

## **RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE INICIACIÓN DE EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN Y DE AUTORIZACIÓN PARA SU LICITACIÓN**

**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. EXPEDIENTE CTCM-22/17.**

### **ANTECEDENTES**

I.- 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, así como 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 ejecución de promociones 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 se deban realizar de forma recurrente, como es el caso de 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.

Igualmente, en los informe de la Sindicatura de Cuentas se indica, respecto a las tasaciones de las parcelas, la conveniencia de que sean realizadas de forma externa e independiente en lugar de por técnicos de la Entidad.

II.- A efectos de lo exigido por el artículo 28 y 116 de la LCSP, consta el informe justificativo de necesidad para 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. Al tratarse de un servicio en función de las necesidades, 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.-€.

Dado su valor estimado, 367.000,00.-€, está sometido a regulación armonizada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22.1.b) de la Ley de Contratos del Sector Público.

III- No se divide en lotes el objeto del contrato, de acuerdo con lo establecido en el artículo 99.3 de la LCSP, ya que la realización independiente de las tasaciones mediante su división en lotes no es conveniente desde el punto de vista técnico por la necesidad de que los informes sean uniformes y comparables.

IV.- Obra en el expediente informe jurídico del responsable del Departamento de Asesoría Jurídica de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, en el que manifiesta que el pliego de condiciones elaborado para la licitación cumple con todas las prescripciones que en materia de contratación pública exige la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El artículo 61.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) establece que: *“La representación de las entidades del sector público en materia contractual corresponde a los órganos de contratación unipersonal o colegiado que, en virtud de norma legal o reglamentaria o disposición estatutaria tenga atribuida la facultad de celebrar contratos en su nombre”.*

Según el artículo 4.2.e) del Decreto 49/2020 de 17 de abril, del Consell, de aprobación del Reglamento Orgánico y Funcional de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, corresponde a la Presidencia *ejercer las facultades como órgano de contratación de la entidad, sin perjuicio de las preceptivas autorizaciones y el deber de suministro de información, previstos en la normativa vigente y en consecuencia celebrar los actos y contratos que sean necesarios o convenientes para la realización de los fines propios de la Entidad y llevar a cabo toda clase de negocios y operaciones propias de su tráfico jurídico y destinados a tal fin.*

Por Resolución de 26/05/2020 del Vicepresidente segundo del Consell y Conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, en su calidad de Presidente de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo y de su Consejo de Dirección (publicada en el DOGV el 03/06/2020), se delegan competencias en materia de contratación en la Vicepresidencia del Consejo de Dirección de la Entidad. Por tanto, la competencia para dictar esta resolución corresponde al Vicepresidente de EVHA.

**SEGUNDO.-** La contratación mediante procedimiento abierto, sometido a regulación armonizada, y con varios criterios de adjudicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 22.1.b), 131, 145 y 156 y siguientes de la LCSP.

## RESUELVO

**PRIMERO.-** La iniciación del expediente de contratación para la adjudicación 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, con un presupuesto máximo de licitación de 367.000,00.-€, más 77.070,00.-€ correspondientes al 21% del IVA, lo que hace un total de 444.070,00.-€.y un valor estimado de 367.000,00.-€.

**SEGUNDO.-** Su licitación por procedimiento abierto, conforme a lo previsto en los arts. 131, 156 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público; siendo los criterios a tener en cuenta para realizar la adjudicación todos ellos evaluables automáticamente, son los siguientes:

- **Oferta económica: precio: hasta 80 puntos.**  
Para el cálculo de la puntuación se utilizará una regla de tres simple directa sobre la cantidad de la baja, para cada uno de los tipos a valorar, de acuerdo con lo siguiente:

$$PO_i = \frac{X * (PU - O_i)}{(PU - MO)}$$

Siendo:

$PO_i$  = Puntuación de la oferta que se valora.

PU = Precio unitario establecido.

$O_i$  = Oferta que se valora.

MO = Mejora oferta.

X variará según el tipo de bien a valorar.

- **Oferta económica para la tasación de viviendas (hasta 10 puntos)**  
Se aplicará la fórmula indicada, siendo X = 10
- **Oferta económica para la tasación de locales (hasta 10 puntos)**  
Se aplicará la fórmula indicada, siendo X = 10
- **Oferta económica para la tasación de plazas de garaje y/o trasteros (hasta 10 puntos)**  
Se aplicará la fórmula indicada, siendo X = 10

- **Oferta económica para la tasación de edificio acabado, en construcción o pendiente de rehabilitación (hasta 2 puntos)**  
Se aplicará la fórmula indicada, siendo X = 2
- **Oferta económica para la tasación de solar (hasta 35 puntos)**  
Se aplicará la fórmula indicada, siendo X = 35
- **Oferta económica para la tasación de parcela pendiente de desarrollo urbanístico (hasta 7 puntos)**  
Se aplicará la fórmula indicada, siendo X = 7
- **Oferta económica para la tasación de otros inmuebles o derechos como concesiones administrativas (hasta 5 puntos)**  
Se aplicará la fórmula indicada, siendo X = 5
- **Oferta económica para la realización de informes de mercado de entornos concretos (hasta 19 puntos)**  
Se aplicará la fórmula indicada, siendo X = 1

- Reducción plazo de entrega: hasta 20 puntos.

Como norma general se establece un plazo máximo de 10 días hábiles para entregar el informe en EVHA firmado en formato digital. No se aceptarán ofertas que propongan plazo superior.

Se valorará la reducción del plazo de entrega de los informes. Los licitadores que ofrezcan la mayor reducción recibirán 20 puntos. El resto de ofertas recibirán la puntuación resultante de aplicar la siguiente fórmula:

$$PO_i = 20 * \frac{O_i}{MO}$$

Siendo:

PO<sub>i</sub> = Puntuación de la oferta que se valora.

O<sub>i</sub> = Oferta que se valora.

MO = Mejora oferta.

**TERCERO.-** Aprobar los pliegos que regirán la licitación.

**CUARTO.-** Aprobar el gasto.

**QUINTO.-** Nombrar a los miembros de la Mesa de contratación, que son los siguientes:

- Presidente: D. Francisco Guindal Tejedor, responsable del Servicio de Activos Propios de EVHA.
- Secretario: D. Carlos Llopis Verdú, responsable del Servicio de Promoción y Conservación de EVHA.
- Vocal: D<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Teresa Andresen Ribes, responsable del Departamento de Asesoría Jurídica de EVHA.
- Vocal: Miguel Pérez-Fernández Pintado, responsable del Departamento de Administración Económica y Planificación Financiera de EVHA.

**SEXTO.-** Designar a D. Carlos Llopis Verdú, responsable del Servicio de Promoción y Conservación de EVHA, como persona responsable del contrato.

SECRETARIO AUTONÓMICO DE VIVIENDA Y FUNCIÓN SOCIAL  
VICEPRESIDENTE DE LA ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO