



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS POR EL QUE SE REGISTRÁ EL CONTRATO DE CONSULTORÍA Y ASISTENCIA PARA LA REALIZACIÓN DE INFORMES TÉCNICOS DE TASACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y OTROS INMUEBLES DEL INSTITUTO DE VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA (INVIED)

1. OBJETO

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas tiene por objeto determinar las condiciones que registrarán para la fijación del valor real de mercado de las viviendas militares y locales comerciales propiedad del Instituto de la Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED), que figuran en el anexo I, para su enajenación conforme a lo establecido en la Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas y en el Real Decreto 1286/2010, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Estatuto del organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa.

Las tasaciones de dichos inmuebles serán realizadas por una empresa cuyo objeto social sea la tasación de inmuebles en el ámbito nacional, inscrita en el Registro del Banco de España, la cual fijará el valor real de mercado de los inmuebles, viviendas y locales que le encargue el INVIED.

2. CONDICIONES TÉCNICAS

- 2.1. La tasación de las viviendas y locales se realizará aplicando básicamente el método de comparación, procedimientos, criterios e instrucciones técnicas señalados en la Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2003, de 27 de marzo de 2003, modificada por las Ordenes del Ministerio de Economía y Hacienda, EHA/3011/2007, de 4 de octubre, y EHA/564/2008, de 28 de febrero, con las particularidades que se establecen en el presente pliego de prescripciones técnicas.
- 2.2. El número de datos de base para la comparación, obtenidos de transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual del mercado, será al menos de seis.
- 2.3. Los testigos quedarán identificados, al menos, por localización (calle y número), fecha del testigo, fuente, antigüedad y superficie construida.
- 2.4. La tasación, a efectuar por la entidad seleccionada, determinará el precio medio por metro cuadrado, valor unitario, de los inmuebles que serán objeto de tasación. Se entiende como valor unitario la determinación del precio en euros por metro cuadrado de los inmuebles, que constituyen un portal, edificio o grupo de portales o edificios homogéneos, en cuanto



a antigüedad, estado, dotaciones, elementos comunes y obras recientes. En dicho valor unitario se computarán los elementos comunes y servicios generales de los inmuebles. Los espacios destinados a aparcamiento se tasarán independientemente.

En el supuesto de que existan derechos de edificabilidad, reconocidos y no realizados, según el planeamiento vigente o, en caso contrario, situaciones especiales de carácter extrínseco que puedan afectar a la tasación, deberán ponerse en conocimiento del INVIED, a través del Director del contrato, a los efectos oportunos.

- 2.5. El valor real de mercado de cada vivienda se fijará teniendo en cuenta el valor unitario referido en el párrafo anterior multiplicado por la superficie total construida, con las correspondientes correcciones por su situación (altura de la planta y orientación), y por sus características específicas relevantes, y que los espacios destinados a aparcamiento se atribuirán por partes iguales y de forma exclusiva entre todas las viviendas del inmueble.
- 2.6. A los efectos de la tasación, las viviendas se considerarán siempre como libres de usuarios y no sujetas a regímenes de limitación de precios. Asimismo en ningún caso se valorará el interior de las viviendas ocupadas, fijándose en cada inmueble un arquetipo con sus calidades generales.
- 2.7. Las viviendas desocupadas se tasarán con los mismos criterios fijados para las viviendas ocupadas y consecuentemente multiplicando el mismo valor unitario por la superficie total construida, con las correspondientes correcciones a que hace referencia el apartado 2.5, valorando además su estado interior a los efectos de establecer los incrementos o decrementos sobre dicho valor, que pudieran proceder por mejoras y rehabilitaciones efectuadas en las mismas, o en su caso por deficiencias existentes, recogiendo en el coeficiente corrector de características específicas relevantes.
- 2.8. El valor real de mercado cuando se trate de locales, se fijará multiplicando el valor unitario —el mismo que el que corresponde a las viviendas— por la superficie total construida que corresponde a cada local con las correspondientes correcciones por sus específicas características comerciales que tendrán en cuenta la ubicación y el valor comercial.

Además de los coeficientes señalados, se valorará específicamente la duración y condiciones del contrato. Para ello se entregará a la empresa una relación de los locales a tasar especificando si están ocupados o vacíos, y de los primeros una copia del contrato y certificación que indicará la fecha en que finalizará el contrato. Se cumplimentarán por este orden en el modelo para locales del anexo II.

3. DOCUMENTACIÓN

El INVIED facilitará a la entidad seleccionada copias de las escrituras de división horizontal de los grupos de inmuebles a tasar, la relación de viviendas y locales tanto ocupados como vacíos y la documentación de los locales ocupados especificada en el apartado 2.8.



Los informes y certificados que emita la entidad de tasación, firmados por sus autores, se entregarán al INVIED, por duplicado en soporte papel, y en soporte magnético mediante ficheros en formato PDF, con la estructura y especificaciones siguientes:

3.1. CERTIFICADOS DE TASACIÓN

Se emitirá, con los requisitos señalados en el Artículo 63 de la Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2003, de 27 de marzo de 2003, modificada por las Ordenes del Ministerio de Economía y Hacienda, EHA/3011/2007, de 4 de octubre, y EHA/564/2008, de 28 de febrero, un certificado global, en el que figurarán individualizados cada vivienda o local objeto de tasación con sus valores reales de mercado de acuerdo a lo fijado en el apartado 2 del presente pliego y según el modelo que se incorpora como anexo II.

Además, por cada una de las viviendas o locales objeto de tasación, se emitirá un certificado individualizado con su valor de mercado, en el que deberán figurar los parámetros básicos para su determinación.

3.2. REQUISITOS DEL INFORME DE TASACIÓN

3.2.1. Apartado Previo

Con las menciones señaladas en el Artículo 64 de la Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2003, de 27 de marzo de 2003, modificada por las Ordenes del Ministerio de Economía y Hacienda, EHA/3011/2007, de 4 de octubre, y EHA/564/2008, de 28 de febrero.

3.2.2. Finalidad de la Tasación

Fijación del valor real de mercado de las viviendas militares y locales comerciales propiedad del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED), para su enajenación conforme a lo establecido en la Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas y en el Real Decreto 1286/2010, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Estatuto del organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa.

3.2.3. Identificación

- Descripción de los inmuebles
- Documentación utilizada



3.2.4. Terreno

- Superficie
- Infraestructuras

3.2.5. Localidad

- Tipo
- Evolución de la población
- Actividad dominante

3.2.6. Entorno

- Rasgos urbanos: Tipificación. Carácter. Consolidación. Desarrollo. Nivel de Renta.
- Ordenación: Ordenación. Antigüedad. Renovación.
- Infraestructura: Pavimentación. Alumbrado Público. Abastecimiento.
- Equipamiento y comunicaciones: Equipamiento. Comercio. Aparcamiento. Ajardinamiento. Comunicaciones.

3.2.7. El Edificio

- Tipo
- Número de plantas
- Número de viviendas por planta
- Uso principal
- Cimentación
- Estructura
- Cubierta
- Cerramiento exterior
- Carpintería exterior
- Acabados de elementos comunes
- Instalaciones y Servicios comunes
- Conservación
- Antigüedad
- Vida útil
- Calidad Global

3.2.8. Descripción urbanística

- Grado de adecuación a la normativa urbanística vigente
- Protección urbanística o histórica
- Conformidad con el planeamiento



3.2.9. Análisis de mercado

- Oferta: Edificios terminados en venta. Edificios en construcción.
- Demanda: Características y nivel de renta. Intensidad de la demanda.
- Precios actuales de venta al contado: Más frecuentes. Intervalo de variación.
- Expectativas: Oferta-demanda. Revalorización.
- Datos de base para la comparación

3.2.10. Valores Técnicos

- Coste unitario de reemplazamiento-reposición: Repercusión suelo. Repercusión superestructura. Coste de construcción. Depreciación física y funcional. Coste unitario de reemplazamiento-reposición.
- Valor unitario de mercado (Método de comparación): Coeficiente de mercado. Valor unitario de mercado.

3.2.11. Tablas de valores reales de mercado por vivienda o local incluyendo todos los parámetros anteriormente citados. Según modelos del anexo II, esta documentación se entregará en soporte magnético, EXCEL. Para su realización se tendrán en cuenta las instrucciones que figuran en el mencionado anexo.

3.2.12. Plano de situación.

3.2.13. Datos y Plano de identificación de los testigos.

3.2.14. Reportaje del inmueble y entorno, mediante fotografías en color, así como en soporte magnético mediante ficheros en formato "jpg", en caso de que así se solicitara.

3.2.15. Fecha de emisión, caducidad y firmas

4. CONDICIONES DE LA ASISTENCIA

4.1. ENCARGO DE TASACIÓN

El INVIED solicitará los encargos de tasación, para todo el ámbito nacional, de acuerdo con sus previsiones de venta durante el periodo de vigencia del contrato.

El número de encargos se establece, en TRES MIL (3.000) unidades, de las cuales se estima que el 50% se encuentran ubicadas en grupos de edificios y el 50% restante son unidades independientes, encontrándose todas ellas distribuidas entre las localidades fijadas en el Anexo I.



4.2. CONFORMIDAD A LOS INFORMES TÉCNICOS DE TASACIÓN

El INVIED designará un Director del contrato, a efectos del necesario examen e inspección de su desarrollo, que tendrá como misión coordinar e informar el estricto cumplimiento del mismo.

El INVIED, una vez le sean entregados por la empresa adjudicataria los informes técnicos de tasación, dispondrá de un mes para dar su conformidad o reparos, a través del mencionado Director del contrato.

4.3. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo total de ejecución de la prestación objeto de este contrato será el de VEINTICUATRO (24) meses desde la formalización del Contrato.

Las tasaciones encargadas deberán entregarse en el plazo máximo de un mes.

En caso de que proceda la revisión del informe técnico de tasación, por no adecuarse al encargo efectuado según el presente pliego de prescripciones técnicas, el plazo máximo para su entrega será de diez días.

4.4. REQUISITOS DE SOLVENCIA TÉCNICA

Con independencia de las demás exigencias de este Pliego de Condiciones, los profesionales que la empresa destine a la realización de los informes de tasación deberán disponer de la cualificación necesaria, con titulación oficial adecuada a la naturaleza de los trabajos 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 empresa adjudicataria se obliga a designar un Delegado del contrato, con la necesaria titulación oficial, que será el interlocutor oficial con la Administración, a través del Director del contrato.

5. CONDICIONES SOBRE UTILIZACION DE LOS RESULTADOS DEL TRABAJO

Todos los estudios y documentos elaborados por el adjudicatario en función del trabajo contratado, con base en este Pliego de Prescripciones Técnicas, serán propiedad del INVIED.



MINISTERIO
DE DEFENSA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE DEFENSA

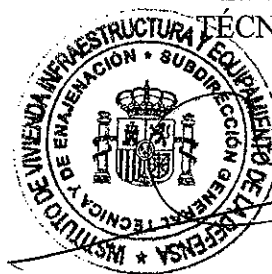
INSTITUTO DE VIVIENDA,
INFRAESTRUCTURA Y
EQUIPAMIENTO DE LA
DEFENSA

El adjudicatario no podrá hacer ningún uso o divulgación de los estudios y documentos elaborados sobre la base de este Pliego de condiciones, ni de sus resultados y contenidos, bien sea en forma total o parcial, o en forma directa o extractada.

Queda excluido de esta condición, el material que el adjudicatario considere conveniente preparar para su inclusión en su propio currículum o para divulgación y/o publicidad de su capacidad técnica, previa conformidad del Instituto.

Madrid, 4 de febrero de 2013

EL SUBDIRECTOR GENERAL
TÉCNICO Y DE ENAJENACIÓN



Fdo.: Juan Carlos Moliner Lorient

CONFORME
EL DIRECTOR GERENTE



Fdo.: Fernando Villayandre Fornies



ANEXO I

PROVINCIA	LOCALIDAD
A CORUÑA	A CORUÑA
	FERROL
	NARÓN
	NOIA
	SANTIAGO DE COMPOSTELA
ÁLAVA	VITORIA
ALBACETE	ALBACETE
ALICANTE	ALCOY
	ALICANTE
	GUARDAMAR DEL SEGURA
ALMERÍA	ALMERÍA
ASTURIAS	GIJÓN
	OVIEDO
AVILA	AVILA
BADAJOZ	BADAJOZ
	MÉRIDA
	TALAVERA LA REAL
BALEARES	EIVISSA
	ES CASTELL
	MAHÓN
	PALMA DE MALLORCA
	POLLENSA
	PORRERES
	SOLLER
BARCELONA	BARCELONA
	BERGA
	SANT BOI DE LLOBREGAT
BURGOS	BURGOS
	ESPINOSA DE LOS MONTEROS
	IBEAS DE JUARROS



ANEXO I

PROVINCIA	LOCALIDAD
CÁCERES	CÁCERES
CÁDIZ	ALCALÁ DE LOS GAZULES
	ALGECIRAS
	CÁDIZ
	CHICLANA DE LA FRONTERA
	EL PUERTO DE SANTA MARÍA
	JEREZ DE LA FRONTERA
	LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN
	LOS BARRIOS
	PUERTO REAL
	ROTA
	SAN FERNANDO
	SAN ROQUE
TARIFA	
CANTABRIA	SANTANDER
	SANTOÑA
CASTELLÓN DE LA PLANA	CASTELLÓN DE LA PLANA
CIUDAD REAL	ALMAGRO
	CIUDAD REAL
CÓRDOBA	CÓRDOBA
	VILLAVICIOSA DE CÓRDOBA
GIRONA	FIGUERAS
	GIRONA
	OLOT
GRANADA	ARMILLA
	GRANADA
	MOTRIL
GUADALAJARA	GUADALAJARA
GUIPÚZCOA	FUENTERRABIA
	SAN SEBASTIÁN



ANEXO I

PROVINCIA	LOCALIDAD
HUELVA	AYAMONTE
	HUELVA
HUESCA	HUESCA
	JACA
JAÉN	JAÉN
	LINARES
LA RIOJA	AGONCILLO
	LOGROÑO
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	ARRECIFE
	ARUCAS
	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
	PUERTO DEL ROSARIO
	TELDE
	TIAS
LEÓN	ASTORGA
	CUADROS
	LEÓN
	VALVERDE DE LA VIRGEN
LLEIDA	LA SEU D'URGELL
	LLEIDA
	TALARN
	TREMP
LUGO	LUGO
MADRID	ALCALÁ DE HENARES
	ARANJUEZ
	GETAFE
	GUADARRAMA
	HOYO DE MANZANARES
	LAS ROZAS
	LEGANES



ANEXO I

PROVINCIA	LOCALIDAD
MADRID	MADRID
	MAJADAHONDA
	PARACUELLOS DEL JARAMA
	POZUELO DE ALARCÓN
	SANTORCAZ
	TORREJÓN DE ARDOZ
	TRES CANTOS
	VALDILECHA
MÁLAGA	ANTEQUERA
	BOBADILLA
	MÁLAGA
	RONDA
MURCIA	ALCANTARILLA
	CARTAGENA
	LORCA
	LOS ALCÁZARES
	MURCIA
	SAN JAVIER
	SANTIAGO DE LA RIBERA
NAVARRA	ELIZONDO
	PAMPLONA
	TUDELA
PONTEVEDRA	ARBO
	MARÍN
	PONTEVEDRA
	TUY
	VIGO
	VILLAGARCIA DE AROSA
SALAMANCA	SALAMANCA
	VILLAGONZALO DE TORMES



ANEXO I

PROVINCIA	LOCALIDAD
SEGOVIA	SEGOVIA
SEVILLA	CONSTANTINA
	ÉCIJA
	MORÓN DE LA FRONTERA
	SEVILLA
	UTRERA
TARRAGONA	REUS
	TARRAGONA
TENERIFE	BREÑA BAJA
	SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
	SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA
	SANTA CRUZ DE LA PALMA
	SANTA CRUZ DE TENERIFE
	VALVERDE DEL HIERRO
TOLEDO	TOLEDO
VALENCIA	BETERA
	QUART DE POBLET
	VALENCIA
VALLADOLID	MEDINA DEL CAMPO
	SANTIBAÑEZ DE VALCORBA
	VALLADOLID
	VILLANUBLA
VIZCAYA	BASAURI
	BILBAO
	MUNGUIA
ZARAGOZA	CALATAYUD
	ZARAGOZA



Para la realización del Anexo II se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Campos Finca Registral y Código U. P.: son inalterables, en caso de detectar algún error indicar en nota aparte.
- Campo T: Indica el tipo de inmueble: T: Portal, V: Vivienda, L: Local.
- Ocupación: S: ocupada, N: vacía.
- PR: Código Provincial.
- Port: nº de portal.
- Es: denominación de escalera, en su caso.
- -PT: denominación de la planta.
- -LE: Letra o número del inmueble (piso o local).
- Super. Const.: Superficie Construida, del inmueble, piso o local, que debe coincidir con la indicada en la División Horizontal. En caso de detectarse alguna anomalía, deberá indicarse en nota aparte.
- Valor Unitario: Indicarlo en euros/m², con dos decimales.
- Coeficiente correctores: Deberán expresarse con tres decimales.
- No se valorará en menos de la unidad el coeficiente de características específicas, salvo excepciones.
- Repercusión Aparcamiento: Expresarlo en euros con dos decimales.
- Repercusión Trastero: Expresarlo en euros con dos decimales.
- Valor Real Mercado: Campo euros, con 2 decimales, redondeando las cantidades exclusivamente para suprimir los decimales que excedan de los 2 indicados.
- Fecha de tasación: Día, mes y año que figuren en el correspondiente Certificado.