

CONDICIONES TÉCNICAS

ACUERDO MARCO PARA LA SELECCIÓN DE LOS SERVICIOS DE ELABORACIÓN DE INFORMES DE VALORACIÓN Y DE INFORMES PERICIALES DE BIENES INMUEBLES

INDICE

1. OBJETO	3
2. ALCANCE DE LOS TRABAJOS	3
3. PRESTACIÓN DEL SERVICIO: PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN	3
4. CARACTERÍSTICAS GENERALES A TODOS LOS SERVICIOS	5
5. MEDIOS PERSONALES PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO	7
6. MEDIOS MATERIALES Y TÉCNICOS	8
7. EJECUCIÓN DEL CONTRATO	8
8. PERSONA RESPONSABLE DE LOS TRABAJOS / ITERLOCUTOR	8
9. DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS	8
10. PRECIOS UNITARIOS – TARIFAS VIGENTES	8
11. OTROS INFORMES	11

1. OBJETO

Las presentes Prescripciones Técnicas, que forman parte del Pliego de Condiciones Regulatoras, tienen por objeto definir las especificaciones, prescripciones, criterios y normas de carácter específico que regirán los servicios en cada uno de los lotes:

- **Lote 1: Informes de valoración del sector inmobiliario uso residencial**
Informes de valoración inmobiliaria para calcular el valor objetivo o real de inmuebles,
- **Lote 2: Informes periciales especialidad arquitectura: informes técnicos**
Informes periciales en el ámbito de la arquitectura para ayudar a resolver conflictos o emitir dictámenes ya sea por vía judicial o por extrajudicial.
- **Lote 3: Informes de valoración del sector inmobiliario uso industrial, uso terciario y uso dotacional polivalente.**
Informes de valoración inmobiliaria para calcular el valor objetivo o real de inmuebles.
- **Lote 4: Informes de valoración agropecuaria de suelos rústicos**
Informes de valoración inmobiliaria para calcular el valor objetivo o real de un suelo rustico

NASUVINSA facilitará la documentación que disponga en cada caso para la elaboración de los informes (ficha técnica del inmueble, nota simple, certificación catastral, planos del inmueble, planos del proyecto, título de obra nueva, división horizontal, datos catastrales, etc...)

2. ALCANCE DE LOS TRABAJOS

Los servicios comprenderán, según el lote adjudicado:

- **Inspección y levantamiento de datos** del inmueble objeto de valoración.
- **Análisis urbanístico, técnico y registral.**
- **Determinación del valor de mercado o técnico**, aplicando los métodos reconocidos de valoración.
- **Redacción de informe completo**, con anexos, planos, fotografías y justificación de valores.
- **Entrega en formato digital y físico**, conforme a los estándares de NASUVINSA.

3. PRESTACIÓN DEL SERVICIO: PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN

Los trabajos que deberá prestar el adjudicatario del presente contrato de servicios serán los siguientes:

LOTE 1: INFORMES DE VALORACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO USO RESIDENCIAL

Se indican a continuación los procedimientos de valoración a seguir y se deberá justificar el elegido en cada caso. En caso de que haya normativa obligatoria a aplicar, se deberá seguir el procedimiento de valoración indicado por la normativa.

- Servicio de valoración de viviendas, locales y garajes (podrán tener prevista la venta de la titularidad, la venta del derecho de superficie, o que estén siendo o vayan a ser gestionadas en régimen de arrendamiento protegido o asequible...).
- Método de comparación de mercado.
- Método de capitalización de rentas.

- Servicios de valoración de promociones completas de viviendas (promociones en curso o paradas, bien destinadas a la venta de la titularidad, a la venta del derecho de superficie, o que estén siendo o vayan a ser gestionadas en régimen de arrendamiento protegido o asequible...):
Método de comparación de mercado.
Método de capitalización de rentas.
Método del coste.
- Valoración de solares y parcelas en suelo urbano y/o urbanizable venta/alquiler (uso residencial)
Método de comparación de mercado.
Método del valor residual.

OTROS INFORMES:

- Análisis de viabilidad de promociones y estudio de cánones
Análisis financiero de las operaciones.
- Otros (análisis de amortización de edificios, diversos negocios inmobiliarios, etc...)
Procedimiento según características informe, el cual se deberá justificar.
- Valoración de inmuebles vinculados a explotación económica (Hoteles, uso sanitario, ocio, centros comerciales, etc.)
Método de capitalización de rentas.
Método de comparación de mercado.
- Derechos reales
Método de capitalización del derecho, diferencias entre valores de mercado con derecho y sin derecho.
- Estudios de Mercado
Análisis de oferta y demanda, y precios de venta y alquiler, en una zona concreta, que puedan requerirse con objeto de fijar precios justos de venta o alquiler, calcular la rentabilidad de una inversión y conocer las tendencias del sector antes de lanzar una promoción o de estudiar la adquisición o venta de determinados inmuebles.

LOTE Nº 2: INFORMES PERICIALES ESPECIALIDAD ARQUITECTURA: INFORMES TÉCNICOS

En estos casos no hay procedimientos regulados.

- Informes para procesos judiciales por demandas de comunidades o particulares
Informes en ejecución de sentencias
Informes para resolver conflictos entre varias partes
Informes para demandas agentes edificación.
- Informes reparación edificios (Memoria valorada) y dirección obras si es el caso.

OTROS INFORMES:

- Informes sobre patologías constructivas o sistemas constructivos.
- Informes liquidaciones de obras de elevado presupuesto (>2.000.000 €)
- Informes sobre el estado físico de viviendas, CAPEX (Capital Expenditures), etc..., en relación a viviendas o promociones cuya adquisición se esté estudiando por parte de Nasuvinsa.

LOTE 3: INFORMES DE VALORACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO USO INDUSTRIAL, TERCIARIO Y DOTACIONAL POLIVALENTE

- Servicios de valoración de inmuebles dotacionales
Método del coste.
Método de comparación de mercado.
Método de capitalización de rentas.
- Valoración de solares y parcelas en suelo urbano venta/alquiler (terciario/industrial/dotacional/ etc...)
Método de comparación de mercado.
Método residual.
- Valoración de naves, instalaciones industriales, almacenes...
Método del coste.
Método de comparación de mercado.
Método de capitalización de rentas.

OTROS INFORMES:

- Otros (análisis de amortización de edificios, diversos negocios inmobiliarios, etc...)
Procedimiento según características informe, el cual se deberá justificar.
- Valoración de inmuebles vinculados a explotación económica (Hoteles, uso sanitario, ocio, centros comerciales, etc.)
Método de capitalización de rentas.
Método de comparación de mercado.

LOTE 4: INFORMES DE VALORACIÓN AGROPECUARIA DE SUELOS RÚSTICOS

- Valoración de suelo no urbanizable (Rústico):
Método del coste.
Método de comparación de mercado.
Método de actualización de rentas.
Valor de reemplazamiento neto.

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES A TODOS LOS SERVICIOS

LOTE 1, LOTE 3 Y LOTE 4:

CONTENIDO DE LOS INFORMES:

Todas las valoraciones se realizarán previa inspección del objeto del contrato, con los requisitos establecidos en la documentación que rige la licitación y en la **normativa vigente**. El servicio se realizará mediante una investigación y anotación de las características, utilidad y calidad de cada tipo de bien teniendo en cuenta las condiciones actuales previstas en el mercado y debiendo utilizar tantos medios como sea necesario para su determinación.

El desarrollo del servicio se iniciará con una inspección física de campo para capturar la información técnica del objeto de estudio, así como evaluar el estado de uso y conservación, para luego ser

contrastado con datos fiables sobre inmuebles similares a la propiedad a valorar, así como con el mercado, todo ello en base a las disposiciones legales que regulan la materia.

En el informe de tasación deberá quedar claramente identificado, localizado y descrito el bien inmueble objeto del mismo, aportando para ello planos de emplazamiento y situación; documentación registral y catastral; documentación gráfica en forma de fotografías; documentación urbanística; régimen de protección, tenencia y ocupación, así como un detallado análisis de mercado.

Deberán explicarse con detalle, igualmente, los datos y cálculo de los valores técnicos, y el método empleado para llevar a cabo la valoración, así como los testigos de mercado utilizados.

La estructura de las valoraciones será de acuerdo a los criterios y metodología descritos en la orden ECO/805/2003. Cuando la tasación tenga por objeto alguno de los supuestos considerados en el ámbito del régimen de valoraciones del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (reparcelaciones, expropiaciones, ventas forzosas, responsabilidad patrimonial de la Administración Pública...), los criterios y metodología serán los descritos en el Real Decreto 1492/2011.

El **contenido mínimo** será el descrito en la orden ECO/805/2003 y desarrollará los siguientes apartados según el caso:

- a) Solicitante de la tasación y finalidad. Portada con identificación del autor, fecha, número de expediente y finalidad.
- b) Identificación y localización. Identificación completa del inmueble (dirección, referencia catastral, registro). Descripción física y jurídica del bien.
- c) Comprobaciones y documentación.
- d) Localidad y entorno.
- e) Descripción y superficie del terreno.
- f) Descripción y superficie de la edificación.
- g) Descripción urbanística. Situación urbanística y planeamiento aplicable
- h) Régimen de protección, tenencia y ocupación.
- i) Análisis de mercado. Justificación de datos de mercado o costes empleados.
- j) Datos y cálculo de los valores técnicos. Método o métodos de valoración utilizados
- k) Valores de tasación. Valor final de tasación o estimación, con desglose
- l) Condicionantes y advertencias
- m) Conclusiones y observaciones.
- n) Fecha de emisión, caducidad y firmas.
- o) Documentación anexa al informe: planos, croquis, fotografías, certificados, cálculos, documentación de apoyo.
- p) Declaración de independencia y responsabilidad del autor.

LOTE 2:

CONTENIDO DE LOS INFORMES

El **contenido mínimo** de los informes desarrollará los siguientes apartados según el caso:

- a) Solicitante.

- b) Autor.
- c) Objeto y finalidad.
- d) Declaración del perito.
- e) Situación y emplazamiento.
- f) Antecedentes y análisis de documentación.
- g) Desarrollo del Informe.

Cuando exista alguna patología constructiva sobre la que se informe, al menos se realizarán:

- ✓ Visitas de inspección en el caso de que sean necesarias para efectuar el análisis de las causas que provocan la patología
- ✓ Cualquier prueba o ensayo que sea necesaria para determinar el origen y las causas de la patología. (Si procede)
- ✓ Análisis y estudio de las pruebas efectuadas, aportando en el informe las conclusiones sobre la patología existente (origen, causas, efectos, ...)
- ✓ Evaluación de las actuaciones a adoptar para la reparación de los daños observados.
- ✓ Mediciones y presupuesto de los trabajos a efectuar para la reparación de las patologías. Su documentación y contenido se ajustará a la Normativa que resulte de aplicación, cuya justificación expresa se contendrá en la memoria.

h) Conclusiones y observaciones

i) Anexos.

Se deberán aportar cuantos datos, fotos, esquemas, planos, testimonios, cálculos, certificados etc...sean necesarios para justificar las conclusiones obtenidas.

COMUN A TODOS LOS LOTES:

FORMA DE PRESENTACIÓN:

La documentación tanto escrita como gráfica se presentará en papel (a solicitud de NASUVINSA) y en soporte informático, en formato pdf y firmado electrónicamente. En el caso de la documentación gráfica se presentará también en soporte compatible con AutoCAD.

INTERVENCIÓN EN CONFLICTOS JUDICIALES:

La persona adjudicataria deberá comparecer en sede judicial cuando así lo requiera NASUVINSA, y siempre que los conflictos se deriven de expedientes en los que exista informe de la persona adjudicataria.

5. MEDIOS PERSONALES PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

La persona adjudicataria deberá disponer de personal suficiente para la ejecución del contrato. Dicho personal deberá tener la cualificación necesaria, con titularidad oficial adecuada a la naturaleza de los trabajos (arquitecto, arquitecto técnico, aparejador, ingeniero agrónomo o equivalente) y conocimiento suficiente de la normativa aplicable a los mismos, con la finalidad de garantizar la efectividad de los trabajos a realizar, asegurando un adecuado conocimiento de la situación y condiciones del mercado

inmobiliario sobre el que han de operar, el cumplimiento uniforme de las normas de valoración aplicables y la observancia de las obligaciones e incompatibilidades previstas en la normativa vigente.

La persona adjudicataria se responsabilizará de que el personal que realizará los informes posea formación, titulación, experiencia y nivel profesional adecuado a los trabajos a realizar.

6. MEDIOS MATERIALES Y TÉCNICOS

La persona adjudicataria deberá disponer igualmente de los medios materiales y técnicos necesarios para llevar a cabo los informes de valoración y tasación, en el plazo exigido por Nasuvinsa.

7. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El contrato se ejecutará con estricta sujeción al Pliego de Condiciones Reguladoras y a estas Condiciones técnicas.

NASUVINSA, a medida que vaya necesitando los informes de valoración y/o los informes periciales de los distintos inmuebles, los solicitará a la/s persona/s seleccionada/s mediante un correo electrónico dirigido a la dirección de correo electrónico previamente suministrada por ésta, acompañando la documentación de que disponga.

8. PERSONA RESPONSABLE DE LOS TRABAJOS / ITERLOCUTOR

La persona adjudicataria designará un interlocutor como persona de contacto directo con NASUVINSA durante la realización de los trabajos.

La persona adjudicataria será responsable de:

- La veracidad y corrección de los datos técnicos aportados.
- Los daños derivados de errores de cálculo o valoración.
- El cumplimiento de la normativa vigente y de las buenas prácticas profesionales.

9. DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS

La dirección, inspección y control de los trabajos objeto del contrato corresponderá a NASUVINSA.

En el supuesto de que sean observadas deficiencias en la cumplimentación del informe, se podrá requerir su corrección a la persona adjudicataria, quien quedará obligada, en todo caso, a la subsanación de dichas deficiencias en un plazo no superior a 7 días naturales desde el siguiente a la solicitud de la subsanación formulada. Dicha rectificación no supondrá coste alguno para NASUVINSA.

10. PRECIOS UNITARIOS – TARIFAS VIGENTES

Las tarifas que regirán en el Acuerdo Marco son las siguientes (I.V.A. excluido):

LOTE 1: INFORMES DE VALORACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO RESIDENCIAL

TIPO DE INMUEBLE	VALOR DE LA TASACIÓN RESULTANTE (€)	PRECIOS máximos de cada informe de tasación (sin IVA)
VIVIENDAS*	Hasta 400.000 €* 	450 €
	Más de 400.000 €* 	450 € + 0,065% sobre el exceso de 400.000 €
PLAZAS DE GARAJE (no vinculada a vivienda)	-	250 €/la primera plaza + 70 €/plaza adicional en el mismo edificio
LOCALES, OFICINAS**	0 - 300.000	450 €
	300.001 - 500.000	650 €
	500.001 - 750.000	1.000 €
	750.001 - 1.000.000	1.400 €
	1.000.001 - 2.000.000	1.750 €
	2.000.001 - 3.000.000	2.000 €
	3.000.001 - 6.000.000	2.500 €
PROMOCIONES DE VIVIENDAS	0 - 300.000	650 €
	300.001 - 500.000	850 €
	500.001 - 750.000	1.100 €
EDIFICIOS COMPLETOS	750.001 - 1.000.000	1.500 €
	1.000.001 - 2.000.000	1.850 €
SOLARES Y PARCELAS EN SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES***	2.000.001 - 3.000.000	2.500 €
	3.000.001 - 6.000.000	2.750 €

Se incluyen en los honorarios los gastos derivados de desplazamiento

Para los servicios (informes) que no estén contemplados en las presentes tarifas, se aplicará lo establecido en el apartado 25 de las Condiciones Reguladoras.

*Cuando en el mismo edificio existan varias viviendas a valorar, se considerará como valor de la tasación resultante a efectos establecer el PRECIO del informe de tasación el del conjunto de las viviendas, así como de los anejos vinculados a las mismas.

**Para el caso de locales u oficinas situados en una misma promoción u edificio, se considerará como valor de la tasación resultante a efectos establecer el PRECIO del informe de tasación el del conjunto de los locales u oficinas.

***Para el caso de solares y parcelas contiguas y sobre las que se pudieran desarrollar una misma promoción de vivienda, se considerará como valor de la tasación resultante a efectos establecer el PRECIO del informe de tasación el del conjunto de los solares y parcelas.

LOTE 2: INFORMES PERICIALES ESPECIALIDAD ARQUITECTURA

TIPO DE INFORME/TRABAJO	CUANTIA DE LA RECLAMACIÓN (€)	PRECIOS máximos de cada informe (sin IVA)
Informes para procesos judiciales por demandas de comunidades o particulares, en ejecución de sentencias, para resolver conflictos entre varias partes o para demandas agentes edificación.	Hasta 10.000	750 €
	10.001-20.000	1.000 €
	20.001-40.000	1.200 €
	40.001-80.000	1.500 €
	80.001-120.000	1.650 €
	120.001-180.000	1.950 €
	180.001-300.000	2.100 €
Informes reparación edificios (memoria valorada)	300.001-600.000	2.550 €
	600.001 -1.000.000	2.800 €
Declaración en juzgados	-	300 €

Se incluyen en los honorarios los gastos derivados de desplazamiento

Para los servicios (informes) que no estén contemplados en las presentes tarifas, se aplicará lo establecido en el apartado 25 de las Condiciones Regulatorias.

LOTE 3: INFORMES DE VALORACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO INDUSTRIAL

TIPO DE INMUEBLE	VALOR DE LA TASACIÓN RESULTANTE (€)	PRECIOS máximos de cada informe de tasación (sin IVA)
LOCALES Y OFICINAS NAVES, INSTALACIONES INDUSTRIALES, ALMACENES	0 - 300.000	650 €
	300.001 - 500.000	850 €
	500.001 - 750.000	1.100 €
	750.001 - 1.000.000	1.500 €
	1.000.001 - 2.000.000	1.850 €
	2.000.001 - 3.000.000	2.500 €
	3.000.001 - 6.000.000	2.750 €
SOLARES Y PARCELAS EN SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES	0 - 300.000	500 €
	300.001 - 500.000	700 €
	500.001 - 750.000	1.000 €
	750.001 - 1.000.000	1.400 €
	1.000.001 - 2.000.000	1.750 €
	2.000.001 - 3.000.000	2.000 €
	3.000.001 - 6.000.000	2.500 €

Se incluyen en los honorarios los gastos derivados de desplazamiento

Para los servicios (informes) que no estén contemplados en las presentes tarifas, se aplicará lo establecido en el apartado 25 de las Condiciones Regulatorias.

Para los informes de valoración de locales, oficinas, naves, instalaciones industriales y almacenes se incluirá, además de las edificaciones, la tasación de la parcela.

LOTE 4: INFORMES DE VALORACIÓN AGROPECUARIA DE SUELOS RÚSTICOS

TIPO DE SUELO	PRECIO máximo por informe “Valoración de finca rústica” (sin IVA)
SUELO NO URBANIZABLE (Rústico)	1.500 € / informe

Se incluyen en los honorarios los gastos derivados de desplazamiento

Para los servicios (informes) que no estén contemplados en las presentes tarifas, se aplicará lo establecido en el apartado 25 de las Condiciones Reguladoras.

11. OTROS INFORMES

NASUVINSA podrá solicitar durante el periodo de vigencia del Acuerdo Marco otro tipo de informes que puedan surgir no incluidos en los apartados mencionados anteriormente. En estos casos se aplicará lo establecido en el apartado 25 del Pliego de Condiciones Reguladoras.