

SERVICIOS DE VALORACION DE MERCADO

Denominación del Expediente:		<i>Servicio de valoración de mercado de inmuebles</i>		
Plazo de ejecución del contrato:		12 meses		
Presupuesto de licitación:		(A) BASE IMPONIBLE	IVA: (21%)	TOTAL CON IVA
		2.950.000€	619.500€	3.569.500 €
(B) Importe máximo de:	<i>Prórrogas:</i> € (Sin IVA)		
	<i>Modificados:</i> € (Sin IVA)		
	<i>Suministros:</i> € (Sin IVA)		
	<i>Servicios:</i> € (Sin IVA)		
	<i>...</i> € (Sin IVA)		
Valor estimado del contrato (A+B):		2.950.000 € (Sin IVA)		
Procedimiento de adjudicación		Criterios de Adjudicación		
<input checked="" type="checkbox"/> Abierto <input type="checkbox"/> Negociado con publicidad <input type="checkbox"/> Negociado sin publicidad <input type="checkbox"/> Restringido <input type="checkbox"/> Acuerdo Marco		<input type="checkbox"/> Un solo criterio <input checked="" type="checkbox"/> Varios criterios (mejor relación calidad-precio)		

1. OBJETO DEL CONTRATO

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
Suma	2.189	112.715	13.485	25.632	25.632

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 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 se estima que sea máximo del 60% para el primer año. 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.

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).

Incompatibilidades:

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.

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.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO.

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.

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.

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.



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.

3. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS.

El procedimiento de la adjudicación será por procedimiento abierto por 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, recluyéndolas 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.

4. JUSTIFICACIÓN DEL PRESUPUESTO.

4.1. Justificación de la determinación del presupuesto de licitación

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:



<ol style="list-style-type: none"> 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 serian 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€
4.2. Justificación del presupuesto del valor estimado

5. DIVISIÓN EN LOTES.

<p>5.1. La naturaleza/objeto del contrato permite su división en lotes:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Sí</p> <p><input type="checkbox"/> No</p>
<p>5.2. Si la naturaleza/objeto del contrato permite su división en lotes. ¿Se van a establecer lotes?:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Sí.</p> <p><input type="checkbox"/> No.</p> <p>Con el objetivo 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.</p>
<p>5.3. Límites a la presentación de ofertas y/o adjudicación de lotes:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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".</p> <p>Se actuará con el mismo criterio para la adjudicación del resto de lotes.</p> <p>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.</p> <p>NO PROCEDE la presentación de una "oferta integradora"</p>

6. SISTEMA DE DETERMINACIÓN DEL PRECIO (CONTRATOS DE SERVICIOS)

La forma de determinación del precio será como resultado de precios unitarios.



7. SOLVENCIA

7.1. SOLVENCIA ECONÓMICA, FINANCIERA Y TÉCNICA:

Solvencia económica y financiera: Para los Lotes 1, 2, 3, 4:

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 contrato.

Acreditación: 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.

Solvencia técnica: Para los Lotes 1, 2, 3, 4:

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.

Servicios realizados Para cada lote: 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 y cuyo volumen de gestión sea superior a 2.000 informes de valoración inmobiliaria con finalidad valor de mercado usadas por las entidades para la fijación de precio de modelo de informe de similares al modelo planteado para propuestas de precios de ficha completa descrito en este pliego de condiciones en los últimos tres (3) años .

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 contrato.

Acreditación: 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 detalle del servicio, la fecha, el destinatario, facturación, el volumen de informes

7.2. CONCRECIÓN DE LAS CONDICIONES DE SOLVENCIA TÉCNICA PARTICULAR:

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:

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. Este **coordinador** debe contar experiencia mínima de 10 años en la realización de valoraciones inmobiliarias. Se deberá aportar documentación que acredite la experiencia solicitada.

7.3. HABILITACIÓN EMPRESARIAL EXIGIBLE PARA REALIZAR LA PRESTACIÓN:

- Ninguna en especial.
 La siguiente habilitación:



8. GARANTÍAS

8.1. PROVISIONAL
<input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No
8.2. DEFINITIVA
<input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No

9. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE OFERTAS Y PUNTUACIÓN.

Criterios de valoración	<input type="checkbox"/> Un solo criterio de adjudicación: Precio más bajo. <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 Siguiendo del presente Cuadro.
Ponderación Criterios de adjudicación	En caso de varios criterios: <ul style="list-style-type: none"> ○ Criterios no evaluables mediante fórmulas. Ponderación (POT): 49 puntos ○ Criterios evaluables mediante fórmulas. Ponderación (POE): 51 puntos
Umbral Mínimo Criterios Cualitativos	Umbral mínimo de puntuación que debe obtenerse en los criterios cualitativos: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> No se establece umbral mínimo. <input checked="" type="checkbox"/> Sí se establece un umbral mínimo de puntuación: 24,5 puntos

10. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y PUNTUACIÓN

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

11. DOCUMENTACIÓN QUE DEBE INCLUIRSE EN LOS ARCHIVOS ELECTRÓNICOS O SOBRE RELATIVO A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

11.1 Valoración de los criterios evaluables mediante juicio de valores: 49 puntos

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.

11.2 Archivo relativo a los criterios de adjudicación evaluables mediante fórmulas

Precio: 51 puntos: Se valorará el precio total ofertado (IVA no incluido), concediéndose la máxima puntuación a la oferta que presente el descuento más alto a las tarifas máximas.

El solicitante definirá si el encargo se realiza mediante un modelo de ficha completa que conlleva inspección (interior o exterior) o mediante un modelo de ficha reducida que se realiza de forma desktop.

Propuestas de precios en formato ficha completa:

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

Tipo Tarifa	Honorarios
Atomizado	300 €
Promoción	500 €
Terciario	400 €
Suelo	550 €
WIP	600 €

Los honorarios máximos y no se permitirán ofertas por encima de cada precio, De suceder esto, la consecuencia será la exclusión del procedimiento de licitación y así lo pondremos en el pliego.

La propuesta de honorarios por tipología deberá ser proporcional a los honorarios máximos establecidos.

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.

Propuestas de precios en formato reducida:

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

12. CONSIDERACIONES DE TIPO SOCIAL Y/O MEDIOAMBIENTAL

12.1. Incluidas en los Pliegos de Prescripciones Técnicas.

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.

Condiciones de ejecución de carácter medioambiental: Página 14 Disponer de un programa de buenas prácticas medioambientales dirigidas principalmente a conseguir la máxima eficacia energética dentro de sus instalaciones.

12.2. Como criterios de adjudicación.

No procede.

12.3. Como condiciones especiales de ejecución.

No procede.

13. REVISIÓN DE PRECIOS (sólo para contratos de obras)

- Sí
 No

14. INCUMPLIMIENTOS Y PENALIDADES



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

15. CONDICIONES DE EJECUCIÓN EN CONTRATOS DE SERVICIOS

15.1. El servicio que se contrata está sujeto a Convenio Colectivo:

- Sí
 No

15.2. Obligación de subrogación:

- Sí
 No

16. MODIFICACIONES PREVISTAS

- Sí
 No

17. RÉGIMEN DE PAGOS

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.

18. PROTECCIÓN DE DATOS Y TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

Indicar si la presente licitación implica tratamiento por el adjudicatario de datos de carácter personal (ENCARGO DE TRATAMIENTO):

- Sí
 No

19. RESPONSABLE DEL CONTRATO

Se designa Responsable del contrato a la siguiente persona:

Juan Sanz Bernardo (juan.sanz@sareb.es)

FIRMA:

Nombre: Juan Sanz Bernardo

Cargo: Director de Valoraciones y Venta Institucional

Director del área peticionaria, jerárquicamente dependiente del Presidente, del Secretario General o de Director perteneciente al Comité de Dirección de la Entidad.