos, y el motivo de dicha exclusión, así como, en el caso de aplicarse varios criterios de adjudicación, la Valoración final de los criterios de adjudicación evaluables mediante juicio de valor de cada una de las ofertas.

Asimismo, y con posterioridad a la celebración de la apertura, se dará publicidad, a través de la PLCSP, del resultado de la misma.

## **SECCIÓN SEGUNDA. CRITERIOS PARA LA EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS.**

### **Cláusula 15. Enumeración de los criterios cuantificables mediante un juicio de valor.**

En el caso de varios criterios de adjudicación de acuerdo con lo dispuesto en el apartado III del cuadro de características, para valorar los criterios no evaluables mediante fórmulas de una Propuesta se analizarán y puntuarán los aspectos de la misma que se relacionan en el Apartado III.2 del Cuadro de Características del Contrato.

### **Cláusula 16. Valoración de los criterios cuantificables mediante un juicio de valor.**

Para la valoración de los criterios evaluables mediante un juicio de valor de cada Propuesta se analizarán y puntuarán los aspectos de la misma que se relacionan y describen en el Apartado III.2 del Cuadro de Características del Contrato, según los criterios descritos en la misma y se redondeará al segundo decimal.



La puntuación total de los criterios que dependen de un juicio de valor de cada oferta (PCJV) se obtendrá como resultado de sumar la puntuación obtenida en cada uno de los apartados definidos en la cláusula anterior. Todas las puntuaciones serán redondeadas al segundo decimal.

**Umbral mínimo de puntuación:**

Si en el Apartado III.1 del Cuadro de Características se hubiese determinado un umbral mínimo a alcanzar en la puntuación de los criterios cualitativos evaluables mediante juicio de valor, las ofertas de los licitadores quedarán encuadradas en dos intervalos:

- Ofertas con calidad inaceptable: aquellas cuya puntuación de los criterios cualitativos sea inferior al umbral mínimo.
- Ofertas con calidad suficiente: aquellas cuya puntuación de los criterios cualitativos sea superior o igual al umbral mínimo.

La aplicación del umbral mínimo de puntuación se realizará, en todo caso, sobre la puntuación total de los criterios que dependen de un juicio de valor.

Las ofertas situadas en el intervalo de calidad inaceptable no serán tomadas en consideración para el cálculo de las ofertas anormalmente bajas ni para la determinación de la mejor oferta, de manera que, en el caso de no existir ofertas en el otro intervalo, se procederá a declarar desierto el procedimiento, al no haber concurrido al mismo ofertas de calidad suficiente.

**Cláusula 17. Enumeración de los criterios evaluables mediante fórmulas.**

Se valorarán en este apartado los criterios que se relacionan en el Apartado III.2 del Cuadro de Características del Contrato.

Tanto si se trata de un solo criterio como si se trata de varios criterios de adjudicación, se valorará en este apartado el precio.

Se entiende a estos efectos por precio la cantidad que figura en la proposición económica, IVA excluido.

**Cláusula 18. Valoración de los criterios evaluables mediante fórmulas.**

En caso de **un solo criterio de adjudicación** será de aplicación lo siguiente:

El precio será el único criterio de adjudicación, siendo la oferta mejor clasificada, dentro de las admitidas, la de menor precio, considerando como tal la oferta económica de menor importe IVA excluido.

En caso de **varios criterios de adjudicación** será de aplicación lo siguiente:

Para obtener las puntuaciones de los criterios evaluables mediante fórmulas, se estará a lo previsto en el Apartado III.3 del Cuadro de Características del Contrato.

**Cláusula 19. Ofertas con valores anormales o desproporcionados (artículo 149 LCSP).**

Sareb deberá identificar las ofertas que se encuentran incursas en presunción de anormalidad.

Se entenderá que una oferta está incurso en presunción de anormalidad cuando se den los siguientes supuestos:

1. Si concurren dos licitadores: la oferta que sea más de un 20% inferior a la otra oferta.
2. Cuando concurren tres licitadores: las que sean inferiores en más de un 20% a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta con el precio de cuantía más elevada, cuando éste sea superior en más de un 10% a dicha media. En cualquier caso, se considerará anormal cualquier oferta cuyo precio suponga una baja superior a un 25% de la media aritmética considerada de los precios ofertados.
3. Cuando concurren cuatro o más licitadores: las que sean inferiores en más de un 20% a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si existen ofertas superiores a dicha media en más de un 10%, se procederá al cálculo de una nueva media sólo de los precios ofertados que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre los tres precios ofertados de menor cuantía.

Cuando hubieren presentado ofertas empresas que pertenezcan a un mismo grupo, en el sentido del artículo 42.1 del Código de Comercio, se tomará únicamente, para aplicar el régimen de identificación de las ofertas incursas en presunción de anormalidad, aquella que cuyo precio fuere más bajo, y ello con independencia de que presenten su oferta en solitario o conjuntamente con otra empresa o empresas ajenas al grupo y con las cuales concurren en unión temporal.

Si una oferta económica resulta incurso en presunción de anormalidad por su bajo importe en relación con la prestación, se estará a lo previsto en el artículo 149.4 de la LCSP. SAREB recabará la información necesaria para determinar si efectivamente la oferta resulta anormalmente baja en relación con la prestación y por ello deber ser rechazada, o, sí por el contrario, la citada oferta no resulta anormalmente baja, y por ello debe ser tomada en consideración para adjudicar el contrato.

Para ello, SAREB solicitará al licitador, mediante comunicación efectuada a la dirección de correo electrónico facilitada, las precisiones que considere oportunas sobre la composición de la citada oferta económica y sus justificaciones. SAREB establecerá el plazo para que el licitador presente sus justificaciones, que no será superior a cinco días hábiles a partir del día siguiente a la remisión de la comunicación a la dirección de correo electrónico facilitada por el licitador. El licitador deberá aportar las justificaciones que considere oportunas por escrito y de forma electrónica mediante la aportación de los archivos que correspondan según se le indique en la comunicación.

Si transcurrido este plazo SAREB no hubiera recibido dichas justificaciones, se considerará que la proposición no podrá ser cumplida y, por tanto, la empresa que la haya realizado quedará excluida del procedimiento de selección.

Si, por el contrario, se recibieran en plazo las citadas justificaciones, SAREB, previos los informes que estime oportunos y el asesoramiento técnico del servicio correspondiente, decidirá; bien la aceptación de la oferta contando con ella a todos los efectos para resolver lo que proceda en relación con la adjudicación del contrato, o bien, el rechazo de dicha oferta. El mencionado posible rechazo, en ningún caso tendrá efectos sobre los cálculos ya realizados del valor de la baja media.

La aceptación de la oferta habilitará a Sareb a establecer mecanismos adecuados para realizar un seguimiento pormenorizado de la ejecución del contrato con el objetivo de que no se produzca una merma en la calidad de los servicios, las obras o los suministros contratados. (Artículo 149.7 de la LCSP)

Una vez SAREB se haya pronunciado sobre la documentación y aceptadas las justificaciones, se procederá a evaluar las ofertas económicas de todos los licitadores cuyas ofertas hayan sido admitidas (hayan estado o no incurso inicialmente en presunción de anormalidad por su bajo importe).

#### **Cláusula 20. Valoración global de las ofertas.**

A los efectos de lo previsto en la presente cláusula, no se hace referencia a las ofertas situadas en el intervalo de calidad inaceptable, ni a las calificadas definitivamente como anormalmente bajas que no son tomadas en consideración.

##### **A) Un solo criterio de adjudicación**

Cuando el único criterio a considerar sea el precio, se entenderá que la mejor oferta es la que incorpora el precio más bajo.

##### **B) Varios criterios de adjudicación**

Cuando se utilicen una pluralidad de criterios de adjudicación, la valoración global de las ofertas se calculará con arreglo al siguiente procedimiento, de acuerdo con las ponderaciones establecidas en el apartado III. 1 del Cuadro de Características:

I.- Criterios evaluables mediante un juicio de valor (PCJV). Su puntuación máxima será la establecida en el Apartado III.1 del Cuadro de Características.

II.- Criterios cuantificables mediante fórmulas (PCCF). Su puntuación máxima será la establecida en el Apartado III.1 del Cuadro de Características.

La suma de los valores PCJV y PCCF deberá ser siempre igual a 100 ( $PCJV + PCCF = 100$ ).

La puntuación global (PG) relativa a una Propuesta cualquiera será la siguiente:

$$PG = PCJV + PCCF$$

##### **C) Clasificación de ofertas**

El órgano de contratación clasificará las proposiciones presentadas y que no hayan sido declaradas desproporcionadas o anormales conforme a lo señalado en la cláusula anterior, por orden decreciente, atendiendo a los criterios a que hacen referencia las Cláusulas anteriores.

##### **D) Acreditación documental**

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta, para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, que envíe la siguiente documentación justificativa de las circunstancias del archivo nº 1, si no se hubiera aportado con anterioridad.

#### **1. Documentos acreditativos de la capacidad de obrar**

a) Los empresarios individuales, copia del DNI.

b) Los restantes empresarios:

b.1) Los empresarios que fueren personas jurídicas presentarán la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acta fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

b.2) Los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo presentarán el

documento acreditativo de su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o presentarán una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

b 3) Los demás empresarios extranjeros deberán presentar un informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

## **2. Documentos acreditativos de la representación.**

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro presentarán poder bastante al efecto y fotocopia legitimada notarialmente del documento nacional de identidad o del que, en su caso, le sustituya reglamentariamente. El poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil en los casos en que se exija por el Reglamento del Registro Mercantil.

Los apoderamientos y sus revocaciones, otorgados por administradores o apoderados de sociedades mercantiles o por emprendedores de responsabilidad limitada podrán también ser conferidos en documento electrónico, siempre que el documento de apoderamiento sea suscrito con la firma electrónica reconocida del poderdante. Dicho documento podrá ser remitido directamente por medios electrónicos al Registro que corresponda.

## **3. Documentación acreditativa de la clasificación o solvencia y compromiso de adscripción de medios:**

**3.1.** En el caso de que el adjudicatario hubiera optado por acreditar la solvencia mediante la clasificación, la acreditación documental de este requisito se realizará mediante la presentación de un certificado electrónico expedido por el Registro Oficial de Empresas Clasificadas del Ministerio de Hacienda y Función Pública o testimonio notarial del mismo, y deberá comprender los grupos, subgrupos y categorías que se especifican en apartado II.3.1) del cuadro de características.

Dicho certificado se acompañará de una declaración responsable en la que se indique que las circunstancias expresadas en el certificado no han experimentado variación.

**3.2.** En el supuesto de que el adjudicatario hubiera optado por acreditar la solvencia según los criterios establecidos en los apartados II.3.2 del cuadro de características, deberá presentar la documentación acreditativa que se describe en ese mismo apartado.

Si así se solicita en el apartado II.3.2 del cuadro del pliego, junto con la presentación, en su caso, de las cuentas anuales, se presentarán, asimismo, los formularios EF-1, con el resumen de dichos datos, EF-2, sobre los recursos propios vinculados al neto patrimonial y EF-3, en relación a la independencia financiera, según modelos del Anexo Nº 3.

**3.3.** Cuando el licitador, para justificar su solvencia, se hubiera basado en la solvencia de medios de otras entidades deberá aportar los documentos siguientes:

- Los que acrediten la solvencia que por sí posea el licitador y la parte de solvencia que integra con medios externos, referida a cada uno de los criterios de solvencia exigidos en el pliego.
- Una declaración responsable de que las empresas a las que el licitador a cuyas capacidades pretende recurrir cumplen los criterios de selección pertinentes establecidos en los pliegos de condiciones y que no están incursas en las prohibiciones de contratar de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, junto con el certificado de que están al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

Cuando la empresa/s a cuya capacidad recurra el licitador no cumpla/n con los requisitos anteriormente descritos, SAREB exigirá mediante correo electrónico al operador económico que la sustituya por otra u otras que sí los cumplan

- El compromiso de poner a disposición de la adjudicataria la solvencia y los medios necesarios durante la ejecución del contrato, respondiendo solidariamente de la ejecución del contrato cuando así se exija en este pliego. Antes de la formalización del contrato, este documento deberá elevarse a escritura pública.

**3.4.** Documentación acreditativa de que dispone de los medios a cuya adscripción se haya comprometido, conforme a lo exigido en el apartado II.3.3 de este pliego y, en su caso, en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

#### **4. Documentación acreditativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social:**

**4.1.** Certificado positivo de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias a efectos de contratar con el Sector Público.

Con la finalidad de acreditar el cumplimiento de las obligaciones referentes al pago de impuestos por parte de los licitadores extranjeros comunitarios o no comunitarios, sin obligación de tributar en España, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 de la Directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de febrero de 2014 (por remisión del artículo 80 de la Directiva 2014/25/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de febrero de 2014), se deberá aportar un certificado, traducido al castellano, de la autoridad del Estado miembro en el que tenga su sede fiscal, sobre el cumplimiento de sus obligaciones tributarias. En el caso de que esto no fuera posible, este certificado se sustituirá por una declaración responsable del licitador de la citada situación tributaria, igualmente traducida al castellano.

**4.2.** La acreditación del cumplimiento de las obligaciones tributarias relativas al impuesto sobre Actividades Económicas (IAE), se realizará presentando:

El alta referida al ejercicio corriente o último recibo de pago y declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del impuesto.

No obstante, si el licitador estuviese exento del pago del impuesto, deberá presentar: el alta en el impuesto, declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del impuesto y declaración responsable de exención del pago.

Si el licitador estuviese exento del alta en la matrícula del impuesto, deberá presentar únicamente una declaración responsable de exención de alta.

**4.3.** Certificado positivo de que no tiene pendiente de ingreso ninguna reclamación por deudas ya vencidas con la Seguridad Social.

Con la finalidad de acreditar el cumplimiento de las obligaciones referente al pago de las cotizaciones a la seguridad social por parte de los licitadores extranjeros comunitarios o no comunitarios, sin obligación de tributar en España, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 de la Directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de febrero de 2014 (por remisión del artículo 80 de la Directiva 2014/25/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de febrero de 2014), se deberá aportar un certificado, traducido al castellano, de la autoridad del Estado miembro en el que tenga su sede fiscal, sobre el cumplimiento de sus obligaciones con la seguridad social. En el caso de que esto no fuera posible, este certificado se sustituirá por una declaración responsable del licitador de la citada situación con la seguridad social, igualmente traducida al castellano.

**5. Resguardo de la garantía definitiva** exigida en el cuadro de características (apartado II.5). La constitución de estas garantías puede acreditarse por medios electrónicos, informáticos o telemáticos.

**6. Habilitación empresarial especial.** Cuando en el apartado II.3.4., del Cuadro de Características se haya especificado la habilitación empresarial exigible para realizar la prestación, el licitador deberá aportar el documento acreditativo de que cuenta con dicha habilitación

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento de la documentación indicada en los apartados anteriores (1 a 6) en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta.

En el supuesto señalado en el párrafo anterior, se procederá a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

### **E) Empate entre ofertas**

En el supuesto de que, tras la aplicación de los criterios de adjudicación, se produzca un empate entre varias ofertas, éste se resolverá mediante la aplicación por orden de los criterios sociales, referidos al momento de finalizar el plazo de presentación de ofertas, previstos en el artículo 147.2 de la LCSP.

La documentación acreditativa de los criterios de desempate a que se refiere el presente apartado será aportada por los licitadores en el momento en que se produzca el empate, y no con carácter previo.

### **Cláusula 21. Adjudicación, notificación, formalización, garantías y documentación a presentar antes del inicio de la prestación.**

El Órgano de Contratación podrá tomar la decisión de no adjudicar o celebrar el contrato o desistir del procedimiento antes de la formalización en los términos del artículo 152 LCSP, compensando en ambos casos a los licitadores por los gastos en que hubiesen incurrido.

No se podrá declarar desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el presente Pliego.

#### **1. Adjudicación.**

El Órgano de Contratación, una vez presentada la documentación requerida, y previos los informes preceptivos, adjudicará el contrato en resolución motivada.

#### **2. Notificación.**

La adjudicación se notificará a los candidatos o licitadores y se publicará en el perfil del contratante.

La comunicación a los candidatos o licitadores incluirá la siguiente información:

- ✓ Identificación del expediente de contratación
- ✓ Nombre del adjudicatario y las razones de la adjudicación.
- ✓ En relación con los candidatos descartados, la exposición resumida de las razones por las que se ha desestimado su candidatura.

- ✓ Con respecto a los licitadores excluidos del procedimiento de adjudicación, los motivos por los que no se haya admitido su oferta, y un desglose de las valoraciones asignadas a los distintos licitadores, incluyendo al adjudicatario.

La comunicación al adjudicatario incluirá el plazo en el que debe procederse a la formalización del contrato, conforme al apartado 3 del artículo 153 de la LCSP.

### **3. Formalización.**

Para la formalización del contrato se tendrán en cuenta los plazos previstos en el artículo 153. 3 de la LCSP, en función de que exista la posibilidad de interponer recurso especial en materia de contratación.

El contrato adjudicado será formalizado en el correspondiente documento firmado por ambas partes. No obstante, el adjudicatario podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, siendo de su cargo los correspondientes gastos.

En cualquier caso, para la formalización del contrato, el adjudicatario deberá presentar la escritura de constitución de UTE, cuando el adjudicatario hubiera licitado con el compromiso de constituirla.

### **4. Garantías.**

Las garantías constituidas en el marco del presente procedimiento de licitación se registrarán por lo dispuesto en el presente pliego.

- 4.1. Garantía provisional.** - Cuando se exija garantía provisional deberá incluirse en el expediente justificación de las razones por las que estima procedente su exigencia para ese contrato en concreto.

El importe de la garantía provisional, en caso de que se exija, será el señalado en el citado apartado II.5 del Cuadro de Características de este Pliego, no pudiendo ser superior al 3 por 100 del Presupuesto base de licitación, IVA excluido.

La garantía provisional se extinguirá automáticamente y será devuelta a los licitadores inmediatamente después de la adjudicación del contrato. En todo caso, la garantía será retenida al adjudicatario hasta que proceda a la constitución de la garantía definitiva, e incautada a las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación.

- 4.2. Garantía definitiva.** - El licitador cuya proposición hubiera sido seleccionada para la adjudicación está obligado a constituir la garantía definitiva, si así se hubiera establecido en el apartado II.5.2 de este pliego.

El adjudicatario podrá aplicar el importe de la garantía provisional a la definitiva o proceder a una nueva constitución de esta última, en cuyo caso la garantía provisional se cancelará simultáneamente a la constitución de la definitiva.

- 4.3. Garantía complementaria.** - Para el establecimiento, o no, de una garantía complementaria, se estará a lo indicado en el apartado II.5.3 del Cuadro de Características de este Pliego. En caso de ser necesario presentar garantía definitiva y complementaria, podrán depositarse de forma conjunta.

### **5. Documentación a presentar al inicio de la prestación.**

De acuerdo con lo establecido en el presente clausulado, el contratista deberá presentar al responsable del contrato, la siguiente documentación, la cual, en el caso en el que no se establezca un plazo específico, deberá ser entregada **en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la formalización del contrato:**

- a. En el caso de ser necesaria al inicio de la prestación, la documentación establecida en la cláusula 5 (Confidencialidad y Protección de Datos).
- b. En el caso de ser necesaria al inicio de la prestación, la documentación establecida en la cláusula 6 (Seguridad en la Información).
- c. Declaración responsable de contar con los seguros que se exigen en el presente expediente con indicación expresa de la Entidad Aseguradora y número de póliza, así como manifestación expresa, bajo su responsabilidad, de que el seguro reúne todos los requisitos previstos en el pliego, y de que se mantendrá en vigor durante el tiempo previsto en el pliego. Esta declaración debería ir acompañada de un certificado expedido por el asegurador, en el que consten los importes y riesgos asegurados y la fecha de vencimiento del seguro.

### **CAPÍTULO III. EFECTOS DEL CONTRATO**

#### **Cláusula 22. Responsable del Contrato.**

El órgano de contratación de SAREB deberá designar un responsable del contrato al que corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada, dentro del ámbito de facultades que aquellos le atribuyan.

El Delegado del Contratista deberá ser el técnico titulado que figure en la relación nominal ofertada por el licitador o que autorice el Órgano de Contratación, caso de sustitución, con experiencia acreditada en trabajos de similar naturaleza a las que son objeto de este contrato.

El Contratista se obliga a habilitar a su representante/s y/o apoderado/s, para que mediante firma digital puedan comunicarse con SAREB en aquellos trámites, comunicaciones, etc., que ésta determine. Igualmente se obliga a que la habilitación para actuar mediante firma digital reúna los requerimientos técnicos, tecnológicos, etc., que aquélla le comunique a fin de garantizar la correspondiente compatibilidad con sus requerimientos.

#### **Cláusula 23. Plazos.**

El adjudicatario queda obligado al cumplimiento del plazo total fijado para la realización del contrato, así como de los plazos parciales que, en su caso, se hubieran establecido.

Todos estos plazos comenzarán a contar para el adjudicatario a partir del día siguiente a la firma del contrato o en la fecha que establezca específicamente el citado documento o el Apartado IV.1 del Cuadro de Características.

El plazo del contrato será el indicado en el citado Apartado IV.1 del Cuadro de Características.

Cuando se produzca demora en la ejecución de la prestación por parte del contratista, el órgano de contratación podrá conceder una ampliación del plazo de ejecución, sin perjuicio de las penalidades que en su caso procedan.



Asimismo, y cuando así lo prevea el Apartado IV.1 del Cuadro de Características, el contrato podrá prever una o varias prórrogas siempre que sus características permanezcan inalterables durante el período de duración de estas.

**Cláusula 24. Régimen de Pagos.**

El adjudicatario tiene derecho al abono de los trabajos que realmente ejecute con arreglo al precio convenido y con sujeción al contrato otorgado.

Tanto si el sistema de pago elegido es el de tanto alzado como el de precios unitarios o una combinación de ambos, el pago se efectuará tomando como base la relación valorada redactada por el Responsable del contrato.

Los pagos se realizarán conforme a lo expresado en los artículos 198.4, 210.4 y 243.1 de la LCSP.

**Cláusula 25. Revisión de Precios.**

NO PROCEDE

**Cláusula 26. Condiciones especiales de ejecución.**

Cuando así se establezca expresamente en el apartado IV.3 del Cuadro de características, tendrán la consideración de condiciones especiales de ejecución y de obligaciones esenciales las que se indican a continuación:

**1.- Adscripción de medios.**

El adjudicatario estará obligado a mantener adscritos a la ejecución del contrato todos los medios necesarios para su ejecución y, en particular los medios personales y materiales que específicamente se exijan en el apartado II.3.3 del Cuadro de características.

**2.- Seguro de accidentes.**

Cuando así se indique en el Cuadro de Características, el contratista deberá tener suscrita una póliza de accidentes por la suma asegurada que se determine y durante todo el plazo de ejecución del contrato. Esta póliza se realizará a favor de los técnicos de SAREB que intervengan en el contrato. Los daños asegurados serán, como mínimo, los especificados en el Cuadro de Características.

Su acreditación se realizará en el plazo máximo de un mes contado a partir del día siguiente a la formalización del contrato, mediante la presentación ante el Responsable del Contrato de una declaración responsable al respecto, junto con un certificado expedido por el asegurador, en el que consten los importes y riesgos asegurados y la fecha de vencimiento del seguro.

Cuando los licitadores hayan concurrido en UTE la póliza puede ser suscrita por la UTE o por cualquiera de las empresas que la compongan, pero en todo caso por la totalidad del importe exigido en el Cuadro de Características.

**3.- Seguro de responsabilidad civil.**

El contratista deberá tener suscrito un seguro de responsabilidad civil durante todo el plazo de ejecución, por la suma asegurada que se determine en el apartado IV.3 del Cuadro de características. En esta póliza deberán figurar como asegurados los daños y perjuicios que se

causen a terceras personas como consecuencia de la ejecución de los servicios, imputables al CONTRATISTA y sus colaboradores.

Su acreditación se realizará en el plazo máximo de un mes contado a partir del día siguiente a la formalización del contrato, mediante la presentación ante el Responsable del Contrato de una declaración responsable sobre el mantenimiento de la Póliza de seguro, en las condiciones descritas, hasta la finalización del periodo de garantía establecido en el pliego, junto con un certificado expedido por el asegurador, en el que consten los importes y riesgos asegurados y la fecha de vencimiento del seguro.

Podrá cumplirse esta condición mediante la extensión al presente contrato del seguro que ya tuviera concertado la empresa adjudicataria, siempre que quede cubierta la suma asegurada exigida en el pliego y así se acredite mediante la correspondiente certificación expedida en nombre de la compañía aseguradora por persona con poder bastante.

#### **4.- Obligaciones de carácter social y/o medioambiental.**

En el apartado IV.3 del Cuadro de características se indicarán las condiciones especiales de ejecución de carácter social y/o medioambiental que el contratista está obligado a cumplir durante la ejecución del contrato.

Con carácter general y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 201 de la LCSP, Sareb tomará las medidas pertinentes para garantizar que en la ejecución de los contratos los contratistas cumplen las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral establecidas en el derecho de la Unión Europea o por las disposiciones de derecho internacional establecidas en el anexo V de la mencionada Ley.

#### **5.- Confidencialidad.**

Cuando así se hubiera establecido en el apartado IV.3 el contratista estará obligado a guardar confidencialidad sobre los datos o antecedentes que, no siendo públicos o notorios, estén relacionados con el objeto del contrato, o que el hubiera conocido con ocasión de su ejecución. Dicho carácter de confidencialidad existirá, en todo caso, respecto de toda aquella información que, por su propia naturaleza, deba ser tratada como tal.

#### **6.- Otros seguros y/documentos**

En el apartado IV.3 del Cuadro de características se indicarán otras condiciones especiales de ejecución que el contratista está obligado a cumplir durante la ejecución del contrato y cuya acreditación se hará en la forma establecida en el presente pliego.

Todas las condiciones especiales de ejecución que formen parte del contrato serán exigidas igualmente a todos los subcontratistas que participen de la ejecución del mismo.

### **Cláusula 27. Obligaciones de las partes**

#### **27.1.- Obligaciones de Sareb**

- Satisfacer el pago de los honorarios a favor del Contratista, de conformidad con los términos acordados.
- Facilitar al Contratista, cuando este lo solicite, la documentación necesaria para el adecuado cumplimiento de las prestaciones encomendadas.

## **27.2.- Obligaciones del contratista**

- Prestar los Servicios que se le hubieran encomendado de conformidad con lo estipulado en este acuerdo, actuando con la adecuada profesionalidad, confidencialidad, lealmente y de buena fe.

- El Contratista se compromete en todo momento y media y mediante los mecanismos y formatos que se consideren necesarios, a facilitar a las personas designadas por Sareb toda aquella información y documentación que SAREB solicite, bien para disponer de pleno conocimiento técnico de las circunstancias en las que se desarrollan los trabajos correspondientes al servicio objeto del contrato, o bien para solucionar eventuales problemas que pudieran producirse.

- El Contratista desarrollará su actividad bajo sus criterios organizativos propios, sin perjuicio de las indicaciones técnicas de carácter general que recibirá de Sareb. En ningún caso, el personal del Contratista mantendrá ningún tipo de relación jurídica (laboral, mercantil o de cualquier otra índole) con Sareb.

- Los trabajos se llevarán a cabo en las instalaciones del Contratista, el cual participará o convocará todas las reuniones que sean necesarias para el correcto desarrollo de los trabajos. Dichas reuniones tendrán lugar en las instalaciones de Sareb en Costa Brava, 12, Madrid o mediante medios telemáticos si fuera imposible desarrollarse presencialmente. El Contratista deberá tener disponibilidad total para acudir a reuniones de trabajo con los distintos clientes internos de Sareb en las oficinas de Sareb o a las reuniones telemáticas convocadas al efecto.

- El Contratista dispondrá de los medios informáticos y de comunicaciones necesarios para el acceso a las aplicaciones de Sareb, debiendo atender a los requerimientos software y hardware que estipule Sareb como mínimos necesarios para cada uno de ellos. Sareb no proporcionará servicio técnico sobre ningún elemento ajeno a sus herramientas tecnológicas o que pertenezcan a terceros, como líneas de comunicación, software o equipamientos informáticos.

-El Contratista, mientras tenga en su poder originales de escrituras, pólizas, documentos, y cualquiera otra información relativa a los Activos los mantendrá bajo custodia segura; facilitará razonablemente el acceso a dichos documentos por parte de Sareb o a sus auditores u otros asesores debidamente autorizados por aquélla; y no abandonará la posesión, custodia o control de los mismos si no media el previo consentimiento por escrito de Sareb al efecto o con motivo de la devolución de la documentación original de los Activos correspondientes por no necesitarla más en relación con la prestación de los Servicios. En todo caso, Sareb podrá reclamar los documentos originales al Contratista en cualquier momento y deberá estar siempre informado de la localización exacta de custodia de toda la documentación referida en este párrafo.

-El Contratista puede encontrarse de manera periódica con conflictos de intereses reales y potenciales en cuanto a la prestación de sus servicios a dos o más clientes, por lo que deberá tomar todas las medidas razonables para mantener y ejecutar planes organizativos y administrativos que le permitan, por un lado, actuar de manera independiente en su relación con Sareb y, por otro, identificar y gestionar los conflictos relevantes, de manera que los intereses de Sareb queden salvaguardados. El Contratista deberá informar inmediatamente a Sareb de cualquier circunstancia que pueda implicar un conflicto de intereses que pueda afectar a Sareb, de manera que Sareb

pueda tomar una decisión fundada en relación con la situación sobrevenida. Esta estipulación tiene carácter de obligación esencial, por lo que su incumplimiento se considera suficiente para instar la resolución inmediata del Contrato por parte de Sareb, sin perjuicio de la eventual reclamación por daños y perjuicios que pueda realizarse a la parte incumplidora.

-En los contratos de servicios consistentes en la elaboración íntegra de un proyecto de obra, se exigirá la responsabilidad del contratista por defectos o errores del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 314 de la LCSP

### **27.3.- Riesgo penal**

En la prestación de los Servicios, el Contratista se obliga frente a Sareb a realizar todo lo que sea necesario y suficiente para que todas las personas jurídicas, personas físicas y entidades que participan en la prestación de los Servicios, cumplan la totalidad de las obligaciones establecidas por la normativa aplicable y, en particular, lleven a cabo las actuaciones necesarias para que no pueda incurrirse ni por el Contratista ni por Sareb, ni por ninguna persona jurídica o entidad en ningún delito previsto en el Código Penal.

Respecto a la responsabilidad penal, el contratista deberá prestar los Servicios descritos en el contrato, cumpliendo con todas las obligaciones que como tal le son exigibles en materia penal, laboral, tributaria, o de cualquier otra índole y velando por el cumplimiento de dichas obligaciones por parte de cualesquiera personas físicas o jurídicas y entidades intervinientes en la prestación de los Servicios y respondiendo del cumplimiento de cualesquiera obligaciones establecidas por (a) el Código Penal con el objeto de cumplir con la normativa de Responsabilidad Penal de las Personas Jurídicas establecida para que no pueda incurrirse ni por el Contratista ni por Sareb, ni por ninguna persona jurídica, o entidad en ningún delito previsto en el mismo; (b) la normativa urbanística, de ordenación del territorio de dominio público y de seguridad; (c) la normativa relativa a recursos naturales y medio ambiente; (d) el cumplimiento de las órdenes expresas de la autoridad administrativa, de cualquier índole; y (e) en general el cumplimiento de toda la normativa aplicable en la prestación de los Servicios, manteniendo indemne a Sareb y a sus representantes, administradores, directivos, encargados de servicios y empleados de cualesquiera daños, reclamaciones o sanciones derivadas del incumplimiento de estas obligaciones.

A petición de Sareb, el Contratista deberá:

- Comunicar a Sareb, con carácter inmediato y en todo caso en el plazo máximo de 48 horas, cualquier dato o información de la que deba o pueda tener conocimiento y que pueda implicar la materialización de un riesgo de incumplimiento normativo de carácter penal, en el marco de la ejecución de los Servicios.
- Facilitar copia de los Manuales Internos y (o Procedimientos de Prevención de Riesgo Penal (o sus actualizaciones).
- Realizar una verificación periódica del programa de cumplimiento cuando se pongan de manifiesto infracciones relevantes de sus disposiciones o cuando se produzcan cambios en la organización, en la estructura de control o en la actividad desarrollada que los hagan necesarios
- Realizar certificaciones por expertos independientes o empresas especializadas que valoren y acrediten la eficacia operativa del programa.

#### **27.4.- Auditoría Interna**

Sareb se reserva el derecho a realizar, a través de su Departamento de Auditoría Interna, un análisis y comprobación de que el Contratista cumple con todas las exigencias establecidas por la normativa vigente y en este Contrato.

Por su parte, el Contratista se compromete a facilitar a Sareb su comprobación y análisis, absteniéndose de llevar a cabo actuaciones u omisiones que representen una obstaculización a dichas comprobaciones, siempre y cuando queden salvaguardados sus derechos y libertades públicas, así como la confidencialidad y protección a la privacidad a que se encuentre obligada de conformidad con el ordenamiento jurídico español.

#### **27.5.- Normas éticas**

Sareb tiene aprobado y establecido un Código de Conducta que recoge los principios de actuación de la Sociedad (en adelante, el Código de Conducta). Si el Contratista, con el que se firma el Contrato, y sus empleados, tienen acceso a información de Sareb calificada reservada según el Código de Conducta, estarán sujetos al Código de Conducta de Sareb. La misma obligación aplicará a terceros subcontratados y sus empleados.

A tal efecto, el Contratista tendrá a su disposición un ejemplar del Código de Conducta para su comprensión y aceptación, en la página web de Sareb: ([www.sareb.es](http://www.sareb.es) apartado Responsabilidad Social). Igualmente, en el supuesto de subcontratación por parte del Contratista, éste estará obligado a comunicar al subcontratado del contenido del Código de Conducta de Sareb en aquello que le afecte y dónde puede consultarlo.

El Contratista es responsable de garantizar que sus administradores, directivos, y empleados, así como los terceros subcontratados y sus empleados, asumen como propias las obligaciones contenidas en el Código de Conducta en aquello que les resulte de aplicación.

El Contratista deberá trasladar, a aquellos empleados y directivos que, por responsabilidad funcional o por cualquier otro motivo, dispongan de Información Reservada sobre activos de Sareb, la prohibición de adquirir, alquilar o participar por cuenta propia en operaciones sobre estos activos de Sareb. Dicha prohibición se hace extensiva a sus personas equiparadas.

Se considera persona equiparada al cónyuge o persona de análoga relación de afectividad, a quienes convivan o dependan económicamente y las personas jurídicas que, no siendo sociedades de capital cotizadas en bolsa, se encuentren participadas por alguna de las personas físicas citadas anteriormente.

Se entiende por Información Reservada cualquier información no pública, incluida aquella que con vocación de serlo no hubiera sido aún difundida por los cauces previstos para ello.

El Contratista será responsable de difundir entre los mismos colectivos indicados anteriormente, la existencia del Buzón de Denuncias y trasladarles su obligación de denunciar, incluso anónimamente, a través de la dirección <https://cdd.Sareb.es> cualquier actuación sobre la que tengan conocimiento y que:

1. implique o pudiera llegar a implicar el incumplimiento de alguna de las obligaciones legales a las que Sareb se encuentra sujeta.
2. suponga el incumplimiento de los compromisos u obligaciones contenidas en el Código de Conducta en todos aquellos ámbitos que resulten de aplicación.
3. de ser públicamente conocida en todos sus aspectos relevantes, pudiera cuestionar la integridad de Sareb o afectar adversamente a su reputación.

## **27.6.- Responsabilidad**

El Contratista será responsable exclusivo de la prestación del servicio sin que Sareb pueda eximirle total o parcialmente de la misma y responderá ante Sareb de los daños y perjuicios causados a ésta, a los clientes interesados o a terceras personas, derivados (i) del incumplimiento del presente Contrato, y (ii) de errores o deficiencias en los Servicios que se pongan de manifiesto como consecuencia de no haber aplicado correctamente lo especificado en la normativa vigente en cada caso. La responsabilidad del Contratista se extenderá a cualquier actuación dolosa o negligente en la prestación de los Servicios realizada por sus administradores, directivos, empleados y, en su caso, personal subcontratado.

## **Cláusula 28. Penalidades.**

### **a) Por incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución.**

El cumplimiento por el adjudicatario de las condiciones especiales de ejecución podrá verificarse por el órgano de contratación en cualquier momento durante la ejecución del contrato y, en todo caso, se comprobará al tiempo de la recepción de los trabajos.

Cuando en el apartado IV.3 del Cuadro de características se hayan calificado como condición especial de ejecución alguna o algunas de las obligaciones citadas en dicho apartado, su incumplimiento dará lugar a la imposición al contratista de las siguientes penalidades:

- Su cuantía será un 1% del precio del contrato, salvo que, motivadamente, el órgano de contratación estime que el incumplimiento es grave o muy grave, en cuyo caso podrán alcanzar hasta un 5% o hasta un 10%, respectivamente. La reiteración en el incumplimiento podrá tenerse en cuenta para valorar la gravedad.
- Se harán efectivas, previa aprobación, mediante deducción de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse la contratista, o sobre la garantía.

### **b) Por cumplimiento defectuoso.**

Si así se hubiera previsto en el apartado IV.5 del Cuadro de características, podrán imponerse al contratista penalidades por cumplimiento defectuoso de la prestación, en especial cuando se hayan tenido en cuenta para definir los criterios de adjudicación. Estas penalidades se sujetarán al siguiente régimen:

- Se podrán imponer ante los incumplimientos de las obligaciones sociales, medioambientales y laborales y, en todo caso, ante los retrasos reiterados en el pago de los salarios o la aplicación de condiciones salariales inferiores las derivadas de los Convenios Colectivos grave y dolosa.

- Se impondrán cuando, al tiempo de la recepción, se constatará por el órgano de contratación que, por causas imputables al contratista, los trabajos no se encuentran en estado de ser recibidos.
- Se impondrán con independencia de la obligación que legalmente incumbe al contratista en cuanto a la reparación de tales defectos.
- Su cuantía será un 1% del precio del contrato, salvo que, motivadamente, el órgano de contratación estime que el incumplimiento es grave o muy grave, en cuyo caso podrán alcanzar hasta un 5% o hasta un 10%, respectivamente. La reiteración en el incumplimiento podrá tenerse en cuenta para valorar la gravedad.

**c) Por demora.**

Si llegado el término de cualquiera de los plazos parciales o total, el contratista hubiera incurrido en demora por causas imputables al mismo, el órgano de contratación de SAREB podrá optar indistintamente, por la resolución del contrato con pérdida de la garantía o por la imposición de las penalidades diarias en la proporción de 0,60 euros por cada 1.000 euros del precio del contrato, IVA excluido.

La pérdida de la garantía o los importes de las penalidades no excluyen la indemnización de daños y perjuicios a que pueda tener derecho SAREB, originados por la demora del contratista.

Si el retraso fuera producido por motivos no imputables al contratista, y este ofreciera cumplir sus compromisos si se le amplía el plazo inicial de ejecución, el órgano de contratación se lo concederá dándosele un plazo que será, por lo menos, igual al tiempo perdido, a no ser que el contratista pidiese otro menor. El responsable del contrato emitirá un informe donde se determine si el retraso fue producido por motivos imputables al contratista.

En todo caso, la constitución en mora del contratista no requerirá intimación previa por parte de SAREB.

Se considerará demora si el Contratista suspende su actividad empresarial, incluido, el abandono de los Servicios (sin causa debidamente justificada) por tiempo superior a diez (10) días hábiles.

**d) Por incumplimiento de las obligaciones en materia de subrogación.**

En el supuesto de que el contratista incumpla la obligación prevista en la Cláusula 34 del pliego, en materia de subrogación, se impondrán las penalidades descritas en el presente apartado. Estas penalidades deberán ser proporcionales a la gravedad del incumplimiento y su cuantía será un 1% del precio del contrato, salvo que, motivadamente, el órgano de contratación estime que el incumplimiento es grave o muy grave, en cuyo caso podrán alcanzar hasta un 5% o hasta un 10%, respectivamente. La reiteración en el incumplimiento podrá tenerse en cuenta para valorar la gravedad.

**e) Penalidades por incumplimiento de obligaciones de subcontratación**

Se estará a lo dispuesto en la Cláusula 30 del presente pliego.

En el caso de que los niveles de servicio (SLAs) coincidieran con alguna de las penalidades reguladas en esta cláusula, se aplicará únicamente lo establecido en los niveles de servicio, sin perjuicio de que el órgano de contratación considere conveniente, ante la reiteración del incumplimiento, aplicar las penalidades si estas fueran más gravosas.

#### **Cláusula 29. Modificación del contrato.**

Para la posibilidad de que el presente contrato pueda ser modificado, se estará a lo dispuesto en el apartado IV.6., de Cuadro de Características.

En caso de que el citado apartado así lo indique, el presente contrato será susceptible de modificación. Así, una vez perfeccionado el contrato, el órgano de contratación podrá introducir modificaciones en el mismo en los casos y en la forma, previstos a continuación, justificando debidamente su necesidad en el expediente. La modificación no podrá suponer el establecimiento de nuevos precios unitarios no previstos en el contrato.

##### **1.- Supuestos.**

Los supuestos en que podrá modificarse el presente contrato serán los indicados en el Apartado IV.6.1 del Cuadro de Características del Pliego.

##### **2.- Alcance y límites.**

En cuanto al porcentaje del precio del contrato al que como máximo, podrán afectar las modificaciones del contrato, se estará a lo dispuesto en el Apartado IV.6.1 del Cuadro de Características del presente Pliego, pero nunca podrá ser superior al 20%.

##### **3.- Procedimiento.**

Respecto al procedimiento a seguir para la tramitación y aprobación de las modificaciones del contrato que se produzcan, se estará a lo dispuesto en el apartado IV.6.1 del Cuadro de Características del presente Pliego. Las modificaciones del contrato deberán formalizarse, previa tramitación del expediente contradictorio que requiere en cualquier caso la obtención de la conformidad a las mismas por parte del contratista.

Además de las modificaciones previstas en el apartado IV.6 del cuadro de características de este pliego, podrán tramitarse modificaciones imprevistas cuando encuentren su justificación en alguno de los supuestos que se relacionan en el artículo 205 de la LCSP y que se limiten a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a las causas objetivas que las hagan necesarias.

#### **Cláusula 30. Cesión y Subcontratación.**

##### **a) Cesión del contrato**

Se aplicará lo previsto en el artículo 214 de la LCSP:

Los derechos y obligaciones dimanantes del contrato podrán ser cedidos por el contratista a un tercero siempre que las cualidades técnicas o personales del cedente no hayan sido razón determinante de la adjudicación del contrato, y de la cesión no resulte una restricción efectiva de la competencia en el mercado. No podrá autorizarse la cesión a un tercero cuando esta suponga una



alteración sustancial de las características del contratista si estas constituyen un elemento esencial del contrato.

Para que el contratista pueda ceder sus derechos y obligaciones a terceros, será necesario lo siguiente:

1º Que el órgano de contratación autorice, de forma previa y expresa, la cesión. El plazo para la notificación de la resolución sobre la solicitud de autorización será de dos meses, transcurrido el cual deberá entenderse otorgada por silencio administrativo.

2º Que el cedente tenga ejecutado al menos un 20 por 100 del importe del contrato. No será de aplicación este requisito si la cesión se produce encontrándose el contratista en concurso.

3º Que el cesionario tenga capacidad para contratar con la Administración y la solvencia que resulte exigible en función de la fase de ejecución del contrato, debiendo estar debidamente clasificado si tal requisito ha sido exigido al cedente, y no estar incurso en una causa de prohibición de contratar.

4º Que la cesión se formalice, entre el adjudicatario y el cesionario, en escritura pública.

#### **b) Subcontratación**

El contratista podrá concertar con terceros la realización parcial de la prestación conforme a lo expresado en el apartado IV.5 del Cuadro de características. En todo caso se aplicará lo previsto en los artículos 215, 216 y 217 de la LCSP.

El contratista estará obligado a comunicar a SAREB en su oferta, la parte del contrato que prevé subcontratar si lo conoce en ese momento. En todo caso deberá remitir a SAREB, al inicio del contrato y cuando la Entidad lo solicite, relación detallada de aquellos subcontratistas que participen en el contrato, junto con aquellas condiciones de subcontratación de cada uno de ellos que guarden una relación directa con el plazo de pago.

Cuando el contratista incumpla las condiciones para la subcontratación establecidas o el límite máximo especial que pueda establecerse para la subcontratación en el apartado IV.5 del Cuadro de características, se impondrán las siguientes penalidades:

- Como regla general, su cuantía será un 5% del importe del subcontrato, salvo que, motivadamente, el órgano de contratación estime que el incumplimiento es grave o muy grave, en cuyo caso podrá alcanzar hasta un 10% o hasta el 50%, respectivamente.
- Se hará efectiva, previa aprobación, mediante deducción de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista, o sobre la garantía definitiva.

La reiteración en el incumplimiento podrá tenerse en cuenta para valorar la gravedad.

Los subcontratistas quedarán obligados solo ante el contratista principal que asumirá, por tanto, la total responsabilidad de la ejecución del contrato frente a SAREB, con arreglo estricto a este pliego, y a los términos del contrato; incluido el cumplimiento de las obligaciones en materia medioambiental, social o laboral, así como de la obligación referida al sometimiento a la normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos.

El conocimiento que tenga SAREB de los subcontratos no alterará la responsabilidad exclusiva del contratista principal.

Los Subcontratistas no tendrán acción directa frente a SAREB por las obligaciones contraídas con ellos por el contratista como consecuencia de la ejecución del contrato principal y de los subcontratos.

SAREB podrá comprobar el estricto cumplimiento de los pagos que los adjudicatarios han de hacer a todos sus subcontratistas, con arreglo al 217.1 LCSP. En cualquier caso, estas actuaciones de comprobación serán obligatorias para SAREB cuando se cumplan las condiciones establecidas en el apartado 2 del artículo 217 de la LCSP.

### **Cláusula 31. Gastos exigibles al contratista.**

#### **1.- Gastos de formalización del contrato.**

Si el contrato se formaliza mediante escritura pública, el adjudicatario entregará a **SAREB** una copia de la misma. Los gastos de formalización serán de cuenta del adjudicatario.

#### **2.- Tasas e impuestos.**

Serán de cuenta del contratista todos los tributos de cualquier índole que graven las operaciones necesarias para la ejecución del contrato.

### **Cláusula 32. Daños a terceros.**

Será obligación del contratista indemnizar todos los daños y perjuicios que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato, así como los que cause a SAREB como consecuencia de errores en la ejecución del contrato.

Cuando tales daños y perjuicios hayan sido ocasionados como consecuencia inmediata y directa de una orden de SAREB, será éste responsable dentro de los límites señalados en las leyes.

### **Cláusula 33. Propiedad intelectual e industrial.**

Todos los trabajos e información generados durante el desarrollo del contrato serán propiedad de SAREB, que será titular de todos los derechos de propiedad intelectual e industrial de la totalidad de los trabajos y de sus resultados con las limitaciones previstas en el Texto Refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, aprobado por RDL 1/1996, de 12 de abril y la Ley 24/2015, de 24 de julio, de Patentes, y su normativa complementaria y de desarrollo.

Los integrantes del equipo del adjudicatario que hayan participado en el contrato se comprometerán expresamente mediante documento escrito a no divulgar información relacionada con el mismo durante su duración.

### **Cláusula 34. Reglas especiales respecto del personal laboral de la empresa contratista:**

Corresponde exclusivamente a la empresa contratista la selección del personal que, reuniendo los requisitos de titulación y experiencia exigidos, formará parte del equipo de trabajo adscrito a la ejecución del contrato, sin perjuicio de la verificación por parte de SAREB del cumplimiento de aquellos requisitos.

La empresa contratista procurará que exista estabilidad en el equipo de trabajo, y que las variaciones en su composición sean puntuales y obedezcan a razones justificadas, en orden a no alterar el buen funcionamiento del servicio, informando en todo momento a SAREB.

La empresa contratista asume la obligación de ejercer de modo real, efectivo y continuo, sobre el personal integrante del equipo de trabajo encargado de la ejecución del contrato, el poder de dirección inherente a todo empresario. En particular, asumirá la negociación y pago de los salarios, la concesión de permisos, licencias y vacaciones, las sustituciones de los trabajadores

en casos de baja o ausencia, las obligaciones legales en materia de Seguridad Social, incluido el abono de cotizaciones y el pago de prestaciones, cuando proceda, las obligaciones legales en materia de prevención de riesgos laborales, el ejercicio de la potestad disciplinaria, así como cuantos derechos y obligaciones se deriven de la relación contractual entre empleado y empleador. Asimismo, asume la obligación de cumplir las condiciones salariales de los trabajadores conforme al Convenio Colectivo sectorial de aplicación.

La empresa contratista velará especialmente para que los trabajadores adscritos a la ejecución del contrato desarrollen su actividad sin extralimitarse en las funciones desempeñadas respecto de la actividad delimitada en los Pliegos como objeto del contrato.

La empresa contratista estará obligada a ejecutar el contrato en sus propias dependencias o instalaciones salvo que, excepcionalmente, sea autorizada a prestar sus servicios en las dependencias de los entes, organismos y entidades que forman parte del sector público. En este caso, el personal de la empresa contratista ocupará espacios de trabajo diferenciados del que ocupan los empleados públicos. Corresponde también a la empresa contratista velar por el cumplimiento de esta obligación.

La empresa contratista deberá designar, al menos, un coordinador técnico o responsable, integrado en su propia plantilla, que tendrá entre sus obligaciones las siguientes:

- a) Actuar como interlocutor de la empresa contratista frente a SAREB, canalizando la comunicación entre la empresa contratista y el personal integrante del equipo de trabajo adscrito al contrato, de un lado, y a SAREB, de otro lado, en todo lo relativo a las cuestiones derivadas de la ejecución del contrato.
- b) Distribuir el trabajo entre el personal encargado de la ejecución del contrato, e impartir a dichos trabajadores las órdenes e instrucciones de trabajo que sean necesarias en relación con la prestación del servicio contratado.
- c) Supervisar el correcto desempeño por parte del personal integrante del equipo de trabajo de las funciones que tienen encomendadas, así como controlar la asistencia de dicho personal al puesto de trabajo.
- d) Organizar el régimen de vacaciones del personal adscrito a la ejecución del contrato, debiendo a tal efecto coordinarse adecuadamente la empresa contratista con SAREB, a efectos de no alterar el buen funcionamiento del servicio.
- e) Informar a SAREB acerca de las variaciones, ocasionales o permanentes, en la composición del equipo de trabajo adscrito a la ejecución del contrato.

Cuando una norma legal, un convenio colectivo o un acuerdo de negociación colectiva de eficacia general, imponga al adjudicatario la obligación de subrogarse como empleador de los trabajadores, se estará a lo dispuesto en el artículo 130 de la LCSP.

Sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de lo establecido en el artículo 44 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, el contratista está obligado a responder de los salarios impagados a los trabajadores afectados por subrogación, así como de las cotizaciones a la Seguridad social devengadas, aún en el supuesto de que se resuelva el contrato y aquellos sean subrogados por el nuevo contratista, sin que en ningún caso dicha obligación corresponda a este último. En este caso, SAREB, una vez acreditada la falta de pago de los citados salarios, procederá a la retención de las cantidades debidas al contratista para garantizar el pago de los citados salarios, y a la no devolución de la garantía definitiva en tanto no se acredite el abono de éstos.

Asimismo, si como consecuencia del ejercicio de cualquier acción judicial o actuación administrativa, SAREB resultare responsable económica o empresarialmente por virtud de resolución firme de cualquier obligación derivada directa o indirectamente del incumplimiento

de la obligación contenida en los párrafos anteriores, el CONTRATISTA incumplidor quedará obligado a reintegrar, en el plazo de treinta días desde el requerimiento que al efecto le haga SAREB, el montante dinerario que se derive de la aludida resolución o resoluciones, o los gastos totales que hubiere necesitado efectuar SAREB para quedar ajena a las obligaciones de que se trate. SAREB podrá, cautelarmente, condicionar el pago de cualquier liquidación pendiente con dicho CONTRATISTA a la eliminación previa de tales riesgos.

#### **Cláusula 35. Suspensión del contrato.**

La suspensión de la ejecución del contrato podrá acordarse por SAREB, o tendrá lugar a solicitud del contratista. En ambos casos se extenderá un acta, de oficio o a solicitud del contratista, en la que se consignarán las circunstancias que la han motivado y la situación de hecho en la ejecución de aquel.

### **CAPÍTULO IV. EXTINCIÓN DEL CONTRATO.**

#### **Cláusula 36. Cumplimiento del contrato.**

Cuando el objeto del servicio deba ser entregado a SAREB, la entrega se realizará en el lugar y conforme a las instrucciones dadas al contratista por el Responsable del Contrato.

El contratista será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados, así como de las consecuencias que se deduzcan para SAREB o para terceros de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del contrato.

Al tiempo de la recepción se comprobará en particular el cumplimiento por el contratista de las siguientes obligaciones:

- El mantenimiento del seguro de accidentes (cláusula 26).
- El mantenimiento del seguro de responsabilidad civil (cláusula 26).

La acreditación de dicho cumplimiento podrá realizarse mediante la presentación, por parte del contratista, de una declaración responsable sobre el mantenimiento, durante toda la vida del contrato, del seguro correspondiente, junto con un certificado expedido por el asegurador, en el que consten los importes y riesgos asegurados y la fecha de vencimiento del seguro.

- Las obligaciones de carácter social y medioambiental (cláusula 26).

Se requerirá del contratista la presentación de una declaración responsable sobre el cumplimiento, durante toda la fase de ejecución del contrato, de las obligaciones impuestas por el presente Pliego, de carácter social y medioambiental, en el que conste la relación de dichas obligaciones y detalle de su cumplimiento.

- El cumplimiento no defectuoso del contrato (cláusula 28.b).
- El cumplimiento de las obligaciones de información en caso de subcontratación (cláusula 30) y del resto de condiciones especiales de ejecución del contrato (cláusula 26 y 27), así como el mantenimiento de la situación de no estar incurso en prohibición de contratar (cláusula 39).
- -El cumplimiento en la no demora de los Servicios (cláusula 28.c)

**Cláusula 37. Plazo de garantía.**

El plazo de garantía será el señalado en el apartado V.1 del Cuadro de características de este pliego, y comenzará a partir de la fecha de la recepción, ya sea parcial o total.

Si durante el plazo de garantía se acreditase la existencia de vicios o defectos en los trabajos efectuados, el Órgano de Contratación tendrá derecho a reclamar al contratista la subsanación de los mismos, siendo por cuenta del contratista todos los gastos que se ocasionen y no teniendo derecho a ninguna indemnización por este concepto. Además, se podrán imponer contra la garantía definitiva, las penalidades que correspondan.

**Cláusula 38. Liquidación del contrato.**

Desde la fecha del acta de recepción o conformidad, deberá acordarse y ser notificada al contratista la liquidación correspondiente del contrato, y abonársele, en su caso, el saldo resultante, conforme a las normas establecidas en los artículos 210.4 y 243.1 de la LCSP.

**Cláusula 39. Resolución anticipada del contrato.**

Las Partes podrán resolver anticipadamente el Contrato de mutuo acuerdo, estableciendo los términos y condiciones de la finalización.

En el supuesto de incumplimiento por alguna de las Partes de las obligaciones que le incumben, la Parte perjudicada tendrá derecho a exigir de la otra la subsanación de dicho incumplimiento en el plazo de quince (15) días naturales desde la recepción por la Parte incumplidora de dicha notificación, pudiendo la Parte perjudicada resolver el Contrato en el plazo de un (1) mes en caso de no realizarse la subsanación de forma satisfactoria.

En todo caso, sin perjuicio de la facultad de resolver el Contrato ni de su ejercicio, la Parte incumplidora vendrá obligada a resarcir a la Parte perjudicada de los daños y perjuicios que se le ocasionen como consecuencia de dicho incumplimiento.

Además de las generales previstas en el derecho privado y en el presente pliego, Sareb podrá resolver anticipadamente el Contrato, mediante previa notificación por escrito al Contratista y sin necesidad de preaviso alguno, por las causas expresadas en el párrafo siguiente así como ante la imposibilidad de ejecutar la prestación en los términos inicialmente pactados, cuando no sea posible modificar el contrato conforme a los artículos 204 y 205 de la LCSP.

A los efectos de apreciar la causa de resolución establecida en el artículo 211.1.f) de la LCSP, se considerarán incumplimientos de obligaciones contractuales esenciales:

- La utilización, para la prestación de los servicios contratados, sin la expresa y previa aprobación de SAREB, de otras personas físicas o jurídicas, distintas de las propuestas en la oferta, aunque perteneciera a la plantilla del contratista adjudicatario, subcontratista o colaboradores, así como la utilización de medios materiales diferentes a los ofertados.
- Si el contrato de control y vigilancia fuese adjudicado con anterioridad a la obra y ambos adjudicatarios formaran parte del mismo grupo de empresas, esto será causa de resolución del contrato de control y vigilancia.

En este supuesto el adjudicatario tendrá derecho a la devolución de la garantía definitiva.

- Si durante la ejecución del contrato el adjudicatario pasara a formar parte del grupo de empresas al que pertenezca el adjudicatario de la obra objeto del control y vigilancia.

En este supuesto se devolverá al adjudicatario el importe de la garantía definitiva, salvo que, conforme al resultado de la liquidación deba quedar afecta a alguna responsabilidad derivada de la ejecución del contrato.

- Los incumplimientos de las obligaciones que, en el apartado IV.3 del Cuadro de características, se hubieran calificado como obligaciones esenciales del contrato. Entre las que se encuentra, en cualquier caso, el impago, durante la ejecución del contrato, de los salarios por parte del contratista a los trabajadores que estuvieran participando en la misma, o el incumplimiento de las condiciones establecidas en los Convenios colectivos en vigor para estos trabajadores también durante la ejecución del contrato.
- El incumplimiento de los plazos parciales establecidos en la aprobación del Programa de trabajo del contratista, cuando del mismo se deduzca la imposibilidad de cumplir del plazo de ejecución.
- La declaración incompleta o falsa de la relación de empresas que integran el grupo empresarial al que pertenece el contratista.
- Cualquier incumplimiento grave de estipulaciones contenidas en los documentos de valor contractual citados en el apartado I.4 del Cuadro de características, que tendrá, a estos efectos, el carácter de condición especial de ejecución del contrato.
- La cesión del contrato o la subcontratación sin conocimiento ni autorización previa del órgano de contratación de SAREB.
- La interrupción o abandono de los trabajos sin causa justificada ni autorización.
- La renuncia expresa a la realización de los trabajos en los términos contratados.
- La ejecución de los trabajos en términos diferentes a los que figuran en los documentos contractuales.
- La ejecución deficiente de los trabajos.
- La desobediencia de forma continuada a las órdenes dadas por SAREB.
- El incumplimiento de lo establecido en cuanto a la sustitución de medios personales o materiales.
- El incumplimiento de las Medidas de Seguridad en la información por parte del Contratista (y sus empleados).
- El contratista adjudicatario estará obligado durante la ejecución del contrato y hasta su liquidación a mantenerse en situación de no incurso en prohibición de contratar. Cuando el contratista, tras la formalización del contrato, durante su ejecución o antes de su liquidación, hubiera sido declarado en prohibición de contratar con esta Entidad o con el Sector Público Estatal, así como cuando de forma sobrevenida a la formalización contractual se encuentre incurso en prohibición de contratar, la Entidad quedará facultada para resolver el contrato.

Con la suficiente antelación sobre la terminación de la relación contractual con el Proveedor, antelación que será Sareb quien la determine, deberá realizarse el traspaso de toda la documentación y del conocimiento desde el Proveedor al personal interno de Sareb y/o a una tercera empresa, si ha lugar.

Por tanto, el Proveedor se compromete a:

- Asegurar el correcto traspaso de las funcionalidades, la información detallada de cualquier actividad (ad-hoc) realizada y los requerimientos para el mantenimiento del servicio.

- A su vez, entregar toda la documentación generada durante el ciclo de vida del Contrato

#### **Cláusula 40. Régimen de recursos y jurisdicción**

Conforme lo previsto en los artículos 27.1.c) y 44 de la LCSP, las cuestiones relativas a la preparación y adjudicación del contrato quedarán sometidas a la jurisdicción contencioso-administrativa, previo recurso de alzada presentado ante la Comisión Rectora del FROB. El recurso podrá ser interpuesto ante la Comisión Rectora del FROB directamente o ante SAREB, que dará traslado del recurso a la Comisión.

No obstante, las cuestiones relativas a la preparación y adjudicación podrán ser objeto del recurso especial en materia de contratación regulado en el artículo 44 de la LCSP, cuando se cumplan las condiciones siguientes:

- a) Contratos de obras cuyo valor estimado sea superior a tres millones de euros, y de suministro y servicios, que tenga un valor estimado superior a cien mil euros.
- b) Acuerdos marco y sistemas dinámicos de adquisición que tengan por objeto la celebración de alguno de los contratos tipificados en la letra anterior, así como los contratos basados en cualquiera de ellos.
- c) Concesiones de obras o de servicios cuyo valor estimado supere los tres millones de euros.

Contra las actuaciones susceptibles de ser impugnadas mediante el recurso especial, no procederá la interposición de recursos administrativos ordinarios.

Las cuestiones relativas a los efectos, modificación y extinción del contrato se someterán a la jurisdicción civil.

Todo litigio, discrepancia, cuestión o reclamación resultante de la ejecución o interpretación del Contrato o relacionado con él, directa o indirectamente, se resolverán ante los Juzgados de Madrid, capital.

**ANEXO Nº 1**

**LOTE Nº ..... (lote al que presenta oferta)**

**CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE FÓRMULAS**

Don ..... (en nombre y representación de ..... ) con domicilio en ..... Provincia de ..... enterado del anuncio publicado en el Perfil de Contratante de SAREB del día ... de ..... de ..... y de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación mediante procedimiento abierto de los servicios de.....

....., se compromete en nombre de ..... (propio o de la Empresa a quien represente), a tomarlos a su cargo con estricta sujeción a los expresados requisitos y condiciones, en los siguientes términos:

**A) PROPOSICIÓN ECONÓMICA**

**a.1 Propuestas de precios en formato ficha completa:**

Tipo Tarifa	Honorarios máximos	puntos máximos	% Descuento lineal ofertado
Atomizado	300 €	46	% Descuento
Promoción	500 €		
Terciario	400 €		
Suelo	550 €		
WIP	600 €		

**a.2 Propuestas de precios en formato reducida:**

Tipo Tarifa	Honorarios máximos	puntos máximos	% Descuento lineal ofertado
Los encargos solicitados en formato reducida	50 €	5	% Descuento

.....de.....de.....  
Fecha y firma del LICITADOR



**ANEXO Nº 2**

**MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE COMPLEMENTARIA AL DEUC**

D./Dña ..... , con DNI..... en nombre de ..... (propio o de la empresa a quien represente) con domicilio en ..... provincia de ..... , enterado del anuncio publicado en el perfil de contratante de (órgano de contratación) del día ... de ..... de ..., para la adjudicación del contrato de servicios de clave ..... y título..... (identificación del contrato), certifica mediante esta declaración responsable los siguientes extremos:

**a) Pertenencia o no a grupo empresarial**

DECLARA que el licitador forma parte de un grupo empresarial, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio. Aportará la relación de empresas que forman parte del grupo al que pertenezca el licitador individual o cualquiera de las empresas que liciten con el compromiso de constituir una UTE, expresando la circunstancia que justifica la vinculación al grupo, o bien, no pertenecer a grupo empresarial alguno:

Sí /  No

En caso afirmativo, relacionar las empresas del grupo empresarial:

.....

.....

(En caso necesario incluir la relación de estas empresas en otro documento)

Que hay otras empresas del grupo, entendiendo tales las que se encuentren en alguno de los supuestos del artículo 42 del Código de Comercio, que han presentado proposiciones a la licitación:

Sí /  No

En caso afirmativo, relacionar las empresas del grupo empresarial que han presentado proposiciones a la licitación:

.....

.....

(En caso necesario incluir la relación de estas empresas en otro documento)

**b) En la adjudicación de contratos que tengan por objeto la vigilancia, control, supervisión y dirección de otros contratos relacionados con este:**

El licitador ha sido adjudicatario o está vinculado a la empresa adjudicataria de los correspondientes contratos:

Sí /  No

Si la situación de incompatibilidad sobreviniera una vez adjudicado este contrato, declaro que comunicaré la situación inmediatamente a SAREB.

Asimismo, renuncio a, durante la ejecución de este contrato, concertar con la empresa adjudicataria de tales contratos cualesquiera contratos o subcontratos que tengan por objeto la colaboración en la ejecución de los mismos.

Sí /  No

**c) Documentación adicional exigida a todas las empresas extranjeras (en su caso).**

DECLARA someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que, de modo directo o indirecto, pudieran surgir del contrato, renunciando al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.

Sí /  No

No procede

**d) Viabilidad del Pliego de Prescripciones Técnicas**

DECLARA que la ejecución del Pliego de Prescripciones Técnicas es viable:

Sí /  No

**e) Habilitación empresarial exigible para realizar la prestación**

Declara que está en posesión de la habilitación especial exigible para realizar la prestación, especificada en el apartado II.3.5 del Cuadro de características.

Sí /  No

No procede

**f) Participación directa o indirecta en la elaboración de los Pliegos**

Sí/  No

**g) Tratamiento de datos de carácter personal**

Declara que, en caso de que la prestación del servicio objeto del contrato conlleve el tratamiento de datos de carácter personal, cumple con todas las obligaciones impuestas por el 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 y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento General de Protección de Datos) – en adelante “RGPD” – así como con la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos y Garantía de Derechos Digitales – en adelante, “LOPDyGDD”- y con cualquier otra obligación impuesta por la normativa aplicable en materia de protección de datos vigente en cada momento, en particular:

- Cumplimiento de los principios previstos en el artículo 5 del RGPD, en particular, cuenta con las debidas medidas técnicas y organizativas para dar cumplimiento a dichos principios y es capaz de demostrarlo (principio de responsabilidad proactiva o accountability).
- Atención a las solicitudes de ejercicio de los derechos de los interesados previstos en los artículos 15 a 22 del RGPD.
- Adopción de las medidas de seguridad a las que se refiere el artículo 32 RGPD que permiten garantizar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de los datos personales en atención al tratamiento de datos realizado.
- Gestión de los incidentes de violación de la seguridad de los datos personales en los términos establecidos en los artículos 33 y 34 del RGPD.

- En su caso, designación de un delegado/a de protección de datos y notificación ante la autoridad competente (en España, la Agencia Española de Protección de Datos).
- Llevanza, en su caso, de un registro de actividades de tratamiento en los términos del artículo 30 del RGPD.

Declara igualmente que, en caso de que la prestación del servicio objeto del contrato conlleve el tratamiento de datos de carácter personal, en relación con el servicio objeto de la licitación, así como de las circunstancias y contexto del tratamiento que realizará, cumple con las siguientes obligaciones:

- En caso de realizar transferencias internacionales de datos, previa autorización de Sareb, éstas estarán debidamente reguladas en atención a lo establecido en los artículos 44 a 49 del RGPD.
- Si recurre a un subencargado del tratamiento, previa autorización de Sareb, le trasladará mediante un acto jurídico las mismas obligaciones de protección de datos que ha asumido con Sareb, incluyendo cualesquiera instrucciones posteriores necesarias para la prestación del servicio.

Como prueba de cumplimiento de todo lo anterior, previa solicitud de Sareb y tras la adjudicación del servicio, el licitador se compromete a poner a disposición de ésta toda la documentación que permita acreditarlo.

Sí

Declaración, sobre dónde van a estar ubicados los servidores y desde dónde se van a prestar los servicios asociados a los mismos. También deberá constar en dicha declaración, si tienen previsto subcontratar los servidores o los servicios asociados a los mismos, así como el nombre y perfil de solvencia de dichos subcontratistas:

-

-

**Firma:**

**ANEXO N° 3**

**FORMULARIOS JUSTIFICACIÓN DE LA SOLVENCIA ECONÓMICA  
(FORMULARIOS EF-1, EF-2, EF-3)**

**FORMULARIO EF-1**

*(Por empresa y unión temporal, en su caso)*

**Entidad:**

	FACTURACIÓN (F)	COMPRAS
Año		
Año		
Año		

(FECHA y FIRMA)

## FORMULARIO EF-2

(Por Empresa y unión temporal, en su caso)

Entidad:

BALANCES (1) (2)							
ACTIVO	Año	Año	Año	PASIVO	Año	Año	Año
CIRCULANTE (A)				RECURSOS AJENOS (C)			
Disponible (A1) Exigible (A2) Realizable (A3)				Exigible a corto (C) 1) Exigible a largo (C) 2)			
INMOVILIZADO (B)				RECURSOS PROPIOS (D)			
Financiero (B1) Material (B2) Inmaterial (B3)				Capital (D1) Reservas (D2)			

NOTAS:

- (1) Estos balances serán los **oficiales**.
- (2) Como mínimo, deberán aportarse en este formulario los valores A, B, C, y D.

(FECHA y FIRMA)

**FORMULARIO EF-3**

*(Por empresa y unión temporal, en su caso)*

**Entidad:**

ÍNDICE DE:	Garantía	Recursos	Independencia Financiera	Dependencia Financiera
FÓRMULA	(A+B)/C	D/C	D/(A+B)	C/(A+B)
Año				
Año				
Año				

**DEFINICIÓN DE ÍNDICES Y DATOS SOLICITADOS**

GARANTÍA (o solvencia total):

$$\frac{\text{Circulante} + \text{Inmovilizado}}{\text{Recursos ajenos}} = \frac{A + B}{C}$$

RECURSOS:

$$\frac{\text{Recurso propios}}{\text{Recursos ajenos}} = \frac{D}{C}$$

INDEPENDENCIA FINANCIERA:

$$\frac{\text{Recursos propios}}{\text{Circulante} + \text{Inmovilizado}} = \frac{D}{A + B}$$

DEPENDENCIA:

$$\frac{\text{Recursos ajenos}}{\text{Circulante} + \text{Inmovilizado}} = \frac{C}{A + B}$$

(FECHA y FIRMA)

**ANEXO Nº 4**

**MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN DE UTE**

D. /Dña....., con DNI..... en nombre de..... (Propio o de la empresa a quien represente) con domicilio en..... provincia de....., y

D. /Dña....., con DNI..... en nombre de..... (Propio o de la empresa a quien represente) con domicilio en..... provincia de....., y

D. /Dña....., con DNI..... en nombre de..... (Propio o de la empresa a quien represente) con domicilio en..... provincia de.....,

Enterados del anuncio publicado en el perfil de contratante de (órgano de contratación) del día... de..... de..., para la adjudicación del contrato de servicios de clave..... y título..... (Identificación del contrato), declaran responsablemente

Que, en el supuesto de resultar adjudicatarios, se obligan y comprometen, conjunta y solidariamente, en nombre de las empresas que representan a ejecutar la obra en régimen de Unión Temporal de Empresas, conforme a lo previsto en el artículo 69 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (por remisión de la cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige el presente contrato), con una participación cada una de ellas de:

EMPRESA	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN

Que, asimismo, declaran expresamente que mediante el presente compromiso no han participado ni participarán en prácticas anticompetitivas en esta licitación, y que la presentación de oferta conjunta y solidaria entre las empresas indicadas no supone infracción alguna de lo establecido en la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, siendo concededores de que, en caso contrario, las sanciones que se aplicarían por prácticas de colusión incluirían multas, penas de prisión o suspensión de participación en licitaciones públicas, entre otras.

Se designa como Gerente único de la Unión Temporal de Empresas, en caso de adjudicación a.....con plena representación frente a SAREB durante la vigencia del contrato y con las facultades que sean necesarias y bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que se deriven de la licitación y contrato subsiguiente del servicio citado.

Y en prueba de conformidad, firman la presente declaración responsable todos los componentes de la Unión Temporal de Empresas.

En.....a.....de.....de 20...



## ANEXO N.º 5

### TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

#### DATOS OBJETO DE TRATAMIENTO

<b>OBJETO DEL CONTRATO Y DESCRIPCIÓN DEL TRATAMIENTO</b>	<p>El tratamiento de datos personales consistirá en la realización de las siguientes actividades según lo dispuesto en el objeto del Contrato:</p> <p>El objeto del contrato es la definición de los requisitos para la prestación del servicio de valoración de inmuebles para establecer un precio de referencia para la comercialización de los activos mobiliarios.</p>
<b>FINALIDAD DEL TRATAMIENTO</b>	Valoración de inmuebles para establecer un precio de referencia
<b>TIPO DE DATOS</b>	Datos de carácter identificativos y de contacto Datos económicos Circunstancias sociales Y cualquier otro dato que pueda ser necesario
<b>CATEGORÍAS DE DATOS</b>	Clientes y Usuarios

## **ANEXO Nº 6**

### **CONTROLES Y MEDIDAS TÉCNICAS PARA LA SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN**

El presente Anexo describe las medidas y requisitos de seguridad que el Contratista debe cumplir en el marco de la prestación de los Servicios objeto del Contrato. Por ello, el Contratista de los Servicios (Contratista) se compromete y obliga al cumplimiento de todas las normas de seguridad desarrolladas por Sareb que se describen en este Anexo y que sean de aplicación en función de los Servicios contratados y de cómo se prestan los mismos (Servicios).

El Contratista deberá implementar las garantías de seguridad adecuadas contra el tratamiento no autorizado o ilícito, contra la pérdida de información, incluidos datos personales, la destrucción o el daño accidental debiendo establecer para ello aquellas medidas técnicas y organizativas descritas en el presente anexo encaminadas a asegurar la integridad, confidencialidad y disponibilidad de la información (incluidos los datos de carácter personal) tratada en el marco de los Servicios contratados y/o generada u obtenida como consecuencia de la prestación de los Servicios y la posibilidad de demostrar que estas medidas se han llevado a la práctica.

Las Normas de seguridad desarrolladas en el presente Anexo pueden ser sustituidas por otras que puedan proporcionar un nivel de seguridad equivalente, de conformidad con la legislación y estándares vigentes en cada momento.

Dado el carácter específico de ciertas normas de seguridad dentro del articulado del Reglamento (UE) 2016/679 de Protección de Datos (RGPD), algunas medidas tales como la formación del personal del Encargado del Tratamiento, los deberes de confidencialidad o la necesidad de disponer de un protocolo de actuación para comunicación de violaciones de seguridad, serán parte integral del propio contrato y no de los anexos, conforme a las disposiciones del art. 28 y ss. RGPD.

El Contratista manifiesta comprender los requisitos de seguridad de la información descritos en el presente anexo y asociados a las características de los Servicios, y se obliga a dar a conocer de forma comprensible a sus empleados tanto los requisitos de seguridad exigibles como las consecuencias de su incumplimiento.

Las medidas de seguridad que se establecen a continuación y que deberá implantar el Contratista, siempre irán referidas a la prestación de los Servicios a Sareb o derivado del tratamiento de información de Sareb que implique esta prestación de Servicios. El Contratista debe cumplir aquellas obligaciones asociadas a una o varias características que identifiquen tanto a los Servicios, como a su información o su tecnología, enumeradas a continuación y desarrolladas posteriormente:

1. NORMAS DE SEGURIDAD A CUMPLIR POR TODOS LOS CONTRATISTAS
2. NORMAS DE SEGURIDAD ADICIONALES A CUMPLIR POR LOS CONTRATISTAS CON COMPONENTE TECNOLÓGICA
3. NORMAS DE SEGURIDAD ADICIONALES A CUMPLIR POR LOS CONTRATISTAS QUE PRESTEN SERVICIOS CONECTADOS A LA RED DE SAREB
4. NORMAS DE SEGURIDAD ADICIONALES A CUMPLIR POR LOS CONTRATISTAS QUE PRESTEN LOS SERVICIOS DESDE SUS PROPIOS SISTEMAS
5. NORMAS DE SEGURIDAD ADICIONALES A CUMPLIR POR LOS CONTRATISTAS QUE DESARROLLEN SOFTWARE PARA SAREB
6. NORMAS DE SEGURIDAD ADICIONALES A CUMPLIR POR LOS CONTRATISTAS QUE OFREZCAN A SAREB SERVICIOS UBICADOS EN LA NUBE (CLOUD COMPUTING)
7. NORMAS DE SEGURIDAD ADICIONALES A CUMPLIR POR LOS CONTRATISTAS QUE OFREZCAN A SAREB SERVICIOS DE VIDEOVIGILANCIA

#### **1. NORMAS DE SEGURIDAD A CUMPLIR POR TODOS LOS CONTRATISTAS**

**Estas normas de seguridad básicas son de aplicación por todo Contratista que durante su prestación tenga capacidad de acceso, tratamiento, transmisión o almacenamiento de información de Sareb. Obligaciones relativas a las políticas de seguridad de la información**

Poseer y cumplir con una Política de Seguridad - basada en buenas prácticas reconocidas en el mercado - actualizada y vigente durante la prestación del Servicio, así como abalada por la Dirección de la Compañía.  
Cumplir y hacer cumplir con los controles y medidas aplicables en el presente documento.

Cumplir y respetar las características fundamentales de seguridad de la información: confidencialidad, integridad, disponibilidad y resiliencia.

Adoptar las medidas de índole organizativa y técnica necesarias, que garanticen la seguridad de la información y eviten su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado.

Llevar a cabo procedimientos de vigilancia de nuevos requisitos legales y de cumplimiento.

Obligaciones relativas a los requisitos de seguridad relacionados con la clasificación de la información Disponer de procedimientos y mecanismos de clasificación de la información, de acuerdo con requisitos legales, criticidad y sensibilidad de cada tipo de información.

Clasificar, etiquetar y tratar la información acorde a las necesidades identificadas. Disponer de un sistema de etiquetado de soportes que permita su marcado y clasificación de su información.

No divulgar información de Sareb a terceros no autorizados, así como, evitar la fuga de dicha información. Garantizar que no se publique o divulguen datos personales, a menos que se autorice expresamente.

No utilizar los nombres comerciales u otros derechos de propiedad intelectual de Sareb, excepto cuando sea necesario para la prestación de los Servicios y contando con el previo consentimiento de Sareb.

No divulgar información de los Servicios (naturaleza, herramientas de desarrollo, arquitectura, etc.) a otro personal del Contratista no autorizado, así como en los perfiles profesionales de sus trabajadores.

Aplicar mecanismos de destrucción segura de la información en base a su clasificación, imposibilitando la recuperación de la información destruida sea cual sea el soporte destruido y el método utilizado.

Asegurar, el Contratista, que todas las personas autorizadas para tratar datos personales estén debidamente informadas de la confidencialidad y hayan firmado cláusulas vinculantes.

Guardar secreto respecto de los datos personales que tenga acceso y trate, durante la vigencia de los Servicios y después de finalizar sus relaciones con el responsable de tratamiento, durante los plazos máximos previstos en la legislación vigente.

#### **Obligaciones relativas a las medidas de seguridad relacionadas con el control de accesos**

Implementar y mantener una segregación de las funciones de la totalidad de los empleados que repercuta en la definición de roles e incompatibilidades de funciones para un mismo usuario dentro de un proceso.

Reportar cualquier baja de un empleado o finalización de su participación en los Servicios, al que se le haya dado permiso de acceso a las ubicaciones donde se prestan los Servicios.

Adoptar medidas de formación y concienciación sobre la custodia y uso de la información de sus puestos de trabajo, la comunicación inmediata de la pérdida o robo.

Garantizar y asegurar que el acceso a los datos personales se restrinja únicamente a aquellos empleados que necesiten acceso para cumplir con las obligaciones del encargado de tratamiento.

#### **Obligaciones relativas a la seguridad en la operativa**

Mantener identificada la información de Sareb, así como los posibles soportes utilizados para la prestación de los Servicios.

Disponer de procedimientos actualizados que describan la operativa para los Servicios y ponerlos a disposición de los empleados en todo momento.

#### **Obligaciones relativas a la seguridad física y del entorno**

Establecer unas medidas de seguridad adecuadas en caso de almacenar información sensible de Sareb en formato físico.

Contar con normas de escritorio limpio para que los puestos de trabajo estén despejados de información confidencial o secreto, con independencia del formato en el que se materialice dicha información.

#### **Obligaciones relativas a las medidas de seguridad relacionadas con los recursos humanos**

Adoptar las medidas necesarias para garantizar que se transmita correctamente las medidas de seguridad y confidencialidad especificadas en el presente documento, así con las relativas a continuidad de negocio y de presentación de los Servicios. Adicionalmente se deberán establecer mecanismos que verifiquen el cumplimiento de las medidas anteriormente indicadas.

Garantizar mediante cláusulas contractuales con sus empleados, las funciones, términos y condiciones de desempeño, responsabilidades legales, la no divulgación de información y medios a su disposición.

Asegurar que no se custodie ninguna información y se cancelen las autorizaciones otorgadas en la prestación de los Servicios cuando ya no se requiera para su desempeño profesional.

Informar a sus empleados sobre las responsabilidades y obligaciones en lo que respecta a la seguridad y al deber de confidencialidad, y su vigencia después de la finalización de la relación contractual.

Disponer de asignaciones formales de roles y funciones en materia de seguridad, evitando incompatibilidades para no concentrarse en mismas áreas o personas.

Contar con perfiles cubiertos por profesionales debidamente cualificados, así como mantener actualizados los datos de contacto de aquellas personas de interés para los Servicios.

Comunicar a Sareb con antelación suficiente a la fecha en que se produzca, cualquier cambio en las personas designadas por el Contratista de interés para los Servicios.

#### **Obligaciones relativas a las medidas de seguridad relacionadas con la monitorización de seguridad**

Dar la facultad a Sareb, de realizar revisiones que pudieran ser necesarias para garantizar el cumplimiento de las medidas de seguridad expresadas en el presente documento -relacionado al servicio prestado-, así como, para verificar la confidencialidad, integridad, resiliencia y disponibilidad de los Servicios.

Durante la vigencia de los Servicios, dichas revisiones podrán realizarse con periodicidad anual. Con carácter extraordinario, también se podrá llevar a cabo revisiones cuando se realicen modificaciones sustanciales.

El alcance de la revisión podrá extenderse a cualquier aspecto relacionado con los Servicios, lo que implica el acceso libre y sin restricciones. La información obtenida será tratada como confidencial.

El resultado de la revisión se acordará y se decidirán las acciones que proceda implantar para solventar las cuestiones planteadas, así como, quién deberá ser responsable de acometer las acciones correctoras.

Cada revisión se efectuará previa notificación por escrito al Contratista con un preaviso mínimo de quince (15) días a su inicio, en el que Sareb indicará su objeto y justificación.

Colaborar y proporcionar soporte en las investigaciones de cualquier tipo que se efectúen ante requerimientos o actividades supervisoras o inspectoras de los organismos y administraciones públicas.

Asegurar la custodia y retención de los registros de auditoría -logs-, mediante los mecanismos necesarios, y durante el tiempo que determinen las regulaciones, o que establezca Sareb si así lo considera oportuno por el tipo de servicio.

Habilitar, definir, documentar, implementar y revisar periódicamente las trazas de actividad de los usuarios del Contratista recogidas en los sistemas que dan soporte a los Servicios.

Remitir los informes de auditorías que se realicen sobre los sistemas de información que prestan soporte a Sareb en caso de ser requeridos.

#### **Obligaciones relativas a las medidas de seguridad relacionadas con la gestión de incidentes de seguridad de la información**

Informar inmediatamente de cualquier amenaza que afecte a la seguridad de la información o a la reputación de Sareb, incluyendo la naturaleza de la violación de seguridad, número de registros, persona de contacto, posibles consecuencias y medidas adoptadas o propuestas para su remediación.

Coordinar las actividades de respuesta y comunicación de incidentes con las partes interesadas internas y externas asegurando que los tiempos de actuación cumplan con los acuerdos de indisponibilidad.

Disponer de un modelo para la comunicación eficaz de los eventos de seguridad entre los distintos participantes involucrados en el proceso de detección.

#### **Obligaciones relativas a los aspectos de la gestión de la continuidad del negocio**

Disponer de un plan de continuidad de negocio, garantizando que la información no se revela a personas no autorizadas tanto en el proceso cotidiano del negocio como ante situaciones de emergencia.

Revisar y probar las estrategias y planes de respuesta y recuperación de manera periódica, o siempre que se produzcan cambios relevantes, asegurando una respuesta adecuada y sin dilación ante crisis.

Asegurar que, en caso de una situación de crisis o de un desastre, los requisitos de seguridad se mantienen como parte del plan de continuidad del negocio y del proceso de recuperación ante desastres.

Prestar servicios alternativos y seguros, tanto para procesos estándar como para los procesos que se activan en el plan de continuidad del negocio.

Formar a las posibles partes implicadas, como puedan ser Operaciones, Seguridad, Sistemas, etc. en la gestión y respuesta de incidentes de seguridad de la información.

Comunicar inmediatamente y mantener informado en todo momento a Sareb de las actuaciones y resultados del Plan de Continuidad de los Servicios.

### **Obligaciones relativas al cumplimiento legal y regulatorio**

Identificar los requisitos legales, contractuales y regulatorios que puedan aplicar sobre la utilización, gestión y uso de información.

Cumplir en toda ubicación, infraestructura o sistema relacionado con los Servicios, la legislación vigente y aquellas normas aplicables, con relación a la información, sus plazos de conservación y su eliminación.

Asegurar que el tratamiento de datos de carácter personal en un país fuera de la Unión Europea/Suiza deberá estar adherido a algún acuerdo (por ejemplo, Privacy Shield EU-US) entre la Unión Europea/Suiza y el país en cuestión que garantice un nivel adecuado de protección. En ningún caso, se procederá a realizar la transferencia sin la previa autorización por escrito del responsable de tratamiento.

Asegurar que el tratamiento de datos de carácter personal en un país fuera de la Unión Europea/Suiza y sin estar adherido a algún acuerdo (por ejemplo, Privacy Shield EU-US) entre la Unión Europea/Suiza y el país en cuestión, se deberá regir por lo estipulado en los artículos 46, 47, 48 o 49 del RGPD. En ningún caso, se procederá a realizar la transferencia sin la previa autorización por escrito del responsable de tratamiento.

Asegurar que se siguen las mejores prácticas de seguridad, de acuerdo con las últimas versiones de los requerimientos vigentes de regulaciones y estándares de seguridad sobre la información de los Servicios.

### **Obligaciones relativas a la devolución de los Servicios**

Adoptar las medidas que defina Sareb encaminadas a limitar el acceso a la información por terceros que causen baja en los Servicios.

Destruir toda información propiedad de Sareb en caso de finalización del servicio salvo que Sareb indique que requiere la devolución de la misma. Adicionalmente Sareb podrá solicitar que el Contratista aporte un certificado de terceros que verifique la destrucción.

Si, debido al cumplimiento de una obligación legal el Contratista debiera conservar la información, deberá comunicar y justificar debidamente este hecho a Sareb. Igualmente, la conservación de la información se limitará a los mínimos necesarios para el cumplimiento del deber legal.

### **Obligaciones relativas a la gestión de activos**

Contar con una política de uso aceptable y seguro de activos de información aceptada por los empleados del Contratista, así como, cumplir con todos aquellos procedimientos asociados que se trasladen desde Sareb.

Mantener un registro de información de Sareb que contenga el responsable, tipo de información, localización, clasificación, documento o soporte, número y formato de las copias y personas autorizadas.

Adoptar las medidas de seguridad dirigidas a evitar la sustracción, pérdida o acceso indebido a la información en el caso de que se produzcan envíos con información entre Sareb y el Contratista.

Realizar un inventariado y gestión de activos, incluyendo un registro de propiedad de los activos de asignación al personal al cargo, realizado según las necesidades de negocio y criticidad de los activos.

## **2. NORMAS DE SEGURIDAD ADICIONALES A CUMPLIR POR LOS CONTRATISTAS CON COMPONENTE TECNOLÓGICA**

Estas normas de seguridad adicionales son de aplicación a todo Contratista que durante la prestación de los mismos acceda, procese, transmita o almacene información en sistemas tecnológicos.

### **Obligaciones relativas a las políticas de seguridad de la información**

Disponer de cuadros de mando e indicadores de seguridad de la información para soportar la toma de decisiones en la prestación de los Servicios y consiga la involucración en comités de dirección.

Implementar medidas de seguridad y mecanismos que permitan:

- Garantizar la confidencialidad, integridad, disponibilidad y resiliencia de sistemas y servicios de tratamiento de los datos personales;

- Restaurar la disponibilidad y el acceso a los datos personales de forma rápida, en caso de incidente físico o técnico;

- Verificar, evaluar y valorar la eficacia de las medidas técnicas y organizativas implantadas para garantizar la seguridad del tratamiento de datos personales;

- Seudonimizar y cifrar los datos personales.

### **Obligaciones relativas a las medidas de seguridad relacionadas con el análisis y evaluación de riesgo**

Aplicar análisis de riesgos sobre los proyectos con tecnología asociada, que incluyan una adecuada previsión de los requisitos de seguridad, continuidad o protección de datos desde el inicio del mismo.

Implementar procedimientos o metodologías para la evaluación del riesgo sobre la información y la tecnología.

Tanto de manera periódica, como cuando se produzcan cambios relevantes, identificar y priorizar las respuestas a los riesgos tecnológicos definiendo umbrales y escalas de valoración.

Identificar, analizar, gestionar y documentar de forma periódica, los eventos de riesgo y las amenazas que afecten a los activos tecnológicos que pongan en riesgo la consecución de objetivos.

### **Obligaciones relativas a los requisitos de seguridad relacionados con la clasificación de la información**

Aprobar e implementar un procedimiento formal de mantenimiento, eliminación y reutilización de activos tecnológicos, con base en la clasificación de la información, según los criterios establecidos.

### **Obligaciones relativas a las medidas de seguridad relacionadas con el control de acceso**

Dar cumplimiento a los requerimientos establecidos sobre control de acceso a la información tratada, definidos por Sareb en el presente documento.

Establecer un procedimiento de gestión de usuarios que especifique el tratamiento de las credenciales y privilegios del usuario, así como su anulación cuando se extinga la relación del usuario con Sareb.

Realizar la gestión de usuarios de los Servicios de forma integrada.

Contar con un procedimiento de control de accesos que incluya, entre otros:

- La gestión de altas/bajas en el registro de usuarios asegurando que se asigna un identificador único;

- La gestión de derechos y credenciales de acceso asignados a los usuarios;

- La gestión de privilegios especiales según el impacto que puede derivar de un uso inadecuado;

- La gestión de información confidencial de autenticación de usuarios;

- La política de retirada de cancelación de accesos y credenciales;

- La revisión periódica de la información de control registrada.

Disponer de mecanismos para identificar a todos los usuarios administradores y sistemas asignados para administración. Asimismo, no permitir identificadores genéricos a ser utilizados por un individuo.

Habilitar, definir, documentar, implementar y revisar periódicamente las trazas de actividad de los usuarios administradores.

Disponer de una relación de usuarios y perfiles identificados de forma inequívoca y personalizada.

Realizar revisiones periódicas de los privilegios de los usuarios, validando que los permisos asignados sean adecuados y actualizados, de acuerdo con el principio de menor funcionalidad.

Garantizar que se den de alta usuarios en los sistemas con una cuenta asociada a una única persona a la que se asignarán credenciales de acceso sin que nadie las conozca salvo el propietario del identificador.

Segmentar las aplicaciones y sistemas para proteger sus registros, garantizando que el acceso esté debidamente protegido.

Asegurar que el acceso a las aplicaciones, servicios y sistemas se realiza mediante el uso de contraseñas, que se modifican de forma periódica, siguen formatos complejos y guardan un histórico de las mismas.

Disponer de mecanismos de autenticación centralizados que no muestren la contraseña en claro, ni muestren información que pudiera ayudar a un intruso en caso de error de autenticación.

Disponer de mecanismos seguros de autenticación, que garanticen el cambio de contraseña inicial tras el primer acceso de los usuarios a los sistemas y aplicaciones.

Tener un procedimiento de distribución de contraseñas seguro que incluya la transmisión cifrada de las contraseñas si ésta se realiza a través de la red.

Fijar un tiempo máximo de inactividad para la sesión, procediendo a invalidar la misma transcurrido el período de tiempo que se determine de inactividad.

Mantener un registro de accesos, en el que se detalle usuario, fecha y hora, fichero e información accedida, tipo de acceso, y si ha sido autorizado o denegado. Revisar dichos accesos periódicamente.

### **Obligaciones relativas a la seguridad en la operativa**

Establecer políticas y procedimientos, e implementar medidas técnicas para inventariar, documentar y mantener los flujos de datos de aplicaciones y servicios distribuidos dentro de la infraestructura de red.

Asegurar que los intercambios de información a través de sistemas o componentes hayan sido verificados según las necesidades de Contratista y Sareb, así como, la integridad del flujo de información.

Configurar los sistemas de acuerdo con el principio de menor funcionalidad, de tal manera que se habiliten únicamente las funciones esenciales para llevar a cabo las tareas que son objetivo del diseño.

Garantizar que los relojes de todos los sistemas de tratamiento de información involucrados están debidamente sincronizados con una única fuente precisa y acordada de tiempo.

Restringir la instalación de software no homologado sin consentimiento explícito y realizar controles en los equipos sobre el software instalado.

Garantizar la completa destrucción de la información de Sareb contenida en los equipos, empleando los mecanismos necesarios para impedir la recuperación total o parcial de ésta por parte de un tercero.

No permitir en ningún caso la impresión de información con datos reales propiedad de Sareb que no haya sido previamente autorizado por el responsable correspondiente.

#### **Obligaciones relativas a la seguridad física y del entorno**

Proteger los sistemas tecnológicos de las amenazas y los riesgos ambientales, así como de las eventualidades de que se produzcan accesos físicos no autorizados al dispositivo, redes o periféricos.

Contar con medios que garanticen la seguridad del cableado y cualquier otro medio por el que se pueda transmitir información, así como, estar correctamente identificados y etiquetados.

Adoptar todas las precauciones y medidas encaminadas a la limitación de capacidades para usar medios de almacenamiento extraíbles.

#### **Obligaciones relativas a las medidas de seguridad relacionadas con los recursos humanos**

Definir los roles y responsabilidades de los usuarios en aplicaciones. Revisar periódicamente los permisos de los usuarios con el fin de detectar y solventar asignaciones de funciones inadecuadas.

Facilitar toda colaboración para mantener tareas de coordinación entre responsables de Seguridad del Contratista y de Sareb, o aquellas actividades necesarias para el seguimiento del desempeño de los Servicios.

#### **Obligaciones relativas a las medidas relacionadas a la adquisición, desarrollo y mantenimiento de los sistemas de información**

Realizar pruebas de usuarios sobre las nuevas aplicaciones y sistemas para validar que cumplen todos los requerimientos funcionales, así como cualquier requerimiento en materia de seguridad.

Disponer de un proceso formal para la adquisición de hardware o software que tenga en cuenta los requisitos de seguridad y de compatibilidad.

Establecer los controles de seguridad adecuados en relación con la adquisición o desarrollo de nuevas aplicaciones o sistemas para la prestación de los Servicios.

Disponer de una infraestructura tecnológica en la cual se establezcan medidas que permitan la separación lógica de información en aquellas infraestructuras que sean compartidas.

Probar actualizaciones de software y nuevas licencias en entornos previos y aplicarlas antes de su puesta en producción. Evaluar la integridad de la información, su efectividad y efectos colaterales.

Realizar revisiones de seguridad sobre cualquier componente del sistema incorporado en los Servicios prestado a Sareb en entornos diferentes al de producción.

#### **Obligaciones relativas a las medidas relacionadas con la seguridad de las comunicaciones**

Disponer e implantar un mapa completo de la red, así como proporcionar a Sareb el detalle de las medidas de seguridad perimetral aplicadas sobre los Servicios.

Identificar los requisitos y los niveles de servicio de comunicaciones a través de redes internas y externas en base a las características de los Servicios a prestar.

Restringir el acceso a internet, de manera que el uso quede limitado a través de proxy.

Disponer, en lo referente al intercambio de información a través de correo electrónico, de medidas de seguridad que protejan tanto el cuerpo del mensaje como los adjuntos.

Establecer el cifrado de comunicaciones que se realicen a través de redes públicas y/o privadas y a través de las cuales viaje información, especialmente cuando se trate de información confidencial.

Impedir el envío de información sensible a través de correo electrónico, sino realizarlo a través de pasarelas de comunicación destinadas a tal fin.

En las comunicaciones con clientes, proteger las redes de comunicaciones por medios técnicos para controlar que se produzcan de manera que se asegure la integridad sobre la información enviada.

#### **Obligaciones relativas a las medidas relacionadas con el cifrado y criptografía**

Disponer de un proceso de gestión de claves criptográficas que permita garantizar el ciclo de vida de las mismas, y las asegure frente al acceso y uso no autorizado.

Almacenar cifradas las contraseñas y las credenciales para impedir su revelación o reutilización por terceras partes, en caso de ser extraídas.

Contar con controles de cifrado, ya sea de terminales móviles, discos, portátiles, dispositivos externos, aplicaciones web, sistemas de transferencia de información, o correo electrónico.

Garantizar que la información que se almacene en los dispositivos móviles esté en todo caso cifrada con un algoritmo fuerte y reconocido.

Disponer de un servicio específico de intercambio de archivos, o bien mediante correo electrónico cifrado, para realizar los intercambios de archivos electrónicos entre Sareb y el Contratista.

Evitar el tratamiento de datos en dispositivos portátiles que no permitan su cifrado, con el fin de garantizar que dicha información no sea inteligible ni manipulada.

Llevar a cabo seudonimización de datos reales y garantizar su integridad y confidencialidad.

Distribuir y transmitir la información de carácter personal de Sareb de forma cifrada con el fin de garantizar que dicha información no sea inteligible ni manipulada. Evitar su tratamiento en dispositivos portátiles que no permitan su cifrado.

Asegurarse de que, cuando se precise realizar la extracción de datos personales fuera del recinto donde se realiza su tratamiento, se utilice un método de encriptación para garantizar la confidencialidad de los datos personales en caso de acceso indebido.

#### **Obligaciones relativas a las medidas de seguridad relacionadas con la monitorización de seguridad**

Revisar los accesos a los servicios de red periódicamente, en especial los servicios de red externos.

Almacenar logs y trazas de la incidencia al menos durante siete (7) días desde la notificación de la misma, y salvaguardar y aislar cuantas evidencias sean de utilidad para realizar una copia forense.

Almacenar los logs con un formato y contenido adecuados para poder llevar a cabo la trazabilidad de los eventos.

Permitir a Sareb, en caso de necesidad, realizar el análisis de los logs de los sistemas, trazas de los elementos de IDS, firewall y cualquier elemento de red y seguridad asociados a los Servicios.

Aportar cualquier información requerida relativa a la seguridad de la información de los Servicios cuando se solicite, como: actividad de usuarios y sistemas, cambios efectuados, registro de eventos o alertas de seguridad.

#### **Obligaciones relativas a las medidas de seguridad relacionadas con las amenazas informáticas**

Mantener y probar la adecuada y oportuna detección de cualquier tipo de evento anómalo que pueda afectar al objetivo y calidad de los Servicios.

Facilitar información sobre amenazas potenciales para Sareb desde foros y fuentes de intercambio de información.

Realizar ciberejercicios de simulación de incidentes de seguridad de la información.

Disponer de mecanismos de gestión de versiones y parches de sistemas y asegurar su distribución de forma centralizada, gestionando el estado de actualización de dichos sistemas y equipos.

Disponer de sistema antivirus con actualización automática y diaria, firewall local activado y de un sistema de cierre automático de sesión en los equipos informáticos.

#### **Obligaciones relativas a las medidas de seguridad relacionadas con la gestión de incidentes de seguridad de la información**

Seguir un proceso de gestión de incidentes y brechas de seguridad según marca la legislación vigente y las buenas prácticas del mercado reconocidas, colaborando en todo lo necesario en Sareb para llevar a cabo dicha gestión y cumplir con sus obligaciones de información.

Proporcionar a Sareb los recursos necesarios para el análisis de una incidencia y su subsanación.

Garantizar la implantación de los requisitos de seguridad y de comunicar cualquier incidente que afecte al sistema de información contratado ya sea directa o indirectamente.

Realizar un análisis técnico, en caso de incidente, para establecer el origen, la debilidad que se está explotando y toda aquella información necesaria, de cara a definir pautas de resolución del incidente.

Realizar pruebas periódicas del plan de respuesta, y aplicar las lecciones aprendidas de estas pruebas para la mejora del proceso.

Informar de forma inmediata de los incidentes de seguridad, reportando y detallando el incidente en los tiempos estipulados por Sareb, una vez que se ha producido.

Notificar al responsable de tratamiento, inmediatamente, y en cualquier caso antes del plazo máximo de setenta y dos (72) horas desde que se tenga conocimiento o se sospeche la existencia de un tratamiento ilícito de datos



personales responsabilidad de Sareb, incluyendo toda la información relevante para la documentación y comunicación de la incidencia.

Incluir en dicha notificación del Contratista a Sareb, al menos:

La naturaleza de la violación de la seguridad de los datos personales, categorías y número aproximado de interesados afectados y registros de datos personales afectados;

El nombre y los datos de contacto del delegado de protección de datos o de otro punto de contacto en el que pueda obtenerse más información;

Las posibles consecuencias de la violación de la seguridad de los datos personales.

Si no fuera posible facilitar la información simultáneamente, y en la medida en que no lo sea, la información se facilitará de manera gradual sin dilación indebida.

#### **Obligaciones relativas a los aspectos de la gestión de la continuidad del negocio**

Establecer planes de recuperación de los sistemas que permitan el restablecimiento en el tiempo tolerable de indisponibilidad, según el tiempo objetivo de recuperación y el punto objetivo de recuperación.

Disponer de un plan de continuidad de servicios de TI que contemple los sistemas y componentes que procesan información de Sareb, incluyendo otras ubicaciones y centros de procesamiento de datos.

Conservar los planes de respuesta, de recuperación y el resto de documentación necesaria para gestionar un incidente/crisis, en la ubicación destinada a tal efecto y conocida por todas las partes.

Contar con un grupo definido para la gestión de crisis e incidentes con personal identificado con el suficiente nivel para coordinar un incidente que repercuta en la continuidad de los Servicios a Sareb.

Revisar las estrategias y planes de respuesta y recuperación sobre sus principales contratistas.

Realizar una evaluación de impacto en el negocio que determine las necesidades para seguir operando de forma normal en caso de contingencias o desastres.

Analizar e identificar las necesidades sobre instalaciones alternativas ante una contingencia que suponga indisponibilidad de la ubicación principal.

Contar con un plan de prevención de riesgos en el que se adopten medidas como el almacenamiento de datos distribuidos, sistemas de alimentación eléctrica de soporte, políticas de backups, duplicación de sistemas críticos o sistemas de seguridad pasivos.

Disponer de los criterios de activación y ejecución del plan de recuperación, de cómo reorganizar al personal involucrado, cómo reestablecer los sistemas necesarios, o cómo recuperar los datos.

Destinar los recursos suficientes, tanto en el plano humano como de equipamiento (software y hardware), que garanticen la continuidad los niveles de calidad acordados.

#### **Obligaciones relativas a las medidas de seguridad relacionadas a la gestión de respaldo de información**

Aplicar procesos para realizar copias de seguridad, periodicidad, sistemas de almacenamiento y custodia, procesos de restauración y registro de las acciones realizadas a lo largo del tiempo.

#### **Obligaciones relativas a la subcontratación**

Mantener identificadas las empresas subcontratadas involucradas en los Servicios y trasladar los requerimientos de seguridad establecidos en el presente Anexo a las que el Contratista deberá garantizar que dan cumplimiento a los mismos.

Gestionar adecuadamente los cambios en los servicios del contratista subcontratado que afecten a sistemas de Sareb para garantizar que las condiciones de seguridad y disponibilidad se mantienen.

Monitorizar el cumplimiento de los requisitos depositados en el contratista subcontratado para detectar posibles eventos de seguridad que pueda afectar a su información. El Contratista deberá responder de cualquier cumplimiento y de las consecuencias de los posibles daños o perjuicios que pudiera causar a Sareb.

#### **Obligaciones relativas a la finalización de los Servicios**

Proporcionar mecanismos de portabilidad de información, que facilite a Sareb la incorporación de los datos al sistema, permitiendo asegurar la integridad de los mismos.

### **Obligaciones relativas a la gestión de activos**

Gestionar, identificar e inventariar cualesquiera aplicaciones, bases de datos, sistemas operativos (software y hardware), según marcan los estándares de seguridad de la información y buenas prácticas.

Catalogar los soportes tecnológicos, debiendo existir un registro de entrada, salida, utilizados, borrados. El traslado de los soportes informáticos deberá garantizar que no existan recuperaciones indebidas.

No permitir el almacenamiento de cualquier tipo de información con datos reales propiedad de Sareb en dispositivos de almacenamiento de usuario a menos que Sareb lo haya autorizado expresamente.

Proteger y gestionar los dispositivos móviles de forma remota. Implementar los controles y mecanismos de seguridad necesarios para proteger los dispositivos portátiles y móviles de la organización.

Proteger toda la información a la que acceda y los soportes que la contengan contra accesos no autorizados, usos indebidos o deterioro, empleando para ello las medidas técnicas adecuadas.

Contar con un procedimiento formal de mantenimiento, eliminación y reutilización de activos tecnológicos y la información tratada acorde a los requerimientos de los Servicios.

Hacer uso de medidas físicas y lógicas necesarias para garantizar la irrecuperabilidad de documentación destruida de documentos o soportes electrónicos que contengan información de Sareb.

Implementar los mecanismos de seguridad necesarios para que el Contratista realice una correcta administración y operación de los dispositivos de seguridad.

### **3. NORMAS DE SEGURIDAD ADICIONALES A CUMPLIR POR LOS CONTRATISTAS QUE PRESTEN SERVICIOS CONECTADOS A LA RED DE SAREB**

Estas normas específicas de seguridad son de aplicación a todo Contratista que preste Servicios comunicándose con la red de Sareb. Se entiende por red de Sareb los puestos de trabajo, servidores y dispositivos de comunicación propiedad de Sareb, ubicados en sus instalaciones o conectándose a estos de forma telemática.

#### **Obligaciones relativas a las medidas de seguridad relacionadas con el control de acceso**

Comunicar a sus empleados las normas e indicaciones de seguridad - expresados en el presente documento - aplicables a sus accesos a los sistemas de Sareb, debiendo vigilar su cumplimiento y seguimiento de forma adecuada. Utilizar los usuarios y credenciales emitidos por Sareb para cada persona, con carácter intransferible, para acceder a los sistemas de Sareb, de forma local o remota.

#### **Obligaciones relativas a las medidas relacionadas con la seguridad de las comunicaciones**

Aplicar las medidas de seguridad expresadas en el presente documento, los niveles de servicio y los requisitos de gestión de los servicios de red que se requieren para la prestación de los Servicios hacia el exterior a través de internet. Contar con una política de gestión de seguridad en las redes que deberá proponer mecanismos asociados a servicios en red y disponer de controles de red y políticas de segregación de redes.

Garantizar que las comunicaciones entre su infraestructura y la de Sareb conserven la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información, limitándose a las necesidades de los Servicios.

Implementar mecanismos de autenticación que garanticen la comunicación inequívoca.

Proveer un sistema de comunicaciones con un nivel de seguridad equivalente al acceso local, de forma cifrada, autenticadas en cada extremo, ocultas hacia el exterior, solamente disponibles desde direcciones IP pertenecientes a Sareb y filtradas en cada extremo.

#### **Obligaciones relativas a los aspectos de la gestión de la continuidad del negocio**

Garantizar que cuando el entorno se encuentre fuera de las dependencias de Sareb, la conexión a la misma sea consistente y segura proporcionando disponibilidad y protección frente a pérdida de datos.

### **4. NORMAS DE SEGURIDAD ADICIONALES A CUMPLIR POR LOS CONTRATISTAS QUE PRESTEN LOS SERVICIOS DESDE SUS PROPIOS SISTEMAS**

Estas normas específicas de seguridad son de aplicación a todo Contratista que preste los Servicios en sus instalaciones o centros, utilizando puestos de trabajo, servidores y dispositivos de comunicación de su propiedad.

#### **Obligaciones relativas a las medidas de seguridad relacionadas con el análisis y evaluación de riesgos**

Analizar la necesidad y la idoneidad de permitir la operación de forma remota, evaluando las medidas específicas de seguridad para garantizar la confidencialidad de estas comunicaciones.

### **Obligaciones relativas a las medidas de seguridad relacionadas con el control de accesos**

Establecer procedimientos de acceso a sistemas de información y aplicaciones, inicio seguro de sesión, validación de parámetros de identificación, gestión de contraseñas y herramientas de administración.

Implementar mecanismos de segregación para garantizar que la información de Sareb sea únicamente accesible por el interesado para el desarrollo de sus funciones, proporcionando un aislamiento efectivo.

Garantizar la diferenciación de usuarios en los distintos entornos, de manera que los usuarios de los entornos no productivos sean distintos a los usados en entornos de producción.

Limitar y registrar los privilegios asignados a los usuarios que gestionan los procesos offline para garantizar que no se producen modificaciones/eliminaciones no deseadas.

Asegurar que existe un control de sesiones concurrentes de usuario independientemente del dispositivo desde el que se acceda.

Asegurar el acceso de administradores a sistemas de información y/o a herramientas de administración de sistemas que prestan servicio a Sareb mediante canales cifrados, autenticación fuerte, tokens, etc.

Garantizar el acceso a la información mediante mecanismos restrictivos, evitando el acceso no autorizado, siguiendo reglas de autenticación, autorización y gestión de cuentas aceptadas por la industria.

### **Obligaciones relativas a la seguridad en la operativa**

Definir un diagrama que detalle el flujo de datos en los procesos que se desarrollan dentro de su infraestructura tecnológica.

Dimensionar los sistemas para hacer frente de manera dinámica a las fluctuaciones de volumen de transacciones. Monitorizar la capacidad de los sistemas para detectar fallos de disponibilidad.

Garantizar que las transacciones que se ejecuten a través de un planificador se gestionen de manera segura, debiendo ser aprobadas por el usuario y monitorizadas a lo largo de su ciclo de vida.

Disponer de procedimientos para controlar los cambios planificados y de emergencia sobre la configuración e instalación del software en explotación.

Solamente crear ficheros temporales cuando resulte preciso para la realización de trabajos temporales o auxiliares y deber cumplir las mismas medidas de seguridad que los ficheros originales.

Aplicar procedimientos de control de ficheros temporales, de manera que los ficheros generados sean eliminados y existan mecanismos para verificar que no queda información no controlada.

### **Obligaciones relativas a la seguridad física y del entorno**

Proteger las áreas que contienen información de Sareb, estableciendo un procedimiento de control que incluya controles físicos, perímetro de seguridad, protección contra amenazas externas o ambientales.

Controlar y aislar recursos de tratamiento de información en el acceso a las instalaciones del Contratista, garantizando que se realice de forma individual y permita identificar a las personas con autorización.

Solicitar la identificación visible y permanente del personal y registrar las entradas y salidas del mismo a las áreas de tratamiento de información.

Proteger las áreas de sistemas tecnológicos con información de Sareb, estableciendo controles de autorización, acceso, perímetro de seguridad o protección contra amenazas externas o ambientales.

### **Obligaciones relativas a las medidas relacionadas con la seguridad de las comunicaciones**

Identificar las características de seguridad, los niveles de servicio y los requisitos de gestión de los servicios de red que se requieren para la prestación de los Servicios hacia el exterior a través de internet.

Contar con una política de gestión de seguridad en las redes que proponga mecanismos de seguridad asociados a servicios en red y disponer de controles de red y políticas de segregación de redes.

Implementar mecanismos de autenticación que garanticen la comunicación inequívoca.

Aislar completamente la red interna, a partir de comunicaciones, sistemas y aplicaciones destinados al Servicio, del resto de su red, y de las otras redes que utilice el Contratista para otros clientes.

Garantizar que los entornos compartidos estén aislados para que no se propague el efecto de un ataque, a nivel físico y/o lógico, es decir, a nivel de dispositivos de comunicación y líneas dedicadas.

Implementar mecanismos de seguridad necesarios que permitan el almacenamiento cifrado de información de Sareb, tanto en servidores y unidades de almacenamiento como en copias de seguridad.

### **Obligaciones relativas a las medidas de seguridad relacionadas con la monitorización de seguridad**

Monitorizar actividades y acciones sobre la infraestructura tecnológica, red y plataforma con la finalidad de detectar potenciales eventos de seguridad como intrusiones, código malicioso, ataques de denegación de servicio y sustracción de información.

Registrar y monitorizar la actividad de usuarios, con independencia de su perfil, de los sistemas involucrados directa o indirectamente, incluyendo sistemas intermedios de almacenamiento temporal.

Las labores de administración a través de programas de asistencia remota deben quedar registrada, identificando unívocamente al administrador que se encarga de realizarla y las acciones llevadas a cabo.

Realizar tareas de monitorización activa para la pronta gestión de alertas, notificando inmediatamente a Sareb sobre posibles violaciones de seguridad sobre los sistemas de información.

Solventar las debilidades de control identificadas en las revisiones realizadas siguiendo los planes de acción acordados.

Emitir métricas que reflejen el grado de cumplimiento de las medidas de seguridad.

Garantizar que toda la actividad realizada remotamente sobre sesiones de usuarios quede registrada, identificando unívocamente al administrador que se encarga de realizarla y las acciones llevadas a cabo.

Disponer de un plan de gestión y auditoría que permita identificar las vulnerabilidades de los activos críticos con base en una planificación periódica y siempre que se produzcan cambios significativos.

Contar con un registro de ubicaciones de sistemas de captación de imágenes y monitores de observación.

Conservar las imágenes por el plazo máximo permitido por las legislaciones aplicables, salvo que su conservación resulte necesaria para investigar un hecho que haya afectado a la seguridad de las personas, bienes e instalaciones.

### **Obligaciones relativas a las medidas de seguridad relacionadas con los procesos de detección**

Garantizar que los eventos detectados que supongan una desviación significativa sobre los parámetros de la línea base generen una alerta que permita analizarlos y determinar si constituyen un ataque.

Realizar pruebas de eficacia y eficiencia sobre los sistemas de detección para asegurar que éstos funcionan correctamente y que responden correctamente a su objetivo de diseño.

Disponer de mecanismos de monitorización, registro y bloqueo de usuario ante intentos reiterados de acceso a los sistemas de manera fallida. Dichos intentos serán considerados eventos de detección.

### **Obligaciones relativas a las medidas de seguridad respecto a revisiones de Sistemas de Información**

Posibilitar la integración con módulos de terceros y aplicaciones instaladas localmente independientemente de dónde se encuentre alojada la solución.

La arquitectura de la plataforma de administración deberá ser independiente de la configuración del centro de procesamiento de datos y la ubicación de este.

### **Obligaciones relativas a las medidas de seguridad relacionadas con las amenazas informáticas**

Garantizar que existan medios de protección frente a ataques de fuerza bruta o ataques de denegación de Servicio, de los Servicios prestado a Sareb.

Implementar mecanismos automatizados y manuales para la detección y prevención de código malicioso.

### **Obligaciones relativas a las medidas de seguridad relacionadas con la gestión de incidentes de seguridad de la información**

Tener implementado un procedimiento de gestión de incidentes y brechas de seguridad que permita su identificación, tratamiento y notificación al órgano correspondiente según su naturaleza.

Analizar y clasificar las alertas de los sistemas de detección y monitorización para determinar la existencia de uso indebido, incidentes y su impacto.

Registrar las evidencias obtenidas durante el análisis de los incidentes de acuerdo con el principio cadena de custodia para asegurar su validez ante cualquier procedimiento judicial, pericial, etc.

Mantener un registro de incidencias y los procedimientos necesarios de recuperación de datos, con la finalidad de realizar tareas de aprendizaje y mejora continua. Reportar periódicamente el estado de la resolución de incidencias sobre sistemas asociados al Servicio.

Realizar todas aquellas actividades que sean necesarias para detener la propagación de un incidente, con el fin de evitar que se vean afectados nuevos activos o afectar a terceras partes conectadas.

#### **Obligaciones relativas a las medidas de seguridad relacionadas a la gestión de respaldo de información**

Realizar copias de seguridad sobre la información, los registros, el software y los sistemas con el fin de ser capaces de recuperar un estado anterior de los mismos ante una contingencia.

Realizar copias de seguridad con una periodicidad mínima semanal en un segundo soporte distinto del destinado a los usos habituales.

Realizar pruebas periódicas de restauración de copias de seguridad sobre los sistemas para verificar que los procedimientos de copias y recuperación son adecuados.

Controlar el acceso a las copias de seguridad y los sistemas que las gestionan y garantizar que permanecen inalteradas, restringiendo el acceso al personal mínimo necesario.

Contar con un procedimiento de recuperación de datos cuya ejecución debe ser autorizada por el responsable del fichero.

Almacenar una copia de respaldo y de los procedimientos de recuperación de los datos en un lugar diferente de aquel en que se encuentren los equipos informáticos que los tratan.

#### **Obligaciones relativas al cumplimiento legal y regulatorio**

Las actividades de monitorización de redes y sistemas de Sareb realizadas por el Contratista deberán respetar los derechos fundamentales y la privacidad de los usuarios.

#### **5. NORMAS DE SEGURIDAD ADICIONALES A CUMPLIR POR LOS CONTRATISTAS QUE DESARROLLEN SOFTWARE PARA SAREB**

Estas normas específicas de seguridad son de aplicación a todos los Contratistas que presten Servicio de desarrollo y mantenimiento de software.

#### **Obligaciones relativas a las medidas relacionadas a la adquisición, desarrollo y mantenimiento de los sistemas de información**

Garantizar que el ciclo de vida de desarrollo de sistemas se controla de principio a fin, garantizando que las distintas actividades incluidas en el ciclo se realicen conforme a la metodología definida.

Incluir los requerimientos del usuario, las pruebas y la información técnica sobre medidas de seguridad en la documentación del sistema.

Garantizar que la configuración de referencia de los sistemas se realice teniendo en cuenta la menor funcionalidad. Llevar a cabo actualizaciones de configuración de acuerdo con las mejores prácticas.

Asegurar que los desarrollos de aplicaciones usen datos no reales o en su caso anonimizados o enmascarados que garantice que el proceso no es reversible.

Garantizar la segregación física y lógica entre entornos de desarrollo, prueba y producción, y proponer mecanismos asociados a servicios en red, controles de red y políticas de segregación de redes.

Garantizar que el proceso de subida a producción esté en todo momento controlado y aprobado por el usuario, y que durante dicho proceso se aplique una correcta segregación de funciones.

Restringir el acceso al código fuente de las aplicaciones en entornos productivos a personal limitado e identificado, registrando la trazabilidad de las acciones que realizan.

Probar los nuevos desarrollos o las modificaciones realizadas sobre el software existente en los Servicios prestado a Sareb.

Poner a disposición de Sareb aquellos desarrollos de software hechos a medida por el Contratista para Sareb, incluyendo código fuente, código objeto, manuales o cualquier otra información relevante.

Realizar un procedimiento para la gestión de cambios que pudieran ser necesarios realizar sobre aplicaciones o sistemas involucrados y disponer de módulos de control de errores.

Definir las pruebas de seguridad en el ciclo de vida de desarrollo a todos los niveles de pruebas: unitarias, integradas, funcionales y de aceptación.

Garantizar que las librerías se mantienen actualizadas y libres de vulnerabilidades conocidas que puedan poner en riesgo todas las aplicaciones desarrolladas con las citadas librerías.

#### **6. NORMAS DE SEGURIDAD ADICIONALES A CUMPLIR POR LOS CONTRATISTAS QUE OFREZCAN A SAREB SERVICIOS UBICADOS EN LA NUBE (CLOUD COMPUTING)**

Estas normas específicas de seguridad son de aplicación a todo Contratista que presta servicios bajo infraestructura cloud.

#### **Obligaciones relativas a las medidas de seguridad relacionadas con el análisis y evaluación de riesgo**

Realizar un análisis de riesgos en base a la ubicación geográfica de los servidores de datos que se alojen en infraestructuras cloud.

Garantizar la ubicación de los datos en sistemas compartidos cloud, especialmente los considerados de carácter personal, y de la misma manera garantizar que se cumplen los requisitos legales y regulatorios tanto del país de origen como del país de destino.

#### **Obligaciones relativas a los requisitos de seguridad relacionados con la clasificación de la información**

Asegurar que se implantan las medidas de seguridad más restrictivas en el tratamiento de la información en los sistemas cloud.

#### **Obligaciones relativas a las medidas de seguridad relacionadas con el control de accesos**

Asegurarse de que existe segmentación del acceso a las sesiones y datos en arquitecturas compartidas cloud.

Garantizar que, en los sistemas cloud, se tomarán las medidas necesarias para que exista un aislamiento y protección total de los recursos.

#### **Obligaciones relativas a la seguridad en la operativa**

Garantizar en todo momento la integridad de todas las imágenes de las máquinas virtuales. Cualquier cambio realizado en las imágenes de las máquinas virtuales debe ser registrado.

Proporcionar, si así se le solicita, información sobre el estado de actividad de las máquinas virtuales, así como de las versiones necesarias de los sistemas operativos que se ejecutan en ellas.

#### **Obligaciones relativas a las medidas relacionadas a la adquisición, desarrollo y mantenimiento de los sistemas de información**

Proteger la información que se transmite estableciendo medidas relativas al desarrollo de una infraestructura de seguridad, implementando sistemas para almacenaje y transmisión de información, manteniendo compatibilidad con los sistemas, aplicando medidas de cifrado y controlando su acceso.

Proporcionar la información técnica sobre los recursos que va a servir a Sareb, con el objetivo de que se puedan realizar test de compatibilidad de aplicaciones antes de la implementación.

Garantizar que todos los sistemas software intervinientes en la prestación de servicios cloud están actualizados a la última versión disponible, mediante procedimientos de actualización periódica.

Las aplicaciones multicliente, ya sean de propiedad o administradas, y el sistema de infraestructura y componentes de red, deberán estar diseñados, desarrollados, desplegados y configurados de tal manera que el acceso del Contratista y de Sareb esté adecuadamente separado del resto.

#### **Obligaciones relativas a las medidas relacionadas con la seguridad de las comunicaciones**

Garantizar que las comunicaciones entre la infraestructura del Contratista y de Sareb se produce mediante mecanismos necesarios para la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información.

Cifrar la información en sistemas compartidos cloud siempre que se almacene y se transmita.

No almacenar las claves criptográficas en cloud, tanto por el Contratista como por el tercero que gestione los sistemas compartidos. La gestión y uso de claves deberán tener funciones segregadas.

Informar a Sareb de los cambios dentro de los sistemas criptográficos si los datos de Sareb forman parte de los Servicios, y se tiene alguna responsabilidad compartida sobre la implementación del control.

Usar protocolos de cifrado para las aplicaciones expuestas a Internet.

#### **Obligaciones relativas a los aspectos de la gestión de la continuidad del negocio**

Disponer de una infraestructura que permita hacer frente de manera dinámica y óptima las fluctuaciones de volumen de transacciones, asegurando y manteniendo la calidad de los Servicios prestado.

#### **Obligaciones relativas al cumplimiento legal y regulatorio**

Asegurar el cumplimiento legal de la infraestructura de sistemas compartidos dentro de las geografías donde se presta los Servicios, manteniendo la calidad de los Servicios acordado.

#### **Obligaciones relativas a la subcontratación**

Fijar específicamente las condiciones y requisitos de seguridad de la información con los contratistas de sistemas compartidos cloud.

**7. *NORMAS DE SEGURIDAD ADICIONALES A CUMPLIR POR LOS CONTRATISTAS QUE OFREZCAN A SAREB SERVICIOS DE VIDEOVIGILANCIA***

**Estas normas de seguridad básicas son de aplicación por todo Contratista cuya prestación de servicios incluya tratamiento de datos personales por prestar servicios de videovigilancia.**

**Obligaciones relativas al cumplimiento legal y regulatorio**

Contar con un registro de ubicaciones de sistemas de captación de imágenes y monitores de observación.

Conservar las imágenes por el plazo máximo permitido por las legislaciones aplicables, salvo que su conservación resulte necesaria para investigar un hecho que haya afectado a la seguridad de las personas, bienes e instalaciones.

## ANEXO 28.C

# Pliego de prescripciones técnicas para servicio de valoración de mercado de inmuebles

Madrid, Abril de 2024

## ÍNDICE

1	Información Corporativa
2	Objetivo de la licitación. Alcance y definición de los lotes
3	Propuesta técnica
4	Equipo, localización y tecnología
5	Otros requerimientos de la propuesta

# Información Corporativa

La Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) es una entidad privada creada en noviembre de 2012 para gestionar y liquidar los activos transferidos por las nueve entidades financieras que recibieron ayuda pública. Sareb fue creada con una cartera de 50.780 millones de euros, de los que un 80% eran



préstamos al promotor y un 20% inmuebles de toda naturaleza. La compañía emitió deuda privada para adquirir su cartera. Estos bonos, que fueron entregados a las entidades rescatadas, cuentan con el aval de Estado. La misión de Sareb es gestionar y vender los activos adquiridos en un plazo máximo de 15 años, antes de noviembre de 2027. En cuanto a la composición de nuestro capital, el 50,14% pertenece al Estado, a través del FROB, y el resto está en manos privadas.



## Objetivo de la Licitación

El presente Pliego tiene por objeto definir los requisitos para la prestación del servicio de valoración de inmuebles para establecer un precio de referencia para la comercialización de activos inmobiliarios. Este precio normalmente será un precio para la venta, pero en algún caso se podrá solicitar precio de renta. Este servicio engloba la realización de encargos de valoración de inmuebles para establecer un precio a los inmuebles de la cartera de activos titularidad de Sareb (en adelante Reos), las garantías de la cartera de préstamos (Colaterales) y aquellos inmuebles que sean susceptibles de entrar en la cartera, y todas las comprobaciones y tareas necesarias para poder establecer este valor de mercado.

Con el objetivo de realizar una desinversión ordenada de los activos incluidos en su cartera, en Sareb se ha definido un marco interno donde se establecen los principios, directrices, criterios y controles para establecer un valor de mercado, entendido como la obtención de valor transaccional en el corto o medio plazo. Este valor será el precio de referencia para la comercialización.

La cartera de activos inmobiliarios de Sareb se encuentra distribuida por todo el territorio nacional, repartida de manera heterogénea y con tipología de inmuebles de diversas características. Se ha visto la necesidad de contar con colaboradores especializados que cuenten con experiencia acreditada en el asesoramiento de valor, que puedan aportar información derivada del conocimiento del mercado inmobiliario local y que tras la realización de

comprobaciones del estado de los inmuebles puedan aportar una opinión de valor que sirva como referencia para la toma de decisión.

Con el propósito de disponer de una muestra suficiente de expertos valoradores cuya visión agregada sea una representación del mercado y se pueda desempeñar la actividad de negocio con normalidad en momentos de alta actividad, se ha planteado la división por lotes del volumen estimado para el período de duración del presente contrato. Los proveedores adjudicatarios deberán contar los medios materiales y técnicos para llevar a cabo la prestación completa del servicio.

**ALCANCE Y DEFINICIÓN DE LOS LOTES** Queda dentro del alcance del servicio la valoración de inmuebles de la cartera de Sareb, así como todas las tareas relacionadas para establecer un precio de referencia, cumpliendo con los criterios y requisitos establecidos en el marco interno de Sareb.

Particularidades del servicio:

- Encargos solicitados y gestionados por Sareb y por los Servicicers gestores de la cartera.
- Elevado número de activos.
- Elevada dispersión geográfica.
- Rápidos tiempos de respuesta y resolución frente a incidencias.
- Disponibilidad de recursos necesarios para la ejecución de todo el tipo de tareas incluidas en el servicio, incluyendo sistemas informáticos y capacidad de reportar periódicamente.

La duración del servicio será por un año y los proveedores que resulten adjudicatarios del presente servicio deberán cumplir de forma estricta lo preceptuado en el ordenamiento jurídico comunitario y español, estatal o autonómico que resulten de aplicación en materia de protección y custodia de datos de carácter personal (LOPD y GDPR).

#### **LOTES**

En el fichero adjunto (Fichero 4 - Lotes Distribución Zonas Pricing.xlsx), dentro de la pestaña (Encargos Estimados Máximos) se puede consultar la composición de los lotes 1-4 realizada en base a la mejor información disponible, organizando lotes lo más homogéneos y equilibrados posibles geográficamente en base a la localización de los activos de la cartera.

Lote	Municipios	# Activos Encargos Completos	# Encargos Completos	# Activos Encargos Reducidos	# Encargos Reducidos
Lote 1	494	27.576	3.331	6.268	6.268
Lote 2	615	27.823	3.333	6.821	6.821
Lote 3	520	28.785	3.418	6.254	6.254
Lote 4	560	28.531	3.403	6.289	6.289
<b>Suma</b>	<b>2.189</b>	<b>112.715</b>	<b>13.485</b>	<b>25.632</b>	<b>25.632</b>

Adicionalmente en otra pestaña del fichero (Supuesto Encargos Adicionales), se reparte por Comunidades Autónomas asignando estas a cada uno de los Lotes para aquellos posibles activos no identificados a priori y ubicados fuera de los municipios objeto del reparto.

Los datos aportados para cada Lote son estimaciones, y deben tratarse como meramente orientativos, puesto que la cifra final depende de las necesidades de valoración, así como del volumen de la cartera vigente durante la duración del contrato, por lo que no existe obligación de contratación de un volumen determinado por parte de SAREB.

En caso de necesidad, para realizar una valoración de contraste o por casos de incompatibilidad, se podrá realizar un encargo a otro proveedor dentro de los adjudicatarios de los lotes, eligiendo por defecto al proveedor del lote siguiente (del Lote 1 al Lote 2, del Lote 2 al Lote 3, del Lote 3 al Lote 4 y del Lote 4 al Lote 1).

Las valoraciones de contraste se solicitarán en caso de disconformidad en el valor emitido por el proveedor, cuando se considere que existe una desviación de valor de mercado en un treinta por ciento y el valorador se haya ratificado en el valor emitido previo a solicitud de revisión del informe.

En caso de detectar en un encargo de valoración de un inmueble que pueda existir un conflicto de interés que impida al valorador asesorar en el valor del inmueble se considerará el criterio de incompatibilidad. Los proveedores adjudicatarios deberán informar a Sareb si detectan signos de que pueda existir incompatibilidad en cualquier encargo solicitado bajo el presente servicio.

En caso de necesidad, se podrán encargar propuesta de precios para activos no identificados en origen. Para determinar a qué lote pertenecen, se hará primero según los municipios repartidos (Encargos Estimados Máximos). En caso de que estos activos estén en otros municipios, se hará la asignación conforme a la Comunidad Autónoma establecida en la pestaña (Supuesto Encargos Adicionales).

# Propuesta Técnica

El adjudicatario deberá disponer de presencia suficiente en todo el territorio nacional que le permita cumplir con el servicio licitado dentro los plazos establecidos. Deberá contar con los perfiles adecuados para el trabajo a desempeñar, así como asignar un interlocutor único que centralice todas las labores de comunicación, reporte de información y documentación, seguimiento del contrato, etc.

Las empresas adjudicatarias, emisoras de las propuestas de valoraciones, deberán tener personal cualificado que será responsable de la firma de las mismas, y que deberá estar en posesión del título de Arquitecto, Arquitecto técnico, Ingeniero de la edificación, o una titulación universitaria de grado medio junto con una habilitación tipo RICS para valoración inmobiliaria.

También deberá estar en disposición de mantener las reuniones presenciales que el Servicer o Sareb solicite, en la que las Partes analicen el estado de la gestión del servicio.

Disponer de los medios humanos, técnicos y materiales organizados para prestar servicios de calidad acorde a los plazos establecidos.

Realizar reportes periódicos, al menos de forma mensual, de la evolución de la gestión, que deberá incluir los indicadores requeridos por el Servicer y/o Sareb para medir el desempeño del servicio y proporcionar, como mínimo, la información incluida en el contrato de servicio, que podrá ser: Identificador único del Encargo, Tipo de Encargo, Tipo de Visita, Situación del encargo, Importe propuesto, Estado de facturación...

## 3.1 Tipos de propuestas de precios

Los proveedores adjudicatarios de este servicio serán los encargados de realizar la propuesta técnica de valor de los inmuebles e incorporar los datos que expliquen y soporten el valor obtenido para los mismos: descripción del entorno, datos del inmueble tras la comprobación mediante la visita o por la documentación aportada en el encargo, estudio de mercado, fotografías, documentación, justificación del valor adoptado, entre otros.

Esta valoración técnica es revisada por el solicitante del encargo y/o Sareb donde se evalúa que se cumplen los estándares y criterios establecidos en el marco interno definido en Sareb. A esta propuesta técnica realizada por el experto independiente, el Servicer incorpora información adicional relativa a la comercialización y publicación de los activos, así como los análisis requeridos para establecer el precio de los inmuebles.

Para la elaboración de las propuestas puede ser necesario la visita al inmueble y/o en su caso, la realización de consultas pertinentes a las administraciones públicas.

Cuando sea necesario, Sareb podrá requerir la defensa del valor obtenido en una reunión específica.

Se podrán solicitar dos tipos de encargos, dependiendo del detalle y análisis que se requiera en la propuesta de precios: ficha completa y ficha reducida.

### **Propuesta de Precios en formato ficha completa**

En las fichas completas de propuestas de precios se incorporan todos los inmuebles que pueden ser analizados de forma conjunta y/o que requieran un análisis detallado para establecer el valor de mercado.

- Ficha Atomizado Residencial
- Ficha Promoción Residencial
- Ficha Terciario: locales comerciales, despachos, oficinas y naves industriales.
- Ficha Suelo: terrenos y obras en curso.
- Ficha Otras tipologías: inmuebles singulares, suelos rústicos y explotaciones económicas.

A continuación, se detallan los bloques de cada uno de los modelos de ficha de propuestas de precios definidos actualmente.

### **Modelo ficha Residencial Atomizado y Residencial Promoción.**

- Ubicación: observaciones sobre la zona y características e información del municipio y del entorno.

- Descripción del inmueble: campo descriptivo para incluir las características de los inmuebles y del edificio en el que se ubican, así como cualquier dato relevante de las comprobaciones realizadas en relación con la ocupación, estado de conservación, etcétera.

En este apartado se incorporan indicadores de información del edificio en el que se integran Indicador Ascensor en la promoción: indicador garaje, indicador aire acondicionado, protección oficial (VPO), áticos con terraza, bajos con jardín, zonas verdes, zonas deportivas. piscina comunitaria. Este punto es el destinado a detallar el año de construcción, las calidades, etc.

- Estudio de mercado de testigos comparables que se han utilizado para la valoración, incluyendo, entre otros, la procedencia y clasificación del testigo (obra nueva, segunda mano o transacción), tipo de mercado, ubicación, estado, año de construcción, superficie, valor, unitario y enlace del anuncio del testigo.
- Observaciones de estudio de mercado: se describirá las características del mercado de la zona, los testigos analizados, así como las conclusiones del estudio de mercado propuesto.
- Comentarios de valoración: se detallará la metodología y detalle de la valoración realizada de los inmuebles, criterios de homogeneización de los comparables, con el fin justificar el valor finalmente adoptado. Además, se describirá la procedencia de las superficies adoptadas de los inmuebles de la propuesta, y las características y parámetros que se han tenido en cuenta para obtener los valores propuestos de los inmuebles (superficie, planta, orientación, etc). Igualmente, se incorporará toda aquella información que sea imprescindible para la comprensión de la propuesta de valor realizada.
- Comentario explicativo de la diferencia entre valor de tasación aportado de los activos y el precio propuesto en la ficha, para aquellas propuestas que sea requerido.
- Documentación gráfica del entorno, fotografías del inmueble, planos y cualquier imagen de documentación que aporte información que soporte la propuesta realizada.
- Listado de unidades. Información de identificación y características de los activos incluidos en la propuesta y del valor propuesto por inmueble. Datos incluidos en el listado: Id activo, finca registral, subfinca registral, referencia catastral, superficie, planta, número de dormitorios, número de baños, superficie de terraza, anejos, orientación, estado conservación, etc.

Se incorporarán en las fichas de tipología residencial los anejos de la promoción y elementos de tipología terciario que pertenezcan a la misma: locales comerciales, despachos y oficinas.

#### **Modelo ficha terciario**

El modelo de ficha terciario se utilizará para el análisis de locales comerciales, naves industriales y oficinas.

- Ubicación: observaciones sobre la zona y características e información del municipio y del entorno.
- Descripción del inmueble: campo descriptivo para incluir las características de los inmuebles y del edificio en el que se ubican los activos, así como cualquier dato relevante de las comprobaciones realizadas en relación con la ocupación, estado de conservación, etcétera.

En este apartado se incorporan indicadores de información del edificio, año de construcción, las calidades, existencia o necesidad de adecuación, si dispone de LPO (licencia de primera ocupación) y certificado fin de obra (CFO), cargas, ocupación, medida lineal de fachada y fondo, e instalaciones.

- Estudio de mercado de testigos comparables que se han utilizado para la valoración, incluyendo, entre otros, la procedencia y clasificación del testigo (obra nueva, segunda mano o transacción), tipo de mercado, ubicación, estado, año de construcción, superficie, valor, unitario y enlace del anuncio del testigo.
- Observaciones de estudio de mercado: se describirá las características del mercado de la zona, los testigos analizados, así como las conclusiones del estudio de mercado propuesto.
- Comentarios de valoración: se detallará la metodología y valoración realizada que aclaren y justifiquen el valor finalmente adoptado, así como los parámetros adoptados. Se describirá toda aquella información que sea imprescindible para la comprensión de la propuesta de precio.
- Comentario explicativo de la diferencia entre valor de tasación aportado de los activos y el precio propuesto en la ficha, para aquellas propuestas que sea requerido.
- Documentación gráfica del entorno, fotografías del inmueble, planos y cualquier imagen de documentación que aporte información que soporte la propuesta realizada.
- Listado de unidades. Información de identificación y características de los activos incluidos en la propuesta y del valor propuesto por inmueble. Datos incluidos en el listado: Id activo, finca registral, subfinca registral, referencia catastral, superficie, planta, exterior, orientación, estado, anejos, planta, puerta, etc.

### **Modelo ficha suelo y obra en curso/obra parada.**

En el modelo de ficha de suelo se realizará el estudio de suelos urbanos, urbanizables, edificios con obra parada, en curso o rehabilitación.

- Ubicación: observaciones sobre la zona y características e información del municipio y del entorno.
- Descripción del inmueble: campo descriptivo para incluir las características de los inmuebles y del edificio en el que se ubican los activos, así como cualquier dato relevante de las comprobaciones realizadas en relación con las cargas urbanísticas, la ocupación, estado de conservación, etcétera.

En este apartado se incorpora información sobre la clasificación, calificación, estado de la planificación urbanística, estado de la gestión urbanística, la superficie de los suelos, edificabilidad o aprovechamiento según corresponda, porcentaje del sector valorado, porcentaje de ejecución e importe pendiente en infraestructuras y otras cargas, etc.

- Estudio de mercado de testigos comparables que se han utilizado para la valoración, incluyendo, entre otros, la procedencia y clasificación del testigo (obra nueva, segunda mano o transacción), tipo de mercado, ubicación, estado, año de construcción, superficie, valor, unitario y enlace del anuncio del testigo.
- Observaciones de estudio de mercado: se describirá las características del mercado de la zona, los testigos analizados, así como las conclusiones del estudio de mercado propuesto.
- Comentarios de valoración: se indicará la metodología por la cual se ha establecido el valor para los inmuebles incluidos en la ficha. Se detallará y justificará el valor adoptado para los inmuebles y/o para el producto terminado a desarrollar contemplado en la valoración. En este apartado se incluirá toda la información imprescindible para la comprensión global de la propuesta de precio.
- Comentario explicativo de la diferencia entre valor de tasación aportado de los activos y el precio propuesto en la ficha, para aquellas propuestas que sea requerido.

- Documentación gráfica del entorno, fotografías del inmueble, planos y cualquier imagen de documentación que aporte información que soporte la propuesta realizada.
- Listado de unidades. Información de identificación y características de los activos incluidos en la propuesta y del valor propuesto por inmueble. Datos incluidos en el listado: Id activo, finca registral, subfinca registral, referencia catastral, superficie, planta, edificabilidad, etc.
- Valoración método residual. En este modelo de ficha se encuentra incorporado un modelo de valoración residual para la valoración de los terrenos y obras paradas. Para este servicio los proveedores deberán aportar los datos requeridos para replicar el modelo y que se ajuste a la valoración obtenida para los inmuebles incluidos en la propuesta. Se deberá indicar la fecha en la que se realiza la valoración y se deberá informar el porcentaje de valor obtenido en la valoración para cada activo. Se podrán incluir una o varias valoraciones en la misma ficha, en caso de valoraciones de distintos usos dentro del mismo sector o ámbito. Dentro de este apartado se incorpora un campo para explicar la hipótesis de valoración y producto a desarrollar, clasificación, calificación, detalle de los gastos y costes adoptados de gestión y urbanización, explicación de los usos, edificabilidad adoptada, justificación de plazos y del producto a desarrollar, así como todos los supuestos que afecten en la valoración de los inmuebles.

#### **Modelo ficha otras tipologías.**

El modelo de fichas de otras tipologías se utilizará para inmuebles singulares como suelos rústicos y suelos urbanizables sin expectativas urbanísticas, así como para explotaciones económicas. Este modelo permite presentar la propuesta de valor de aquellos inmuebles que no se ajusten a las características de los modelos descritos anteriormente.

- Ubicación: observaciones sobre la zona y características e información del municipio y del entorno.
- Descripción del inmueble: campo descriptivo para incluir las características de los inmuebles y del edificio en el que se ubican los activos, así como cualquier dato relevante de las comprobaciones realizadas en relación con las cargas urbanísticas, la ocupación, estado de conservación y cualquier dato singular que pueda afectar al valor de los inmuebles.
- Estudio de mercado de testigos comparables que se han utilizado para la valoración, incluyendo, entre otros, la procedencia y clasificación del testigo (obra nueva, segunda mano o transacción), tipo de mercado, ubicación, estado, año de construcción, superficie, valor, unitario y enlace del anuncio del testigo.
- Observaciones de la valoración y metodología empleados para la obtención de valor de los inmuebles incluidos en la propuesta, aportando la justificación de la elección del criterio de valoración y del importe adoptado. Se describirán los parámetros aplicados a la valoración, así como toda la información que sea necesaria para la comprensión de la propuesta de precio y los parámetros utilizados para la obtención de éste.
- Comentario explicativo de la diferencia entre valor de tasación aportado de los activos y el precio propuesto en la ficha, para aquellas propuestas que sea requerido.

- Documentación gráfica del entorno, fotografías del inmueble, planos y cualquier imagen de documentación que aporte información que soporte la propuesta realizada.
- Listado de unidades. Información de identificación y características de los activos incluidos en la propuesta y del valor propuesto por inmueble. Datos incluidos en el listado: Id activo, finca registral, subfinca registral, referencia catastral, superficie, planta, exterior, orientación, estado, anejos, planta, puerta, etc.

#### **Propuesta de Precios en formato ficha reducida**

El modelo de ficha reducida se empleará en inmuebles atomizados que cumplan los criterios por tipología, se valorará un único inmueble por ficha y el encargo podrá contener inmuebles de distintas ubicaciones. La entrega del encargo se realiza en formato Excel en el que cada registro corresponde a una ficha y salvo algún caso excepcional, en el que solicitante lo indique, en este tipo de encargo no se solicita visita al inmueble.

La ficha reducida se compone de los siguientes bloques de información:

1. Identificación del activo e inmueble. Se identifica el ID del activo, ubicación, tipología de inmueble, descripción del inmueble, estado.
2. Información de los elementos constructivos de la finca registral y en terrenos se detalla el producto a desarrollar. El modelo permite incorporar datos de hasta seis elementos, con los siguientes campos: tipología, superficie, número de unidades, en el caso de terrenos los costes de construcción y el valor en venta del elemento.
3. Estudio de mercado. El modelo permite incorporar datos de hasta seis testigos de mercado utilizados para la valoración de los inmuebles, con los siguientes campos: link del testigo, fuente del testigo, tipología del inmueble, tipo de testigo, año de construcción, superficie, valor de la oferta.
4. Datos específicos según tipología del inmueble valorado.
  - Residencial: número de dormitorios, número de baños, mercado primera/segunda residencia.
  - Terciario: superficie principal, superficie otros, yield.
  - Terreno: superficie, edificabilidad, costes, ingresos, otros gastos, datos de duración del desarrollo, TIR, beneficio sobre coste, repercusión.
  - Suelo rústico: superficie suelo, protegido si/no, expectativas urbanísticas si/no, tipo cultivo.

Los modelos de ficha descritos en este documento pueden sufrir modificaciones durante la duración del servicio. El proveedor adjudicatario deberá adecuarse a las posibles modificaciones que puedan sufrir los modelos y será obligatorio utilizar el último modelo vigente previa comunicación por Sareb.

Los criterios actuales que determinan el tipo de propuesta de valoración a utilizar son:

Ficha completa:

- Si el valor de tasación agrupado supera los >300.000 euros
- Se trata de Promociones: conjuntos de más de 4 unidades principales (no computan anejos)
- Se trata de Proindivisos
- Se trata de Suelos en desarrollo
- Se trata de Explotaciones Económicas
- Cualquier otro activo complejo que requiera de un análisis detallado para establecer el precio y para el cual se solicite expresamente en el encargo.

El resto de los activos se presnetan en Fichas reducidas.



En caso de que corresponda valoración por ficha reducida y se realice ficha completa sin solicitud expresa por parte de Sareb, se abonarán los honorarios correspondientes a ficha reducida.

### 3.2 Valoración de los inmuebles

Las valoraciones deberán realizarse por un profesional cualificado con suficiente conocimiento del mercado tanto a nivel local, como nacional, que posea las capacidades y aptitudes necesarias para llevar a cabo la misma bajo los criterios y metodologías reconocidas en el Real Estate.

Cuando sea necesario, Sareb podrá requerir la certificación del valor obtenido para una propuesta o conjunto de propuestas. En este certificado se incluirá una descripción y metodología de la valoración con el formato habitual de estos informes de mercado que contenga al menos: identificación de los inmuebles, superficies, estado, metodología, estudio de mercado, y valoración con fecha de emisión, datos del valorador y firma.

En cada propuesta se deberán detallar todos los aspectos requeridos en los modelos de ficha definidos, detallando siempre las comprobaciones realizadas y todos los aspectos considerados en la valoración de los inmuebles según el método realizado para obtener el valor de mercado.

- Producto terminado: Método de comparación (preferentemente) y/o método de actualización de rentas para inmuebles alquilados.
- Terciario: Método de actualización de rentas (preferentemente), y/o comparación si existe muestra suficiente.
- Terrenos: Método residual dinámico (preferentemente) y/o comparación si existe muestra suficiente.
- Obras en curso u obras paralizadas: Método residual dinámico y/o de reemplazamiento. Se puede requerir valor en hipótesis de producto terminado.
- Inmuebles ligados a una explotación económica. Método de actualización y/o método de reemplazamiento.
- Fincas rústicas: Método de comparación y/o método de actualización de rentas para fincas en explotación.

Se deberá elegir el método más adecuado en función del mercado, tipo de inmueble, estado y calidades en el que se vaya a comercializar, así como por las características específicas de los inmuebles.

En las propuestas de precios de terrenos, solares y suelos urbanizables, se podrá solicitar la valoración por el método residual dinámico de la hipótesis del desarrollo del terreno o ámbito/sector, aunque una vez realizada la valoración por este método no salga viable económicamente y se emita el valor por otro método. También se podrá solicitar para obras en curso u obras paralizadas.

Se podrá solicitar encargos de valor de mercado de suelos en un hito urbanístico distinto al de la situación en el momento de la ejecución del encargo y se contemplará los honorarios de la tarifa tipo Suelo. Asimismo, se podrá solicitar encargos de valor de mercado en hipótesis de producto terminado de obras en curso u obras paralizadas y se contemplará como honorarios de la tarifa tipo WIP.

En las propuestas para la obtención de precios de alquiler se podrá requerir un estudio de alquileres de mercado, tanto por comparación como por rentabilidad sobre precios de venta y/o cualquier metodología avalada.

Sareb regularmente realiza estudios de costes de construcción y/o tasas de actualización como información base para la realización de las valoraciones. Estos costes y tasas se comparten con los valoradores para su utilización en las propuestas de fijación de precios. Los valoradores podrán proponer mejoras sobre estos costes y tasas para tenerlos en cuenta en las revisiones que realiza Sareb de dichos parámetros.

#### Valor por inmueble

Se deberá proporcionar el valor individualizado de cada activo (finca registral) atendiendo siempre al pleno dominio de ésta inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente, salvo en el caso de participaciones indivisas que tengan abierto folio registral independiente, y cuya descripción registral individualice la parte del inmueble que da derecho de uso la parte indivisa valorada, como, por ejemplo: plazas de garaje o trasteros. En el resto de los indivisos, el valor del inmueble se deberá referir al pleno dominio recogiendo en el apartado de Descripción del Inmueble la cuota de participación que corresponde a Sareb (en el caso de REOS) o al acreditado (en el caso de COLATERALES).

### 3.3 Comprobaciones de los inmuebles

Para el análisis y ejecución de los encargos se establece una serie de comprobaciones mínimas para la realización de las valoraciones, tales como la comprobación de la documentación facilitada, identificación, localización, orientación y distribución, contraste de superficies, servidumbres, estado de construcción y conservación aparente, régimen de protección pública, protección del patrimonio arquitectónico, situación urbanística, así como la adecuación del inmueble al planeamiento urbanístico vigente, y, en su caso, la existencia del derecho al aprovechamiento urbanístico que se valore.

Para la realización de las propuestas se podrá requerir por parte del solicitante del encargo la realización de visita exterior, visita interior y/o la realización de consultas urbanísticas a administraciones públicas. El tipo de visita a realizar será la especificada o autorizada por el solicitante del encargo.

Previa autorización por el solicitante del encargo y Sareb, en encargos específicos, se podrá autorizar o el proveedor podrá solicitar autorización para la gestión de certificado de cargas urbanísticas a administraciones públicas.

### 3.4 Datos de encargo de valoración y documentación aportada

Los encargos de valoración se solicitarán aportando al menos los siguientes datos:

- Tipo de encargo
- Información sobre el tipo de visita a realizar.
- En caso de visita interior, información para la gestión de la visita: datos de para la gestión de la visita, datos de contacto, etc.
- Datos de identificación del activo:
  - Identificador de Sareb
  - Codificación del activo y agrupación.
  - Tipo de inmueble
  - Identificación Registral
  - Identificación Catastral
  - Localización: provincia, municipio, dirección completa.

En la medida que sea posible y se disponga de la documentación, se aportarán en la solicitud del encargo notas simples de los activos y antecedente de informe de tasación de los inmuebles. Se aportará cualquier documentación disponible que facilite la identificación y valoración de los inmuebles.

Previa autorización por el solicitante del encargo y Sareb, en encargos puntuales, para realizar la propuesta de precios podrá ser necesario solicitar notas simples al registro de la propiedad.

### 3.5 Comunicación con Sareb y el Servicer gestor de activos

Los encargos de valoración podrán ser solicitados por Sareb y por los servicers gestores de la cartera. El adjudicatario del servicio deberá emplear las herramientas, sistemas informáticos y plataformas que dispongan los peticionarios de los encargos para la comunicación y la gestión íntegra de los encargos: recepción, comunicación de incidencias, entrega, facturación y recopilación de documentación para la ejecución del trabajo, así como las plataformas para la gestión íntegra de la visita interior a los inmuebles.

También deberá estar en disposición de mantener las reuniones que el Servicer y/o Sareb solicite, en el que se analicen el estado de la gestión del servicio. Asimismo, será necesario mantener reuniones periódicas entre las partes para aclarar criterios técnicos, revisar la evolución de los encargos realizados y un requisito indispensable es mantener comunicación fluida para la resolución de las incidencias que puedan surgir.

### 3.6 Ejecución de los encargos

Será necesario cumplir estrictamente con los plazos establecidos en los correspondientes SLA (Niveles de Servicio – Service Level Agreement) en el pliego administrativo, así como a las modificaciones y revisiones de dichos SLA que se comuniquen posteriormente a la firma de contrato.

Para una correcta gestión de los niveles de servicio, los proveedores adjudicatarios deberán registrar y gestionar, en la herramienta definida (Atlas o en las herramientas de gestión del Servicer) todas las incidencias y eventos que se generen durante la ejecución del encargo. No se computarán en los plazos aquellas incidencias ajenas al proveedor siempre que apliquen y estén correctamente registradas en las herramientas.

Por ello, es un requisito indispensable para la prestación de este servicio la gestión de forma adecuada de los eventos o las incidencias que puedan surgir en la ejecución del encargo: informando con celeridad, detallando la incidencia surgida, aportando la información necesaria que impide el avance del encargo e informando de la resolución de ésta, marcándola como resuelta.

Será necesario también cumplir con los criterios trasladados desde Sareb para la ejecución y elaboración de los informes de propuestas de precios.

Asimismo, mediante el alta de una incidencia, los proveedores deberán notificar al solicitante del encargo una propuesta de modificación de activos del encargo. Esta propuesta de modificación, siguiendo los criterios establecidos desde Sareb, puede ser para agrupar los activos que sean susceptibles de valorarse en una misma propuesta o ser una propuesta para división en varios encargos. Esta propuesta deberá ser revisada y validada por el solicitante, que deberá realizar las modificaciones de encargo pertinentes en cada caso, para continuar con la ejecución del encargo.

A continuación, se detallan como referencia las incidencias y eventos más habituales para este tipo de servicio:

- Incidencia contacto: Cuando existen problemas para localizar a la persona de contacto para visita interior a los inmuebles.
- Incidencia visita: Cuando existen problemas para visita interior del activo.
- Fecha de visita: Notificar la fecha prevista para la visita interior o exterior a los activos.
- Incidencia identificación: Cuando existen problemas para la identificación física del inmueble.
- Incidencia documentación: Cuando es necesario disponer de documentación adicional para continuar el informe.
- Modificación datos registrales: Cuando se detectan errores en datos registrales en los activos.
- Necesaria modificación encargo: Cuando se solicita modificar la estructura o tipo del encargo.
- Necesaria consulta urbanística: Consulta urbanística una vez solicitada.
- Necesaria documentación urbanística: Cuando está pendiente de aportar documentación urbanística.
- Otros.

#### Gestión de visita a los inmuebles

Para los encargos en los que se solicite realizar comprobaciones del estado interior de los inmuebles, el proveedor deberá realizar las gestiones necesarias con los gestores de los activos o proveedor que administre el acceso a los activos. El acceso a los inmuebles podrá ser mediante acompañamiento o mediante envío de llaves que permita acceso a los activos. El proveedor adjudicatario de este servicio tendrá que estar en disposición de tramitar la solicitud del acceso a los activos mediante las herramientas habilitadas a tal efecto, hacer seguimiento de la solicitud y realizar la gestión de recepción y devolución de las llaves en aquellos encargos que lo requieran.

### **3.7 Entrega de los encargos**

El proveedor deberá realizar la entrega de los encargos en las herramientas habilitadas por los solicitantes para este fin, en español y en los formatos requeridos para que se pueda realizar una correcta revisión de la información recibida por el proveedor.

La valoración técnica es revisada por el solicitante del encargo y/o Sareb donde se evalúa que se cumplen los estándares y criterios que se han establecido en el marco interno definido en Sareb.

En última instancia, el resultado del trabajo se alimentará en la herramienta Atlas de Sareb a través de ficheros normalizados: JSON en el caso de ficha completa y Excel en caso de ficha reducida. Esta ficha deberá ser cargada en Atlas por el servicer o el proveedor. Se pondrá a disposición de los proveedores una plantilla Excel que genera la estructura de información en formato JSON. Se podrá requerir que se realice la entrega del servicio mediante la entrega de esta plantilla Excel cumplimentada y/o archivo JSON. El proveedor deberá almacenar la versión o versiones generadas durante el encargo de estos archivos.

Se adjunta como anexos de este pliego el detalle de los campos definidos en la actualidad para cada uno de los formatos de propuestas de fichas y tipologías. Se especifican los campos requeridos para la propuesta técnica del encargo, realizada por los adjudicatarios de este servicio.

Cuando sea necesario, Sareb podrá requerir la certificación del valor obtenido para una propuesta o conjunto de propuestas. En este certificado se incluirá una descripción y metodología de la valoración con el formato habitual de estos informes de mercado que contenga al menos: identificación de los inmuebles, superficies, estado, metodología, estudio de mercado, y valoración con fecha de emisión, datos del valorador y firma.

Se podrán solicitar una o varias revisiones al proveedor en aquellos casos que se detecten que no se cumplen los requisitos establecidos, se detecten errores en la información o valoración aportada y discrepancias en los criterios de valoración y/o valores emitidos. El proveedor deberá atender a dicha solicitud efectuando las rectificaciones en la propuesta y/o argumentando el informe realizado y el valor emitido. Se podrán solicitar revisiones de encargos hasta al menos 12 meses desde la fecha de entrega del informe, si se detectan errores o falta de información requerida en la propuesta. Cuando sea necesario, Sareb podrá requerir la defensa del valor obtenido en una reunión específica. Las revisiones solicitadas de los informes entregados por el proveedor, así como las posibles reuniones de defensa del valor emitido, estarán incluidas en los honorarios del encargo.

### **3.8 Facturación del encargo**

Los encargos podrán ser realizados por Sareb o los Servicer contratados para la gestión de los activos. La gestión de la facturación de los encargos realizados bajo este servicio la efectuará cada solicitante, es decir, Sareb o el Servicer. El procedimiento establecido para una gestión ordenada de la facturación de los encargos es el que se detalla a continuación. Cada mes se revisarán los honorarios y costes de todos los encargos entregados y validados por el solicitante. Para ello, a inicio de mes se listarán todos los encargos a facturar, donde se indicará por cada encargo: tarifa a aplicar, valor de informe emitido, honorarios y costes incurridos. Según los plazos computables al valorador, se podrían aplicar a cada encargo las penalizaciones establecidas. Se procederá a emitir la/s factura/s por los encargos a facturar una vez se hayan revisado y aceptado los honorarios y costes por ambas partes.

El listado de encargos a facturar podrá partir del solicitante del encargo o podrá ser aportado por el proveedor tras extracción de los aplicativos del solicitante de los encargos aceptados en el mes previo.

Para la gestión de la facturación, el proveedor se deberá adaptar a los sistemas y proceso de Sareb y Servicer.

#### **Tipos de tarifas de encargos de propuestas de precios en formato fichas completas.**

Se diferencian tarifas para las fichas completas en función de la tipología del activo a valorar:

- Tarifa Residencial Atomizado. Propuestas de precios de viviendas y sus anejos cuando las unidades principales sean menor a cinco elementos. Esta tarifa aplica también para encargos donde se incluyan solo anejos de promociones residenciales cuando éstos sean menores a los 20 elementos.
- Tarifa Residencial Promoción. Propuestas de precios de edificios residenciales sin división horizontal o promoción residencial (entendida como promoción de viviendas con o sin locales; despachos u oficinas; y con o sin anejos) cuando las unidades principales sean igual o mayor a cinco elementos. Esta tarifa aplica también para encargos donde se incluyan solo anejos de promociones residenciales cuando éstos sean igual o mayor a 20 elementos.
- Tarifa Suelo. Aplica a propuestas de precios de terrenos y a fincas rústicas.
- Tarifa Suelo WIP. Propuestas de precios de edificios que se encuentren en construcción o con obras paralizadas.
- Tarifa Terciario. Locales comerciales, despachos, oficinas, naves industriales, hoteles y todo bien inmueble que se encuentre ligado a una explotación económica, así como sus anejos. No entran dentro de esta tarifa los locales, despachos y oficinas que se soliciten promociones residenciales.

En el formato de entrega del encargo de ficha completa se deberá detallar los campos destinados a los datos de facturación.

Dentro de las tarifas se encuentran incluidas todas las consultas urbanísticas, así como las revisiones y reuniones de defensa del informe emitido.

Se aplicará un descuento del cincuenta por ciento sobre la tarifa ofertada, para aquellos encargos que se traten de una actualización de un informe previo.

Para la realización del encargo de valoración se podrán incurrir en gastos derivados de gestiones que se detallan a continuación:

**Costes por visita:**

Si el encargo se realiza con inspección interior de los inmuebles se contempla un coste adicional por encargo de 100€. Si el encargo se realiza con inspección exterior el coste adicional por encargo serían 50€.

Si hubiere, el tipo de visita a realizar se indicará en la solicitud del encargo. La visita a los inmuebles se deberá realizar cuando ésta sea viable atendiendo a los criterios establecidos por Sareb. El proveedor deberá informar de la fecha de visita en las herramientas de gestión de encargo del solicitante o el medio designado a tal efecto.

En aquellos casos que sea necesario el cambio de tipo de visita de interior a exterior, se deberá contar siempre con autorización previa del solicitante del encargo y/o Sareb.

En casos excepcionales en el que el solicitante del encargo realice un cambio del tipo de visita de exterior a interior, para que se pueda contemplar en la facturación el coste de la visita exterior, ésta deberá estar correctamente reflejada en la herramienta de gestión de encargo y la notificación deberá ser previa al cambio de visita realizado por el solicitante del encargo. Asimismo, se tratarán como excepcionales las posibles segundas o terceras visitas interiores a los inmuebles del encargo con un coste adicional de 30€ por visita, y en caso de producirse, deberán estar autorizadas por solicitante del encargo y/o Sareb.

Todos estos eventos deberán estar informados en tiempo y forma para que se puedan contemplar en la facturación de los encargos.

**Otros costes:**

Previa autorización por el solicitante del encargo y Sareb, en encargos puntuales, para realizar la propuesta de precios podrá ser necesario solicitar notas simples al registro de la propiedad. El coste máximo repercutido por nota simple no podrá superar los 12€.

Previa autorización por el solicitante del encargo y Sareb, en encargos específicos, se podrá autorizar o el proveedor podrá solicitar autorización para la gestión de certificado de cargas urbanísticas a administraciones públicas. Se deberá informar del coste para proceder a la autorización y el coste no podrá superar los 90€.



Todos los gastos de desplazamiento y manutención incurridos por el personal del Proveedor a lo largo del proyecto correrán por cuenta exclusiva del Proveedor. No se admitirán costes adicionales, por conceptos no contemplados en el precio ofertado.

## 4 Equipo, localización y tecnología

### 4.1 Tecnología

Los encargos de valoración podrán ser solicitados por Sareb y por los Servicer gestores de la cartera. El adjudicatario del servicio deberá emplear las herramientas, sistemas informáticos y plataformas que dispongan los petitionarios de los encargos para la gestión íntegra de los encargos: recepción, ejecución, entrega y facturación, comunicación de incidencias, recopilación de documentación para la ejecución del trabajo, así como las plataformas para la gestión de la visita interior a los inmuebles.

El proveedor trabajará en la plataforma establecida por Sareb, en el sistema del servicer o en la plataforma del gestor de llaves, en caso de que las necesidades del proyecto lo requieran.

El adjudicatario podrá proponer la integración de sus aplicaciones con las herramientas y sistemas informáticos para la gestión íntegra de encargos solicitados por Sareb y el Servicer.

Para los encargos solicitados en este servicio los proveedores se deben ajustar a los entregables y modelos establecidos por Sareb para la valoración y entrega de las propuestas de precios, incorporando todos los datos establecidos por tipo de ficha. Si hubiera nuevos requerimientos en éstos, el proveedor se deberá adaptar para incorporarlos.

Los proveedores deberán inventariar y almacenar todas las versiones de los encargos entregados, que podrán ser requeridos por parte del solicitante del encargo y/o Sareb. Asimismo, se podrá solicitar certificado de los valores emitidos por encargos y fecha de emisión.

Los proveedores adjudicatarios, antes del inicio de los servicios, recibirán una formación sobre el uso de las distintas plataformas y herramientas asociadas.

El proveedor dispondrá de los medios informáticos y de comunicaciones necesarios para el acceso a las aplicaciones de Sareb y Servicer, debiendo atender a los requerimientos software y hardware que estipule Sareb como mínimos necesarios para cada uno de ellos. Sareb no proporcionará servicio técnico sobre ningún elemento ajeno al mismo o de terceros, como líneas de comunicación, software o equipamientos informáticos.

El proveedor es responsable de la correcta carga de los informes de valoración en los sistemas del solicitante del encargo, conforme a los formatos definidos como entregables que serán fiel reflejo del informe de valoración realizado.

#### **ATLAS – Herramienta gestión de encargos donde solicitante sea Sareb.**

Los encargos solicitados directamente desde Sareb se gestionarán desde Atlas, la aplicación interna de valoración. Se dará acceso a los proveedores para que puedan hacer seguimiento del encargo: se registrarán en la herramienta todos los eventos del encargo y el proveedor deberá registrar los eventos o incidencias que impidan el avance del encargo, indicando un comentario con el detalle para que se pueda gestionar y resolver. Se deberá notificar de la resolución de las incidencias si éstas han quedado resueltas.

Es imprescindible indicar en cada encargo la fecha prevista para la visita a los inmuebles.

Podrá ser necesario realizar la gestión de acceso y visita interior a los inmuebles a través de las herramientas del Servicer habilitadas a tal efecto.

El proveedor realizará la entrega de la propuesta de precios, cargando el fichero Json en la herramienta, siendo responsables de la correcta ejecución del proceso. Se podrá revisar la propuesta en la aplicación y editarla previo a la entrega a Sareb. En el caso de solicitud de revisiones del encargo se solicitarán también desde la aplicación.

Para la facturación, el proveedor podrá descargar desde la aplicación todos los encargos aceptados por Sareb y cargar su propuesta para la revisión según las especificaciones definidas para esta gestión.

**SFTP:** El intercambio de ficheros necesarios para la solicitud de encargos desde Sareb a través de la aplicación Atlas se realizará a través del sistema de carpetas compartidas SFTP con reconocimiento de IP.

### 4.2 Equipo y localización

Los trabajos se llevarán a cabo en las instalaciones del proveedor, el cual participará o convocará todas las reuniones que sean necesarias para el correcto desarrollo de los trabajos. Dichas reuniones tendrán lugar en las instalaciones de Sareb o por plataformas de servicio de videotelefonía. El proveedor deberá tener disponibilidad total para acudir a reuniones de trabajo con los distintos clientes internos de Sareb en las oficinas de Sareb.

El Proveedor deberá contar con un equipo que lidere el seguimiento y reporte y deberá nombrar un coordinador que será el interlocutor único para la organización de los trabajos que debe contar experiencia mínima de 10 años en el sector de las valoraciones inmobiliarias.

El Proveedor de Servicios deberá acreditar que todo el personal asignado al proyecto es propio. En caso de haber subcontrataciones, el Proveedor deberá notificarlo a Sareb y deberá ser autorizado.

Los recursos asignados al proyecto deberán mantenerse a lo largo del tiempo que dure este, a no ser por causa de fuerza mayor o por la consideración de Sareb de no estar recibiendo un servicio adecuado a lo que se propone en el presente pliego. Cualquier cambio del personal dedicado al servicio deberá ser justificado y comunicado a Sareb con 30 días de antelación para asegurar la correcta transferencia de conocimiento, proponiendo a su vez a Sareb un perfil de igual características al cesante, de forma que sea Sareb quien dé el visto bueno al cambio.

## 5 Otros requerimientos de la propuesta

### **Conflicto de interés**

El proveedor deberá manifestar cualquier tipo de Conflicto de Interés que pudiera surgir relacionado con la realización de los trabajos descritos en este pliego.

El proveedor adoptará las medidas necesarias para asegurarse de que la prestación de los Servicios no dará lugar a ningún conflicto de intereses con otros clientes.

### **Entregables del servicio**

Todos los documentos y resultados de los trabajos realizados conforme se han definido en la propuesta técnica en cumplimiento del objeto del contrato serán propiedad de Sareb, quién podrá ejercer el derecho de reproducción y divulgación total o parcial, sin que el contratista pueda facilitarla a terceros sin la expresa autorización de Sareb, que la daría en su caso previa petición formal del contratista con expresión del fin.

### **Finalización del servicio**

Todos los encargos solicitados dentro de la duración del contrato de este servicio deberán ser gestionados por el proveedor aun cuando el encargo no se haya podido entregar antes de la finalización de éste. El proveedor tendrá el plazo máximo de 30 días hábiles para finalizar los encargos pendientes de entrega y aplicarán los SLAs establecidos. En el caso de existir alguna incidencia que no permita el avance del encargo, el día de finalización del servicio el proveedor deberá notificar al solicitante y/o Sareb todos los encargos que se encuentran bajo esta circunstancia, para que se puedan resolver las incidencias en el plazo de 20 días hábiles desde la notificación. Una vez resuelta la incidencia el valorador tendrá un máximo de 30 días hábiles desde la resolución para la entrega del encargo. El solicitante y/o Sareb podrán decidir anular los encargos con incidencias o los encargos donde no se han iniciado la redacción del informe durante la duración del contrato.

### **Periodo de garantía**

El periodo de garantía del proyecto comenzará a partir de su aceptación, y se extenderá por un periodo de doce meses.

Durante ese periodo se darán respuestas a cualquier problema surgido de una información deficiente, contradictoria o errónea e incluida en los documentos entregados.

En caso de detectar que las fichas entregadas carecen de la información requerida con los criterios establecidos por Sareb, se podrá solicitar al proveedor la revisión del encargo entregado.

### **Transferencia de conocimiento**

Con la suficiente antelación sobre la terminación de la relación contractual con la empresa adjudicataria, antelación que será Sareb quien la determine, deberá realizarse el traspaso de toda la documentación y del conocimiento desde la empresa adjudicataria al personal interno de Sareb y/o a una tercera empresa, si tuviera lugar. Por tanto, el proveedor deberá comprometerse a:

- Asegurar el correcto traspaso de las funcionalidades, la información detallada de cualquier actividad (ad-hoc) realizada y los requerimientos para el mantenimiento del servicio.
- A su vez, entregar toda la documentación generada durante el ciclo de vida del servicio.



