



INFORME DE NECESIDAD DE CONTRATACIÓN, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, DEL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y OTROS DERECHOS GESTIONADOS POR LA ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO EN DIVERSOS MUNICIPIOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

1.- Antecedentes

La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) como entidad pública empresarial adscrita a la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, es el instrumento de la Generalitat para administrar el parque público de vivienda existente en distintos municipios de la Comunidad Valenciana. Además de gestionar y mantener dicho parque, se han puesto en marcha los mecanismos encaminados a la ampliación del mismo mediante la adquisición de nuevas viviendas a través del ejercicio del derecho de Tanteo y Retracto o mediante compras masivas a diversas sociedades mercantiles.

Junto con la gestión de las viviendas se administran inmuebles destinados a otros usos, generalmente ubicados en los edificios residenciales, como los locales de planta baja, aparcamientos, trasteros, etc.

Asimismo, EVHA se encarga de la gestión de terrenos cuyo carácter es mayoritariamente residencial, para algunos de los cuales se ha iniciado el procedimiento para la promoción de vivienda protegida, bien por ejecución directa, o bien a través de concesiones de derecho de superficie sobre parcelas de la Generalitat o de EVHA, todo ello con el objetivo de ampliar el parque público de vivienda. También administra EVHA algunos suelos de uso dotacional, terciario e incluso industrial-logístico, así como otros derechos.

En concreto, constituye una parte de la gestión de activos inmobiliarios las siguientes actuaciones:

- la adjudicación de viviendas, locales de uso terciario y aparcamientos en régimen de renta, compraventa o permuta.
- la adquisición de viviendas para ampliación del parque público, bien pertenecientes a grupos de promoción pública mediante el ejercicio del derecho de tanteo y retracto, bien a partir de la oferta de viviendas de promociones privadas.
- la gestión de solares urbanos con distintos fines: adjudicación de derechos de superficie para la promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler, resolución de condominios, permutas o puesta en el mercado.
- la gestión urbanística de suelos no urbanizados a fin de obtener nuevas parcelas edificables para la promoción de viviendas o para la obtención de dotaciones públicas.
- la gestión de edificios a rehabilitar o promociones en fase de construcción.
- la gestión de otros derechos reales sobre determinados bienes o derechos como reservas de aprovechamiento, etc.
- el mantenimiento actualizado del inventario de los bienes y derechos gestionados por EVHA.



Dichas actuaciones conllevan, necesariamente, la valoración económica de los bienes y derechos administrados, bien sea de forma puntual para adjudicaciones o adquisiciones, o bien sea de forma recurrente, como es el caso del mantenimiento del inventario o cierre de cuentas anuales.

Dichas valoraciones se han venido realizando hasta el momento desde el Departamento de Planificación y Gestión Urbana del Servicio de Promoción y Conservación, que además se encarga de dar respuesta a las solicitudes de precio máximo legal formuladas por particulares propietarios de viviendas en el parque público.

En la actualidad, parte del personal que se destinaba a las valoraciones se ha tenido que destinar a las funciones correspondientes a la supervisión de los proyectos que también dependen de este departamento, por lo que actualmente hay un único técnico para la realización de las valoraciones. Estas han crecido considerablemente en número en los últimos años, por adscripción de nuevos suelos de la Generalitat así como por adquisición de nuevas viviendas, por lo que en ocasiones ha sido necesario recurrir a contrataciones externas de apoyo a la valoración de algunos inmuebles, utilizando para ello el procedimiento del contrato menor.

Anta la falta de disponibilidad de personal propio que pueda realizar las tasaciones de la totalidad de inmuebles que se requiere a lo largo del año, y a fin de no tener que recurrir a contratos independientes con diversos tasadores lo que implicaría falta de homogeneidad en las valoraciones, se considera necesario contratar un servicio de valoración de bienes y derechos que proporcione información de todos los inmuebles que gestiona EVHA y que permita la toma de decisiones en cuanto a las actuaciones de gestión de los mismos, así como el mantenimiento del inventario.

Por otra parte, hay que recordar que el informe de la Sindicatura de Cuentas de algunas anualidades, con relación a las tasaciones de determinadas existencias como las parcelas, expone la conveniencia de que estas sean realizadas de forma externa e independiente, en lugar de por técnicos de la Entidad.

A modo orientativo, el número de valoraciones realizadas en el último año, internamente o con el apoyo externo de los consultores contratados por el procedimiento de contrato menor, ha sido:

- a) Adquisición de viviendas en Grupos de Promoción Pública: 62
- b) Adquisición de viviendas de promociones privadas: 52
- c) Arrendamiento de viviendas gestionados por EVHa: ---
- d) Arrendamiento o venta de locales y plazas de garaje:
 - d.1. Locales: 126
 - d.2. Garajes y trasteros: 356 plazas
- e) Edificio acabado, en ejecución o pendiente de rehabilitación: 2
- f) Solar: 124



g) Parcelas pendientes de desarrollo urbanístico: 21

h) Derecho de superficie: 17

Total tasaciones: 760 (*)

() Hay que indicar que muchas de dichas tasaciones se corresponden a inmuebles en una misma promoción, como garajes o viviendas, o a parcelas en un mismo sector, lo que implica que muchas de las actuaciones e información que se requieren para valorar son comunes a varios inmuebles.*

2.- Objeto

El objeto es la contratación del Servicio de Asistencia Técnica para la redacción de informes de valoración de bienes inmuebles y otros derechos gestionados por la Entidad Valenciana de vivienda y Suelo en diversos municipios.

Concretamente, los trabajos a realizar serán:

- Valoración de activos de carácter inmobiliario de los que sea titular o cuya gestión competa a EVHA, así como de nuevos activos a incorporar a su gestión.
- Análisis de mercado de venta/renta de un determinado ámbito, que pueda servir de base para la realización, en su caso, por la propia EVHA, de los estudios o informes concretos que pueda requerir su actividad.

En general, los certificados de tasación reflejarán el valor de mercado de venta y/o alquiler de los inmuebles, sin perjuicio de que se pueda requerir tasaciones cuya finalidad pueda ser el valor de expropiación, el valor real a efectos fiscales o cualquier otra finalidad que EVHA precise.

3.- Tipo de actuación que se precisa

Se precisa realizar un contrato de servicios que tenga por objeto la ejecución de los trabajos referidos en el apartado anterior.

4- Tipo de contrato que se propone

De acuerdo con 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, de 26 de febrero de 2014, se propone un procedimiento abierto, sujeto a regulación armonizada.

Dado el volumen del trabajo a realizar y los medios propios existentes, se hace necesaria la suscripción del contrato a la mayor brevedad posible.

La adjudicación del contrato se basará en el principio de mejor relación calidad/precio, que se evaluará mediante la mera aplicación de fórmulas con la siguiente ponderación:



CRITERIOS VALORACIÓN MATEMÁTICA	CONCEPTO	VALORACIÓN	PUNTOS
Oferta económica	Precio	Fórmula	80
Oferta de valoración automática	Reducción plazo entrega	Fórmula	20
TOTAL			100

Las fórmulas concretas para el cálculo de la puntuación se detallarán en el Anexo I al PCAP.

5- Plazo y Presupuesto del contrato

Plazo del contrato

Se estima que la duración inicial apropiada del contrato debe ser de un año, que podrá prorrogarse dos años más. La duración inicial se justifica porque la contratación de este servicio de tasaciones es una necesidad estructural de acuerdo con la actividad de esta Entidad, limitándose la duración de la prórroga a dos años, a fin de someter periódicamente a concurrencia la realización de las prestaciones.

El plazo empezará a contar desde la fecha de formalización del contrato, y la duración, que no podrá superar los tres años incluidas las prórrogas, finalizará:

- a la terminación de la duración inicial pactada sin haberse acordado su prórroga,
- a la terminación de alguna de sus prórrogas, o
- en el momento en el que se consuma el presupuesto máximo establecido, o previamente cuando la solicitud de una tasación adicional suponga superar esa cantidad.

Presupuesto máximo de licitación y valor estimado del contrato

Se trata de un contrato de servicios en función de las necesidades de la Disposición adicional trigésima tercera LCSP.

El contratista se obliga a ejecutar el servicio de forma sucesiva y por precio unitario, sin que el número total de prestaciones incluidas en el objeto del contrato se pueda definir con exactitud al tiempo de celebrar este por estar subordinadas las mismas a las necesidades de EVHA. El gasto efectivo estará condicionado por las necesidades reales de EVHA que, por tanto, no queda obligado a llevar a cabo una determinada cuantía de unidades, ni a gastar la totalidad del presupuesto máximo establecido.

Los precios base unitarios máximos se han establecido en función de la tipología de los activos a valorar considerando, además, una minoración del precio unitario por repetición a partir del segundo inmueble situado en el mismo edificio o sector y tasado con una diferencia inferior a 12 meses desde la valoración del primero. Esto se justifica por el hecho de que valorar inmuebles en un mismo emplazamiento con una diferencia de tiempo inferior a 12 meses permite utilizar las muestras de mercado empleadas en la primera valoración.



TIPO DE BIEN A VALORAR	PRECIO UNITARIO MÁXIMO POR TASACIÓN (IVA excluido)	PRECIO UNITARIO MÁXIMO POR TASACIÓN a partir del segundo inmueble en mismo edificio, Grupo o sector , tasado en un periodo inferior a 12 meses (IVA excluido)
VIVIENDAS (compraventa o renta)	300,00 €	210,00 €
LOCAL (compraventa y renta)	300,00 €	150,00 €
PLAZA DE GARAJE Y TRASTERO (compraventa y renta)	100,00 €	50,00 €
EDIFICIO ACABADO, EN CONSTRUCCIÓN O PENDIENTE DE REHABILITAR	900,00 €	
SOLAR	800,00 €	400,00 €
PARCELA PENDIENTE DE DESARROLLO URBANÍSTICO	1.000,00 €	500,00 €
OTROS: Concesiones administrativas, reservas aprovechamiento...	1.000,00 €	

INFORME DE MERCADO DE ENTORNOS CONCRETOS (por tipo de inmueble)	250,00 €	
---	----------	--

La tarifa para la actualización de tasaciones, cuando no hayan transcurrido más de dos años desde la última tasación realizada por el contratista se corresponderá con el 50% de la tarifa ofertada. Transcurridos dos años desde la tasación inicial, se aplicarán las tarifas ofertadas por el contratista.

El método de cálculo de dichos valores unitarios se ha realizado a partir de valores de licitaciones similares de la Administración autonómica.

Debido a la dificultad de una determinación exacta del valor estimado por ser un contrato que se licita por precios unitarios en función de la tipología de los activos a valorar, con la información disponible respecto a las tasaciones efectuadas hasta la fecha, y teniendo en consideración que las necesidades pueden tener una distribución más lineal y conllevar individualmente un menor consumo de recursos por tratarse en muchos casos de actualizaciones, se estima un gasto anual, incluidas las prórrogas, con el siguiente desglose:

ANUALIDAD	IMPORTE (IVA excluido)	IMPORTE (IVA incluido)
2023	175.000 €	211.750 €
2024	96.000 €	116.160 €
2025	96.000 €	116.160 €
TOTAL	367.000 €	444.070 €

Esta distribución se indica con efectos puramente estimativos, sin que exista otro presupuesto limitativo distinto del presupuesto máximo establecido en el párrafo siguiente. La distribución estimativa podrá, por tanto, superarse en cualquiera de los ejercicios, en función de las necesidades de EVHA.



A efectos de lo dispuesto en la Disposición adicional trigésima tercera LCSP, el presupuesto máximo es de 367.000,00 €, más 77.070,00 € correspondientes al 21% del IVA, lo que hace un total de 444.070,00 €.

La adjudicación de este contrato se hará por precios unitarios en función de la tipología de los activos a valorar, cuya importancia relativa sobre el total de activos susceptibles de valoración se detalla a continuación, de manera aproximada:

TIPO DE BIEN A VALORAR	%
VIVIENDAS (compraventa o renta)	13 %
LOCAL (compraventa y renta)	13 %
PLAZA DE GARAJE Y TRASTERO (compraventa y renta)	13 %
EDIFICIO ACABADO, EN CONSTRUCCIÓN O PENDIENTE DE REHABILITAR	1 %
SOLAR	45%
PARCELA PENDIENTE DE DESARROLLO URBANÍSTICO	10 %
OTROS: Concesiones administrativas, reservas aprovechamiento...	4 %
INFORME DE MERCADO DE ENTORNOS CONCRETOS (por tipo de inmueble)	1 %

En resumen:

- Plazo previsto: Tres años (Hasta 31/12/2025)
- Presupuesto (IVA excluido): 367.000,00 euros (IVA excluido)
444.070,00 euros (IVA incluido)
- Tipo de tramitación: Ordinaria
- Anualidad: 2023 (175.000 € IVA excluido; 211.750 € IVA incluido)
2024 (96.000 € IVA excluido; 116.160 € IVA incluido)
2025 (96.000 € IVA excluido; 116.160 € IVA incluido)
- Partida presupuestaria: Actuaciones Suelo
- Código CPV 71319000-7 – Servicios de peritaje

El contrato no procede que sea ejecutado mediante su división en lotes, ya que la realización independiente de las tasaciones por diferentes licitadores no es conveniente desde el punto de vista técnico por la necesidad de que los informes sean uniformes y comparables.

6.- Solvencia requerida

Solvencia económica y financiera

De acuerdo con el artículo 87 de la LCSP y teniendo en cuenta el objeto del contrato, se exige a los licitadores un volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiere el contrato, referido al mejor ejercicio dentro de los 3 últimos concluidos que deberá ser al menos una vez y media el valor anual medio del contrato al ser su duración superior a un año. Lo que implica un importe de **183.500 €**.



Solvencia técnica o profesional

De acuerdo con el artículo 90 de la LCSP, se exige a los licitadores una relación de los principales servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato en el curso de los 3 últimos años, cuyo importe anual acumulado en el año de mayor ejecución sea igual o superior a **85.635 euros**. En la relación se debe indicar el importe, la fecha y el destinatario público o privado de los mismos.

Cuando el contratista sea una empresa de nueva creación, se estará a lo dispuesto en el Anexo I al PCAP.

7. Responsable del contrato

Si bien las tasaciones pueden ser requeridas desde distintos Servicios de EVHA (Servicio de Asesoría Jurídica, Servicio de Gestión de Parque Público, Servicio de Gestión de Activos Propios, Departamento de Presupuestos y Control interno o Departamento de Administración Económica y Planificación financiera) para centralizar y controlar su uso, el responsable será la persona designada por el Servicio de Promoción y Conservación de inmuebles de EVHA.

8- Conclusión

En consecuencia con lo anteriormente expuesto, se informa de la necesidad de acometer la contratación del servicio de **“VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y OTROS DERECHOS GESTIONADOS POR LA ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO EN DIVERSOS MUNICIPIOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA”** mediante procedimiento abierto, sujeto a regulación armonizada.

Departamento de Planificación y Gestión Urbana
SERVICIO DE PROMOCIÓN Y CONSERVACIÓN